**QORTI CIVILI PRIM`AWLA**

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH ZAMMIT MCKEON**

**Illum il-Hamis 30 ta` Novembru 2017**

**Kawza Nru. 1**
**Citaz. Nru. 310/05 JZM**

**Malta Enterprise Corporation gja l-Malta Development Corporation ta` Enterprise Centre**

***kontra***

**Royal Hotels Limited (C16994)**

**Il-Qorti :**

## I. Preliminari

Rat ic-citazzjoni pprezentata fil-5 ta` April 2005 li taqra hekk :–

*Peress li permezz ta` kuntratt pubbliku fl-Atti tan-Nutar Peter Fleri Soler li jgib id-data tas-26 ta` Marzu, 1997 il-Korporazzjoni attrici bieghet*

*lis-socjeta` konvenuta l-proprjeta` maghrufa bl-isem ta` Grand Hotel Verdala flimkien mal-grounds, car park u l-amenitajiet tal-istess lukanda li huma accessibbli minn Triq Inguanez, Rabat, Malta, u li komplessivament ikopru l-kejl superficjali totali ta` erbatax-il elf, hames mija u erba` u tletin metru kwadru (14,534m²), liema sit huwa delineat bil-kulur blu sku u mmarkat area "A" (konsistenti fl-areas "F", "G", "H", "E2" u "E3") fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt u mmarkata Dokument "A", li tikkonfina mit-Tramuntana Grigal in parti ma` proprjeta` tal-Korporazzjoni konvenuta u ta` Malta Investment Management Company Limited, u in parti ma` proprjeta` tal-Knisja jew ma` successuri fit-titlu taghha u in parti ma` xifer l-irdum, mill-Punent Majjistru ma` Triq Santa Katerina u Triq ir-Rghajja u mil-Lvant ix-Xlokk mal-istess xifer tal-irdum (kopja ta` liema kuntratt u pjanta annessa qed tigi esebita flimkien ma` din ic-citazzjoni u mmarkata bhala Dokument "AA").*

*Peress li l-imsemmija proprjeta` hawn fuq deskritta, inkluzi l-effetti mobbli ta` go fiha, giet mibjugha mill-korporazzjoni attrici lis-socjeta` konvenuta ghas-somma komplessiva ta` zewg miljuni u sitt elef Liri Maltin (LM2,006,000).*

*Peress li dan il-bejgh kien sar mill-korporazzjoni attrici u gie accettat mis-socjeta` konvenuta suggett ghal diversi kondizzjonijiet rizoluttivi, fosthom inter alia li s-socjeta` konvenuta kellha tuza` l-proprjeta` mibjugha lilha bhala hotel complex ta` standard li ma jkunx inqas minn "four (4) star classification".*

*Peress li aktar minn seba` snin wara li giet trasferita l-Grand Hotel Verdala lis-socjeta` konvenuta, parti sew mill-prezz tal-bejgh ghadu ma giex imhallas lill-korporazzjoni attrici, kif jixhed il-prospett hawn anness u mmarkat bhala Dokument "BB".*

*Peress li wara li ghaddew aktar minn seba` snin minn meta sar il-kuntratt ta` trasferiment, il-proprjeta` in kwistjoni, maz-zmien twaqqghu partijiet minnha u giet zmembrata mill-"furnishings" u l-"fittings" taghha, ghadha sal-lum maghluqa u mitluqa u certament mhiex qed tintuza mis-socjeta` konvenuta ghall-iskop indikat fil-kuntratt hawn fuq imsemmi u cioe` dak ta` "hotel complex" ta` "standard" li ma jkunx inqas minn "four (4) star classification".*

*Peress li s-socjeta` konvenuta nnifisha llum qed issostni li ma tistax topera l-proprjeta` in kwistjoni bhala 4 star hotel u minflok il-lukanda trid tibni blokk jew blokok ta` appartamenti (vide kopja ta` ittra datata 19 ta` Ottubru, 2004 mibghuta mis-Sur Angelo Xuereb lic-Chairman tal-Malta Eneterprise li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument "CC").*

*Peress li l-korporazzjoni attrici rrifjutat it-talba tas-socjeta` konvenuta biex titnehha mill-kuntratt il-kundizzjoni rizoluttiva li l-proprjeta` in kwistjoni kellha tintuza bhala hotel complex ta` standard li ma jkunx inqas minn four (4) star classification (vide kopja ta` ittra datata 10 ta` Dicembru, 2004 li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument "DD"). U dan stante li kieku meta din il-proprjeta` originarjament inharget ghall-bejgh, thalliet il-possibbilta` li min jixtriha seta` jikkonvertiha f`appartamenti, certament kienu jkunu ferm aktar dawk li jithajru jixhtu l-offerti taghhom ghall-akkwist ta` din il-proprjeta` u d-dhul ghall-Korporazzjoni kien ikun ferm akbar.*

*Tghid ghalhekk l-istess socjeta` konvenuta ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandiex :-*

*(1) Tiddikjara a tenur ta` artikli 1068 u 1069 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta u ta` artiklu 117 tal-Kap. 13 tal-Ligijiet ta` Malta l-imsemmi kuntratt ta` bejgh datat 26 ta` Marzu, 1997 mahlul.*

*(2) Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta titlaq minn idejha l-Grand Hotel Verdala flimkien mal-grounds, car park u l-amenitajiet tal-istess lukanda u troddha lura fi stat tajjeb ta` manutenzjoni lill-korporazzjoni attrici.*

*(3) Tillikwida d-danni li garrbet il-korporazzjoni attrici talli s-socjeta` konvenuta ma harsitx il-kundizzjonijiet tal-kuntratt u talli dan il-kuntratt sejjer jinhall.*

*(4) Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lill-attrici s-somma hekk likwidata bhala danni.*

*Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kontra l-ligi kontra s-socjeta` konvenuta li minn issa hija ingunta ghas-subizzjoni.*

Rat id-dikjarazzjoni guramentata, il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti li kienu annessi mac-citazzjoni.

Rat in-nota ta` eccezzjonijiet li kienet ipprezentata fid-29 ta` April 2005 li taqra hekk :–

*1. ILLI preliminarjament l-irritwalita` tac-Citazzjoni fis-sens li l-esponenti jitlob il-prova li l-azzjoni giet validament istitwita wara u konsegwenti ghal decizjoni tal-Bord tad-Diretturi tal-Korporazzjoni attrici; li din l-azzjoni tista` tkun ghalhekk wahda istitwita mill-attrici konsegwenti ghal ordni ta` awtorita` ohra u mhux tal-Bord tad-Diretturi.*

*2. ILLI minghajr pregudizzju ghall-premess, l-artiklu fil-kuntratt ippubblikat fis-26 ta` Marzu 1997 fl-Atti tan-Nutar Peter Fleri Soler bejn l-allura Malta Development Corporation u Royal Hotels Limited, mhijiex kondizzjoni rizoluttiva. Il-kondizzjoni taqra "The Purchaser Company shall use the property being transferred as a hotel complex of a standard not below the Four (4) Star classification". Il-kondizzjoni rizoluttiva hija definita fl-artiklu 1066 tal-Kodici Civili bhala "dik, li meta ssehh, tholl l-obbligazzjoni u terga` tqieghed il-hwejjeg fl-istess stat bhal kieku l-obbligazzjoni ma kienet giet qatt maghmula", ghalhekk il-kondizzjoni mhijiex wahda rizoluttiva fis-sens li mhijiex espressa fit-termini li jekk tavvera ruhha, jkun hemm dekadenza jew xoljiment.*

*3. ILLI l-esponenti tirrileva li hija akkwistat il-porzjonijiet indikati 1 u 2 fil-kuntratt is-subutli dominjum temporanju sal-14 ta` Awwissu 2045, tad-dirett dominju temporanju u s-sussegwenti proprjeta` assoluta, kif ukoll il-proprjeta` tal-area indikata A; dan ifisser li l-konvenuta akkwistat il-proprjeta` shiha u assoluta ghaliex in virtu` tal-konsolidazzjoni bejn id-dirett dominju temporanju u l-utli dominju temporanju u s-sussegwenti proprjeta` wara li jaghlaq ic-cens, hija proprjetarja assoluta. F`sitwazzjonijiet ta` proprjeta` mhijiex allura ammissibbli kondizzjoni rizoluttiva ghaliex il-proprjeta` hija perpetwa u assoluta. Sitwazzjoni ta` rkupru hija differenti; dan huwa kkonfermat mill-fatt li l-kuntratt jitkellem fuq "This sale is also being made and accepted ...".*

*4. ILLI konsegwenza tad-drittijiet akkwistati mill-attrici bhala proprjetarja, hemm l-attributi kollha tal-proprjeta` fosthom li s-sid ihalli l-proprjeta` vakanti jew mhux zviluppata : anqas hemm obbligu li tizviluppa l-proprjeta`. Il-konvenuta ghandha d-dritt kollu u anke li ma tizviluppax*

*il-proprjeta` jew thalliha battala. L-izjed li tista` tippretendi l-attrici huwa li l-artiklu minnha invokat jikkrea taht certi cirkostanzi relazzjoni personali bejn zewg partijiet, imma qatt obbligu bil-konsegwenzi ta` dekadenza. Kienet tkun differenti li kieku l-kondizzjoni kienet espressa b`mod affermattiv fis-sens li l-konvenuta kienet tkun obbligata li tizviluppa b`certu mod u taht certi termini b`konsegwenza espressa. Ma jista` qatt jintalab li jkun hemm xoljiment tal-kuntratt.*

*5. ILLI minghajr pregudizzju ghall-premess, din l-azzjoni giet istitwita abbuzivament u in malafede mill-Korporazzjoni attrici. Il-fatti ghandhom jigu valutati fl-isfond ta` applikazzjoni depozitata mill-esponenti mal-MEPA ghal Five Star Hotel Complex li ilha pendenti mill-1994. Kif se jirrizuluta fil-kors tal-provi, wara li l-applikazzjoni ghal korsa tal-Golf giet irrifjutata s-sena l-ohra kienet l-Awtorita` ta` Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar li ssuggeriet lill-atturi sabiex jinbnew appartamenti minflok hotel complex. Waqt diskussjoni li l-MEPA kellha mal-attrici f`dan is-sens, l-attrici oggezzjonat ghal din l-applikazzjoni u infurmat lill-MEPA sabiex ma tkomplix tiprocessa din l-applikazzjoni qabel ma jkun hemm decizjoni. Issa wara li kienet hija strumentali biex il-MEPA ma tikkunsidrax applikazzjoni ghal appartamenti minghajr il-kunsens tal-Malta Enterprise Corporation, qed tagixxi bil-kawza odjerna. L-esponenti ghandha applikazzjoni pendenti ghal Five Star Hotel Complex mill-1994 u b`amended application bin-numru 0141/03 li saret fl-2003 u ma tista` b`ebda mod tigi tenuta li tikser il-ligi; dwar il-verita` tal-iter tal-applikazzjoni ghal permess ta` zvilupp, din il-prova ssir waqt it-trattazzjoni; l-esponenti tinsisti bil-qawwa kollha li ma tistax tigi tenuta jew sfurzata mill-attrici tikser il-Ligi.*

*6. ILLI minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti ma kkawzat ebda danni lill-attrici, ghaliex fil-prospectus li akkompanja t-tender pubbliku sabiex l-offerta nghatat lill-esponenti, ma kienx hemm restrizzjoni fuq l-uzu li ma jistghux isiru appartamenti jew li jigu eskluzi appartamenti u ghalhekk il-premessa li terzi kienu joffru izjed hija kompletament infondata ghaliex din qatt ma giet eskluza fl-istadju tal-offerti.*

*7. ILLI minghajr pregudizzju ghal dan kollu, l-esponenti qed tirriserva minn issa d-drittijiet taghha inkluz il-privilegg specjali lilha spettanti skont il-Ligi ghall-benefikat li ghamlet fis-sit; u ghat-telf kbir ta` opportunitajiet ta` negozji ohra li tilfet minhabba dan l-abbuz ta` dewmien esagerat ghall-hrug tal-permessi li dan issa jidher li seta` kien intiz.*

*Salvi eccezzjonijiet ohra u bir-rizerva ta` kull dritt u azzjoni fil-Ligi inkluza dik tad-danni minhabba li tali azzjoni proposta mill-attrici, molesta nfondata, qieghda tfixkel lill-konvenuta milli tkompli tizviluppa l-proprjeta`, kif ukoll il-riperkussjonijiet negattivi fuq il-bejgh tal-appartamenti lussuzi li lahqu tlestew minn kollox u spiccaw b`suriet binja mitluqa u kif ukoll trattament diskriminatorju.*

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuta li taqra hekk :-

*1. ILLI dwar l-ewwel zewg paragrafi tad-dikjarazzjoni attrici, il-konvenuta tirrimetti ruhha ghall-provi;*

*2. ILLI dwar it-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici, l-esponenti ma taqbel xejn li hemm kondizzjonijiet rizoluttivi ghal ragunijiet indikati fl-eccezzjonijiet taghha; tghid li hija interpretazzjoni fundamentali zbaljata li l-artiklu invokat jesprimi kondizzjoni rizoluttiva;*

*3. ILLI dwar ir-raba` paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici kwantu ghall-bilanc allegatament dovut, l-esponenti jirrimetti ruhu ghall-provi izda jirrizerva lil jipproduci l-komputazzjonijiet tieghu;*

*4. ILLI dwar il-hames paragrafu tad-Dikjarazzjoni attrici, din hija inkompleta fis-sens li saru diversi xoghlijiet u ghalhekk l-esponenti dwar dan trid iggib il-provi; hallset imghaxijiet kbar, saru xoghlijiet strutturali strettament skont il-permess parzjali li nghataw u hadet fuqha l-kontroll tal-85 impjegat; l-esponent jerga` jinsisti bil-qawwa kollha li ma jistax jigi tenut mill-korporazzjoni attrici li jikser il-Ligi;*

*5. ILLI l-asserzjoni fis-sitt u s-seba` paragrafi tad-Dikjarazzjoni attrici mhijiex korretta fis-sens li l-konvenuta kienet f`diskussjoni u komunikazzjoni mal-attrici bhal ma huwa normali fil-kors tal-hajja kummercjali. Apparti dan kollu, huwa essenzjalment inkorrett li l-konvenuta taqbad u tesebixxi korrispondenza mibghuta lilha biex tuzaha ghal skopijiet taghha; jinghad li l-idea li jinbnew appartamenti fis-sit twieldet minn proposta tal-MEPA wara li l-applikazzjoni ghal permess tal-Golf Course fl-istess area tal-Verdala giet irrifjutata. Saru diversi laqghat u l-MEPA talbet ghal darba tnejn il-clearance tal-Malta Tourism Authority li ma jkunx hemm oggezzjoni li ma ssirx lukanda u l-MTA ikkonfermat li ma ssibx oggezzjoni. Il-punt li qed jenfasizza l-esponent huwa l-buona fede tieghu li*

*talab li jibni appartamenti wara suggeriment mill-MEPA stess: f`dan il-kuntest, l-asserzjonijiet tal-attrici huma zvijanti u "misleading";*

*6. ILLI kwantu ghat-tmien u d-disa` paragrafi tad-dikjarazzjoni attrici, l-esponenti tichad li kkawzat danni lill-attrici. L-esponenti terga` ssemmi li fil-prospectus li akkompanja t-tender pubbliku sabiex l-offerta nghatat lill-esponenti, ma kienx hemm restrizzjoni fuq l-uzu li ma jistghux isiru appartamenti jew li jigu eskluzi appartamenti u ghalhekk il-premessa li terzi kienu joffru izjed hija kompletament infondata ghaliex din qatt ma giet eskluza fl-istadju tal-offerti; jizdied jinghad li l-Gvern kien impona kondizzjoni li l-offerenti jiehdu r-responsabbilta` tal-impjieg ta` 85 haddiema, fatt dan li gerrex lil diversi investituri, u liema responsabbilta` l-esponenti accettat u dahlet ghaliha; dan jista` jigi kkonfermat li l-Gvern ipprova jbiegh din il-proprjeta` ghal kemm-il darba u ma rnexxilux. Barra minn hekk, l-ahhar avviz ghall-bejgh ta` din il-proprjeta` kienet cara u tonda li l-proprjeta` sejra tinbiegh bhala "Freehold" u ma kienx hemm kondizzjonijiet specjali hlief dik tal-haddiema.*

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti hekk diversament presjeduta fil-21 ta` Ottubru 2005 fejn kien mahtur il-Perit Valerio Schembri bhala perit tekniku sabiex jirrelata dwar l-istat tal-proprjeta` u xogholijiet li saru fiha.

Rat illi quddiem din il-Qorti diversament presjeduta l-partijiet qablu fit-22 ta` Frar 2006 illi l-provi li jsiru fil-kawza tal-lum ikunu jghoddu ghall-kawza Citaz. Nru. 311/05 li kienet miexja ma` din tal-lum.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fis-27 ta` Ottubru 2006 fejn ordnat lill-perit tekniku sabiex jirrelata wkoll dwar il-konformita` tal-bini ezistenti mal-permessi li hargu.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-22 ta` Frar 2008 fejn kien nominat Peter P. Caruana bhala surveyor sabiex jassisti lill-Perit Valerio Schembri.

Rat ir-relazzjoni li pprezenta l-perit tekniku quddiem din il-Qorti kif presjeduta u li kkonferma l-kontenut taghha bil-gurament fis-7 ta` April 2011.

Semghet ix-xiehda in eskussjoni tal-perit tekniku.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet, ir-replika u l-kontro-replika skmbjati bejn il-partijiet.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza, kif ukoll l-atti tal-kawza Citaz. Nru. 311/05.

## II. Provi

### 1. Xiehda

Il-Qorti sejra tirreferi ghal xiehda li tqis rilevanti ghall-accertament tal-fatti.

### a) Professur Joseph V Bannister

**Ipprezenta affidavit a fol 36 sa 38.**

Xehed illi huwa kien jokkupa l-kariga ta` Chairman tal-Malta Development Corporation ("**MDC**") bejn l-1990 u 1994.

Xi snin wara sar direttur tal-korporazzjoni attrici ("**MEC**").

Xehed illi fl-1993 huwa nghata struzzjonijiet mill-Gvern biex l-MDC tbiegh l-lukanda Verdala ("**il-lukanda**"). Din il-proprjeta` kienet giet akkwistata originarjament mill-MDC fl-1984 permezz ta` subbasta u l-flus

biex tkun tista` tinxtara din il-proprjeta` kienu nhargu mit-Tezor. Kemm fl-akkwist kif ukoll fil-bejgh ta` din il-proprjeta`, l-MDC kienet qed tagixxi bhala agent tal-Gvern. Ir-rikavat mill-bejgh kien se jmur lura fit-Tezor.

Stqarr illi fil-bidu tas-snin disghin, il-MIMCOL kienet xtrat il-bini li kien hemm faccata tal-Verdala li kien jikkonsisti minn appartamenti in shell form li kienu jissejhu "Verdala Flats" ("**il-flats**"). L-intenzjoni tal-Gvern kienet li jikkonsolida din il-proprjeta` mal-lukanda fil-kaz illi jigi biex isir bejgh lill-privat.

Kompla jixhed illi fl-1993 kellu struzzjonijiet sabiex tohrog sejha pubblika ghall-offerti ghall-bejgh tal-lukanda u tal-flats bil-kundizzjoni li min kien ser jixtri kellu juza l-proprjeta` bhala lukanda ta` *standard* ta` l-inqas *4 star classification.*

Qal li wara li ghalqet is-sejha ghall-offerti, l-offerti nfethu fil-pubbliku quddiem l-istampa.

Irrizulta li kienu dahlu hames (5) offerti, tnejn minnhom ta` kumpannija ta` Angelo Xuereb.

Inhatar kumitat fejn kienu rapprezentati l-Ministeru tal-Finanzi, il-Ministeru tat-Turizmu u l-MDC. Dan il-kumitat kellu jevalwa l-offerti mil-lat finanzjarju u mil-lat ta` fattibilita`, inkluz esperjenza u kompetenza fis-settur turistiku.

Wara li kienet stabbilita gradwatorja ta` l-offerti, il-kumitat beda jittratta mal-offerenti, skont kif kienu klassifikati.

Stqarr illi Angelo Xuereb kellu zewg offerti : offerta minnhom kienet ghall-prezz ta` Lm 2,250,000 ghal-lukanda ta` erba` stilel, u Lm 300,000 ghall-flats ; waqt illi t-tieni offerta kienet ta` Lm 3,300,00 ghal lukanda ta` hames stilel soggetta ghal hrug mill-Gvern ta` *"an operating licence to run a Casino"* u Lm 300,000 ghall-flats.

Kompla jghid illi t-tieni offerta kienet skartata ghar-raguni li ma setghetx tigi accettata offerta li tkun marbuta ma` kundizzjoni bhal dik.

Qal li l-ebda wahda mill-offerti li ressaq Angelo Xuereb ma kienet marbuta mal-hrug ta` permessi biex jigi zviluppat *golf course* hdejn il-lukanda. Il-facilitajiet li kienu nkluzi fl-offerti ta` Xuereb kienu jirreferu ghal *tennis courts, health clinic, indoor swimming pool* u *casino* imma fl-ebda offerta ta` Xuereb ma kien hemm referenza ghall-izvilupp ta` *golf course*.

Fisser illi in segwitu bdew negozjati ma` Angelo Xuereb dwar il-prezz, *terms of payment* u kundizzjonijiet ohrajn.

Stqarr illi wara li Xuereb intalab li jzid il-prezz fuq l-ewwel offerta, intalhaq ftehim ma` Xuereb biex il-lukanda,il-*grounds* taghha u l-flats jinbieghu ghas-somma totali ta` Lm 2.75 miljun li kellhom jithallsu fi zmien tliet (3) snin u mhux fi zmien hmistax (15)–il sena kif kienet tghid originarjament l-offerta ta` Xuereb.

Qal li l-bejgh kellu jkun soggett ghall-kundizzjoni li kellu jkun hemm zvilupp ta` lukanda li ma tkunx ta` inqas minn erba` (4) stilel.

Ftit wara kien iffirmat il-konvenju, fejn kienu nkluzi l-kundizzjonijiet kollha li kienu miftehma bejn il-partijiet, inkluza l-kundizzjoni li kienet tirrestringi l-uzu tal-proprjeta` ghal lukanda ta` klassifikazzjoni li ma tkunx inqas minn erba` (4) stilel. Il-konvenju kellu jkun validu ghal zmien massimu ta` sitt xhur. Minhabba diffikultajiet li kien qed jiffaccja biex jersaq ghall-kuntratt finali, Xuereb talab li l-konvenju jiggedded. Fil-fatt hekk sar ghal diversi drabi anke sakemm huwa ma baqax Chairman tal-MDC fl-1995.

**b) <u>Joseph Zammit Tabona</u>**

**Ipprezenta affidavit a fol 43 sa fol 53.**

Xehed illi f`Dicembru 1993, il-Kabinett tal-Ministri awtorizza lill-MDC sabiex din tbiegh il-lukanda bl-art ta` madwarha u bil-pertinenzi kollha taghha, inkluz il-flats gebel u saqaf li kienu proprjeta` tal-MIMCOL.

Qal li skont l-istruzzjonijiet tal-Kabinett, il-bejgh kellu jsir wara sejha pubblika ghall-offerti u bil-kundizzjoni li min jixtri kellu juza l-proprjeta` bhala lukanda ta` l-inqas erba` (4) stilel.

L-ahjar offerta kienet fil-fatt dik ta` Suncrest Hotel Malta Limited li kienet ghal LM 2.75 miljun, liema somma kellha tithallas (i) Lm 275,000 mal-firma tal-konvenju ; (ii) Lm 225,000 mal-firma tal-kuntratt ta` bejgh ; (iii) Lm 750,000 fi zmien sitt (6) xhur mid-data tal-kuntratt tal-bejgh ; (iv) Lm 750,000 fi zmien tmintax (18)–il xahar mid-data tal-kuntratt tal-bejgh ; u (v) Lm 750,000 fi zmien tletin (30) xahar mid-data tal-kuntratt tal-bejgh.

Kompla jixhed illi fil-25 ta` Novembru 1994, kien iffirmat il-konvenju. Dakinhar Angelo Xuereb ried li flok Suncrest Hotel Malta Limited jressaq ghal konvenju zewg kumpanniji ohra tieghu u cioe` Royal Hotels Limited u Heritage Developments Limited. L-MDC accettat li dan isir bil-kundizzjoni li s-socjeta` Suncrest Hotel Malta Limited tiggarantixxi l-hlas tal-bilanc dovut.

Stqarr illi l-konvenju kien soggett ghal diversi kundizzjonijiet fosthom: (1) il-pagament ta` Lm 275,000 fuq il-konvenju bhala kapparra ; (2) il-pagament ta` Lm 225,000 li kellu jsir fuq il-kuntratt tal-bejgh ; (3) il-pagament tal-bilanc (Lm 2,250,000) li kellu jsir fi zmien 30 xahar mid-data tal-kuntratt tal-bejgh b`imghax ta` 1% fis-sena fuq il-bilanc ; (4) li x-xerrej kellu jassumi r-responsabbilita` ghall-bookings kurrenti u l-kuntratti li kienu saru mill-management precedenti tal-lukanda ; (5) li x-xerrej kellu jzomm fl-impjieg il-haddiema attwali tal-lukanda ; (6) li ghal dawk li huma liabilities, ix-xerrej kellu jinzamm responsabbli ghal-liabilities li jsiru wara d-data tal-iffirmar tal-konvenju `l quddiem ; (7) li l-proprjeta` li kienet se tinbiegh kellha tintuza bhala hotel complex ta` standard li ma jkunx inqas minn erba` (4) stilel ; u (8) li l-kuntratt finali tal-bejgh kellu jsir fi zmien sit (6) xhur mid-data tal-konvenju.

Stqarr illi wara talba ta` Angelo Xuereb, il-konvenju kien imgedded diversi drabi sakemm fl-1997 gara li fil-*prospectus* ghal-*listing* tal-kumpannija Suncrest Hotel Malta Limited u fir-reklami li kienu saru biex jinbieghu parti mill-ishma ta` din il-kumpannija, kien inghad li l-lukanda kienet tifforma parti mill-portfolio tal-kumpannija Suncrest meta fir-realta` din kienet ghadha ma akkwistatx il-proprejta` ghax kienet ghadha fuq konvenju.

Bhala konsegwenza, l-MDC talbet lil Angelo Xuereb biex jersaq immedjatament ghall-kuntratt tat-trasferiment, altrimenti kienet ser tinforma lill-Awtoritajiet tal-Borza ta` Malta li l-*prospectus* u r-riklami li kienu qed isiru minn Suncrest ma kinux korretti ghal dak li kien jirrigwarda l-propjeta` tal-lukanda Verdala.

Stqarr illi Angelo Xuereb iddecieda li jersaq ghall-kuntratt tal-bejgh. Il-kompraturi kienu Royal Hotels Limited u Heritage Developments Limited ghall-parti li tikkoncerna l-lukanda u l-*grounds* ta` madwarha. Ghal dak li kien jikkoncerna l-flats, il-kontraenti kienu MIMCOL u Sunny Homes Limited (illum Verdala Mansions Limited).

Kompla jixhed illi l-kondizzjonijiet tal-bejgh kienu illi : (1) Royal Hotels Limited u Heritage Developments Limited juzaw il-proprjeta` bhala *hotel complex not below the four star classification ;* (2) Royal Hotels Limited assumiet ir-responsabbilita` ghall-*bookings* u kuntratti li kienu saru mill-*management* tal-lukanda qabel il-25 ta` Novembru 1994 ; (3) Royal Hotels Limited taccetta r-responsabbilita` ghal-*liabilities* li saru mill-*management* tal-lukanda wara l-25 ta` Novembru 1994 `il quddiem ; (4) Royal Hotels Limited izzomm fl-impjieg l-impjegati kollha tal-lukanda ; u (5) il-bilanc tal-prezz dovut Royal Hotels Limited u Heritage Developments Limited kellu jithallas fi zmien 30 xahar mid-data tal-kuntratt bl-imghax ta` 1% fis-sena. Il-hlas tal-bilanc tal-prezz kien garantit kollu minn Suncrest Hotel plc.

Qal li fil-frattemp il-lukanda ghalqet il-bibien taghha u baqghet maghluqa. Partijiet minnha twaqqghu u ma regghux inbnew filwaqt li mill-bini ezistenti gew zmantellati u tnehhew il-*fittings, furnishings* u aperturi. Il-bini jinsab fi stat ta` abbandun. Anki parti mill-mobbli li kienu ta` arti u valur mhux traskurabbli, spiccaw inbieghu lil terzi. Fit-28 ta` Novembru 1997, thallset is-somma ta` Lm 761,250 akkont tal-bilanc tal-prezz dovut.

Kompla jixhed illi permezz ta` *agreement proposal* datat 27 ta` April 2000 li wara kien inkorporat f`kuntratt pubbliku datat 2 ta` Jannar 2001 intlahaq ftehim bejn l-MDC u Angelo Xuereb biex il-bilanc tal-prezz li kien ghadu dovut, cioe` Lm 1.6 miljun flimkien ma` l-imghax relattiv kellu jithallas kif gej : (1) Lm 800,000 fi zmien 18-il xahar mill-20 ta` April 2000 u (2) Lm 800,000 fi zmien 30 xahar mill-20 ta` April 2000 flimkien mal-imghax relattiv.

Stqarr illi fil-11 ta` Mejju 2001, Verdala Mansions Limited gia` Sunny Homes Limited hallset Lm 378,113.92 a saldu tal-bilanc dovut lil MDC/MIMCOL fir-rigward tal-proprjeta` li xtrat l-istess kumpannija. Il-bejgh tal-proprjeta` lil Sunny Homes Limited ma kienx soggett ghall-kundizzjoni li l-proprjeta` trasferita tintuza bhala *hotel complex not below the four star classification.*

Kompla jghid illi b`ittra tad-9 ta` Jannar 2002, Angelo Xuereb talab lil MDC biex mal-pagament ghas-saldu tal-bilanc dovut minn Heritage Developments Limited jigu kkancellati n-noti ta` ipoteka/privilegg nru 4144/1997 u 5047/1997 li kienu registrati favur MDC kontra Heritage Developments Limited.

Qal li permezz ta` ittra tal-10 ta` Jannar 2002 Angelo, Xuereb ipprova jiggustifika d-dewmien fil-hlas tal-bilanc dovut minn Royal Hotels Limited u Heritage Developments Limited billi allega li "*the government has not honoured the promises made in the original tender for the sale of the Hotel … a look through the prospectus will clearly show that the property was offered for sale as a golf hotel on the presumption that there would be the development of the adjacent golf course.*"

Stqarr illi b`ittra tal-5 ta` Frar 2002, MDC wiegbet lil Angelo Xuereb billi cahdet kategorikament li l-*prospectus* mahrug mill-MDC kien jipprospetta li l-proprjeta` tigi zviluppata bhala *golf hotel*.

Fisser illi fis-27 ta` Awissu 2002, Heritage Developments Limited hallset is-somma ta` Lm 99,432.11 ghas-saldu tal-bilanc dovut lill-MDC u l-privilegg specjali registrat favur l-MDC kien ridott. Baqghu l-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-bejgh b`mod partikolari l-kundizzjoni li kienet tirrestringi l-uzu tal-proprjeta` mibjugha ghal *hotel complex not below the four star classification*. Qal li l-offerta originali ta` Suncrest Hotels Malta Limited datata 14 ta` April 1994 li kienet giet accettata mill-MDC kienet fil-fatt torbot lil Suncrest sabiex topera lukanda ta` 168 kamra. Qal li fl-ittra tat-22 ta` Frar 2002, Angelo Xuereb qal li n-numru ta` kmamar tal-lukanda ma kienx ser jkun ta` aktar minn 200 u l-partijiet mhux mibnija tal-lukanda kienu se jigu uzati bhala *serviced apartments* li jaghmlu uzu mill-facilitajiet tal-lukanda.

Ippreciza illi fl-istess ittra Angelo Xuereb kien b`xi mod ikkommetta ruhu li jhallas il-bilanc kollu dovut lil MDC fir-rigward ta` Heritage Developments Limited sa April tal-2003. Qal li l-MDC irriduciet l-privilegg specjali li kellha favur taghha safejn kien jiggarantixxi l-bilanc tal-prezz li thallas imma dan il-privilegg specjali baqa` validu fir-rigward tal-kundizzjoni li kienet tirrestingi l-uzu tal-proprjeta` trasferita. In kwantu jirrigwarda Royal Hotels Limited, qal illi l-proprjeta` trasferita mhux talli ma ntuzatx bhala lukanda izda thalliet fi stat ta` abbandun u deterjorament. Qal ukoll illi kien ghad fadal tithallas is-somma ta` Lm 1,635,340.02 bhala bilanc tal-

prezz. Minkejja li Royal Hotels Limited kienet interpellata diversi drabi biex thallas, baqghet inadempjenti.

Stqarr illi b`ittra tal-10 ta` Settembru 2003, Angelo Xuereb ghal Royal Hotels Limited ippropona li jaghmel il-hlas tas-somma ta` Lm 250,000 bil-patt li l-MDC tnehhi l-kundizzjoni fil-kuntratt originali li kienet tirrestringi l-uzu tal-prorpjeta` li kellha tintuza bhala *four star hotel complex* fir-rigward ta` parti mill-proprjeta` in kwistjoni tal-kejl ta` 1,860 metru kwadru, fejn Xuereb ried jibni blokk appartamenti minflok parti mil-lukanda. MDC u wara MEC baqghu jinsistu li l-klawsola li tirrestringi l-uzu tal-proprjeta` in kwistjoni kellha tibqa` torbot. Li kieku din il-kundizzjoni ma kenitx tezisti meta harget is-sejha ghall-offerti fl-1994, certament hafna aktar persuni kienu jithajjru jaghmlu offerta, u r-rikavat ghall-Gvern x`aktarx li kien ikun ferm aktar gholi.

Xehed li wara li l-applikazzjoni ta` Xuereb biex jibni *golf course* hdejn il-lukanda kienet rifjutata mill-MEPA, Xuereb beda jsostni li sab ruhu f`pozizzjoni difficli hafna ghaliex kien kostrett jizviluppa l-proprjeta` bhala four star hotel meta ma kienx jezisti suq ghal *inland hotel* minghajr *golf course*. Xuereb talab lil Gvern biex issir emenda fil-kuntratti ta` l-akkwist ha titnehha l-obbligazzjoni li jibni lukanda, u jibni minflok erba` blokki appartamenti. B`ittra datata 10 ta` Dicembru 2004, Xuereb gie nfurmat illi l-Gvern ma kienx laqa` t-talba tieghu. Fl-istess ittra, MECe talbet lil Xuereb sabiex immedjatament ihallas il-bilanc dovut u li fin-nuqqas kienu se jigu istitwiti proceduri gudizzjarji kontra l-kumpanniji tieghu. Kien ukoll propost lil Xuereb kompromess fis-sens illi jaghti lura l-propjeta` lil MEC u jkun hemm rexxissjoni tal-kuntratt.

Kompla stqarr illi Xuereb wiegeb lura b`ittra tal-24 ta` Jannar 2005 fejn spjega illi l-izvilupp ma setax ikompli minhabba problema bil-permessi li tal-MEPA. Fit-28 ta` Jannar 2005, MECe wiegbet lura lil Xuereb li l-kwistjoni li huwa ma thalliex mill-MEPA jipprocedi biex jizviluppa parti ewlenija tal-proprjeta` tal-Verdala kienet kwistjoni estranea ghaliha u li dik kienet materja li kellu jara hu direttament mal-MEPA. Min-naha taghha MEC qaghdet fuq il-posizzjoni taghha illi l-kwistjoni bl-ebda mod ma kellha tincidi fuq l-osservanza ta` l-obbligazzjonijiet li Xuereb permezz tal-kumpanniji tieghu kien assuma ma` MEC. Fl-istess waqt, MEC rega` ntimat lil Xuereb li fin-nuqqas ta` hlas jew fin-nuqqas li jidher fuq kuntratt ta` rexxissjoni, MECe kienet ser tipprocedi b`azzjonijiet legali.

Zied jghid li fil-5 ta` Frar 2005, Angelo Xuereb wiegeb lura fejn sostna li biex il-lukanda tkun wahda vijabbli kien mehtieg li jizdiedu n-numru ta` kmamar u l-obbligazzjonijiet li kellu versu l-MEC ma setghux jitwettqu ghax il-permess tal-bini li kellhom kien inkomplut. MEC wiegbet lil Xuereb li skont l-obbligi kuntrattwali assunti favur MEC, il-hlas tal-bilanc dovut bl-ebda mod ma kien ikkondizzjonat jew jiddependi mill-hrug tal-permessi mill-MEPA. Xuereb wiegeb lura b`ittra tal-11 ta` Frar 2005 fejn accetta li lukanda kienet fi stat ta` abbandun u fejn rega` talab li ssir emenda fil-klawsola li tirrestringi l-uzu tal-proprjeta` fejn ippropona li minflok ma titnehha kompletament dik il-klawsola, tigi kjarifikata fis-sens li l-izvilupp jkun jikkonsisti f`lukanda zghira flimkien ma` *serviced apartments*. Fuq talba tieghu, Xuereb ghamel prezentazzjoni lill-bord tad-direturi ta` MEC fejn spjega li "*a 200 suite five star in Rabat notwithstanding its grandeur, would in the light of today`s market be a white elephant, the project will never get the necessary funding and will never be profitable*".

Kompla jghid illi Xuereb kien lest li jirrispetta l-ispirtu tal-kuntratt originali ta` l-akkwist billi ta tifsira aktar flessibbli tal-progett u cioe` li tigi zviluppata "*a small hotel and develop facilities and amenities such as health club, café/bistro, swimming pool and other facilities to service a much larger base and then develop serviced apartments for resale which can use the hotel complex facilities.*"

In segwitu kien deciz illi MEC tipprocedi bil-kawza tal-lum.

**L-istess xhud xehed ukoll *viva voce* fl-20 ta` April 2007.**

Stqarr illi huwa sar Chairman ta` Malta Enterprise fl-2003. Spicca fil-11 ta` Jannar 2006.

Cahad li meta Xuereb ipprezenta l-proposta tieghu li ssir lukanda zghira u appartamenti, huwa kien infurmah li MEC kienet accettat il-proposta tieghu. Spjega li huwa kien iltaqa` ma` Xuereb kemm-il darba bil-ghan li tinstab soluzzjoni. Il-prezentazzjoni saret fit-30 ta` Marzu 2005. Ghalkemm il-bord ta` MEC kien qed jipprova jsib soluzzjoni, il-bord kien soggett ghall-kondizzjonijiet tat-tender. Il-bord kien ghamel *memorandum* lill-Kabinett u l-Kabinett ha decizjoni li jipprocedu bir-rexxissjoni tal-kuntratt u t-tehid lura tal-proprjeta`.

Qal li huwa prova jghin lil Xuereb izda l-kondizzjonijiet tat-*tender* kienu tali li ma setghux jinbidlu. Huwa cahad li l-MEC qatt tat struzzjonijiet lil MEPA sabiex ma tipprocessax l-applikazzjoni ta` Xuereb. MEC m`ghandhiex x`taqsam mal-MEPA.

Huwa cahad illi f`xi laqghat, kien inghad lil Xuereb li jekk jithallsu l-ammonti dovuti, seta` jibni li jrid. Huwa qatt ma ltaqa` ma` Xuereb wahdu. Reginald Fava kien ikun dejjem prezenti.

Kompla jghid illi ghall-*area* fejn hemm Verdala Mansions thallsu l-ammonti dovuti. Kien hemm *area* wara tl-lukanda fejn il-hlasijiet kienu saru wkoll. L-ammonti dovuti kienu dwar il-lukanda. Qal li kien hemm problema ta` hlas anke dwar il-parti fejn kien hemm is-*swimming pool* u l-*car park*.

Ix-xhud kien mistoqsi dwar il-minuti tal-bord ta` MEC mnejn jirrizulta li kien hemm hsieb li ssir kawza ghall-hlas tal-ammonti dovuti. Huwa stqarr li l-Kabinett ha decizjoni li ssir kawza ghal rexxissjoni tal-kuntratt. Kellu laqgha mal-Ministru Gatt fl-1 ta` April 2005 li tah struzzjonijiet biex issir il-kawza ta` rexxissjoni. Fil-laqgha tal-bord li saret fl-14 ta` April 2005 il-bord kien infurmat illi kienet se ssir il-kawza. Dakinhar il-bord ha decizjoni formali li ssir il-kawza kif saret.

Kompla jixhed illi l-kawza kienet prezentata fil-5 ta` April 2005 u d-decizjoni li ssir il-kawza kienet ratifikata mill-bord fl-14 ta` April 2005.

Ippreciza li fit-30 ta` Marzu 2005 saret laqgha ma` Xuereb fejn inghata l-opportunita` li jhallas dak dovut sal-ghada.

Ikkonferma li l-MEC kienet konsapevoli li ma kienx hareg il-permess komplut izda dan il-fatt ma kienx jinteressa lil MEC. Fil-kuntratt ma kien hemmx hemm kundizzjoni fis-sens illi l-hlas kellu jsir meta johrog il-permess jinhareg il-permess.

Spjega li l-bord kien ser jikkonsidra l-proposta illi ssir lukanda zghira u appartamenti, izda kull decizjoni finali kienet tal-Kabinett billi dik il-proposta kienet tinvolvi bdil fit-tender li abbazi tieghu sar il-kuntratt.

Sostna li MEC kienet baghtet zewg memoranda lill-Kabinett.

Spjega li Chris Borg qatt ma kien impjegat ta` MEC izda tal-Institute for Promotion of Small Enterprise (IPSE).

Qal li originarjament kien hemm tlett agenziji : MDC, MEDCO u IPSE. F`Awissu 2003, dawn gew amalgamenti u saru MEC.

**c) Hugh Attard Montalto**

**Xehed viva voce fil-15 ta` Gunju 2005.**

Xehed illi kien direttur ta` MDC mill-1992 sal-1996.

Huwa kien jaghmel parti mill-*Adjudication Committee* dwar il-lukanda Verdala.

Huma raw l-offerti u l-aktar li qaghdu attenti kien dwar l-aspetti finanzjarju.

L-offerta accettata kienet dik ta` kumpannija ta` Angelo Xuereb.

Il-proprjeta` inbieghet bhala lukanda. Ma jidhirlux li kien hemm xi restrizzjoni dwar il-klassi tal-lukanda. L-offerta kellha tinkludi r-*refurbishment* tal-lukanda.

Qal li ma kienx hemm kundizzjonijiet dwar *golf course.*

**d) Spettur Jeffrey Cilia**

**Xehed viva voce fil-15 ta` Gunju 2005.**

Xehed illi l-licenzji tal-Lukanda Verdala baqghu johorgu sal-1996.

Wara l-2000 ir-responsabilita` ghal-licenzji ghaddiet ghand il-kunsilli lokali.

Qal illi precedentement kien hemm is-segwenti licenzji li kienu jithallsu – *to sell wines & spirits by retail; extension till 1.00pm ; to keep a billiard, to keep a table soccer, to manufacture a confectionery at the hotel; to keep an orchestra; to keep a generator;* u *to keep a salon at the shopping arcade.*

Ma kellux nota fir-registru li l-licenzja kienet irtirata.

**e)** **<u>Joseph Zammit</u>**

**Xehed viva voce fil-15 ta` Gunju 2005.**

Xehed illi huwa Manager – Finanzi – MEC.

Qal li sat-30 ta` April 2005, il-kapital dovut mill-konvenuti kien ta` Lm 1,167,128 filwaqt li l-interessi kienu ta` Lm 468,212. L-ahhar pagament sar fl-1997 meta sar il-kuntratt. Thallas l-ammont ta` Lm 900,000. Fl-2000 sar *rescheduling* tal-pagamenti fis-sens li l-bilanc kellu jithallas fuq sentejn, imma xorta ma thallas xejn.

**f)** **<u>Av. Dr. Rachel Bonello</u>**

**Xehdet viva voce fil-21 ta` Ottubru 2005 u fl-20 ta` Gunju 2007.**

Xehdet illi kienet segretarja tal-bord ta` MEC.

Ipprezentat kopji ta` minuti tad-decizjonijiet u tad-diskussjonijiet li kienu saru mal-kumpannija konvenuta li wasslu ghal kawza odjerna.

Ipprezentat estratti ta` minuti li waslu ghad-decizjoni li ssir din il-kawza. L-azzjoni ma ttiehditx mill-ewwel ghaliex il-konvenuti xtaqu jaghmlu rapprezentazzjonijiet ; dawn saru. Saret ukoll *presentation* lill-bord tad-diretturi. L-ahhar minuta bin-nru 68/2005 kienet taghmel enfasi ghad-decizjoni tal-Kabinett.

Fissret illi fil-minuta 10/2005 hemm riferenza fost hwejjeg ohra ghad-decizjoni li ttiehdet decizjoni biex issir azzjoni ta` rexxissjoni tal-kuntratt.

Sostniet li fejn hija nizzlet *recovery of the amount due*, hija naqset milli tnizzel il-fatt li riedu jaghmlu azzjoni ghal rexxissjoni.

Sahqet illi ntbaghtet ittra mill-MEC lill-konvenuti fejn intalbu jottempraw ruhhom ma` l-obbligi assunti minnhom u li fin-nuqqas li kienu ser jittiehdu proceduri kontra taghhom. Meta fil-bidu ta` Jannar 2005, kien rappurtat lill-bord illi l-konvenuti ma kinux ottempraw ruhhom, ittiehdet id-decizjoni li jinbdew il-proceduri legali.

Kompliet tixhed illi kuntatti mal-konvenuti kienu riportati fil-minuti 31 ta` l-2005 u 59 ta` l-2005 sakemm fil-minuta 68 ta` l-2005 inghad illi l-proceduri kienu ttiehdu.

Ikkonfermat li d-decizjoni kienet dejjem li jittiehdu passi ghal rexxissjoni tal-kuntratt minhabba l-fatt li fil-minuta 59 ta` l-2005, il-konvenuti riedu jbiddlu kondizzjoni tal-kuntratt dwar l-uzu.

Qalet li minhabba li l-Verdala Hotel ittiehed *by tender*, il-bord ma seta` qatt jaccetta bdil fil-kondizzjonijiet tal-kuntratt ghaliex dak kien ifisser bdil fil-kondizzjoniet tat-*tender*. Tali bdil ma kienx ser ikun gust fir-rigward ta` l-offerenti l-ohrajn, peress li kieku kienu jafu bil-bdil, dawk l-offerenti kienu forsi jressqu offerta differenti.

Stqarret illi ma kenitx involuta fit-*tender procedure*.

Ir-rwol taghha kien illi tirrapporta dak li jinghad fil-bord.

**g) <u>Frederick Clarke</u>**

**Xehed viva voce fil-21 ta` Ottubru 2005.**

Xehed illi fi Frar 1987 inhatar General Manager tal-Lukanda Verdala. Baqa` fil-hatra sakemm il-lukanda ghalqet fl-10 ta` Jannar 1997.

Baqa` jmexxi anke wara li dahal Angelo Xuereb.

Meta l-lukanda spiccat topera, huwa baqa` ko-ordinatur tal-progett ta` zvilupp tal-Verdala, u wara baqa` mpjegat ta` Xuereb.

Stqarr illi l-lukanda mhix tiffunzjona u ma hemmx attivita` go fiha.

Qal illi kien ghad hemm xi ghamara go fiha imma hafna mill-ghamara tnehhiet minn hemm.

Fil-lukanda la jsiru attivitajiet u lanqas jittiehdu *bookings.*

Kompla jghid li saru xi alterazzjonijiet minn gewwa fil-lukanda.

Fisser illi fil-hames sular, kien hemm ristorant li wara nbidel fi swali ghall-konferenzi.

Sar bini ta` *junior suites.* Dawn baqghu gebel u saqaf.

Kienet demolita l-*car park* u parti mill-*conference hall.*

Muri ritratti, xehed illi r-ritratti juru l-parti tal-*conference hall* li twaqqghet flimkien mas-*swimming pool* li giet mirduma. Tidher ukoll parti mir-rampa li giet mibdula sabiex ikunu jistghu jitilghu *coaches.*

Fil-**kontroezami** xehed illi l-lukanda flimkien mal-Lukanda Dragonara kienet inghalqet fl-1982. U rega` nfethet fl-1987. Meta Xuereb akkwista l-lukanda kien hemm 78 impjegati. Xuereb beda jopera l-lukanda fil-25 ta` Novembru 1994 u kien sar ftehim mal-union biex Xuereb jiehu mieghu l-haddiema li kien hemm.

Xehed illi kien hemm problema minhabba l-permessi tal-MEPA u minhabba l-*bookings*.

Qal li f` Novembru 1995, il-lukanda kellha taghlaq ghal *refurbishment*. Ma kinux ghadhom hargu l-permessi mill-Awtorita` tal-Ippjanar. Meta hadha Xuereb, il-lukanda baqghet topera fl-istat li kienet. Qabel beda l-operazzjoni Xuereb, il-lukanda kienet ta` erba` (4) stilel ghalkemm ir-rati kkwotati kienu ta` lunkanda ta` tliet (3) stilel.

Wara li bdiet l-operazzjoni minn Xuereb, huwa mar jahdem is-Suncrest.

Sostna li Xuereb kien inkariga *interior designer* certu Graham Anderson. Kien saru alterazzjonijiet fil-lukanda billi l-kmamar tas-sodda li kienu zghar gew konvertiti minn zewg kmamar ghal wahda.

**h)** **Anthony Diacono**

**Ipprezenta affidavit ezebit a fol 163 sa 165.**

Xehed illi huwa kien Chairman tal-MDC bejn mill-1994 sal-1997.

Qal illi l-hrug tas-sejha ghall-offerti u l-bidu tal-process ta` l-evalwazzjoni ta` l-offerti kien sar fi zmien meta Prof Joseph Bannister kien Chairman waqt li hu kien Deputy Chairman tal-MDC.

Huwa kien membru tal-*adjudicating committee* li kien ipprocessa l-offerti.

Meta kien appuntat Chairman, il-konvenju bejn l-MDC u Angelo Xuereb kien diga` ffirmat.

Il-konvenju kellu validita` ta` sitt xhur izda kellu jigi mgedded diversi drabi, minkejja li l-MDC setghet liberalment ma accettatx li ggedded il-konvenju.

Fost ir-ragunijiet li gab Xuereb sabiex jiggustifika ghaliex ma setax jersaq ghall-kuntratt finali ta` l-bejgh, kienu pendenzi mal-MEPA dwar applikazzjoni ghal korsa tal-golf.

Spjega li t-tigdid tal-konvenju sar biss bit-tama li xi darba jibda l-progett ta` *refurbishment* u *upgrading* tal-lukanda.

Il-konvenju ma kellu ebda kondizzjoni dwar hrug ta` permessi mill-Awtorita` ta` l-Ippjanar.

La fis-sejha ghall-offerti u lanqas matul in-negozjati qabel l-iffirmar tal-konvenju, qatt issemmiet il-possibilita` ta` zvilupp ta` korsa tal-golf hdejn il-lukanda.

Stqarr illi b`ittra tal-10 ta` Mejju 1995, huwa fakkar lil Xuereb li d-diffikultajiet li kien qed isib mal-Awtorita` ta` l-Ippjanar fir-rigward tal-izvilupp tal-lukanda bl-ebda mod ma kienu jincidu legalment fuq l-obbligazzjonijiet tieghu skont il-konvenju. Imbaghad b`ittra tat-28 ta` Settembru 1995, Xuereb kien infurmat li l-konvenju ma setax jibqa` jigi estiz minkejja li kellu kwistjonijiet pendenti mal-Awtorita`.

Qal li bi twegiba ghal ittra tal-21 ta` Novembru 1995 li baghat is-Segretarju Parlamentari Dr Joseph Psaila Savona, huwa ghamilha cara li fl-ebda hin ma kien propost jew ikkunsidrat l-izvilupp ta` golf course matul il-process tal-aggudikazzjoni tat-tender tal-bejgh tal-lukanda Verdala. Sahaq illi : "*the only tender condition with planning implications requires the development of the hotel to a standard not below the four star classification. Strictly speaking any difficulties which Royal Hotels Limited may be encountering with the Planning Authority, do not in any way affect the company`s obligations under the promise of sale agreement with MDC.*"

Stqarr illi fiz-zmien ta` bejn il-firma tal-konvenju u tal-kuntratt, MDC kellha tidhol ghal spejjez sostanzjali biex tkun f`pozizzjoni li ttrasferixxi l-lukanda lil Xuereb minghajr djun u ipoteki. MDC kienet hallset ukoll lill-Joint Office sabiex jigi konsolidat id-dirett dominju ma` l-utile dominju ta` l-istess proprjeta`.

**i) <u>Av. Dr. Wenzu Mintoff</u>**

Xehed illi huwa kien l-avukat tal-MDC bejn l-1992 u l-2003.

Qal li c-Chairman Prof Barrister kien tah l-inkariku illi jkun ko-ordinatur fil-process tas-sejha pubblika ghall-offerti ghall-bejgh ta` l-Verdala Hotel u l-appartamenti *shell form* li kien hemm biswit il-lukanda.

Qal li kienet harget sejha pubblika ghall-offerti biex tinbiegh il-lukanda mill-MDC u dawn l-appartamenti adjacenti li kienu ser jinbieghu mill-MIMCOL. Inghata li jnaddaf il-propjeta` mill-ipoteki li kienu ghadhom jinkombu fuqha sa minn qabel il-lukanda kienet akkwistat mill-MDC fl-1984 bis-sahha ta` subbasta. Huwa kellu l-inkarigu li jaghmel l-arrangamenti mehtiega biex l-MDC tixtri d-dirett dominju tal-istess proprjeta` minghand il-Joint Office sabiex il-proprjeta` tkun tista` tinbiegh libera u franka.

Kompla jixhed illi fost il-kredituri principali li kellhom drittijiet ipotekarji fuq il-lukanda, kien hemm Farsons u Mid-Med Bank li kien ghad kellhom jiehdu somom sostanzjali ta` flus. Kien hemm ukoll diversi kredituri ipotekarji ohra li kellhom jiehdu ammonti izghar.

Spjega li l-offerti kienu nfethu fil-pubbliku quddiem l-istampa fil-15 ta` April 1994. Kien hemm hames (5) offerti differenti u kien iffurmat *tender adjudication committee* b`rapprezentanza minn diversi ministeri, dipartimenti u entitatjiet governattivi flimkien ma` teknici biex jigu evalwati l-offerti mill-aspetti ta` fattibilita` finanzjarja u kummercjali, *track record* fl-industrija tat-turizmu u *planning*. Imbaghad il-kumitat kellu jirrakkomanda lill-Gvern ma` liema kumpannija kellu jigi konkluz il-bejgh. Il-membri tal-kuntat kienu : Prof Bannister bhala Chairman, Anthony Diacono, Hugh Attard Montalto, Godwin Cassar u Chris Stratford mill-Awtorita` ta` l-Ippjanar, Alfred Attard mill-Ministeru tal-Finanzi, Lino Borg mill-Ministeru ghat-Turizmu, Arthur Britch, Dr Michael Xuereb u hu.

Xehed illi l-offerti kienu dawn : (1) Paul Tabone ghalAPT Limited - Lm 2,985,000 ; (2) Joseph Muscat ghal SA & RC Limited - Lm 1,920,000; (3) Angelo Xuereb ghal Suncrest Hotel Malta Limited - Lm 2,550,000 (Lm 2,250,000 ghal-lukanda u Lm 300,000 ghall-appartamenti) ; (4) Angelo Xuereb ghal Suncrest Hotel Malta Limited - Lm 3,300,000 (Lm 3,000,000 ghal-lukanda u Lm 300,000 ghall-appartamenti) li kienet marbuta mal-kundizzjoni li jinhareg permess ghall-operazzjoni ta` casino fl-istess lukanda u (5) Alan Mangion ghal Grand Hotel Investments Limited - Lm 3,000,000 (Lm 2,900,000 ghal-lukanda u Lm 100,000 ghall-appartamenti). Wara d-data tal-gheluq tat-tender, MDC irceviet offerta ohra ghal Lm 3,400,000 li kienet skwalifikata ghaliex kienet prezentata tard.

Fisser illi fit-tieni laqgha tal-kumitat li saret fis-26 ta` April 1994, gietipprezentata skeda li taghti rezokont ta` kull offerta mill-aspett tekniku, liema skeda kienet giet redatta minn Arthur Britch tal-kumpannija Bovis. Il-kumitat ha decizjoni fejn iddelega lil Albert Attard u Hugh Attard Montalto biex jidhlu fid-dettal ta` l-aspetti finanzjarji ta` kull offerta u jekk ikun mehtieg jintalbu kjarifiki minghand l-offerenti dwar kundizzjonijiet tal-pagamenti u finanzi.

Qal li fil-laqgha tat-30 ta` Mejju 1994 huwa informa lill-kumitat illi l-Kabinett tal-Ministri kien iddecieda li l-Verdala Hotel kellha tinbiegh libera u franka biex tigi *refurbished* bhala lukanda ta` hames (5) stilel. Il-kumitat kien infurmat ukoll illi l-Kabinett kien f`diversi okkazzjonijiet irrifjuta li jawtorizza l-hrug ta` aktar licenzji ghal *casinos* godda.

Xehed li l-kumitat beda jezamina jekk hux l-offerenti kollha issottomettew l-informazzjoni addizzjonali rikjesta u cioe` (i) *certified financial projections* (ii) dettalji dwar il-finanzjament tal-progett in kwantu ta` self ghax-xiri tal-proprjeta` u in kwantu bhala *working capital* (iii) garanziji jew *letters of intent* li tali finanzjament huwa jew se jkun kunsidrat favorevolment (iv) dettalji dwar azzjonisti jew investituri flimkien ma` referenzi dwarhom, (v) dettalji dwar *management* u *marketing agreements* u (vi) dettalji dwar l-infiq ghar-*refurbishment* propost. A bazi ta` din l-informazzjoni addizzjonali, skont il-parametri stabbiliti mill-Kabinett, il-kumitat iddecieda li jaghmel *short list* ta` tliet offerenti : APT Ltd, Grand Hotel Investments Limited u Suncrest Hotel Malta Limited.

Stqarr illi t-tieni offerta ta` Suncrest Hotel Malta Limited li kienet marbuta mal-kundizzjoni li jinhareg permess ghal *casino* giet skartata

minhabba d-decizjoni tal-Kabinett li ma jinhargux permessi ghall-ftuh ta` *casinos.*

Kompla jixhed illi l-kumitat imbaghad iddelega lil Albert Attard u Hugh Attard Montalto biex jezaminaw fid-dettall il-figuri finanzjarji sottomessi mill-kumpanniji li gew *short-listed.* Fil-laqgha li saret fit-13 ta` Gunju 1994, Albert Attard u Hugh Attard Montalto issottomettew ir-rapport taghhom lill-kumitat. Dan iddecieda li ma jkomplix jikkonsidra l-offerta ta` APT Limited peress li din irriduciet l-offerta taghha minn Lm 2,985,000 ghal Lm 2,500,000 u ghaliex kienet ibbazat l-evalwazzjoni tal-*market trends* fuq il-figuri ghal 1989 u mhux fuq figuri attwali. Il-kumitat iddecieda wkoll illi Attard u Attard Montalto kellhom jiltaqghu ma` rapprezentanti ta` Grand Hotel Investments Limited biex dawn jaghtu lill-kumitat : (i) id-dettalji ta` l-investitur, (ii) fin-nuqqas ta` dan, garanzija bankarja ghall-ammont li kellu jigi stabbilit aktar tard, (iii) *letter of undertaking* minghand il-*marketing/management organization* prospettiva u (iv) konferma tal-impenn taghhom li kienu se jzommu fl-impjieg lill-impjegati kollha prezenti.

Sostna li fil-laqgha tat-28 ta` Gunju 1994, il-kumitat iddecieda li s-sottomissjonijiet ta` Grand Hotel Investments Limited dwar *investor/operation information* ma kinux sodisfacjenti u ghalhekk dan l-offerent kien eliminat.

Kompla stqarr illi l-kumitat ghadda imbaghad biex iqis l-offerta ta` Suncrest ghall-prezz ta` Lm 2,550,000. Peress li l-lukanda kienet ser tinbiegh *freehold*, MDC ghamlet talba lill-Joint Office sabiex tohrog id-dirett dominju ghall-bejgh permezz ta` sejha pubblika ghall-offerti u biex MDC tinghata *right of first refusal.* Anglu Xuereb kien l-uniku barra l-MDC li ghamel offerta mal-Joint Office ghall-amont ta` Lm 200,000. Il-kumitat talab lil Xuereb sabiex jew jirtira l-offerta li ghamel jew jgholli l-offerta tieghu ghax-xiri tal-lukanda b`ammont agguntiv ta` Lm 200,000. Xuereb accetta li jgholli l-offerta tieghu ghal Lm 2,750,000 li kellhom jithallsu (i) Lm 275,000 mal-iffirmar tal-konvenju ; (ii) Lm 225,000 mal-iffirmar tal-kuntratt tal-bejgh ; (iii) Lm 750,000 fi zmien sitt xhur mill-kuntratt ; (iv) Lm 750,000 fi zmien tmintax-il xahar mill-kuntratt u (v) Lm 750,000 fi zmien tletin xahar mill-kuntratt.

Qal illi l-offerta rebbieha ta` Suncrest kienet tghid li l-lukanda kellha tigi zviluppata bhala *four star hotel.* In-nefqa ghar-*refurbishments/extensions* tal-lukanda kellha tlahhaq Lm 1,000,000. Kellhom isiru zewg *tennis courts*, *indoor swimming pool* u anke *health clinic.* In-numru tal-kmamar kellu

jibqa` l-istess. Wara li rebhet it-tender, Suncrest talbet biex fuq il-konvenju jidhru Royal Hotels Limitd u Sunny Homes Limited. MDC accettat it-talba bil-patt u kundizzjoni li Suncrest Hotel Malta Limited xorta tkun garanti in solidum maz-zewg kumpannji l-ohra ghall-obbligi kontrattwali kollha. Il-konvenju sar fil-25 ta` Novembru 1994 bl-MDC u MIMCOL fuq naha wahda u Royal Hotels Limited, Sunny Homes Limited u Suncrest Hotel Malta Limited min-naha l-ohra.

Qal li l-konvenju kien imgedded diversi drabi ; l-ewwel darba fit-23 ta` Mejju 1995 meta kien imgedded ghal tliet xhur u baqa` jigi hekk imgedded sakemm kien iffirmat il-kuntratt finali fis-26 ta` Marzu 1997. Anglu Xuereb kien jiggustifika t-talba tieghu biex jibqa` jigi mgedded minhabba d-dewmien min-naha tal-MEPA biex jinhargu l-permessi. B`ittra ta` l-10 ta` Mejju 1995, l-MDC ghamlitha cara ma` Anglu Xuereb li *any difficulties you could be encountering with the Planning Authority have no legal bearing whatsoever on the mutual obligations assumed by each party to the promise of sale agreement.* F`ittra datata 5 ta` Ottubru 1995 li Anglu Xuereb baghat lill-Ministru Dr Francis Zammit Dimech, huwa semmal li *the authorites have undertaken to allow us to increase the hotel`s capacity to 200 beds*, ossija numru ikbar ta` kmamar minn dak stipulat fl-offerta li kienet ghamlet il-kumpannija u li kienet giet accettata minn MDC. Anglu Xuereb baqa` jinsisti li ma jersaqx ghall-kuntratt finali qabel ma johorgu l-permessi.

Stqarr illi b`ittra ohra tat-3 ta` Novembru 1995 lill-Ministru Zammit Dimech, Anglu Xuereb sostna li *the Government had planned to sell the Grand Hotel Verdala with the condition that a golf course be incorporated in the development* meta fir-realta` fis-sejha ghall-offerti li kienet harget l-MDC ma kien hemm ebda kundizzjoni li tigi zviluppata golf course bhala parti mill-progett. B`ittra datata 24 ta` Ottubru 1996, Xuereb kiteb lill-MDC fejn qal li Royal Hotels Limited kienet ghamlet ftehim ma` Heritage Developments Lmited biex tixtri parti mill-art koperta mill-Grand Hotel Verdala tal-kejl ta` 1542 metru kwadru. L-MDC wiegbet lura b`ittra tas-7 ta` Novembru 1996 fejn spjegat li skont il-konvenju, it-trasferiment tal-proprjeta` kellu jsir lil Royal Hotels Limited u lil Sunny Homes Limited liema socjetajiet ma kellhomx dritt ta` sostituzzjoni b`terzi fuq il-kuntratt finali.

Kompla jixhed illi in segwitu t-talba ta` Xuereb li parti mill-proprjeta` tinxtara minn Heritage Developments Limited intlaqghet bil-patt li l-kundizzjoni li l-proprjeta` tigi zviluppata bhala *hotel complex not below the 4 Star classification* xorta wahda tibqa` tapplika ghal Heritage wkoll.

Spjega li fil-perijodu bejn ta` l-iffirmar tal-konvenju u l-iffirmar tal-kuntratt, l-MDC kellha tidhol fi spiza sostanzjali biex tkun fil-pozizzjoni li taghmel it-trasferiment minghajr djun u ipoteki. Huwa jikkalkola li biex jilliberaw il-proprjeta` mill-ipoteki, kienu intefqu madwar Lm 600,000 mentri fuq il-konvenju kienu thallsu biss Lm 275,000 u fuq il-kuntratt finali kien ser ikun hemm pagament ta` Lm 225,000. Qal li fl-istess perijodu bejn il-konvenju u l-kuntratt, l-MDC hallset ukoll is-somma ta` Lm 200,000 lill-Joint Office sabiex jigi kkonsolidat id-dirett dominju mal-utile dominium ta` l-istess proprjeta`.

Xehed li l-kuntratt kien iffirmat fis-26 ta` Marzu 1997.

Il-fatt li kien wassal sabiex jigi ffirmat il-kuntrat kien illi fi ftit gimghat Suncrest kienet harget *prospectus* ghall-*public listing* taghha fil-Borza ta` Malta. Fil-*prospectus* u fir-riklami kien inghad illi l-lukanda Verdala kienet tifforma parti mill-assi tal-kumpannija meta fir-realta` l-kuntratt ta` bejgh kien ghadu ma sarx. Ghalhekk Anglu Xuereb kien infurmat mill-MDC li kellu jew jemenda l-*prospectus* u r-reklami jew jersaq ghall-kuntratt. Eventwalment, Xuereb iddecieda li jersaq ghall-kuntratt ta` bejgh.

Fisser illi fil-kuntratt kien hemm stipulat fost hwejjeg ohra illi : (i) ix-xerrej kellu juza l-proprjeta` li giet trasferita bhala *hotel complex not below the 4 star classification* (ii) ix-xerrej assuma r-responsabbilita` ghall-*bookings* u kuntratti li gew konkluzi mill-*management* tal-lukanda qabel il-25 ta` Novembru 1994 u (iii) x-xerrej kellu jzomm fl-impjieg l-istaff kollu tal-lukanda Verdala. Ma kien hemm l-ebda kundizzjoni fil-kuntratt li kienet tikkundizzjona l-obbligi tal-kumpratur ghall-hrug ta` permessi tal-bini mill-MEPA jew ma` zvilupp ta` xi korsa tal-golf.

Qal illi peress li ma kienux onorati t-termini, obbligi u skadenzi tra` hlas skont il-kuntratt, MDC bdiet procedura biex il-lukanda Verdala tinbiegh permezz ta` subbasta. Sussegwentement, dawn l-iskadenzi kienu gew estizi bi zmien itwal pero` minkejja dan kollu l-inadempjenzi tal-kompraturi baqghu jissussistu.

**j) <u>Lawrence Zammit</u>**

**Xehed fit-22 ta` Frar 2006.**

Stqarr illi kien Chairman tal-MDC bejn l-2000 u Lulju 2003.

Xehed dwar korrispondenza skambjata.

Ikkonferma illi kien ghamilha cara lil Anglu Xuereb li ma kien hemm l-ebda kondizzjoni marbuta ma` l-izvilupp ta` *golf course.*

Iltaqa` ma` Anglu Xuereb.

Kienet diskussa t-tifsira tal-frazi *holiday complex.* Ghalih ma kenitx tfisser *single room situations* imma jista` jkollok iktar minn kamra wahda jew appartamenti f`ambjent ta` lukanda. Din l-interpretazzjoni hija dik li kienet accettata fil-qasam tat-turizmu.

Spjega li Xuereb kien infurmah li meta ghamel l-offerta, huwa kien rabatha ma` l-izvilupp tal-golf course u li kien hemm reklam li deher fil-gazzetti dwar dan. Min-naha tieghu huwa kien informa lil Xuereb li hu kien marbut bil-kuntratt mhux b`dak li jigi reklamat fil-gazzetti.

**k)** **<u>Angelo Xuereb</u>**

**Ipprezenta affidavit a fol 286 et seq.**

Xehed illi huwa Chairman ta` AX Holdings Limited, li hija azzjonista ta` Royal Hotels Limited u ta` Heritage Developments Limited.

Fl-1993, l-MDC harget prospett fejn kien indikat li l-lukanda Verdala kienet ser tigi trasferita. It-trasferiment kien ser isir fuq cens temporanju u dawk interessati fl-akkwist kienu mistiedna li jissottomettu l-offerti taghhom.

Huwa kien interessat li jakkwista l-art izda wera l-intenzjoni li jakkwistaha fuq bazi ta` *freehold* u mhux ta` cens temporanju. Dan jidher car mill-offerta li saret fis-27 ta` Mejju 1993 (Dok AX 1). F`dik l-offerta, kien hemm differenza fl-ammont offrut ghal proprjeta` b`cens temporanju u dak

offrut ghal proprjeta` *freehold*. Qal li huwa zied l-offerta ghal aktar minn 80% ghall-akkwist *freehold* meta kkomparat mal-offerta ta` akkwist b`cens. Giet offruta Lm 1,400,000 ghal cens temproanju ta` 54 sena u Lm 2,550,000 ghal *freehold.*

Spjega li wara li ma kienx hemm interess minn investituri bizzejjed ghax-xiri fuq titolu ta` cens temporanju, l-MDC iddecidiet li terga` tohrog l-offerta fuq bazi *freehold* u ghalhekk dehret sejha tal-Malta Development Corporation sabiex jintlaqghu offerti ghall-bejgh ta` l-art kollha *freehold* li kienet taghlaq fit-18 ta` Marzu 1994 (Dok AX 2) flimkien ma` *prospectus* gdid (Dok AX 3).

Spjega li fil-*prospectus,* l-*special conditions* (pagni 8 u 9) kienu li peress li parti mill-art kienet lukanda, l-offerenti kienu marbuta li jiehdu l-*bookings* u jzommu l-haddiema tal-lukanda bl-istess kundizzjonijiet tal-*collective agreement* li kien fis-sehh dak iz-zmien. Imkien ma kien hemm li l-bejgh kien se jsir bil-patt u kundizzjoni li l-art tintuza bhala lukanda. Qal li l-art kienet hafna akbar mil-lukanda nfisha u fuq is-sit kien diga` hemm mibnija appartamenti mentri l-parti l-kbira mis-sit ma kinitx mibnija.

Xehed li sadanittant, l-awtoritajiet koncernati skoprew li d-dirett dominju ta` l-art kien ghadu ta` l-Ufficju Kongunt u ghalhekk inhareg avviz fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern ta` l-4 ta` Marzu 1994 li permezz tieghu thabbar mhabbar li l-istess Ufficju Kongunt kien ser johrog offerti ghal bejgh tad-dirett dominju temporanju tas-sit imsemmi (Dok AX 4). Id-data ta` skadenza ghal din l-offerta kienet is-17 ta` Marzu 1994, jigifieri gurnata biss qabel kienet se taghlaq l-offerta ta` l-MDC.

Sostna li wara id-data ghall-gheluq ta` l-offerti kienet estiza sal-15 ta` April 1994 (Dok AX 5).

Qal li huwa ried jaghmel offerta biex jakkwista id-dirett dominju temporanju tas-sit liema offerta kienet ta` Lm 200,000 (Dok AX 6). Spjega li fl-avviz tal-Gazzetta tal-Gvern ma kien hemm ebda referenza ghal Hotel Verdala, izda l-avviz kien jirreferi ghal « *proprjeta` ta` bicca art tal-kejl ta` dsatax-il elf, mitejn u erbgha u disghin metru kwadru (19,294 m2) mill-art Tal-Forok, limiti tal-Virtu, Rabat Malta...* » Qal li fuq is-*site plan* relattiv kien hemm ukoll inkluz u indikat l-appartamenti li kien hemm, izda ma kien hemm ebda indikazzjoni ta` xi kondizzjonijiet dwar il-lukanda. Kienu l-Malta

Development Corporation u AX Holdings biss li tefghu l-offerti ghall-akkwist tad-dirett dominju temporanju tas-sit tal-Verdala.

Qal li l-offerta ghas-sit kollu, inkluz il-lukanda u l-appartamenti li ghamlet il-Malta Development Corporation (MDC) kienet ferm anqas minn dik li ghamlet is-socjeta` tieghu. Wara, mill-ittra mibghuta mill-Ministeru tal-Finanzi lil MDC datata 24 ta` Gunju 1994 (Dok AX 7) huwa sar jaf li l-MDC kellha *right of first refusal* li huwa ma kienx jaf bih u ghalhekk id-dirett dominju temporanju tas-sit tal-Verdala Hotel gie liberat a favur ta` Malta Development Corporation ghal dak l-ammont li offra hu ghalih, u cioe` Lm 200,000.

Spjega li permezz ta` ittra datata 14 ta` April 1994 (Dok AX 8), huwa tefa` l-offerta lil Malta Development Corporation ghall-akkwist tal-lukanda Grand Hotel Verdala u s-sit kollu ta` madwarha *freehold and unencumbered* tramite s-socjeta` tieghu The Suncrest Hotel Malta u dana ai termini tal-klawsola 7 tat-*terms and conditions of transfer* (Dok AX9). Qal li saret referenza ghall-*prospectus* u specifikament l-art li fiha tinstab il-lukanda Verdala u mhux ghal-lukanda Verdala. Qal li kienet intiza b`mod car u esplicitu li din l-offerta kienet tinkludi l-art kollha, kemm-il lukanda, l-appartamenti u l-art kollha ta` 19,294 metri kwadri.

Qal li kienu ntefghu zewg alternattivi, wahda ghall-istess prezz offrut fl-offerta ta` qabel u cioe` ta` Lm 2,550,000 u l-ohra ghal aktar, izda bil-patt u kundizzjoni li jkun hemm licenzja ghal *casino* liema offerta ma gietx accettata. Spjega li l-hsieb kien li joperaw lukanda ghaliex kien hemm suq ghal din il-lukanda jekk ikun hemm attrazzjoni specjali annessa maghha. Qal li huwa kien ha f`idejh l-operat tal-lukanda mid-data tal-konvenju u ghamel l-isforzi kollha minkejja l-intoppi li sab mill-awtoritajiet sabiex ikun jista` jirranga l-lukanda u jaghmilha kompetittiva.

Zied jghid li wara li l-offerta giet maghzula bhala l-ahjar offerta, bdew it-trattativi bejn il-partijiet. Giet accettata l-offerta ghall-akkwist tas-sit taht dawk il-pattijiet u kundizzjoniiet fil-*letter of acceptance* datata 24 ta` Ottubru 1994 mibghuta mill-Ministeru ghas-Servizzi Ekonomici (Dok AX 10). Din il-*letter of acceptance* hija ghall-art kollha (19,294 metru kwadri) u ma timponi ebda kundizzjonijiet, hlief dawk *set out in the offer of sale.* Zied jghid li meta saru laqghat bejn in-*negotiating committee* ta` l-MDC u s-socjeta` tieghu intizi biex iwasslu ghall-iffirmar tal-konvenju, qatt ma kien hemm diskussjonijiet fis-sens li l-klawsola mertu ta` din il-kawza kienet ser tigi inserita fl-istess konvenju. Tant hu hekk illi l-kwistjoni dwar jekk l-klawsola

mertu tal-kawza kinitx ser tigi nserita fl-istess konvenju tqajmet biss madwar gimgha qabel il-konvenju.

Qal li tenut kont tal-kundizzjonijiet tas-suq ta` dak iz-zmien, huwa ried li jopera lukanda fuq parti mis-sit u ghalhekk dak iz-zmien ma sab l-ebda oggezzjoni li l-klawzola mertu ta` din il-kawza tigi inserita fil-konvenju u fl-eventwali kuntratt. Pero` huwa spjega li l-ispirtu ta` dik il-klawsola partikolarment meta jitqies li xtraw *freehold*, ma kienx li l-art tibqa` tintuza bhala *hotel complex* ta` mhux anqas minn *four star* ghall-eternita.

Spjega li fil-25 ta` Novembru 1994, kien iffirmat il-konvenju (Dok AX 11). Ippreciza li ghalkemm il-lukanda kienet qeghda topera fiz-zmien ta` l-iffirmar tal-konvenju, il-lukanda per se kienet fuq cirka terz biss ta` l-art trasferita. Qal li l-akkwist kien ser isir *freehold* izda l-Gvern ma riedx jigi rinfaccjat bis-sitwazzjoni fejn huwa jakkwista l-art bil-lukanda u immedjatament ma` l-akkwist, jitwaqqaf l-operat tal-lukanda bir-rizultat li l-haddiema jispiccaw bla xoghol. Il-Gvern kien wera bic-car li ried li l-impjegati li kienu jahdmu l-Grand Hotel Verdala jibqghu jzommu l-impjieg taghhom wara t-trasferiment u ried ukoll li ssir xi forma ta` investiment ghaliex kien jaf bil-kundizzjoni hazina tas-servizzi u ta` l-istruttura tal-lukanda. Dawn fil-fatt kienu l-motivazzjonijiet tal-klawsola mertu ta` din l-kawza u mhux xi ftehim bejn il-partijiet li s-sit kellu jigi operat bhala lukanda ghal dejjem.

Qal li r-rieda tal-grupp tal-kumpanniji tieghu kien dejjem li jakkwista l-art fuq bazi ta` *freehold.* Qal li jekk tinxtara *freehold,* l-art tkun tieghu in assoluta proprjeta` u jkun jista` jekk irid, ibiddel l-uzu taghha jekk is-suq ikun hekk jirrikjedi. Qal li d-decizjoni kummercjali meta ntefghet l-offerta u gie ffirmat il-konvenju u l-kuntratti kienet dejjem li tigi operata lukanda fuq is-sit. Izda kien attent hafna li fl-offerta tieghu jirreferi ghall-art li fuq parti minnha tinsab il-lukanda Verdala u mhux ghal-lukanda nfisha. Qal li huwa ghandu hafna esperjenza fis-suq tal-proprjeta` u deher fuq diversi kuntratti. Sostna li trasferiment *freehold* huwa dejjem trasferiment assolut ta` propjeta hlief fil-kazi fejn ikun hemm xi servitujiet partikolari favur proprjetajiet ohra. Kien f`dan l-ispirtu li gew iffirmati l-konvenju u l-kuntratti partikolarment meta jigi kkunsidrat il-lingwa tal-klawsola in kwistjoni kif ukoll li qatt ma kien hemm tali kundizzjoni fil-*prospectus* u fl-*acceptance* ta` l-MDC ta` l-offerta tieghu.

Xehed li waqt negozjati dettaljati qabel harget il-*letter of Intent,* fl-*adjudicating committe* kien hemm zewg membri ta` l-Awtorita` ta` l-Ippjanar li qalulu li l-permess ghal bini ma kellux idum aktar minn tlett xhur biex

johrog. Abbazi ta` din l-informazzjoni, huwa applika ghal permessi mehtiega (ref no PA 8125/94) u accetta li jibda jopera l-lukanda mal-konvenju, dan ghalkemm il-lukanda kienet malandata u kienet qed titlef hafna flus. Wara li kien iffirmat il-konvenju, huwa beda jaffaccja problemi relatati mal-hrug tal-permessi. Madwar sitt xhur wara l-konvenju, ossija fid-9 ta` Mejju 1995, huwa kkuntattja lil MDC sabiex jinfurmahom bil-problemi riskontrati.

Zied jghid li ressaq l-ilment tieghu lill-Ministru ghall-Ambjent li rrisponda b`ittra tal-11 ta` Jannar 1995 (Dok AX 12) fejn fost ohrajn intqal : « *Your remarks about the presumed delay in having your planning permit application processed have been investigated and the Ministry has been assured that the Directorate will be doing its utmost to be expeditious.* » F`din ir-risposta, intqal bhala konkluzjoni li « *I trust that with goodwill from both parties, the appearance of the remodelled Grand Hotel Verdala would be acceptable to all parties concerned.* » Qal li nonostante l-assigurazzjoni li l-Awtorita` ta` l-Ippjanar ghamlet lill-Ministru li kienu qed jaghmlu milli jistghu biex ihaffu l-process, ghaddew aktar minn 12-il sena mid-data ta` din l-ittra u makenitx tidher rieda tajba da parti tal-Awtorita`. Il-permess baqa` ma harigx.

Kompla jixhed illi wara ntbaghtet ittra ohra lill-Ministru, b`kopja lill-Prim Ministru u lic-Chirman tal-MDC, liema ittra ggib id-data tal-5 ta` Ottubru 1995 (Dok AX 13) fejn spjega li l-lukanda kienet ippjanata li taghlaq f`Novembru 1995 u li minhabba l-fatt li kien ghadu ma rceviex il-permessi mehtiega, il-*marketing* tal-lukanda kellu jigi sospiz. F`dan il-perijodu, kien sar programm ta` xogholijiet sabiex ix-xoghol jibda f`April 1995 u jitlesta sena wara. Kienet appuntata wkoll il-kumpannija ewlenija Ingliza Symonds biex iwettqu l-*project management* (Dok AX 14), ghamlu l-*financial projections* u waslu biex jakkwistaw il-finanzi mehtiega ghall-progett (Dok AX 15).

Spjega li fl-1998, kien iffirmat *management agreement* ma` l-Intercontinental Hotels and Resorts li permezz tieghu dawn kienu sejrin jinvestu 20% fil-lukanda (Dok AX 16 u Dok AX 16a). Wara sentejn, jistennew il-permessi biex johorgu, u wara li l-ftehim bejniethom gie estiz ghal diversi drabi, Intercontinental Hotels and Resorts infurmawhom li kienu sejrin joperaw lukanda ohra, kif fil-fatt ghamlu meta investew fil-lukanda ta` Paceville u ghalhekk il-kuntratt ta` bejniethom waqa`.

Spjega li dan ma kienx l-uniku arrangament li kellu ma` kumpannija barranija ewlenija dwar it-tmexxija tal-lukanda.

Fit-22 ta` Gunju 2000, intlahaq arrangament iehor ta` *hotel management* ma` Regent International sabiex jinvestu 10% u jmexxu l-lukanda (Dok AX 17) izda dan il-ftehim rega` falla ghall-istess raguni u cioe` minhabba li l-lukanda qatt ma kellha permessi biex tinbena u ghalhekk ma setghetx topera.

Qal li huwa mpjega *management team* Malti sabiex jassisti fit-tmexxija tal-lukanda u gew appuntati l-*interior designers* ta` fama mondjali Richmonds International bi spiza gholja (Dok AX 18). Ipprepara *brochures* godda ghall-kumpless (Dok AX 19) u nbnew hames *sample rooms* u *suites* kompluti (Dok AX 20 A sa Dok AX 20F). Lejn l-ewwel xhur tal-1996, wara li beda jaghmel pressjoni mal-Gvern sabiex tittiehed decizjoni definittiva mill-Awtorita` ta` l-Ippjanar dwar l-applikazzjoni tieghu, waqt laqghat li saru ma` rapprezentanti tal-Awtorita` ta` l-Ippjan rigward applikazzjonijiet ghal zvilupp ta` sit iehor, kien qed ikollu serje ta` minacci dwar applikazzjonijiet ghal permessi ohra ta` AX Holdings. Kien qed jinghata x`jifhem li peress li kien hemm divergenza partikolari dwar permess wiehed, din id-divergenza kien ikollha effett fuq applikazzjonijiet ohra tal-grupp tieghu. Spjega li intqal diskors bhal *"files will be put in the black cupboard",* li l-applikazzjoni tkun *"frozen" "to be considered as a punishment"* u diskors bhal dan. Sostna li din l-imgieba minn ufficjali gholja ta` l-Awtorita` ta` l-Ippjanar fil-konfront tieghu kienet indikattiva ta` l-intoppi li kienet qed tiffaccja AX Holdings.

Sahaq illi huwa dejjem ghamlu l-almu tieghu sabiex ghall-anqas tittiehed decizjoni dwar l-applikazzjoni tieghu u dahal ammont kbir ta` korrispondenza sabiex din l-applikazzjoni timxi. Qal li dan kien kollu ta` xejn u kien ta` detriment finanzjarju ghall-kumpanniji involuti. Qal li kienu gew investiti flus fid-dizinn tal-progett u thallsu diversi konsulenti. Dawn l-ispejjez kienu addizzjonali ghall-ammont sostanzjali ta` kapital li kien hareg ghal diversi xogholijiet fuq l-art li mbaghad l-awtoritajiet ma halluhx jizviluppa. Qal li sal-lum, il-kumpanniji tieghu ghadhom igorr imghaxijiet, spejjez kif ukoll spiza ta` *24 hour security service* u dan kollu fuq art li lanqas biss tista` tintuza.

Stqarr illi huwa dejjem ghamel il-parti tieghu u l-progett ma twettaqx mhux minhabba nuqqas ta` intenzjoni min-naha tieghu izda minhabba li huwa kien f`pozizzjoni ta` impossibilita` li jinhargu l-permessi relattivi ghal dan l-izvilupp. Il-korsispettiv ta` dawn l-intenzjonijiet serji u ambizzjuzi kienu danni finanzjarji kbar liema danni kienu ghadhom jigu subiti. Dan apparti l-fatt li l-investiment kbir li ghamel kien ghadu ma halla ebda frott u rrizulta fit-telf ta`opportunitajiet ta` negozju iehor. Qal li r-reputazzjoni kummercjali tas-socjetajiet tieghu giet affettwat b`mod negattiv. Spjega li

kienet intbaghtet ittra lil Ministru Francis Zammit Dimech li kien il-Ministru responsabbli mill-MEPA fit-18 ta` Settembru 1996 b`kopja lil Prim Ministru, lil Ministru ghas-Servizzi Ekonomici, u lic-Chairman ta` MDC.

Kompla jixhed illi wara nbidel il-Gvern saret laqgha fejn kien infurmat li l-permessi mehtiega kienu ser johorgu u li ghalhekk seta` jaghlaq il-lukanda u jibda bix-xoghol fuq gewwa sakemm johorgu l-permessi. Fuq dawk il-kondizzjonijiet, huwa kien lest li jiffirma l-kuntratti finali bil-patt li l-*interim payments* jibdew jghaddu minn meta jinhargu l-permessi kollha u mhux mid-data tal-kuntratti. Qal li ntbaghtet ittra fl-24 ta` Marzu 1997 lic-Chairman ta` l-MDC, lil kull min kien koncernat, u kien involut waqt in-negozjati ossija l-Ministru John Attard Montalto, Dr Mario Vella, John Cassar White (MIMCOL), Nutar Peter Fleri Soler u Dottor Louis Camilleri Preziosi (Dok AX 24) u dan jumejn biss qabel ma gew iffirmati l-kuntratti. L-ittra kienet intiza bhala konferma ta` dak li kien miftiehem verbalment u minnha jirrizulta bic-car li kien importanti ghalihom, partikolarment ghal dak li ghandhu x`jaqsam ma` finanzjament, illi l-pagamenti jibdew jinhargu mid-data ta` hrug ta` permess komplet.

Stqarr illi fis-26 ta` Marzu 1997, huwa mar sabiex jiffirma t-tlett kuntratti finali. Sar ftehim li l-art tinqasam fi tlieta u kellha tigi akkwistata minn tlett kumpanniji differenti tal-grupp tieghu. Fil-kuntratt ta` Heritage Developments hallew l-istess klawsola ta` *"shall form part of a hotel complex of a standard not below the four star classification"* meta kulhadd kien jaf li din hia kumpannija totalment separata minn Royal Hotels Limited u hija relattivament art zghira u ghalhekk ma tistax tinbena "*a hotel complex*" fuq din l-art wahedha. Zgur li qatt ma kienet l-intenzjoni ta` hadd li jinbnew zewg lukandi fuq dan is-sit ; tant kemm kienet l-intenzjoni tieghu li din l-art tigi zviluppata b`mod differenti li talab u gie accettat li jsir kuntratt separat (Dok AX 25 sa 27). Il-proprjeta` kollha giet trasferita *freehold* u *free from any groundrents or servitudes.*

Kompla jghid illi wara li saru l-kuntratti, huwa baqa` minghajr ebda permess u kien anke resssaq lment quddiem l-Ombudsman. Dan kien irrakkomanda li l-ipprocessar ta` l-applikazzjoni jigi konkluz fi zmien qasir minghajr il-bzonn ta` applikazzjoni gdida. Min-naha taghha, l-Awtorita` ta` l-Ippjanar injorat ir-rakkomandazzjoni ta` l-Ombudsman u nsistiet li tigi sottomessa applikazzjoni gdida, kif fil-fatt kellu jsir.

Intant il-lukanda nghalqet u l-75 haddiem gew trasferiti lejn lukandi ohra tal-grup. Il-lukanda kienet qed issofri telf kbir ghaliex ma kenitx

mghammra u armata kif suppost. L-infrastruttura tas-servizzi tad-dawl, ilma u inginerija kienu malandati u dana minbarra il-pizijiet finanzjarji li ggib maghha operazzjoni ta` dan it-tip meta tkun serja hazin. Malli ghalqet il-lukanda, beda x-xoghol fuq gewwa. Kien zarmati s-servizzi kollha, saru l-alterazzjonijiet kollha kemm fil-kmamar u kif ukoll fil-*public areas* li qeghdin fuq gewwa tal-lukanda. Rega` tlesta studju finanzjarju gdid u estensiv li sar minn Deloitte & Touche f` Jannar 1998 (DOk AX 28).

Xehed li fl-14 ta` Ottubru 1999, huwa kiteb lis-Segretarju tal-Bord ta` l-Awtorita` ta` l-Ippjanar (Dok AX 29) fejn spjegalu l-inkwiet li kien qed jaffaccja minhabba d-dewmien fil-process ta` l-applikazzjoni tieghu. Fit-28 ta` Lulju 2000, il-Bord tal-MEPA approva l-progett kollu, izda ma approvax il-faccata tal-lukanda kif proposta u zammha bhala *reserved matter* (Dok AX 30). Minhabba dan inkariga kumpannija ta` fama fil-qasam ta` l-arkitettura u *landscaping* WAT&G b`dan l-inkarigu, li tawh kont ta` `il fuq minn 560,000 liri sterlini biex jassistuh fil-progett (Dok AX 31). Wara sentejn u nofs ta` diskussjonijiet dettaljati bejn il-konsulenti barranin u l-Awtorita` ta` l-Ippjanar, l-Awtorita` talbet li ssir applikazzjoni gdida. Fil-11 ta` Frar 2003, dahlet l-applikazzjoni bin-numru 00141/03 (Dok AX 32 A sa H), liema applikazzjoni baqghet pendenti ghalkemm it-*target date* ghad-decizjoni kienet l-10 ta` Gunju 2003.

Fisser illi malli hareg il-permess, bir-*reserved matter* b`kollox, beda x-xoghol fuq barra fuq il-binja u s-sit tal-Grand Hotel Verdala sabiex ikollu *headstart* ghaliex haseb li d-disinji tal-faccati tal-lukanda kienu serjin jigu approvati fi zmien qasir. Twaqqa` l-bini li kellu jitwaqqa`. Kien skavat il-blat biex ikunu jistghu jsiru l-estenzjonijiet u sahansitra giet iffurmata l-*blinding layer* tal-konkrit ghall-pedamenti. Tlesta t-*tunnel* li kellu jghaqqad iz-zewg parkeggi fuq is-sit. Tlesta l-*underground parking* tal-lukanda. Kien skavat il-blat fejn kellu jigi l-*underground car park* u saret struttura kbira tal-konkos peress li that kien hemm it-tafal. Tlesta l-gnien kbir tal-lukanda. Inbnew zewg *porte cochere* wahda ghal-lukanda u l-ohra ghall-*area* fejn kien gej in-*nightclub*. Peress illi l-kmamar originali tal-lukanda kienu zghar u riedet issir *upgrade*, gew mghaqqda zewgt ikmamar ma` xulxin kif ukoll tkabbru l-kmamar tal-banju. Tlestiet il-blokka bini ohra maghrufa bhala *duplex suites*. Tlestew diversi *sample rooms* (Dok AX 20 A sa AX 20F). Thallsu l-ispejjez kollha ghal *full development permit* u saru d-diversi kuntratti ma` operaturi tal-lukandi ewlenin. Sar ftehim mal-General Workers Union dwar il-haddiema. Saret ukoll wirja li ghaliha kienet mistiedna l-*media* biex jinghataw pubblicita` l-pjani li kellhom ghal-lukanda u ghall-progett.

Stqarr bl-investiment li sar, l-imghaxijiet u l-ispejjes kienu jlahhqu l-figura ta` madwar. Lm 9,000,000. Qal li l-ispiza rikorrenti annwali kienet ta` madwar Lm 500,000. Insista li flimkien mal-konsulenti tieghu WAT&G gew sottomessi varji proposti dwar faccjati u pjanti godda ghall-proget kollu. L-Awtorita` ta` l-Ippjanar talbet li jsiru xi emendi zghar rigward il-hrug bil-vetturi mill-parkegg minn fuq is-sit, filwaqt li l-faccjati u bdil iehor kienu gew accettati verbalment waqt id-diskussjonijiet. Qal li wara madwar sentejn ta` negozjati fid-dettal mal-MEPA u wara li sar qbil dwar l-aspetti kollha tal-progett, huwa kien mitlub jissottometti applikazzjoni gdida li ggib in-nru PA 00141/03 fl-20 ta` Jannar 2003.

Zied jghid illi billi l-applikazzjoni baqghet pendenti, ma setghux isiru xogholijiet konnessi mal-faccata. Hafna alterazzjonijiet interni kienu jiddependu mill-alterazzjoni tal-faccata. L-istructural engineer u l-periti arkitetti ma setghux jaghtu linja ezatta u jaghmlu disinn ta` l-istruttura tal-estensjonijiet jekk ma kinux jafu fejn gejjin il-kolonni u kif ser jintrabat il-progett kollu ; ghalhekk l-estensjonijiet ma setghux jinbnew.

Qal li l-effetti negattivi ta` dan id-dewmien ma kienux limitati ghas-sit tal-lukanda biss izda qeghdin jaffettwaw ukoll l-izvilupp u l-vijabbilita` tal-progett ta` Verdala Mansions minhabba li uhud mill-appartamenti ma setghux jinbieghu ghaliex jigu ezattament faccata tal-lukanda. Id-danni jestendu ghal Verdala Mansions u d-*duplex suites* li huma propjeta` ta` Heritage Developments Limited. Kien hemm tmien konvenji li thassru.

Stqarr illi wara li kienet rifjutata l-applikazzjoni ghall-korsa tal-golf, ufficjali tal-MEPA ghamlu proposta biex minflok jizdied il-bini tal-lukanda, titwaqqa` l-binja ezistenti u minflokha tinbena blokka ta` appartamenti b`arkitettura aktar addatta ghas-sitt u li tintegra ahjar fl-*skyline.* Wara li kkonsulta ruhu, accetta l-proposta bil-kundizzjoni li l-permess ma jdumx ma jinhareg u li l-metragg li kien hemm fl-applikazzjoni precedenti bin-nru. 00141/03 jigi rispettat. Kien hemm qbil li l-proposta tmur fuq *fast track procedure* bhalma sehh fil-kaz tal-progett tal-Golden Sands Compex u kien suggerit illi l-periti jiltaqghu kull gimghatejn sabiex l-izvilupp ikun ippjanat fuq kif riedet il-MEPA.

Qal li wara diversi laqghat, huwa kien mitlub jikkonferma mill-Malta Tourism Authority li ma kien hemm l-ebda oggezzjoni li ssir il-lukanda. MEPA talbet ukoll li *clearance* minghand MEC izda din mill-ewwel irrigettat il-proposta u nsistiet li kellhom jithallsu l-ammonti dovuti lilha. Minhabba

dan, huwa kien infurmat minn MEPA illi qabel tigi risolta l-pendenza ma` MEC l-applikazzjoni ma kenitx ser timxi.

Spjega li huwa kellu diversi pariri legali li l-kondizzjoni li tirrestringi l-uzu tal-proprjeta` ghal lukanda ma setghet qatt tikkostitwixxi dritt reali jew servitu` izda kien jaf li tali klawsola setghet tohloq problema fis-suq li kieku kellu tigi trasferita din il-proprjeta` lil terzi.

Fl-isfond ta` dan kollu, kien propost l-izvilupp ta` lukanda zghira bil-facilitajiet kollha u b`*serviced apartments* madwarha. Spjega li l-Prim Ministru ma kienx sab oggezzjoni jekk il-bord tal-MEC jaccetta u kien lest li joqghod fuq ir-rakkomandazzjoni ta` l-bord. Fit-3 ta` Frar 2005 kiteb lil MEC biex issir prezentazzjoni lill-bord izda r-risposta kienet fin-negattiv. Madanakollu, wara telefonata li saret lic-Chairman Zammit Tabone, dan accetta li ssir din il-prezentazzjoni. Waqt id-diskussjoni, huwa nghata x`jifhem li jekk tigi proposta lukanda zghira u l-kumplament bhala *serviced apartments,* il-bord kien jaccetta l-proposta. Kien hemm qbil dwar kif kien ser jithallas il-bilanc u sar ftehim li l-proposta ssir permezz ta` ittra ; hekk sar u l-ittra in kwistjoni hija dik tal-11 ta` Frar 2005 (Dok AX 39).

Zied jghid li waqt diversi nkontri li kellu mac-Chairman Zammit Tabona u mal-membri tal-bord ta` MEC, kien infurmat illi kemm-il darba jithallas il-bilanc, l-art setghet tigi zviluppata kif irid.. Dan id-diskors kien ikkonfermat b`ittra tas-17 ta` Frar 2005 (Dok AX 40) fejn jidher bic-car li l-kwistjoni ta` l-emenda tal-klawzola kienet qed tigi marbuta direttament mal-kwistjoni tal-hlas tal-bilanc. Huwa pprezenta wiehed mill-pariri legali li kellu minghand Dr Louis Degabriele fis-sens li din il-klawsola tal-*hotel complex* mhijiex servitu u lanqas ma timponi dritt reali fuq il-proprjeta`. Waqt laqgha ohra mac-Chairman Zammit Tabona, kien infurmat illi l-avukat ta` MEC kien ta l-istess parir. Zammit Tabona qallu li kien se jiehu parir minghand l-Avukat Generali.

Kompla jghid li fl-ittra tas-17 ta` Frar 2005, ic-Chairman ta` MEC qal li l-bord kien ser jikkonsidra emenda tal-klawsola fil-kuntratt ta` bejgh fis-sens li tinbena lukanda zghira u *serviced apartments* madwarha u li l-pagament kollu dovut kellu jigi mhallas fi zmien sena (Dok AX 40). Xahar wara rcieva ittra minn MEC fejn dawn accettaw li ssir prezentazzjoni lil bord fit-30 ta` Marzu 2005. Il-laqgha saret u kien hemm qbil li tigi zviluppata lukanda ta` madwar 80 kamra u *serviced apartments.* Huwa ppropona li jsir il-hlas tal-bilanc fi zmien xahrejn minn mindu johrog il-permess. Il-bord kellu jaghti risposta bil-miktub. Fl-4 ta` April 2005, kien infurmat minn

Zammit Tabona li kien indahal il-Ministru fil-kwistjoni u ordna illi jittiehdu proceduri legali.

Qal li fit-12 ta` April 2005, huwa baghat ittra lil Zammit Tabona fejn esprima id-dizappunt tieghu u qallu li ser izommu lill-MEC responsabbli ghad-danni. Fis-16 ta` Mejju 2005 rega` kiteb lill-Prim Ministru u weghdu li huma kienu lesti jhallsu l-bilanci kollha lil MECe fi zmien tlett xhur minn mindu jircievu l-permessi. Fit-2 ta` Gunju 2005, huwa baghat *email* lill-Prim Ministru. Fil-31 ta` Jannar 2006, rega` kiteb lic-Chairman tal-MEPA biex l-applikazzjoni tieghu timxi.

**<u>Angelo Xuereb</u> rega` xehed din id-darba viva voce fl-udjenza tal-24 ta` April 2006 fejn fis-sostanza kkonferma l-kontenut tal-affidavit tieghu.**

**<u>Angelo Xuereb</u> beda jixhed in kontroezami fl-udjenza tas-27 ta` Ottubru 2006.**

Stqarr illi huwa baghat l-offerta lil MIMCOL meta dawn hargu r-reklami. L-offerti li ghamel kienu relatati ma` *refurbishment* tal-lukanda.

Insista li huwa tefa` l-offerta ghall-art kollha. Qal li fuq l-art li saret ta` Heritage ma kienx hemm bini.

Fuq l-art l-ohra kien hemm il-*grounds* tal-lukanda.

Sostna li l-offerta murija fid-Dok AX 8 kienet l-offerta li giet accettata u li hija marbuta mal-*prospectus* li hareg mill-Gvern. Qal li kien hemm zewg offerti : fl-ewwel wahda kien hemm referenza ghal *refurbishment* tal-lukanda, u fit-tieni offerta kien hemm referenza ghal *refurbishment* tal-lukanda flimkien ma` *casino*.

Meta ffirma l-konvenju, kien hemm 75 persuni mpjegati u kienet tnizzlet il-kundizzjoni li jkun hemm lukanda ta` mhux anqas minn erba` stilel peress li kien hemm insistenza li l-haddiema ma jitkeccewx.

Ighid illi ma kellux ghalfejn jirrizerva d-dritt li ma juzax il-post bhala lukanda ghaliex kien xtraha bhala *freehold*. Accetta dik il-klawsola ghaliex kien jaf ir-raguni ghalfejn tnizzlet.

Qal illi kienet il-MEPA li talbet li jkun hemm ittra ta` *clearance* minghand MEC sabiex ikun jistghu jinbnew appartamenti.

Spjega li l-konvenju li ffirma kien soggett li jinhareg il-permess. Fuq il-kuntratt ma kienx hemm kundizzjoni li dan ikun suggett ghall-hrug ta` permess. Talab li jsiru tlett kuntratti ta` bejgh separati u l-Gvern accetta. Spjega li l-art fejn hemm il-Verdala Mansions kienet akbar mill-mizura li kien hemm fuq il-konvenju. Ikkonferma li t-talba tieghu biex il-hlas tal-prezz ikun marbut mal-permessi ma kenitx milqugha.

Sostna li l-applikazzjoni ghall-korsa ta` golf kienet separata.

Accetta li la fil-konvenju u lanqas fil-kuntratt, ma kien hemm xi kondizzjoni dwar korsa tal-golf.

Sostna li huwa kien qal kemm-il darba li jekk ma jaghtux permess ghal korsa tal-golf huwa kien ser jikkunsidra li jsiru appartamenti. Minghajr korsa tal-golf, il-lukanda ma kenitx vijabbli.

**Il-kontroezami ta` Angelo Xuereb kompla fl-udjenza tat-6 ta` Jannar 2007.**

Ippreciza li l-ewwel applikazzjoni kienet iggib in-nru 8125/1994 u kienet tirrigwarda l-lukanda u *duplex suites*. L-applikazzjoni tal-golf course kienet ma` din l-applikazzjoni inizjalment izda imbaghad il-MEPA talbet li dawn jigu separati kif fil-fatt sehh snin wara. Qal li l-applikazzjoni kienet tinkludi art wkoll li ma kinitx giet moghtija lilu mill-Gvern. Bejn il-1994 u l-2003 kien hemm ukoll applikazzjoni tal-Verdala Mansions u *duplex suites*. Qal li kellu jissepara l-Verdala Mansions biex seta` jinhareg il-permess komplut.

Stqarr illi t-talba tieghu biex il-pagamenti jsiru wara li johrogu l-permessi ma kenitx inkorporata fil-kuntratt, ghalkemm fil-kuntratt kien

hemm id-dati ta` meta kellu jsir il-pagament. Ikkonferma li nma kienux onorati d-dati tal-pagamenti kollha. Qal li huwa ghamel pagamenti izda meta ma harigx il-permess, huwa waqaf.

Qal li MEC kienu semmew illi jitnizzel *hotel complex* izda huwa kien dejjem b`intenzjoni cara li kien ser jixtri *freehold* u jaghmel li jrid. MEC insistiet fuq il-klawsola tal-*hotel complex* ghaliex bezghu li huwa kien ser ikecci l-haddiema mix-xoghol.

Fil-korrispondenza qatt ma kien hemm imnizzel li jkun hemm *hotel complex.*

Fisser li Lulju 2000 kien approvat il-progett kollu. MEPA ma kinitx qed toggezzjona ghat-tip ta` zvilupp li kellu jsir hemmhekk izda kienet qed thares lejn l-izvilupp bhala faccata u *skyline.*

Stqarr illi meta l-lukanda ghalqet fl-1997, kienu bdew ix-xogholijiet minn gewwa u tnehhew is-servizzi kollha bhal *plumbing* u elettriku. Kienu nqalghu l-kmamar tal-banju u l-bibien, u sar *upgrading* tal-bibien.

**Kompla jsir kontroezami ta` Angelo Xuereb fl-udjenza tas-26 ta` Frar 2007.**

Ippreciza li l-applikazzjoni ghal korsa tal-golf saret seba` xhur wara li saret l-ewwel applikazzjoni fis-27 ta` Dicembru 1994. In-nru taghha kien 4179/1999.

Saret applikazzjoni ohra bin-nru 2871 ta` l-2004 dwar il-*golf course* izda din rega` kienet negattiva

Spjega li l-uniku bini li waqqa` kien il-bini fejn hemm il-Grand Masters Place u l-area fejn gejja l-estensjoni tal-lukanda u li tidhol fejn hemm partijiet ohra mibnijijn il-Virtu Heights. Qal li kienet demolita ukoll il-parti tal-lukanda fejn kien hemm *conference hall* u fejn hemm il-*laundry* u s-*swimming pools.*

Qal li hemm bilanc ta` xi miljun lira li ghadu dovut lil Malta Enterprise flimkien ma` imghaxijiet li jitilghu sa miljun lira ohra. Ikkonferma li huwa gie interpellat biex ihallas dawn il-bilanci u l-pagamenti kienu regghu wkoll gew *rescheduled.* Sostna li r-raguni ghalfejn ma hallasx kien minhabba li l-permess baqa` ma harigx minkejja li gie mwieghed li kellu johrog malajr. Qal li ghalkemm ma kinitx miktuba, huwa kien accetta li jiehu f`idejh l-operat tal-lukanda ma` l-iffirmar tal-konvenju, peress li kien gie mwieghed li ser jinhareg il-permess. Ikkonferma li hemm korrispondenza fejn huwa ghamilha cara li mhux ser jhallas jekk ma johrogx il-permess.

**l) <u>Nutar Dr George Bonello Du Puis</u>**

**Xehed viva voce fl-udjenza tat-28 ta` Gunju 2006.**

Stqarr illi meta nbieghet il-lukanda Verdala, kien il-Ministru Ghas-Servizzi Ekonomici.

Taht il-ministeru kienet taqa` MIMCOL.

Qal illi MIMCOL kienet ikkonduciet il-bejgh in kwistjoni.

Il-Gvern kien qed jipprova jbiegh il-lukanda billi kienet qed taghmel telf kontinwu, izda ried ihares l-impiegi tal-impjegati.

Qal illi l-proprjeta` kienet giet offruta *freehold* u l-Gvern kellu jixtri d-dirett dominju biex ibieghu *freehold.*

Stqarr illi mill-ahhar *prospectus* ma jidhirx li kien hemm kundizzjoni li s-sit kellu jigi zviluppat bhala lukanda.

Muri Dok AX 10, huwa qal li dawk kienu l-kundizzjonijiet marbuta mas-sejha ta` l-offerti u stqarr li li kieku kien hemm xi kundizzjonijiet ohra, dawn kienu jizdiedu fil-lista.

**m) Robert Vella**

**Xehed viva voce fl-udjenza tat-28 ta` Gunju 2006.**

Xehed illi jahdem MEPA bhala *senior planning officer* mas-sezzjoni tal-*major projects.*

Dwar permess nru 81125/1994, xehed li dan kien ipprezentat fis-27 ta` Dicembru 1994.

Il-permess hareg fit-28 ta` Lulju 2000. Kien jirrigwarda alterazzjonijiet u *additions* tal-lukanda ezistenti. Fost ix-xogholijiet kien hemm bini ta` blokka gdida ta` appartamenti u *refurbishment* tal-lukanda izda b`*reserved matter* ghar-rigward ta` l-*elevation treatment* tal-lukanda ezistenti.

Spjega li gie accettat li x-xogholijiet interni jibdew izda l-kwistjoni tal-faccata kellha tkun deciza iktar `il quddiem.

Il-kwistjoni tal-faccata baqghet tigi diskussa izda imbaghad waqfet ghaliex bdiet tigi trattata l-kwistjoni tal-korsa tal-golf. Billi dwar din ta` l-ahhar ma kienx hareg permess, rega` bdiet tigi trattata l-kwistjoni tal-faccata. Waqt id-diskussjoni, saret proposta miz-zewg nahat fis-sens li l-bini jitnehha kollu u jsir bini gdid u ahjar. L-alterazzjonijiet interni setghu isiru minghajr ma tintmess il-faccata izda ma setghux isiru *finishings.*

Qal li saret applikazzjoni bin-nru 141/2003 li kienet tkopri emenda ghall-ewwel permess, kif ukoll il-faccata l-gdida. Ir-*reserved matter* tal-applikazzjoni tal-1994 kien ser jigi trattat fl-applikazzjoni tal-2003. F`din tal-ahhar kien hemm emenda ghal parti tal-lukanda li tinkludi l-faccata, emenda ghal *landscaping* u *leisure areas*, kif ukoll emenda ghall-parti li kellha tinbena u li kienet maghrufa bhala Grand Masters Place Apartments. Beda jigi trattat *tourist complex* u mhux semplici blokka ta` appartamenti. Id-diskussjoni kienet intenzjonata sabiex ikun hemm progett li jikkontempla aktar *landscapes.*

Ikkonferma li kienu gew ikkonsultati WAT & G li kienu ressqu proposti dwar il-faccjata. Dawn il-konsulenti kienu ressqu trattament

klassiku wisq ghal faccjata li ma kienx intghogob. Imbaghad qamet il-kwistjoni tal-korsa tal-golf u, wara li din giet sorvolata, huwa kien iltaqa` ma` periti ohra. Il-pjanti li tressqu mal-applikazzjoni tal-2003 kienu qeghdin jigu injorati in via temporanja sabiex tigi trattata l-proposta li jitnehha l-kumpless kollu u jinbena iehor gdid. Qal li r-reazzjoni dwar din il-proposta kienet generalment pozittiva u kienu mitluba emendi li fil-fatt saru.

Insista li l-applikazzjoni kienet ghadha tigi segwita u kienu jsiru laqghat b`mod regolari ghaliex il-proget kien ghadu haj. Fil-fatt kien deciz l-uzu u d-densita` ta` l-izvilupp u ghalhekk kien imiss li tigi deciza l-forma.

Fil-**kontroezami**, xehed illi skont il-permess 8125/1994, l-applikant ma ghandux ghazla li jhalli l-faccata kif inhi. Meta hareg il-permess tal-8125/1994, il-MEPA ma kinitx kuntenta bil-faccjata fis-sens illi la kellha tibqa` kif inhi u lanqas li kienet giet sottomessa mill-applikant. Kien ghalhekk li gie deciz li l-faccjata tigi trattata wara. Spjega li l-lukanda hija forma ta` "L" u l-Grand Master Palace Apartments huma l-appartamenti li qeghdin fil-bicca ta` wara tal-L. Ikkonferma li hareg permess biex jinbnew numru ta` appartamenti. Spjega li l-parti maghrufa bhala *duplex suites area* kienet koperta bil-permess tal-1994 u dawn huma mibnija. Dawn huma parti mil-lukanda u nghataw bhala estensjoni tal-lukanda, ossija nghata permess biex jinbnew fuq art tal-lukanda.

n) **Christopher Borg**

**Xehed viva voce fl-udjenza tal-20 ta` April 2007.**

Xehed illi huwa Direttur tal-Ippjanar.

Cahad li qatt ircieva struzzjonijiet biex ma jipprocessax applikazzjoni relatata mal-Verdala Hotel.

o) **Michael Warrington**

**Xehed viva voce fl-udjenza tat-8 ta` Gunju 2007.**

Xehed illi Direttur – Finanzi – A.X. Holdings Limited.

Stqarr illi kien prezenti ghal laqgha li saret il-MEPA, li ghaliha kienu prezenti wkoll Anglu Xuereb, Perit Ray Demicoli, Joe Zammit Tabona, Av. Louis De Gabriele, Chris Borg u Silvio Farrugia. L-iskop tal-laqgha kienet diskussjoni il-lukanda Verdala bil-ghan li jintlahaq ftehim fejn jithallsu flus lil MEC u jkun ftehim dwar l-uzu tal-proprjeta`. Fil-laqgha ma ntlahaq ebda ftehim. Fil-laqgha ssemmiet il-kwistjoni tal-permess bejn Anglu Xuereb u Chris Borg. Ghalkemm ma ftakarx il-kliem ezatt, l-ispirtu tad-diskussjoni kien illi Borg indika li l-MEPA ma setghetx tipprocessa l-applikazzjoni billi kien hemm disgwid mal-MEC.

Ikkonferma li saru hafna laqghat ma` Joe Zammit Tabona. Huwa kien ikun ma` Anlglu Xuereb. Waqt id-diskussjonijiet, Zammit Tabona kien infurmat illi Heritage Developments Ltd kienet hallset il-pendenzi kollha. MEC kellha ipoteka favur taghha minhabba l-kondizzjoni li kienet impost fuiq Heritage Developments Limited dwar l-uzu tal-propjeta`.

Fil-**kontroezami**, huwa stqarr illi Royal Hotels Limited kien ghad kellha bilanc xi thallas. Il-bilanc ma kienx thallas minhabba l-kwistjoni tal-permess, ghalkemm il--pagament ma kienx relatat ma` hrug tal-permess. Cahad illi Anglu Xuereb ta struzzjonijiet biex ma jithallsux l-ammonti. Kien hemm diskussjonijiet ghaddejin dwar il-kwistjoni li l-art infisha ma kinitx ghadha fabbrikabbli bhala lukanda. Qal li kien hemm diskussjonijiet dwar l-interpretazzjoni tal-klawsola li kien hemm li tirristringi l-uzu tal-proprjeta` bhala *hotel complex.*

Ikkonferma li Royal Hotels Limited ma kellhiex *cash in hand* sabiex thallas is-somom dovuti lil MEC kif ukoll lanqas ma kellha facilitajiet bankarji biex thallas lil MEC. Qal izda li A.X. Holdings Limited kellha r-risorsi finanzjarji.

Stqarr illi l-hlas ma sarx fuq bazi ta` principju mhux ghax ma kienx hemm flus.

## 2. **Ir-relazzjoni tal-perit tekniku**

Kif inghad aktar kmieni, din il-Qorti diversament presjeduta kienet hatret lill-Perit Valerio Schembri bhala perit tekniku sabiex jirrelata dwar l-istat tal-propjeta` mertu ta` din il-kawza.

**a) <u>Osservazzjonijiet</u>**

Fir-relazzjoni, il-perit tekniku jaghmel dawn l-osservazzjonijiet :-

> *01. Fir-rigward tal-parti tal-proprjeta` murija* ***Verdala Mansions, Verdala Mansions Common Area, Verdala Mansions Swimming Pool Common Area*** *fuq il-pjanta annessa ma` Dok AX 01 bil-kuluri vjola jidher illi din giet zviluppata f`appartamenti residenzjali bil-landscape areas propizji. Din il-blokka qed tigi ndikata in parti fir-ritratt Dok 112107.*
>
> *02 Il-**Verdala Hotel Complex Common Area** hekk kif mmarkata fuq il-pjanta annessa ma` Dok AX 01 bil-kulur isfar hija fully landscaped u tahtha hemm car park. Din qed tigi murija fir-ritratti Dok 112107 sa Dok 112109. Il-car park li huwa lest ghal dik li hija konstruzzjoni tieghu qed jigi muri fir-ritratti Dok 112110 sa 112113.*
>
> *03. Fir-rigward tal-parti ndikata* ***Virtu Heights*** *fuq il-pjanta annessa ma` Dok AX 01 bil-kulur blu u ahmar jirrizulta li din ukoll giet zviluppata f`appartamenti residenzjali. Dok 112142 huwa ritratt mill-gholi tal-kumpless in kwistjoni. Dok 020665 sa Dok 020666 juru l-istat ta` l-istess binja. Il-pjanti ta` dawn l-appartamenti qed jigu annessi ma` dan ir-rapport bhala Dok VRT HT B u r-ritratti VRT HT 01 sa VRT HT 28 juru l-istat li jinsab fih l-istess bini.*
>
> *04. Il-parti ndikata* ***New Development*** *u* ***New Development Common Area*** *fuq l-istess pjanta annessa ma` Dok AX 01 jirrizulta illi hawn ghalkemm hemm xi sample rooms lesti x-xoghol jinsab fl-istadju li fih saru diversi structural alterations.*

- *Il-faccata tal-binja hekk indikata f`din il-parti qed tigi murija fuq Dok 112102 sa Dok 112106 annessi ma` dan ir-rapport. Jirrizulta kif tallega l-Korporazzjoni attrici li hemm xi concrete spalling u qlugh ta` hgieg fl-istess faccata. Xoghol fuq din il-faccata ma sarx.*

- *Il-parti ta` wara l-bini tal-lukanda precedentement ezistenti tinsab fi stat ta` eskavazzjoni u dan hekk kif jidher fuq Dok 112114 sa Dok 112116, Dok 130606 sa Dok 130607 u Dok VRT HT 29 sa Dok VRT HT 29. Gie stabbilit in situ u dan a bazi ta` Dok WM 130696 anness ma` din ir-Relazzjoni li l-parti ndikata ABCDE fl-istess dokument ma twaqqghetx pero` l-kumplament muri bil-kulur isfar twaqqa`.*

- *Dok 112118 sa Dok 112119, Dok 112140 sa Dok 112141 u Dok 130601 sa Dok 130603 juru n-New Development common area li fl-istat ikkonstatat waqt l-access jidher li ma kienx sar hafna xoghol fiha.*

- *Dok 112123 sa Dok 112139 u Dok 020662 sa Dok 020664, juru l-istat li jinsabu fih diversi partijiet ta` din il-parti tal-binja senjament fejn qabel kien hemm ir-reception area, l-lounge, ir-rock garden, r-restaurant, il-plant room u l-conference hall.*

- *Il-fourth floor jinsab fi stat li fih saru xogholijiet strutturali fejn uhud minn zewg kmamar saru wahda u hemm ukoll xi sample rooms. F`dan is-sular ghad fadal kmamar fi stat kif kienu qabel pero` issa gew upgraded.*

- *It-third floor u s-second floor jinsabu fi stat li fiih saru xogholijiet strutturali l-istess bhas-sular sovrastanti, pero` ghad hemm numru ta` kmamar li ma sarx xoghol fihom.*

- *L-ewwel sular jinsab fi stat li fih ma sarux xogholijiet strutturali ghalkemm tnehhew il-bibien u l-`wall paper`, tnehhew il-"fittings", il-kmamar*

*tal-banju, "lighting" u "finishing", "carpeting" tal-kurituri, kmamar, nqalghu s-soffitti tieghu, kif fil-veru fatt sar fis-sulari kollha.*

*- L-istat tar-Roof Garden Level, t-tank room, il-fourth floor, it-third floor, is-second floor, u l-first floor qed jigi muri fir-ritratti annessi Dok 020601 sa Dok 020661.*

*- Il-partijiet tas-semi-basement u l-istat taghhom qed jigi muri fir-ritratti annessi Dok 130608 sa Dok 130627. Ghalkemm hemm diversi partijiet li saru x-xogholijiet fihom jirrizulta illi l-partijiet fejn ma sarx xoghol huma fi stat pjuttost abbandunat."*

**b) <u>Ix-xogholijiet</u>**

Il-perit tekniku jaghmel deskrizzjoni tax-xogholijiet :-

*01. **Quddiem il-lukanda** saret struttura fil-forma ta` "driveway" u "underground car park" li skond is-socjeta` konvenuta jesa 120 vettura ghal l-uzu ta` l-istess lukanda u l-gnien sovrastanti ghal l-istess "car park". Wara l-lukanda sar tqattiegh fejn qabel aktarx kien hemm reception hall, car park u strutturi ohrajn inkluz tankijiet taz-zejt.*

*02. Fil-livell tal-lukanda precedenti msejjah **Roof Level** hekk kif muri fuq Dok WM 01 ossia l-plant room, it-tank room u l-control room ma sar l-ebda xoghol.*

*03. Fil-**fifth floor level** gia ezistenti li jidher fil-pjanta annessa Dok WM 02 saru s-segwenti xogholijiet :*

*- Fil-parti ndikata A fuq Dok WM 02 tnehhew il-kolonni tan-nofs u cioe` erbatax-il wahda, tnehhew it-travi sovrastanti ghalihom, saru l-"concrete repairs" fil-kolonni li thallew u sar travu*

*minn naha sa ohra tal-parti ta` wara ta` l-istess terrazzin.*

- *Fil-parti murija B u C fuq l-istess Dok WM 02 tnehha l-istess interjur kollhu taghha, inzammet l-istruttura u cioe` l-qafas strutturali inkluz is-saqaf u giet pjantata mill-gdid fi stat ta` "shell form" mibnija mill-"hollow concrete block" skond disinn gdid li sar. Fl-istess parti saru wkoll "concrete repairs" fuq il-qafas strutturali li nzamm. Fl-istess sular saret ukoll sample suite. Jigi rrilevat li mill-kuritur tnehhew l-aperturi li jaghtu ghal barra.*

- *Fil-parti D ta` l-istess Dok WM 02 tnehha l-interjur kollhu, saret estensjoni tal-konfini interna sal-pilastri ta` l-istruttura, ssaqqfet parti mill-verendah bejn "cantilever beam" u iehor tul il-faccata kollha u din l-operazzjoni saret ukoll dawra mejt mal-partijiet B u C.*

*04. Fil-**fourth floor** li huwa typical floor hekk kif jidher f`Dok WM 03 anness mar-relazzjoni odjerna saru s-segwenti xogholijiet :*

- *Il-kmamar 38 u 39 tnehha l-hajt ta` bejniethom u sar travu u zewg kolonni fuq kull naha, inghalaq il-bieb immarkat A, tnehha l-hajt BC ta` bejn il-kmamar tal-banju, inghalaq il-bieb immarkat D, tela` hajt EF sabiex inholoq kamrin ghall-WC. Mill-kmamar tnehha l-interjur kollhu salv l-art tal-"parquet". Jigi rilevat li nzammew ukoll l-aperturi originali. Saret ukoll twessieh ta` entratura mill-"lobby".*

- *Fil-kmamar 36 u 37 sar l-istess xoghol bhal 38/39*

- *Fil-kmamar 35 u 34 sar l-istess xoghol bhal 38/39*

- *Fil-kmamar 33 u 32 sar l-istess xoghol bhal 38/39*

- *Fil-kmamar 31 u 30 sar l-istess xoghol bhal 38/39*

- *Fil-kmamar 29 u 28 sar l-istess xoghol bhal 38/39*

- *Fil-kmamar 27 u 26 sar l-istess xoghol bhal 38/39 fir-rigward ta` l-istruttura. In oltre, saru l-finituri kompleti nkluz l-purtieri u aperturi godda u saret il-kamra tal-banju kompleta bid-"dressing area" sabiex saret is-sample room.*

- *Il-kamra numru 25 li hija "single room" giet ikkompletata kollha u tinkludi s-soffit, purtieri, aperturi, kamra tal-banju, gwardarobba, finitura u "polish" ta` l-art tal-"parquet". Il-hitan gew spiccuti bil-gibs u z-zebgha. Tlestew il-"light fittings" u kienet serviet bhala "sample room".*

- *Biswit il-kamra mmarkata 25 hemm "suite" immarkata S4A. F`din il-kamra tnehhi s-soffit u l-aperturi ta` gewwa, zzarmat il-kamra tal-banju u tnehha lmadum. Tnehhew ukoll is-servizzi. L-aperturi li jaghtu ghal barra ghadhom fil-post.*

- *Fis-"suite" S4B sar l-istess tip ta` xoghol bhala S4A.*

- *Il-kamra numru 24 hija "single room" u hawn tnehhew is-servizzi, l-aperturi interni, s-soffit u l-kamra tal-banju. Tpoggew twapet biex jipprotegu l-art. Il-"parquet" f`partijiet inqala` fl-"suite" aktarx kawza ta` dhul ta` l-ilma.*

- *Fit-22 u t-23 sar l-istess xoghol bhal 38/39.*

- *Fil-21 u 20 sar l-istess xoghol bhal 38/39 hlief ghall-kolonni tan-nofs.*

- *Il-kamra 19 li hija "single room" zzarmat u tnehhew l-aperturi nterni u nghalaq l-"inter-linking door", izzarmat ukoll il-kamra tal-banju.*

- *Fil-kuritur tal-kmamar deskritti fis-suespost sar "stripping" tal-kurutur kollhu uu fl-indana tal-*

*"lifts" faccata tal-bitha nterna tnehha anke s-soffit u l-istess indana tat-tarag.*

- *Bejn l-18 u l-19 il-"house keeper store" ma sar l-ebda xoghol.*

- *Fl-18 u 17 sar l-istess xoghol bhal 38/39 hlief ghall-kolonni fin-nofs.*

- *Fil-15 u 16 sar l-istess xoghol bhal 38/39 hlief ghall-kolonni fin-nofs.*

- *Fit-13 u 14 sar l-istess xoghol bhal 38/39 hlief ghall-kolonni fin-nofs.*

- *Fil-11 u 12 sar l-istess xoghol bhal 38/39. Il-"parquet" ma kienx mghotti u hemm parti minnhu maqlugha wkoll.*

- *Fit-10 u 9 sar l-istess xoghol bhal 38/39 hlief ghall-kolonii u ttella` hajt fin-nofs tal-"bricks" bejn iz-zewg kmamar.*

- *Fis-7 u 8 sar l-istess xoghol bhal 38/39.*

- *Fil-5 u 6 sar l-istess xoghol bhal 38/39. Jigi rilevat li l-parti mill-"parquet" maqlugha u mhux mghotti.*

- *Fil-4 u 3 sar l-istess xoghol bhal 10 u 9*

- *Fil-1 u 2 sar l-istess xoghol bhal 38 u 39*

- *Fil-kmamar mill-1 sa 18 tnehha s-soffit, sar "stripping" totali u tnehhew is-servizzi minbarra d-"ducts" ta` l-"aircondition".*

- *Fid-"dumbwaiter area" mmarkata DW tnehha s-soffit, l-apertura nterna u xi madum ta` mal-hajt.*

*05. Il-konfini u profil tat-**third floor** huma identici ghal dak muri f`WM 03 u n-numru tal-kmamar huwa identiku. F`dan is-sular gie stabbilit li saru s-segwenti xogholijiet :*

- *Fit-38/39 sar l-istess xoghol bhal 38/39 fir-raba` sular;*

- *Fit-37/36 sar l-istess xoghol bhal 38/39 fir-raba` sular;*

- *Fit-35/34 sar l-istess xoghol bhal 38/39 fir-raba` sular hlief li ma tnehhiex il-kisi;*

- *Fit-33/32 sar l-istess xoghol bhal 38/39 fir-raba` sular hlief li ma tnehhiex il-kisi;*

- *Fit-31/30 sar l-istess xoghol bhal 38/39 fir-raba` sular hlief li ma tnehhiex il-kisi;*

- *Fit-29/28 sar l-istess xoghol bhal 38/39 fir-raba` sular hlief li ma tnehhiex il-kisi;*

- *Fit-27/26 sar l-istess xoghol bhal 38/39 fir-raba` sular hlief li ma tnehhiex il-kisi;*

- *Fit-25 u l-"suite" S4A ma sar xejn hlief li tnehhew il-kmamar tal-banju, is-servizzi u l-kisi ta` mal-hitan u tnehhew l-aperturi interni.*

- *Fit-24 u l-"suite" S4B ma sar xejn hlief li tnehhew il-kmamar tal-banju, is-servizzi u l-kisi ta` mal-hitan u tnehhew l-aperturi interni.*

- *Fit-23/22 sar l-istess xoghol bhal 38/39 fir-raba` sular;*

- *Fit-21/20 sar l-istess xoghol bhal 38/39 fir-raba` sular hlief li ma tpoggewx posthom f`posthom il-kolonni.*

- *Fin-19 sar "stripping" biss tal-hitan, aperture interni u servizzi u kamra tal-banju;*

- *Fil-kuruturi sar l-istess xoghol ta` tnehhija tas-soffit, servizzi u thalla biss il-"ventilation ducting".*

- *Gie stabbilit li mill-1 sa l-18 sar l-istess xoghol bhall mill-1 sa l-18 fir-raba` sular.*

*06. Fis-**second floor** sar l-istess xoghol bhat-"third floor" bis-segwenti differenzi:*

- *Il-"parquet" tal-kmamar 35/34 u 33/32 gie destrutt kompletament*
- *S4B inbidlet il-kamra tal-banju u giet "serviced" il-kamra.*

- *Fit-24 inbidlet il-kamra tal-banju u giet "serviced" il-kamra.*

*07. Fil-**first floor** sar biss it-tnehhija tas-servizzi mill-kamra u l-kuruturi hlief ghall-"ventilation duct". Tnehhew l-aperturi nterni u l-kmamar tal-banju u sar l-"istripping" tal-hitan. Il-"parquet" tal-kmamar ma giex ikkonstat mghotti. Saret "sample bathroom" fit-10 u gie destrutt il-"parquet" tal-kmamar 12, 15, 16, 17 u 18.*

*08. Fil-**ground floor** li qed jigi muri fil-pjanta WM 04 saru s-segwenti xogholijiet:*

- *Fil-kamra mmarkata bl-ittra A li hija l-"bar/tea room", inqala` l-"fitted carpet", is-soffit u s-servizzi minbarra d-"ducts" ta` l-"airconditioning", tnehha l-"bar" u l-"light fittings" u tnehhew il-mobbli. Apertura li nkissret, inghalqet bil-"bricks". Fil-passagg tad-dawra tnehha l-paviment u nghata l-qatran u sar "first fix" ta` l-elettriku.*

- *Fil-parti murija B ma sar l-ebda xoghol.*

- *Fid-"dining" mmarkata bl-ittra C ma jidher li saru l-ebda xogholijiet u l-ambjent ghadu kif kien qabel.*

- *Fil-kcina mmarkata bl-ittra D, tnehhew xi hitan divizorji, tnehhew is-soffiti u s-servizzi, twaqqa` xi madum minn mal-hitan u gew zgumbrati l-immobbli, saret ticrita f`wiehed mill-hitan esterni.*

*- Fil-"private dining" E tnehha s-soffit u l-"fixtures". Gie rrilevat mill-konvenuti illi s-soffit waqa` u mhux tnehha.*

*- Fil-"banquet hall" immarkata F jirrizulta li hemm "partition" gia ezistenti li ma jidhirx fil-pjanta, tnehhiet parti kbira mill-"parquet", tnehha parti mis-soffit u l-"fixtures" ta` mal-hitan.*

*- Fil-"conference hall" immarkat G twaqqghet mill-parti XX il-quddiem u ttella` hajt tal-"bricks".*

*- Fil-parti ndikata H it-"T.V. lounge" jew l-"a la carte restaurant" jidher illi ma saru l-ebda xogholijiet.*

*- Fil-"patio" immarkat J jidher li sar xoghol strutturali estensiv fil-forma ta` saqaf gdid bi "skylight" kbir u tarag centrali fit-tond sabiex jaghti access ghas-sular sottostanti.*

*- Fl-ufficini ndikati K fil-livell tal-"ground floor" jidher illi kollox ghadu kif kien hlief li gew zgumbrati l-immobbli.*

*- Fil-livell sovrastanti mmarkat L jidher illi ma sar l-ebda xoghol.*

*09. Fis-**semi-basement level** tal-lukanda li qed jigi muri fuq Dok WM 05 esebit minn Dr Mintoff ghall-korporazzjoni attrici.*

*- Fil-parti ndikata A fuq il-pjanta WM 05 fejn hemm is-"Shopping Arcade" jidher illi zzarmaw l-attrezzaturi tal-hwienet u s-soffit u s-servizzi, nqala` t-tapit u baqa` biss il-"ventilation ducting". Gew imhaffra wkoll xi trinek.*

*- Fil-parti B – "drinking water tank" jidher illi l-istess tank tnehha u floku sar tarag tal-konkos bhala "feature" u speci ta` atrium hekk kif deskritt fil-konkluzzjoni precedenti.*

*- Fil-parti ndikata C ossia n-"night club" jidher illi zzarmat kompletament inkluz it-tapit,*

*servizzi, soffit, u l-"fixtures" u l-"fittings". Fadal biss il-"ventilation ducting". Tnehhew xi aperture u saru numru ta` hitan divizorji tal-"hollow concrete blocks".*

- *Fil-parti D ma sarux xogholijiet ghajr li nqalghu xi bibien bil-"hollow concrete blocks". F`din il-parti gie re-introdott tarag.*

- *Il-parti ndikata E u cioe` l-"boiler room", "store" u "laundry" twaqqghetu fadal biss is-"sub station".*

- *Fil-parti F tnehhiet is-"swimming pool".*

- *Fil-parti G fejn hemm "clerical dining room", "staff dining room" u "refuse" jirrizulta illi ma sar l-ebda xoghol.*

- *Fil-parti ndikata H ma saru l-ebda xogholijeit.*

- *Fil-"general store" indikat li saru xi hitan divizorji.*

- *Fil-parti ndikata J jidher li ma sar l-ebda xoghol.*

- *Bejn il-parti J u l-parti B sar hajt tal-"hollow concrete blocks" u anke bejn il-parti J u l-parti K.*

- *Il-"garage" indikat L twaqqa` l-bicca l-kbira minnu fl-istess qies li twaqqghet il-parti tal-"conference hall" u sar hajt biex jifred il-parti rimanenti tal-"garage" mill-kumplament tas-sit miftuh.*

- *Fil-parti ndikata M jidher illi ma sar l-ebda xoghol.*

- *Fil-parti ndikata N twaqqghu numru ta` hitan divizorji u ttellghu ohrajn bil-"hollow concrete blocks". F`din il-parti zzarmaw il-"fixtures and fittings" u s-soffitti relattivi.*

*- Fil-parti ndikata O fejn qieghed jigi ndikat "public bar" ma sar l-ebda xoghol hlief li tnehhew il-"fixtures u fittings" u zzarma l-post kollhu."*

## c) <u>Konformita`</u>

Il-perit tekniku ghamel l-accertamenti tieghu dwar il-konformita tal-bini ezistenti mal-permessi tal-izvilupp.

Ighid hekk :-

*01. Illi meta deher quddiem l-esponent ir-rapprezentant tal-MEPA Robert Vella da gie dirett sabiex jesebixxi l-permessi u l-pjanti relattivi ghan-numri tar-referenza PA 8125/94 u pA 4179/99, kif fil-fatt finalment ghamel u l-istess dokumenti jinsabu annessi mar-rapport odjer. Wara li ezamina l-istess dokumenti hekk gew a konjizzjoni tieghu l-esponent jirrizultalu illi :*

*- Huwa minnhu dak li qed tafferma s-socjeta` konvenuta illi ma gie approvat l-ebda xoghol fuq il-faccata ghaliex skond il-kondizzjoni numru 15 tal-permess PA 8125/94 din kienet "reserved matter". Isegwi ghaldaqstant li l-fatt li ma sarx xoghol fuq iil-faccata kien in konformita` ma` tali permess.*

*- Meta wiehed iqabbel dak li sar in situ fir-rigward tal-landscaping quddiem il-lukanda proprja u l-Verdala Mansions hekk kif approvat fil-pjanta 137C tal-permess PA 8125/94 jirrizultalu illi hemm diversi diskrepanzi u dank if jirrizulta anke mis-survey li sar b`ordni tal-Qorti esebit Dok PC 250601. Jidher illi l-iswimming pool mhix approvata u l-landscaping mhux kif approvat fl-istess permess PA 8125/94.*

*- Mill-pjanti approvati jirrizulta li kien approvat zvilupp tal-partijiet fejn illum jezisti tqattiegh u eskavazzjoni rrecintata bejn Triq San Bastjan, Triq Santa Katerina u Triq Inguanez,*

*liema zvilupp sar minnhu biss it-twaqqiegh u t-tqattiegh.*

- *L-izvilupp approvat bejn il-parti li ghad fadal illum in situ mill-lukanda gia` ezistenti u l-Virtu Heights ma nbeniex u lanqas il-landscaping u l-pools li hemm approvati fil-gonna ta` quddiem l-istess parti.*

- *Ghal dak li jirrigwarda l-Virtu Heights li l-pjanti taghhom gew esebiti Dok VRT HT B jirrizulta li hemm xi diskrepanzi minn dak approvat fil-pjanti 137D u 137 E ta` PA 8125/94. Jirrizulta wkoll illi fil-pjanti approvati huma msejha suites u fil-fatt aktarx illi qed jintuzaw bhala residenzi kif jirrizulta mir-ritratt Dok VRT HT 25.*

Dwar in-nota tal-korporazzjoni attrici LM 101001, il-perit tekniku pprezenta Dok A fejn indika l-konfini taz-zona B u parti minn zona A tal-pjanta annessa mal-kuntratt tal-bejgh tas-26 ta` Marzu 1997 - *superimposed* fuq il-pjanta redatta mis-*surveyor* li kien nominat mill-qorti wara talba tal-perit tekniku.

Abbazi ta` dan l-ezercizzju, il-perit tekniku jikkostata illi :-

- *Ma jirrizultax illi l-izvilupp tal-blokka proprja ta` l-appartamenti Verdala Mansions/Apartments ecceda z-Zona B salv ghal bicciet insinifikanti li l-esponent ihoss li jista` jattribwihom ghal tolerances li wiehed irid jaccetta fid-dawl tad-dokumenti li kellhu ghad-disposizzjoni tieghu meta rrediga l-pjanta Dok A.*

- *Is-swimming pool u d-deck taghha li tissemma fil-paragrafu numru 2 tan-nota LM 101001 tinsab fiz-zona A u mhux fiz-zona B.*

- *Il-garage li jinsab taht il-pjazza qieghed fiz-zona A u mhux fiz-zona B.*

Dwar ir-risposta tas-socjeta` konventa, il-perit tekniku jghid hekk :-

- *Fir-rigward ta` dak li jinghad fl-ewwel paragrafu l-esponent jirrileva illi s-survey gie ordnat mill-Onorabbli Qorit fuq talba tal-Korporazzjoni attrici u ghaldaqstant l-esponent hass li kellhu jirrelata fuqu.*

- *Mill-ezercizzju illi l-esponent ghamel f`Dok A u dan fid-dawl anke tat-tolerances u l-parametri li ppermettewlu jahdem fihom d-dokumenti in atti ma jirrizultalux li l-binja proprjeta ta` l-appartamenti ta` Verdala Mansions eccediet iz-zona mmarkata B. Dan jigi rrilevat fir-rigward tat-tieni paragrafu tar-risposta tas-socjeta` konvenuta.*

- *L-esponent ma jara l-ebda dawl tekniku illi jista` jitfa` fuq it-tielet paragrafu tar-risposta tas-socjeta` konventa salv dak li wasal ghalih precedentement fis-suespost.*

- *Gialadarba l-esponent ma gabarx provi fuq l-uzu tas-swimming pool ud-deck area msemmija fir-raba` paragrafu tar-risposta tas-socjeta` konvenuta ma jarax x`punti teknici jista` jaghmel fir-rigward.*

- *Fir-rigward tal-hames paragrafu tar-risposta tas-socjeta` konvenuta l-esponenti jirrileva li ma gabarx provi dwar x`hemm jew x`jezisti fiz-zona B. Dwar il-garage fiz-zona A diga` esprima ruhu fis-suespost.*

## 3. <u>L-eskussjoni</u>

Il-perit tekniku wiegeb ghal domandi in eskussjoni.

Xehed illi l-pjanta a fol 691 taghmel parti minn Dok AX 01. Il-parti kulurita bil-vjola fuq dik il-pjanta hija l-binja Verdala Mansions jigifieri fejn telghu l-appartamenti. Huwa veru li kien hemm parti ohra li hija indikata bil-kulur ahdar li fiha sar xi twaqqiegh u thalliet fi stat ta` skavazzjoni u abbandun. L-area li tigi faccata ta` Verdala Mansions hija mmarkata bil-kulur isfar b`linji homor kif ukoll tinsab fil-genb. Il-*main hall* tal-lukanda ghadha tezisti izda inqala` l-*parquet*. Hemm bicca li tigi wara l-lukanda fejn

sar skavar izda ma kompliex isir zvilupp. Fil-fatt din tinfed ghaliha l-*car park* li hemm taht l-*area* s-safra ta` faccata Verdala Mansions u hija immarkata bil-kulur ahdar. Din tinsab bejn Triq San Bastjan u Triq Inguanez.

Kompla jixhed illi l-parti murija bil-kulur ahmar fil-pjanta annessa ma` Dok AX 01 a fol 691 mhijiex propjra l-Virtu Heights. Dik hija *common area* ghall-parti ta` Victoria Heights. Il-parti ta` Victoria Heights hija murija bil-kulur blu u taghti ghal Triq ir-Rghajja. Fiha hemm numru ta` appartamenti li huma fizikament separati mill-binja u li huma *finished*. Jirrizultaw qniepen bil-kunjomijiet ta` persuni. Ghalih dan ifisser li l-fondi huma abitati. Go Virtu Heights, hemm ukoll *intercom* jixghel. Huwa ma dahalx fl-appartamenti bin-nies. Anke dan jidher il-kaz ta` Verdala Mansions.

Kompla jixhed illi l-parti kulurita ahdar hija l-parti fejn tqattghet bicca blat u anke fejn kien hemm tentattiv sabiex isir *refurbishment* tal-lukanda proprja. Verdala Mansions hija dik il-parti murija bil-kulur vjola car u skur. Sostna li fir-rigward ta` l-appartamenti li gew mibnija go Virtu Heights, ma kienx hemm *area* li giet zviluppata u qed tintuza mill-okkupanti.

Spjega li quddiem Verdala Mansions fil-parti li hija murija bil-linji *hatched in red*, hemm parkegg u *swimming pool* zghira mentri fil-parti fejn hemm bl-isfar hemm *car park* u fuq din hemm *landscape area* li tigi quddiem il-lukanda. Kif hija *secluded* din l-*area,* qed tintuza ma` Verdala Mansions.

Qal illi taht l-art hemm parkegg kbir. Ghal dan hemm access minn rampa li tidher. Huwa ma ghamel ebda verifika ta` jekk dak il-parkegg kienx qed jintuza.

Kompla jfisser illi fil-parti murija *hatched* bl-ahmar, hemm parkegg fuq l-art u hemm parkegg iehor fil-parti mmarkat bil-kulur isfar, liema parkegg huwa taht l-art u huwa accessibbli minn rampa.

Qal illi hemm *gate* biex tidhol ghall-izvilupp kollu izda fit-Triq Inguanez hemm *barrier.*

Ippreciza illi l-unici kmamar li huma lesti u kompluti huma s-*sample rooms.*

L-ebda kamra ma hija fi stat ta` abitazzjoni.

Stqarr illi l-*pool* li kienet tidher fil-pjanti antiki ma ghadhiex tezisti. Minflok din il-pool u flok il-gonna li kien hemm, illum hemm hofra kbira skavata.

Stqarr illi hemm partijiet fil-lukanda li fihom sar hafna xoghol li qieghed fi stat avvanzat. Zewg blokki tal-Verdala Mansions u l-Virtu Heights huma lesti u joqghodu n-nies fihom. Dawn kienu parti mil-lukanda originarjament, ossija kienu parti mill-*overall footprint.*

Sostna li hemm il-binja proprja, li fiha hemm sulari li qeghdin fi stat avvanzat u sa anke hemm *sample rooms* lesti filwaqt li hemm sulari li nbeda x-xoghol u sulari li tnehhewxi affarijiet.

Kompla spjega li isfel nett ma sar kwazi xejn hlief li tnehhew is-servizzi.

Bejn Triq Inguanez u Triq San Bastjan, waqqghu, haffru u waqfu.

Fl-*areas* l-ohra fejn kienet ippjanata li tigi l-korsa tal-golf, tnehhiet il-*pool* u ma sar xejn izjed.

## 4. <u>Il-portata probatorja ta` relazzjoni teknika</u>

Fis-sentenza li tat fid-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza "**<u>Calleja vs Mifsud</u>**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

*Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero`, huwa*

*ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta` l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova.*

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` taghmlu b`mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha trid tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b`ragunijiet li ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998).

Il-qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kenetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. ("**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 u "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000).

Il-*giudizio dell`arte* espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta` talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

## III. Il-fatti

Tramite l-korporazzjoni attrici, il-Gvern ta` Malta hareg sejha ghall-offerti biex jinbiegh l-operat u l-proprjeta` tal-Grand Hotel Verdala fir-Rabat. Fost kundizzjonijiet ohra, il-klawsola 2 tat-*Terms and Conditions of Transfer* kienet taqra :

> "*In submitting their offers, prospective investors are requested to furnish all relative background information concerning financing, investment program, experience in the hotel industry,*

> *marketing strategy and similar information."* (fol 314)

Kundizzjoni ohra kienet illi l-akkwirent prospettiv kellu jonora l-prenotazzjonijiet li diga` kellha l-lukanda, u jzomm fl-impjieg il-persuni kollha kienu mpjegati, bl-istess kundizzjonijiet ltax-xoghol i huma kellhom :

> *"The investor shall assume all bookings/contracts already entered into by the present management of the hotel. Payment received after the operative date but which had fallen due prior to that date shall be passed on to the MDC.*
>
> ….
>
> *The investor shall retain in employment the present staff complement in terms of their existing collective agreement."*
>
> (Klawsoli 2 u 10 tat-*Terms and Conditions of Transfer* inkluzi fil-*Prospectus* a fol 315).

Wara l-ipprocessar u assenjazzjoni ta` t-*tender*, sar konvenju fejn inghata l-pussess u l-operat tal-lukanda, wara li saru diversi laqghat fejn kienu trattati u diskussi t-termini u kundizzjonijiet, fosthom li kellha ssir *refurbishing* tal-lukanda, u li l-lukanda kellha tkun ta` livell ta` mhux anqas minn erba` stilel :

> *"That the Purchaser Companies shall use the property to be sold as a hotel complex of a standard not below the (four) 4 Star classification. This clause shall not apply to the said apartments.*
>
> *That the Purchaser Companies shall assume responsibility for all current bookings and contracts entered into by the present hotel management."* (fol 58)

In segwitu sar kuntratt ta` bejgh fis-26 ta` Marzu 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler (fol 7 sa 18) bejn Malta Development Corporation u Royal Hotels Limited. Abbazi ta` dan il-kuntratt, Royal Hotels Limited akkwistat il-Grand Hotel Verdala flimkien mal-art adgjacenti, il-

parkegg tal-vetturi u amenitajiet ohra b`kejl globali ta` 14,534 metri kwadri. Kompriz fil-bejgh kien hemm ukoll l-oggetti mobbli kollha ta` go fiha. Il-prezz patwit kien ta` Lm 2,006,000. Dan il-prezz ma thallasx kollu ma` l-kuntratt izda kien miftiehem kif u meta kellhom isiru l-hlaijiet tal-prezz.

Kien ikkostitwit privilegg specjali u ipoteki specjali a favur tal-korporazzjoni attrici fuq il-proprjeta` immobbli u mobbli bhala garanzija ghal bilanci li kienu ghadhom ma thallsux, u bhala garanzija tat-twettiq tat-termini u l-kundizzjonijiet tal-kuntratt. Barra minn hekk, il-kumpannija Suncrest Hotels plc dehret fuq il-bejgh bhala garanti tal-obbligazzjonijiet assunti minn Royal Hotels Limited.

Fost il-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta` bejgh, kien hemm illi :-

> " *.... the Purchaser Company shall used the property being transferred as a hotel complex of a standard not below the four (4) star classification."* (fol 12)
>
> *"The Purchaser Company has assumed responsibility for all bookings and contracts entered into by the then hotel management prior to the twenty fifth (25th) day of November of the year nineteen hundred and ninety four (1994). Payments received after the said 25th November 1994 and which fell due prior to that date are to be paid by the Purchaser company to the Corporation, unless already paid."* (fol 12 u 13)
>
> *"The Purchaser Company shall retain in employment the staff complement as per the annexed Document F"*. (fol 13).

Snin wara li sar dan il-kuntratt, tressqet il-kawza tal-lum bit-talbiet li ghalihom diga` saret riferenza aktar kmieni.

Il-korporazzjoni attrici tghid illi r-ragunijiet taghha ghalfejn saret l-azzjoni odjerna huma :- (i) peress illi parti sew mill-prezz tal-bejgh baqa` ma giex imhallas, u (ii) peress illi l-proprjeta` giet thalliet mitluqa u abbandunata, u mhijiex tintuza bhala *hotel complex* ta` *standard* ta` mhux inqas minn *four star classification.* Il-korporazzjoni attrici baqghet tishaq

fuq din il-kondizzjoni anke meta s-socjeta` konvenuta talbet li l-kundizzjoni titnehha.

Min-naha taghha, Royal Hotels Limited iddefendiet il-posizzjoni taghha b`serje ta` eccezzjonijiet (*supra*) li l-qorti sejra tittratta.

## IV. <u>L-ewwel (1) eccezzjoni</u>

L-ewwel eccezzjoni tittratta l-kwistjoni tal-awtorizzazzjoni sabiex tigi promossa l-kawza tal-lum.

Jirrizulta li l-kawza tal-lum kienet istitwita mill-korporazzjoni attrici, bil-gurament jigi mehud minn Joseph Zammit Tabona bhala Chairman, fl-isem u in rapprezentanza tal-istess.

Abbazi tax-xiehda ta` Joseph Zammit Tabona, jirrizulta illi l-korporazzjoni attrici kienet ressqet *memorandum* lill-Kabinett tal-Ministri. Wara dan ittiehdet id-decizjoni mill-Ministru Austin Gatt li ssir kawza ghar-rexxissjoni tal-kuntratt tal-bejgh. In segwitu kien hemm ratifika ta` din id-decizjoni mill-bord tad-diretturi tal-korporazzjoni attrici fl-14 ta` April 2005.

Il-minuta taqra hekk :-

> "*As advised in minute 59/2005, the Chairman had held a meeting with Minister Gatt on unrelated matters on 1st April 2005. When the Chairman tried to broach the subject matter of the Verdala hotel with the Minister, with a view to suggesting that legal action is stayed for a month, as recommended by the Board in the same minute, Minister Gatt immediately reminded Mr Zammit Tabona that there existed a Cabinet decision on the matter, which decision, had to be strictly adhered to, namely that AX Holdings is given the choice to rescind the contract and return the property to ME (or any other Government designated body) with all payments still due being rescinded: failure to accept this proposal will lead to immediate Court action. Minister Gatt stated in no uncertain terms that this*

> *Cabinet decision had to be implemented, and if the Board continues to persist in suggesting the postponement thereof, then he may be lead to believe that some members may have a vested interest.*
>
> …
>
> *In view of the outcome of this discussion with the Minister, legal proceedings were initiated on 5th April 2005 through the filing of the relative writs of summons. Furthermore, a letter prepared by the Chairman to the Minister outlining the submissions made by Mr Xuereb during his presentation to the Board was not sent.*
>
> *The Board agreed that no further discussions on this subject matter need to take place, since Malta Enterprise was bound to abide by the Cabinet decision. Therefore, the case can now be considered closed."* (fol 153).

Is-segretarju tal-bord, Av. Rachel Bonello, ipprezentat bil-gurament estrat tal-minuti fejn ittiehdet id-decizjoni tal-bord tad-diretturi li ssir il-kawza tal-lum. Saret il-kawza ghaliex is-socjeta` konvenuta riedet tbiddel kondizzjoni tal-kuntratt dwar l-uzu.

Din il-Qorti hija tal-fehma li l-korporazzjoni attrici kienet debitament awtorizzata mill-bord taghha u mill-Kabinett tal-Ministri sabiex tistitwixxi dawn il-proceduri.

Minkejja t-trapass taz-zmien, il-kawza baqghet ghaddejja u qatt ma kienet sollevata oggezzjoni mill-Kabinett tal-Ministri jew mill-Bord tad-Diretturi tal-korporazzjoni attrici li ma kienx hemm l-awtorizzazzjoni sabiex tigi ntavolata l-kawza.

Tajjeb jinghad ukoll illi fis-sottomissjonijiet taghha bil-miktub, is-socjeta` konvenuta ma ghamlet ebda referenza ghal din l-eccezzjoni.

**Il-Qorti <u>tichad</u> l-ewwel (1) eccezzjoni.**

## V. It-tieni (2) u r-raba` (4) eccezzjonijiet

Bit-tieni (2) eccezzjoni, kien eccepit illi l-artikolu tal-kuntratt tas-26 ta` Marzu 1997 fl-atti tan-Nutar Dr Peter Fleri Soler bejn l-allura Malta Development Corporation u Royal Hotels Limited li fuqu qeghda tistrieh il-korporazzjoni attrici mhuwiex kondizzjoni rizoluttiva.

Il-kondizzjoni taqra :-

*"The Purchaser Company shall use the property being transferred as a hotel complex of a standard not below the Four (4) Star classification".*

Fl-eccezzjoni jkompli jinghad illi kondizzjoni rizoluttiva hija definita fl-Art 1066 tal-Kap 16. Abbazi ta` dak li tghid id-disposizzjoni, il-kondizzjoni partikolari tal-kuntratt dwar l-uzu tal-propjeta` bhala *four star hotel complex* ma tistax titqies bhala rizoluttiva fis-sens illi mhijiex espressa ghax ma tghidx illi jekk tavvera ruhha, ikun hemm dekadenza jew xoljiment tal-kuntratt.

Ir-raba` (4) eccezzjoni ssegwi l-istess linja difensjonali. Hemm kien eccepit illi konsegwenza tad-drittijiet akkwistati, il-konvenuta bhala proprjetarja ghandha d-drittijiet kollha. L-aktar illi tista` tippretendi l-attrici huwa illi l-artikolu tal-kuntratt li nvokat johloq relazzjoni personali bejn zewg partijiet, mhux obbligu bil-konsegwenzi ta` dekadenza. Is-socjeta` konvenuta tishaq illi kieku l-kondizzjoni kienet espressa b`mod affermattiv fis-sens li l-konvenuta kienet tkun obbligata li tizviluppa b`certu mod u taht certi termini b`konsegwenza espresso, hemm is-sitwazzjoni kienet tkun differenti. Kif inhi s-sitwazzjoni fil-kaz tal-lum, ma jista` qatt jintalab ix-xoljiment tal-kuntratt.

## 1. Dritt

Dawn l-eccezzjonijiet jesigu analizi tal-Art 1067 u 1069 tal-Kap 16, kif ukoll l-Art 117 tal-Kap 13.

Il-Kodici Civili jaghmilha cara li ftehim jigi xjolt jekk ikun suggett ghal kundizzjoni espressa jew ghal kundizzjoni tacita.

Ikun hemm kundizzjoni espressa jekk din tkun miktuba espressament fil-kuntratt, waqt illi jkun hemm kundizzjoni tacita jekk din tohrog mil-ligi. Fil-kaz ta` kundizzjoni espressa, il-ftehim jigi xjolt *ipso jure*, waqt illi ksur ta` kundizzjoni tacita, ma jgibx ix-xoljiment awtomatiku tal-ftehim.

**L-Art 1067 tal-Kap 16** jaqra hekk :-

> *jekk il-kondizzjoni rizoluttiva hija espressa fil-kuntratt, dan il-kuntratt, meta l-kondizzjoni ssehh, jinhall ipso jure u l-qorti ma tista` taghti ebda zmien lill-konvenut.*

**L-Art 1068 tal-Kap 16** jaqra illi :-

> *Il-kondizzjoni rizoluttiva tinghadd dejjem bhala li giet maghmula fil-kuntratti bilaterali, fil-kaz li wahda mill-partijiet tonqos ghall-obbligazzjoni taghha. Izda f`dan il-kaz, il-kuntratt ma jinhallx ipso jure u l-qorti tista`, skond ic-cirkostanzi, taghti zmien xieraq lill-konvenut, bla hsara ta` kull disposizzjoni ohra tal-ligi dwar il-kuntratt tal-bejgh.*

**L-Art 1069 tal-Kap 16** ighid :-

> *(1) Meta l-kondizzjoni rizoluttiva, sew dik maghmula espressament kemm dik li tiqies bhala maghmula, tkun ghall-kaz li fih wahda mill-partijiet tonqos ghall-obbligazzjoni taghha, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita, tista` taghzel, jekk il-kondizzjoni ssehh, jew li titlob il-hall tal-kuntratt, jew li ggieghel lill-parti l-ohra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibli.*
>
> *(2) Fil-kaz, il-wiehed u l-iehor, il-konvenut jista` jigi kkundannat gahllhlas tad-danni.*

Ghall-kaz tal-lum huwa rilevanti wkoll l-**Art 117 tal-Kap 13** li jghid hekk :-

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

*Izda dan l-artikolu ma japplikax ghal-kuntratti ta` kiri ta` proprjeta` immobbli jew ghall-kuntratti ta` enfitewsi jew ghall-kuntratti li l-hall taghhom, fil-kaz ta` nuqqas ta` wahda mill-partijiet milli thares l-obbligi taghha, jkun regolat b`ligi b`mod specjali.*

## 2. <u>Gurisprudenza</u>

### a) <u>Dwar il-kundizzjoni rizoluttiva espressa</u>

Fil-kaz ta` kundizzjoni rizoluttiva espressa, il-Qorti ma tistax tikkoncedi zmien lill-parti inadempjenti.

Fis-sentenza li tat il-Qorti ta` l-Appell fil-31 ta` Mejju 2002 fil-kawza : **<u>Francis Abela et vs Karl Bonello noe</u>** : inghad hekk :-

*"Fil-kaz ta` kundizzjoni rizoluttiva espressa, il-Qorti ma taghtix zmien lill-parti inadempjenti biex tispurga n-nuqqas taghha. Fejn invece il-kundizzjoni rizoluttiva m`hijiex espressa imma wahda tacita f`dan il-kaz il-kuntratt ma jinhallx ipso jure."*

(ara wkoll : **<u>Fenech Pace et v. Sciberras</u>** : Qorti tal-Appell : 29 ta` Jannar_1965).

Anke fil-kaz fejn hemm xoljiment *ipso iure*, xorta wahda jkun mehtieg li jkun hemm dikjarazzjoni gudizzjarja esplicita dwar dak ix-xoljiment.

Dikjarazzjoni ta` dan it-tip tinkiseb biss b`azzjoni li ssir b`talba ghal dikjarazzjoni ta` dan it-tip u mhux sempliciment *per via di eccezzione.*

Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tas-26 ta` April 2002 fil-kawza : **St. Andrew`s Farm and Building Company Limited v. Henry Sultana.**

F`din il-kawza, kien eccepit li t-talbiet attrici kienu nfondati stante li l-imsemmi ftehim kien gie xjolt *ipso jure* skont l-Art 1068 u 1069(1) tal-Kodici Civili u tal-Art 117 tal-Kodici tal-Kummerc peress li s-socjeta` attrici naqset li thares l-obbligi taghha.

Il-Qorti qalet hekk :-

> *"Ir-regola generali li tirregola l-kuntratti ma tippermettix it-terminazzjoni unilaterali ta` kuntratt minhabba inadempjenza, izda taghti lill-Qorti l-fakolta` li taghti zmien ragjonevoli lid-debitur li jissodisfa l-mora. F`materja kummerjali, din ir-regola hija varjata fis-sens li l-Qorti m`ghandiex din id-diskrezzjoni izda ghandha tholl il-kuntratt. F`kull kaz, izda hija l-Qorti li tippronunzja x-xoljiment tal-kuntratt. ( Vol LXIII p4 p956* ***Gauci vs Cutajar****)*
>
> *Dan johrog mill-artikoli 1068 u 1069 u Art 117 tal-Kap. 13. Il-konvenut ghandu ghalhekk l-ghazla jew li jitlob il-hall tal-kuntratt jew li ggieghel lill-parti l-ohra li tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibli, u fil-kaz il-wiehed u l-iehor, il-konvenut jista` jigi kkundannat ghall-hlas tad-danni.*
>
> *Izda hija dejjem il-qorti li tippronunzja x-xoljiment tal-kuntratt. Il-kontro-talba li pprezenta l-konvenut bl-ebda mod ma tissana l-posizzjoni billi meta giet prezentata c-citazzjoni ta` l-attur u l-kontro-talba tal-konvenut, hu kien ilu minn Ottubru, 1996 li unilateralment ittermina l-kuntratt.*
>
> *Kwantu ghar-ragunijiet li semma l-konvenut biex jiggustifikaw it-terminazzjoni unilaterali tal-ftehim, il-Qorti m`ghandhiex ghalfejn tidhol fihom stante li l-konvenut ma mexiex kif suppost legalment kellu jaghmel."*

Ta` l-istess portata kienet is-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri - Sezzjoni ta` Gurisdizzjoni Generali - fil-25 ta` Ottubru 2005 fil-kawza : **Anthony Vella et noe et vs. Edward Galea et noe** : fejn inghad hekk :-

> *"Ghall-kuntrarju tat-tezi tal-konvenut nomine, jidher illi l-gurisprudenza stabilita lokali hija fis-sens illi anke f`kaz ta` kuntratti kummercjali l-ebda wiehed mill-kontraenti ma jista` jittermina l-kuntratt unilateralment f`kaz ta` kondizzjoni rizoluttiva tacita, imma dejjem irid jaghmel talba ghal dan il-fini lill-Qorti. Hekk infatti inghad f`sentenza f`kawza gia` citata [**St. Andrew`s Farm and Building Company Ltd. Vs. Henry Sultana,** Prim`Awla, 26/04/2002), simili hafna ghal dik in ezami, fejn il-ftehim kien gie unilateralment itterminat mill-konvenut…*
>
> *…..Din is-sentenza giet segwiet dak li kien gie deciz precedentement fis-sens illi:*
>
> *`Ir-regola generali li tirregola l-kuntratti hija …*
> *l-artikolu 1068 kap. 16, li mhux talli ma jippermettix it-terminazzjoni uilaterali tal-kuntratt minhabba inadempjenza, talli jaghti lill-Qorti l-fakolta` li taghti zmien ragjonevoli lid-debitu li jissodisfa l-mora li jkun waqa` fiha. Fil-kamp kummercjali mbaghad fejn l-ispeditezza tan-negozju ma tippermettix m`ghandhiex din id-diskrezzjoni u hija obbligata tholl il-kuntratt. Imma hawn qieghed il-punt. Hija dejjem il-Qorti li trid tippronunzja x-xoljiment ta` kuntratt…` [Qorti ta;-Kummerc : **Pio Gauci vs. Joseph Cutajar**, vol LXIII Pt 4 p 956)*
>
> *Din il-qorti zzid ma dak li ntqal f`dawn id-decizjonijiet illi jidher illi huwa proprju ghalhekk illi l-artikoli rilevanti tal-ligi dejjem jaghmlu referenza ghall-`qorti`. Altrimenti kieku kellha tigi accettat t-tezi tal-konvenuti u l-kontraent jista` jittermina l-ftehim minn jeddu jekk jidhirlu li l-kontraent l-iehor kien inadempjenti, l-qorti ma kienet tissemma xejn.*

*Dan ifisser illi, bl-interpretazzjoni moghtija mill-Qrati taghna ghall-artikoli 1068 u 1069 tal-kap. 16 u l-artikolu 117 tal-Kap. 13, kontraent illi jidhirlu illi ghandu dritt ghar-rizoluzzjoni ta` kuntratt minhabba inadempjent da parti tal-kontraent l-iehor, ghandu dejjem jirrikorri l-Qorti biex jitlob dikjarazzjoni f`dan is-sens, u f`kaz ta` kuntratt kummercjali, u fejn il-kwistjoni ma tkunx wahda ta` dewmien fil-hlas tal-kera, il-Qorti tkun marbuta illi tholl il-kuntratt b`effett retroattiv, ghax kif jghallem il-Giorgi [Teoria della obbligazioninel Diritto Moderno Italiano 61 ed. Vol. IV para 218 pag 245]: `La sentenza, che dichiara risolto il contratto, riconosce uno stato giuridico preesistente e cancellando tutte le conseguenze del contratto, opera ex tunc, non gia` ex nunc, l` annichilamento del contratto medesimo.`*

*Kemm-il darba jirrizultaw imbaghad ir-rekwiziti sabiex tirnexxi l-eccezzjoni tal-exceptio inadimplenti contractus, cioe` illi `l-inadempjenza ta` l-attur tkun tolqot xi obbligu tieghu li jkun parti integrali mill-ftehim; (ii) l-inadempjenza trid tkun verament imputtabbli lill-attur u (iii) irid ikun hemm proporzjonalita` bejn l-inadempjenza tal-partijiet ` [Prim`Awla,* ***Carmelo Caruana vs. Victor Angilieri*** *, 11/10/1966, Vol. XLIX pt I p 518), il-Qorti ma jkollhiex l-ghazla li tikkoncedi l-beneficcu tal-purgazzjoni tal-mora lil min ikun naqas mill jwettaq l-obblig tieghu, bhal fil-kaz ta` kuntratt civili, imma hija marbuta illi tilqa` t-talba ghar-rexissjoni tal-kuntratt."*

**b) Dwar il-kundizzjoni rizoluttiva tacita u l-Art 117 tal-Kap 13**

Id-differenza fil-konsegwenza ghas-sehh ta` kundizzjoni risolutiva tacita u kundizzjoni risolutiva espressa giet spjegata fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna.

Fil-kawza "**Barbara vs Direttur tax-Xogholijiet Pubblici**" deciza mill-Qorti ta` l-Appell fl-4 ta` Novembru 1987 inghad hekk :-

*"Issa l-artikolu 1111 tal-Kodici Civili (kap. 23) illum art. 1068 kap. 16 jitkellem car u tond u bla bzonn ta` xi interpretazzjoni illi kondizzjoni risoluttiva tinghad dejjem bhala li giet maghmula fil-kuntratti bilaterali ghall-kaz li wahda mill-partijiet tonqos ghall-obbligazzjoni taghha, izda f`dan il-kaz, il-kuntratt ma jinhallx, ipso iure, u l-Qorti tista`, skond ic-cirkostanzi, taghti zmien xieraq lill-konvenut ..."*

Id-decizjoni tal-Qorti ta` l-Appell fit-23 ta` Novembru 1962 fil-kawza "**Cole et vs Grixti**" stabbiliet illi :-

*" ... skond l-art. 1111 tal-Kodici Civili, il-kondizzjoni risoluttiva hi dejjem sottointiza fil-kuntratt bilaterali fil-kaz li wahda mill-partijiet tonqos mill-obbligazzjonijiet taghha; u skond l-art. 1112 il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita tista` taghmel, jekk il-kondizzjoni ssehh, jew li titlob ir-risoluzzjoni tal-kuntratt jew li ggieghel lill-parti l-ohra tesegwixxi l-obbligazzjoni jekk dan jista` jkun ..."*

F`decizjoni ohra tal-Qorti ta` l-Appell tal-31 ta` Mejju 2002 fil-kawza "**Abela vs Bonello noe**" inghad illi :-

*"Fil-kaz ta` kundizzjoni rizoluttiva espressa, il-Qorti ma taghtix zmien lill-parti inadempjenti biex tispurga n-nuqqas taghha. Fejn invece il-kundizzjoni rizoluttiva m`hijiex espressa imma wahda tacita f`dan il-kaz il-kuntratt* ***ma jinhallx ipso jure.*** *"*

L-istess Qorti ghamlet riferenza ghall-kawza "**Grima vs Le Brun**" tat-18 ta` Novembru 1870 fejn inghad :-

*"Che sebbene secondo il detto art. 773 quando la condizione risolutiva e` espressa, il contratto, verificata la condizione, si scioglie ipso jure, a differenza del caso, in cui la condizione fosse sottointesa ed in cui la risoluzione non succede ipso jure, pure tra gli effetti dell` una e dell` altra condizione in sostanza non vi sarebbe altra differenza, che nel primo caso la Corte non puo` accordare alcuna dilazione, nel mentre che nell` altro caso puo` accordare una moderata dilazione, in modo che tanto nell` uno che nell` altro caso, come evidentemente dimostrano I termini dei menzionati articoli, e` necessario che la risoluzione sia giudizialmente domandata- e quindi dalla Corte dichiarata.*

*Che in conseguenza sarebbe interamente inutile esaminare se la condizione, di cui si tratta, fosse espressa od altrimenti sottointesa."*

Fid-decizjoni tad-29 ta` April 1993 fil-kawza "**Chetcuti vs Farrugia**" kien inghad hekk :-

*Meta l-kondizzjoni risoluttiva, sew dik maghmula espressament kemm dik li titqies bhala maghmula tacitament, tkun ghall-kaz li fih wahda mill-partijiet tonqos mill-obbligazzjonijiet taghha, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita, tista` taghzel, jekk il-kondizzjoni ssehh, jew li titlob il-hall tal-kuntratt, jew li ggieghel lill-parti l-ohra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibli (artikolu 1069). Izda, hemm differenza sostanzjali,fl-applikazzjoni taghha, bejn il-wahda u l-ohra. Infatti, jekk il-kondizzjoni risoluttiva hija espressa fil-kuntratt, dan il-kuntratt meta l-kondizzjoni ssehh, jinhall `ipso iure`m u l-Qorti ma tista` taghti ebda zmien lill-konvenut biex jesegwixxi l-obbligazzjoni (artikolu 1067). Jekk il-kondizzjoni risolutiva hija tacita, il-kuntratt ma jinhallx `ipso iure`, u l-Qorti tista` skond ic-cirkostanzi, taghti zmien xieraq lill-konvenut biex jesegwixxi l-obbligazzjoni tieghu (artikolu 1068).*

Decizjoni sinjifikanti hafna ghall-kaz tal-lum hija dik ta` din il-Qorti tat-23 ta` Mejju 1953 fil-kawza "**Falzon noe vs Micallef et**" fejn inghad hekk :-

*Illi, kif esprimew ruhhom il-partijiet, jidher li huma riedu jistipulaw, mhux kondizzjoni rizolutiva, izda l-patt kommissorju, li huwa wisq differenti. Difatti l-kondizzjoni rizolutiva tirrisolvi l-obbligazzjoni ipso jure (art. 1110 Kod. Civ) u l-Qorti ma tistax taghti lid-debitur ebda zmien biex jippurga l-mora, mentri, trattandosi ta` patt kommissorju espress jew tacitu, skond il-ligi taghna, l-obbligazzjoni ma tispiccax `ipso iure`, izda hemm bzonn li jintalab u jigi akkordat mill-Qorti x-xoljiment ta` l-obbligazzjoni; u f`kaz ta` patt kommissorju tacitu, il-Qorti tista` taghti lid-ddebitur zmien ragjonevoli skond ic-cirkustanzi (art. 1111 Kod. Civ).*

Anke fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza "**Mac Ltd et vs Said International Ltd**" tad-9 ta` Ottubru 2003 inghad :-

*Ghalhekk, sakemm il-ftehim ma jkunx sar fih patt ta` kundizzjoni rizolutiva espressa li meta ssehh iggib fix-xejn il-kuntratt b`mod li lanqas il-Qorti ma tista` ttawwal iz-zmien lid-debitur ghall-ezekuzzjoni, il-fatt li jkun sar ftehim bilaterali bejn tnejn min-nies jew izjed jista` johloq il-prezunzjoni li tinghadd li saret fih il-kundizzjoni rizoluttiva tacita f`kaz li wahda mill-istess partijiet tonqos li twettaq il-parti taghha. Imma din il-kundizzjoni ma ggibx fi tmiemha ipso jure l-obbligazzjoni (ghajr fil-kuntratti kummercjali), u hija moghtija lill-Qorti mil-ligi s-setgha li taghti lid-debitur zmien xieraq u skond ic-cirkostanzi biex jaghmel dak li kien intrabat.*

Eccezzjoni ghal dawn il-principji tirrizulta mill-Kap 13 fejn jinghad li "fil-kuntratti kummercjali, anki l-kundizzjoni risoluttiva tacita ggib ghall-hall `ipso iure` tal-kuntratt (**Art 117 Kap 13**) hlief (u din l-eccezzjoni ghar-regola giet introdotta bl-Att XXII tal-1976) fil-kaz ta` kuntratti ta` kiri ta` proprjeta` immobbli jew ghall-kuntratti ta` enfitewsi jew ghall-kuntratti li l-hall taghhom, fil-kaz ta` nuqqas ta` wahda mill-partijiet milli thares l-obbligi taghha, ikun irregolat b`ligi b`mod specjali." (ara "**Brincat noe et v. Mifsud et**" - deciza fit-28 ta` Frar 2001)

Dwar l-applikazzjoni ta` l-Art 117 tal-Kap 13 hemm divergenzi fid-decizjonijiet tal-Qrati taghna.

Il-Qorti ta` l-Appell fil-kawza "**Cutajar vs Fenech**" tas-6 ta` Ottubru 1999 qalet hekk :-

*... il-fatt li dan l-artikolu kien applikabbli ghall-fatti in kawza anke ghaliex il-partijiet ittrattaw l-obbligazzjoni bhala wahda kummercjali, naturalment, mhux necessarjment ifisser li kellu jigi hekk applikat fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz...ma hijiex infatti ghal kollox korretta l-impressjoni generali illi kien pacifiku fil-gurisprudenza li f`kontrattazzjonijiet kummercjali, il-kundizzjoni rizoluttiva kienet tipproduci dejjem u f`kull kaz ir-rizolluzzjoni tal-kuntratt di piena diritto u li l-Qorti, fejn l-inadempjenza kontrattwali f`kuntratt bilaterali tkun wahda kummercjali, ma setghet qatt takkorda lid-debitur ebda dilazzjoni biex jispurga l-mora. Jirrizultaw sentenzi fejn il-Qrati kkonsidraw beneficcju tal-purgazzjoni tal-mora u ma applikawx rigorozament, id-dispost ta` l-artikolu 117 tal-Kodici Kummercjali fejn ic-cirkostanzi tal-kaz hekk kienu jindikaw. Dan ghaliex kien kjarament jirrizulta li l-parti li tkun qed tinvoka r-rexxissjoni tal-kuntratt fuq din il-bazi, ma tkun sofriet l-ebda pregudizzju bhala konsegwenza ta` l-inadempjenza u fejn allura jkun irrizulta illi l-adempjenza ma kenitx fattur materjali u determinanti ghall-esekuzzjoni ta` l-obbligazzjonijiet assunti mill-kontraenti fil-kuntratt bilaterali.*

Dan huwa rifless fil-konsiderazzjonijiet tal-Qorti tal-Kummerc fis-sentenza taghha tat-12 ta` Frar 1958 fil-kawza "**Aquilina vs Sammut**" fejn qalet hekk :-

*Din il-Qorti, kif tinsab illum presjeduta, kellha bosta okkazzjonijiet biex tesprimi ruhha fis-sens illi bil-promulgazzjoni ta` l-Att numru XIV tal-1933, maghmul espressament biex jirregola l-obbligazzjonijiet kummercjali, illum*

*inkorporat fil-Kodici tal-Kummerc (Titolu V), minhabba fid-dispozizzjoni kontenuta fl-artikolu 8 ta` dak l-Att, illum artikolu 121 (illum artikolu 117) tal-Kodici Kummercjali, il-purgazzjoni tal-mora kontemplata fl-imsemmi artikolu 1659 (illum 1068) tal-Kodici Civili ma tistax tigi iktar koncessa, u gahdha ta` l-istess fehma, izda l-Qorti ta` l-Appell tal-Maesta` Taghha r-Regina recentement irriteniet li ghadha tista` tigi koncessa, u ghalhekk din il-qorti sejra tikkoncediha.*

Jibqa` fatt ghalhekk illi f`kaz li ssehh kundizzjoni risolutiva li ma tkunx espressa f`kuntratt, ikun jehtieg li min ikun *in mora* jinghata zmien xieraq sabiex jaghmel dak li hu dovut minnu li jsir u ma jkun hemm l-ebda xoljiment tal-ftehim *ipso iure*.

Hemm dubju jekk dan huwiex applikabbli ghal obbligazzjonijiet kummercjali, minhabba divergenzi fil-gurisprudenza.

Huwa ritenut b`mod kostanti illi l-inadempjenza da parti ta` kontraent ggib maghha l-eventwali xoljiment tal-ftehim **biss** fil-kazijiet fejn l-indampjenza tkun wahda gravi u b`konsegwenzi drastici.

Din il-Qorti fis-sentenza taghha tal--21 ta` April 2004 fil-kawza "**Herrera vs Debattista**" ghamlet riferenza ghal decizjoni li tinsab fil-Vol. XLIII.II.805.

Hemm inghad hekk :-

*… fost ir-ragunijiet preveduti mil-ligi ghar-rizoluzzjoni tal-kuntratti hemm il-kondizzjoni rizoluttiva tacita fil-kaz li wahda mill-partijiet tkun inadempjenti (Artikolu 1111, illum Artikolu 1068 tak-Kodici Civili)… Hemm bzonn illi l-inadempiment ikun gravi u proporzjonat ghall-konsegwenzi derivanti mir-rizoluzzjoni (Fadda, Giurisp. Cod. Civ. Ital., Artikolu 1165 para. 236 u 239).*

(ara wkoll is-sentenza moghtija minn din il-Qorti – kif presjeduta – fit-28 ta` Frar 2017 – mhux appellata – fil-kawza : **CMV S.p.A v. Vittoriosa Gaming Limited** : fejn hemm citati decizjonijiet tal-Qrati taghna dwar il-materja in ezami)

## 3. <u>Risultanzi</u>

Il-Qorti sejra tara liema mill-premess ighodd ghall-kaz tal-lum u cioe` huwiex il-patt kommissorju tacitu jew il-patt kommissorju espress.

Ma hemmx dubju illi fil-kuntratt de quo ma kien hemm ebda stipulazzjoni li permezz taghha inghad x`kellu jigri fil-kaz ta` inadempiment tal-obbligazzjonijiet assunti.

Ghal din il-Qorti, il-vertenza bejn il-partijiet ma tirrigwardax kundizzjoni rizoluttiva espressa izda kundizzjoni rizoluttiva tacita.

Qed jinghad dan ghaliex fil-kuntratt in kwistjoni, inkiteb illi : *"this sale is also being made and accepted subject to the following conditions"* : imbaghad aktar `l isfel : kienet inserita kundizzjoni li l-proprjeta` in kwistjoni kellha tintuza bhala lukanda : bla ma tnizzel b`mod espress illi fin-nuqqas, kien isegwi x-xoljiment.

Ghalhekk fil-kaz tal-lum il-Qorti trid tara jekk huwiex applikabbli l-patt kommissorju tacitu.

Mill-istess kuntratt jirrizulta wkoll kjarament illi l-kuntratt kien kummercjali.

Tghid dan ghaliex il-kuntrat kien il-konsegwenza ta` sejha ghall-offerti.

L-offerta kienet proprjament tirrigwarda l-operat ta` lukanda tant li kien hemm kundizzjonijiet relatati mal-prenotazzjonijiet li diga` kellha l-lukanda, kif ukoll l-impjegati tal-istess.

B`zieda ma` dan, il-Qorti tirreferi ghall-Art 5(h) tal-Kap 13.

Fid-disposizzjoni, huwa nkluz ix-xiri u l-bejgh mill-gdid ta` immobbli meta dan isir bi spekulazzjoni kummercjali u l-intraprizi tal-bini.

Socjeta` kummercjali bhal dik konvenuta titqies li hija kummercjant fid-dawl ta` dak stipolat fl-Art 4 tal-Kap 13. Ghalhekk l-atti li taghmel ghandhom jitqiesu bhala atti kummercjali skont l-Art 7 tal-Kap 13.

Dan premess, il-Qorti tghid illi kien ippruvat ghas-sodisfazzjon taghha illi s-socjeta` konvenuta ma ottempratx ruhha ma` dak li obbligat ruhha li taghmel, ossija li taghmel lukanda ta` mhux anqas minn erba` (4) stilel.

Dan irrizulta bl-aktar mod car u evidenti mir-rapport estensiv u dettaljat tal-perit tekniku, li *inter alia* pprezenta volum ta` ritratti li juru liema kien l-istat illi fih kienu jinsabu l-ambjenti tas-sit.

Irrizulta li l-lukanda Verdala ghalqet il-bibien taghha u baqghet maghluqa ghal diversi snin.

Irrizulta li partijiet minnha twaqqghu u ma regghux inbnew.

Irrizulta illi mill-bini ezistenti kienu zmantellati u tnehhew il-fittings, furnishings u aperturi bil-konsegwenza li l-bini fl-assjem tieghu jinsab fi stat ta` abbandun u ta` deterjorazzjoni.

Din il-Qorti m`ghandhiex l-icken dubju li s-socjeta` konvenuta naqset milli toqghod ma` dak li kienet obbligata taghmel skont il-kuntratt ta` bejgh.

Dan jinghad meta tqis li fl-ahhar korrispondenza skambjata bejn il-partijiet, is-socjeta` intimata kienet qeghda tinsisti li titnehha l-kondizzjoni mill-kuntratt sabiex tkun tista` tizviluppa s-sit kif riedet hi.

Meta tqis illi l-obbligazzjonijiet bejn il-kontendenti kienu kummercjali, din il-Qorti tqis, bl-applikazzjoni ta` l-Art 117 tal-Kap 13, illi m`ghandhiex taghti zmien ghall-purgazzjoni tal-mora lis-socjeta` intimata sabiex din tezegwixxi l-obbligu li dahlet ghalih bil-kuntrat de quo..

**Ghalhekk <u>tichad</u> it-tieni (2) u r-raba` (4) eccezzjonijiet**

## VI. <u>It-tielet (3) eccezzjoni</u>

Is-socjeta` konvenuta tghid illi ghalkemm huwa minnu li tezisti kondizzjoni rizolutiva implicita f`kull kuntratt bilaterali, dan ma japplikax fil-kaz fejn hemm regoli u dixxiplina specjali bhalma hija l-vendita.

Il-Qorti tirreferi ghat-t-tielet (3) eccezzjoni (*supra*).

In sostenn ta` din l-eccezzjoni, is-socjeta` konvenuta tirreferi ghall-Art 1068 tal-Kap 16.

Is-socjeta` konvenuta taghmel l-argument illi fil-kaz ta` bejgh, l-unici rimedji u azzjonijiet disponibbli huma l-azzjonijiet dwar il-pacifiku pussess, dwar difetti mohbija u fejn l-oggett tal-bejgh ma jkunx tal-kwalita` patwita.

Skont is-socjeta` konvenuta, lanqas dwar mankat hlas ta` prezz mill-kompratur, ma hemm dritt ghal xoljiment.

Sar l-argument illi lanqas ma hemm dritt ta` xoljiment f`kuntratt ta` enfitewsi fin-nuqqas ta` patt espress rizoluttiv, ergo iktar u iktar ma jistax jigi accettat li d-disposizzjonijiet tal-kondizzjoni rizoluttiva implicita japplikaw fil-kaz ta` bejgh.

**Din il-Qorti ma taqbel propju xejn mal-argumenti li qeghda ggib `il quddiem is-socjeta` konvenuta.**

**Tqis infondat l-argument tal-konvenuta illi fl-istitut tal-bejgh, mhijiex konsentita azzjoni naxxenti minn patt kommissorju tacitu.**

Il-Qorti tirreferi ghad-decizjoni ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-28 ta` Ottubru 2003 fil-kawza : **<u>Adrian Busietta pro et noe et vs Philip O. Gatt pro et noe et</u>**.

Il-kawza kienet tittratta talba ghat-thassir ta` kuntratt ta` bejgh ta` ishma minhabba n-nuqqas fil-pagament ta` bilanci dovuti.

Qamet il-kwistjoni dwar jekk mankanza ta` dik ix-xorta mill-konvenut tistax twassal ghall-applikazzjoni ta` l-Art 1068 tal-Kap 16 u tal-Art 117 tal-Kap 13, billi si trattava ta` obbligazzjoni kummercjali.

Fid-decizjoni nghad hekk :-

> *Illi ma hemmx dubju li r-relazzjoni bejn il-partijiet hija wahda ta` bejgh, u dan huwa pacifiku bejn il-partijiet u a propozitu ta` l-istess hemm id-dispozizzjoni ta` l-artikolu 1438 li tghid illi :-*
>
> *"(1) Il-bejjiegh ta` immobbli ma jistax jitlob il-hall tal-bejgh minhabba li ma jkunx gie lilu mhallas il-prezz".*
>
> *(2) Izda, meta l-bejgh hu ta` merkanzija jew ta` hwejjeg mobbli ohra, il-hall tal-bejgh, ghalkemm il-kondizzjoni rizoluttiva ma tkunx giet miftiehma espressament, isir ipso iure fl-interess tal-bejjiegh, jekk ix-xerrej, qabel l-gheluq taz-zmien miftiehem ghall-kunsinna tal-haga, ma jmurx biex jirceviha, inkella, ghad li jmur biex jirceviha, ma joffrix fl-istess hin il-hlas tal-prezz, kemm-il darba ma jkunx gie miftiehem zmien ghall-hlas".*
>
> *Illi mela fil-kaz odjern jidher li dan il-kaz mhux dak kontemplat fl-imsemmi artikolu stante li dan huwa kaz fejn jipprospetta li jekk il-konsenja ma ssirx jew jekk mal-konsenja ma` jithallasx il-prezz li jkun dovut ikun hemm ix-xoljiment tal-kuntratt ipso iure anke jekk dan ma jkunx ta` natura kummercjali u ghalhekk f`dan l-artikolu hija prospettata deroga mill-principji ta` patt tacitu fil-principji generali tal-ligi (Notes on Civil Law – Professur V. Caruana – pagna 577).*
>
> *Illi apparti dan l-istess bejjiegh ghandu favur tieghu wkoll lazzjoni kontemplata fl-artikolu 1439 li jaghtuh il-fakolta li jekk jikkonkorru c-cirkostanzi*

*hemm indikati huwa jista` jiehu l-oggett lura u jevita wkoll il-bejgh ta` l-istess oggett lill-terzi.*

***Illi minn dan kollu jirrizulta li l-bejjiegh ghandu diversi xelti x`jaghzel meta x-xerrej ma jonorax l-obbligi tieghu ghall-hlas tal-prezz, izda dawn ir-rimedji huwa oltre dawk moghtija fil-ligi taht il-principji generali tal-ligi li jirregolaw il-patt kummissarju tacitu fil-kamp civili, u allura r-riferenza li ssir fl-artikolu 1068 ghar-regoli ta` kuntratt ta` bejgh hija biss sabiex tindika li minkejja r-regoli generali fil-kaz kontemplat fl-artikolu 1438 il-pactum tacitum japplika ipso iure u mhux ufficio judicis.***

***Illi dan ghalhekk ifisser li l-patt kummissarju tacitu japplika wkoll ghal bejgh u allura l-artikolu 1068 huwa applikabbli ghall-kaz ta` bejgh ta` mobbli, b`dan li f`kaz ta` negozju kummercjali, bhal dan il-kaz, jigu in vigore d-dispozizzjoni ta` l-artikolu 117 tal-Kap 13 fejn il-kunduzzjoni rizolutiva tacita "tholl il-kuntratt ipso iure u l-Qorti ma tistax taghti zmien lill-konvenut sabiex jigi mehluz mill-mora".***

*Illi hawn wiehed jirreferi ghas-sentenza **"Comm. Giovanni Xeureb vs Felice Bonavia"** (K. 24 ta` Mejju 1892 – Vol. XIII.217) fejn inghad li:-*

*"Che il contratto di vendita si risolve per le cause comuni a tutte le convenzioni, e la condizione risolutiva e` sempre sottintesa nei contratti bilaterali, per il caso che una delle parti non sodisfaccia alle sue obbligazioni".*

*Illi ghalhekk id-dispozizzjonijiet ta` l-artikolu 117 tal-Kap 13 huma applikabbli ghall kaz odjern, u la darba gie ippruvat li l-konvenut fil-kwalita` tieghu premessa skond l-iskritturi indikati ma ottemperax ruhu ma` l-istess, isegwi li bl-applikazzjoni tal-patt kummissarju tacitu, din il-Qorti m`ghandhiex triq ohra hlief li tiddikjara x-xoljiment ta` l-istess kuntratt minhabba inadempjenza ta` l-istess*

*konvenut fil-kwalita` premessa fl-iskritturi ta` l-4 ta` Dicembru 1991."*

(enfasi ta` din il-Qorti)

Din id-decizjoni kienet appellata.

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fit-30 ta` Mejju 2008 kienet ikkonfermata s-sentenza tal-Ewwel Qorti.

*Inter alia* nghad hekk :-

…

*ser tghaddi biex titratta it-tielet lanjanza ta` l-appellant, li tikkonsisti fl-allegazzjoni li l-ewwel Qorti :*

*"kienet zbaljata meta nterpretat l-Artikolu 117 tal-Kap.13 kif interpretatu u kontra l-insenjament tal-kazistika recenti"*

*L-appellant jghid li l-Ewwel Qorti ddecidiet illi l-inadempjenza anke parzjali tal-konvenut illi jhallas il-korrispettiv dovut minnu, tammonta ghall-vjolazzjoni ta` patt kommissorju tacitu u bhala rizultat ta` dan ix-Share Transfer Agreement kellu jigi xolt ai termini ta` l-Artikolu 117 tal-Kodici Kummercjali. L-appellant sostna li l-ewwel Qorti ma kenitx korretta meta applikat dana l-artikolu.*

*Dana ghaliex kien applikabbli ghall-kaz odjern is-subartikolu (2) ta` l-Artikolu 1438 tal-Kodici Civili billi si tratta ta` bejgh ta` azzjonijiet f`socjeta` u allura bejgh ta` hwejjeg mobbli. L-imsemmi sub-artikolu kien applikabbli in omagg ghall-principju lex specialis derogat lex generalis. Ghalhekk l-appellant sostna li l-Artikolu 1438(2) ghandu japplika ghall-kawza odjerna, fatt li l-Ewwel Qorti skartat. L-appellant ikompli jghid li billi fil-kaz odjern ix-xerrej gie moghti zmien ghall-hlas, skond*

*l-istess subartikolu l-venditur ma jistax jitlob ir-rexissjoni tal-ftehim.*

*Fi kliem l-appellant stess :*

*"Minhabba il-fatt illi x-xerrej gie moghti terminu biex ihallas il-korrispettiv tieghu, id-dritt ta` rexissjoni taht dan l-artikolu ma japplikax ghall-kaz odjern. Huwa car allura illi l-attur fil-kawza ma ghandux dritt jitlob ir-rexissjoni taht l-imsemmi artikolu. Id-dritt ta` l-attur huwa biss dak illi jitlob il-hlas tal-korrispettiv spettanti lilu." (fol. 16 – Appell)*

*22. L-appellant zied jghid li l-guristi Taljani jsostnu li sabiex wiehed jitlob l-applikazzjoni tal-patt kommissorju, wiehed kellu qabel xejn jesegwixxi l-obbligi kollha tieghu u ghalhekk jekk wiehed ma jadempix l-obbligi tieghu kollha, huwa ma jistax jitlob rexissjoni a bazi ta` nuqqas ta` adempiment min naha tal-parti l-ohra – inadeplendi non est ademplendum. Ghalhekk jsostni li "il-fatt illi l-attur ma pposponiex l-ipoteka li kellu a favur il-Bank of Valletta plc gja Ltd, kif kien intrabat u obbligat li jaghmel f`wahda mill-iskritturi tal-4 ta` Dicembru 1991, jipprojbieh milli jittenta din l-azzjoni Civili." (fol. 17 – Appell)*

*23. L-Artikolu 117 tal-Kodici Kummercjali jghid …*

*L-Artikolu 1068 tal-Kodici Civili jghid …*

*24. Il-ftehim mertu tal-kawza ma jistipula xejn dwar x`kellu jigri fil-kaz fejn wahda mill-partijiet tibqa` inadempjenti ghar-rigward ta` l-obbligazzjonijiet minnha assunta fl-imsemmi ftehim. Ghaldaqstant, f`kazijiet bhal dawn jidhlu fis-sehh id-disposizzjonijiet provduti fil-ligi. Fit-tielet aggravju tieghu l-appellant qieghed jsostni li l-Artikolu 117 tal-Kodici tal-Kummerc u l-Artikolu 1068 tal-Kodici Civili m`ghandhomx japplikaw ghal kaz in ezami peress li l-oggett tal-bejgh*

*jirrigwarda Shares Transfer u ghaldaqstant, billi dawn jittqiesu bhala mobbli, ghandu japplika l-Artikolu 1438(2) tal-Kodici Civili.*

*L-imsemmi Artikolu 1438 jghid …*

*25. Fis-sentenza appellata l-ewwel Qorti ghamlet studju approfondit ferm dwar l-artikoli hawn fuq citati u dwar il-mertu ta` l-azzjoni odjerna. Din il-Qorti taqbel sostanzjalment ma` l-imsemmija konsiderazzjonijiet ta` l-ewwel Qorti u ma` l-interpretazzjonijiet li hija tat lill-istess disposizzjonijiet tal-ligi. U billi din il-Qorti m`ghandha xejn verament utli xi zzid ma` dak li jinghad fis-sentenza appellata taht dana l-aspett, ma jidhrilhiex li hemm bzonn li tiddilunga ruhha f`ripetizzjonijiet inutili."*

Din l-Qorti taghmel taghha l-insenjamenti li hargu minn din id-decizjoni.

Anke din il-Qorti tikkontendi illi r-rimedji ezistenti fil-kaz ta` kuntratt ta` bejgh jmorru oltre l-principji generali tad-dritt li jirregolaw il-patt kommissarju tacitu..

**Il-Qorti qeghda <u>tichad</u> it-tielet (3) eccezzjoni.**

## VII. <u>Il-hames (5) eccezzjoni</u>

Permezz tal-hames eccezzjoni, is-socjeta` konvenuta teccepixxi li l-azzjoni tal-lum kienet istitwita abbuzivament u in malafede mill-korporazzjoni attrici. Imbaghad taghti r-ragunijiet taghha (*supra*).

Qabel tqis il-mertu tal-eccezzjoni, il-Qorti taghmilha cara li minkejja li fin-nota ta` sottomissjonijiet taghha, is-socjeta` intimata tghid illi xtaqet tressaq provi dwar din l-eccezzjoni u dwar id-difiza taghha ta` l-impossibilita jew tad-diligenza debita, is-socjeta` intimata kellha kull opportunita` li taghmel dan matul is-snin kollha li damet ghaddejja l-kawza.

Mhuwiex accettabbli dewmien ingustifikat sabiex kawza tasal ghall-konkluzjoni taghha.

*Jekk* is-socjeta` intimata fl-istadju tan-nota ta` sottomissjonijiet skopriet li ma kenitx ressqet il-provi kollha taghha, dik hija problema taghha.

Wara serje twila ta` talbiet ghal differiment tal-kawza minhabba possibbli transazzjoni li baqghet ma sehhitx, is-socjeta` konvenuta kienet ben konsapevoli li l-kawza thalliet ghas-sentenza finali (ara l-verbali).

Il-Qorti tghid kjarament illi ma taqbilx ma` l-pretensjoni tal-korporazzjoni attrici li ma tressqet l-ebda eccezzjoni formali ta` impossibilita`, hekk kif gie allegat fir-replika pprezentata mill-korporazzjoni attrici.

Ghal din il-Qorti, huwa car hafna illi l-hames (5) eccezzjoni ma hija xejn hlief id-difiza ta` *ad impossibilia nemo tenetur*.

Dan premess, il-Qorti sejra tghaddi sabiex tqis jekk dan il-principju ghandux jigi applikat ghall-kaz tal-lum.

## 1. <u>Gurisprudenza</u>

Abbazi tal-principju *ad impossibilia nemo tenetur,* id-debitur li jrid jehles mill-obbligazzjoni tieghu u mill-konsegwenzi tal-inadempjenza tieghu, irid jipprova u jridu jirrizulta li kien impossibbli ghalih li jwettaq l-obbligazzjoni.

Din il-Qorti tghid illi l-fatt li l-esekuzzjoni ta` kuntratt tkun saret aktar difficli jew aktar dispendjuza ma jezonerax lid-debitur mill-obbligazzjoni.

Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-18 ta` Mejju 2016 fil-kawza : **<u>Joseph Tanti et vs Antares Development Limited</u>**

Hemm irrizulta li l-obbligazzjoni assunta mis-socjeta appellanti kienet fis-sens li kienet obbligat ruhha li tibni kamra *"… fuq il-pedament ezistenti bl-uzu ta` bricks u kantun antik fuq il-faccata, gholi kif kien qabel."*

Madankollu mill-provi rrizulta li ma kienx possibbli li l-kamra terga` tinbena fuq il-pedamenti ezistenti, ladarba ghall-fini tal-hrug tal-permess ta` zvilupp, il-MEPA nsistiet li l-alignment tal-faccata kellha tkun skont il-bini biswit il-proprjeta tal-atturi.

Kien biss wara li kienet riveduta l-pjanta sabiex din tirrifletti dak li nghad fl-ittra tal-MEPA tal-21 ta` Gunju 2007, li nghata l-permess ta` zvilupp.

Dan premess, il-Qorti qalet hekk :

> *"Ghalkemm fil-kuntratt ma jinghadx espressament li l-kamra tinbena skond il-permess tal-MEPA, il-qorti tosserva:*
>
> *i. Il-kuntratt jipprovdi li kellha ssir applikazzjoni ghall-hrug ta` permess ta` zvilupp. Haga li dejjem kellha ssir irrispettivament issemmitx jew le fl-iskrittura.*
>
> ***ii. Hu ovvju li l-kamra trid tinbena skond il-permess ta` zvilupp. `Il-fatt li fil-kuntratt ma jinghadx espressament li l-kamra kellha tinbena skond il-permess tal-MEPA, dan hu ovvju li hekk kellu jsir. Alternattivament il-bini jkun illegali.***
>
> ***3. Hu maghruf li nemo tenetur ad impossibilia. L-attrici ma setghetx tibni l-kamra bil-mod pattwit fl-iskrittura originali, gialadarba l-MEPA mponiet li l-faccata tal-bini jkun aligned mal-bini ezistenti. Ghalhekk l-appellanti kienet fl-impossibilita` li twettaq l-obbligazzjoni. Impossibilta` li ma kellhiex***

> ***kontroll fuqha gialadarba sabet ruhha f`tali posizzjoni b`ebda tort taghha."***

(enfasi ta` din il-Qorti).

Similment fis-sentenza tal-Qorti ta` l-Appell moghtija fit-22 ta` Frar 2013 fil-kawza : **<u>Noel Curmi et v. Carmelo sive Charles Galea et</u> :** inghad li gej :-

> *"[13] Jirrizulta wkoll mill-provi li, ghalkemm fid-data meta nghatat is-sentenza minn din il-Qorti f`Dicembru 2005, lsuzu godda tal-ghamla pattwita ma kienux ghadhom jigu importati f`Malta, kemm meta sar il-ftehim fit-22 ta` Marzu 1996 u kemm meta nghatat l-ewwel sentenza fil-15 ta` Ottubru 2002, dan l-impediment ma kienx jezisti, u ghalhekk ma kien hemm xejn x`jiggustifika n-nuqqas tal-konvenut li jaderixxi mal-ftehim, ghajr li ha zball fil-kalkoli tan-negozju li kien ser jaghmel bir-rizultat ta` telf finanzjarju da parti tieghu. Ghaldaqstant it-tezi ta` nemo tenetur ad impossibilia ma jistax ikun ta` sufragju ghall-inadempiment kontrattwali tal-konvenut, u gharresponsabbilita` tieghu ghad-danni konsegwenzjali.*
>
> *[14] Kif osservat din il-Qorti fis-sentenza tat-2 ta` Dicembru 2005 fil-kawza 166/96 fl-istess ismijiet: "Il-verita` ghalhekk hi li l-konvenut mhux minnu li gie f`impossibilita` ta` ezekuzzjoni, imma li biex jattwa dak li ntrabat ghalih ma` l-attur appellat x`aktarx kien ifisser li jitlef mill-qliegh li huwa kien ipprospetta ghalih."*

Fis-sentenza li tat fis-26 ta` Gunju 2015 fil-kawza : **<u>Id-Dipartiment tal-Kuntratti et v. Anthony Borg</u>**, il-Qorti ta` l-Appell qalet hekk :-

> *"Trattat l-ewwel l-appell tal-konvenut, din il-Qorti tara li dan l-aggravju tal-konvenut mhux misthoqq. Kif jammetti l-istess konvenut, il-principju huwa li nemo tenetur ad impossibilia, li jfisser li biex debitur ta` obbligazzjoni jigi mehlus mill-*

*konsegwenzi tal-inadempjenza tieghu, irid jirrizulta li kien impossibbli ghalih li jwettaq l-obbligazzjoni. Il-fatt li l-esekuzzjoni tal-kuntratt saret aktar difficli jew aktar spendjuza ma jezonerax lid-debitur tal-obbligazzjoni.*

*Fil-kawza **Mizzi noe v. Attard noe**, deciza minn din il-Qorti fit-8 ta` Frar, 1969, intqal li f`kaz ta` trazzin tax-xoghol mill-haddiema, il-kumpannija debitrici trid xorta wahda tesegwixxi l-obbligazzjonijiet taghha. Biex il-kumpannija tezonora ruhha mir-responsabbilita`, irid jintwera li l-effett tat-trazzin tax-xoghol fuq l-obbligazzjoni ma setghax jigi ovvjat b`xi mezz li fic-cirkostanzi seta` jigi ragonevolment mistenni mill-kumpannija. Fil-kawza **Id-Direttur tal-Kuntratti v. Office Electronics Ltd**. deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta` Ottubru, 2004, intqal li zieda fil-prezzijiet mill-fornituri esteri ma hijiex skuza ghall-inadempiment tal-obbligazzjoni, avolja dan ifisser li l-ispejjez ghall-esekuzzjoni tal-kuntratt kibru (ara wkoll **Grech v. Muscat**, deciza mill-istess Prim`Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta` Ottubru, 2005).*

*Aktar cara hija l-posizzjoni li hadet il-Qorti ta` Kassazzjoni fl-Italia f`kuntest simili, fejn gie enfasizzat il-htiega ta` impossibilita` assoluta u oggettiva biex id-debitur ta` obbligazzjoni jezonora ruhu. Hekk, f`kawza deciza fit-8 ta` Ottubru,1973, intqal illi "l`impossibbilita` totale che estingue l`obbligazione deve essere obiettiva ed assoluta e non si puo` far consistere in una semplici difficolta`.*

*F`decizjoni ohra li tat l-istess Qorti fis-16 ta` Marzu, 1987, intqal hekk: `*

*"L`impossibilita` che estingue l`obbligazione e` da intendersi in senso assoluto ed obiettivo e consiste nella soppravvenienza di una causa, non inputabile al debitore, che inpedisce definitivamente l`adempuniento; il che – alla stregua del principio secondo cui `genus nunquam perit` – puo` evidentemente verificarsi solo quando la prestazione abbia per oggetto la consegna di una cosa*

*determinata o di un genera limitato, e non gia` quando si tratta di una somma di denaro."*

*Il-Qorti tal-Qppell ta` Milan f`sentenza li tat fis-7 ta` Novembru, 1947, kienet enfasizzat illi:*

*"Le semplici difficolta`, il maggior disagio o il maggior dispendio nell`adempiminto dell`obbligazione non integrano gli estremi dell`impossibilita` assoluta ed obiettiva insita nel concetto di forza maggiore."*

*Tant hu hekk li f`decizjoni tal-istess Qorti ta` Milan tal-5 ta` Dicembru, 1974, kuntrattur ta` fornitura ta` zejt ma giex mehlus mill-obbligazzjoni konsegwenza tal-problemi fis-suq rizultat tan-nazzjonalizzmu taz-zejt fil-Libja u l-gwerra tal-Kippur.*

*Intqal infatti:*

*"La estrema difficolta` di rifornimento del greggio, dovuta alla nazionalizzazione del petrolio da parte della Libia e agli eventi conseguenti alla guerra del Kippur, non rende impossibile la prestazione di un`impresa di raffinanzione che si era impegnata a conseguare una certa quantita` di petrolio reprendola dal mercato e che aveva contrattualmente predisposto un mecanismo adeguamento (sippure parziale) del prezzo." (ara il-ktieb "La Responsabbilita` Contrattuale" da Guido Santoro ghar-riferenzi).*

*Fil-kaz in ezami, il-konvenut jghid li l-krizi tal-mad-cow disease ma hallietux jimporta laham tac-canga kemm xtaq u din il-krizi irrendiet l-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni impossibbli. Kif qalet l-ewwel Qorti, pero`, il-konvenut ma weriex li kienet impossibbli ghalih li jimporta laham minn, per ezempju, l-Awstralja jew New Zealand. Jekk il-konvenut sab diffikulta` jimporta kemm ried laham mill-fornituri regolari tieghu, kellu jfittex suq iehor, anke jekk bi prezz oghla. Fil-kaz in ezami, il-problemi li gie rinfaccjat bihom il-konvenut setghu jigu ovvjati b`mizuri ohra li ragonevolment kien*

*mistenni li jiehu, u dan billi tal-anqas jipprova, b`impenn mehtieg, jgib laham tac-canga minn x`imkien iehor. Dan ma jirrizultax li sar. Fil-fatt, mill-provi jirrizulta li f`dak iz-zmien kien hawn importatur stabbilit tal-laham, pero`, ghal xi raguni, il-konvenut ma jidhirx li ttenta jixtri l-laham tac-canga minghandu. Isegwi, li l-ostakolu indikat ma kienx "insormontabbli" u, allura, ma jezonorax lid-debitur mir-responsabbilita` - ara* ***Raymond noe v. Busuttil*** *deciza minn din il-Qorti fis-16 ta` Novembru, 1942."*

## 2. Risultanzi

Is-socjeta` konvenuta tishaq illi hija ghamlet minn kollox sabiex tipprova tikseb il-permessi mehtiega sabiex tizviluppa lukanda fis-sit in kwistjoni. Ghalhekk ghandu jghodd favur taghha l-principju : *ad impossibilia nemo tenetur.*

Ma jistax jinghad illi l-korporazzjoni attrici naqset minn xi obbligazzjoni kontrattwali li kellha lejn is-socjetà konvenuta.

Il-korporazzjoni attrici tissottometi illi l-bejgh in kwistjoni sar bejn korporazzjoni tal-Gvern u kumpannija privata. Dan tal-lum ma kienx kuntratt normali fejn ladarba l-proprjeta` harget minn idejn il-bejjiegh huwa ma kienx ser ikun affettwat izjed b`dak li jigri. Fil-kaz tal-lum, l-enti governattiva kellha l-interess primarju li thares u tirregola l-uzu tal-proprjeta` in kwistjoni tant li fis-sejha ghall-offerti, l-enfasi kollha kienet fuq il-kundizzjonijiet ta` l-offerta bil-prezz jigi stabbilit mix-xerrej.

Il-korporazzjoni attrici tinsisti li fil-kuntratt ma kien hemm l-ebda klawsola ta` esoneru mill-kundizzjoni li fl-ambjenti in kwistjoni ssir lukanda fil-kaz li ma jinhargux il-permessi ta` l-zvilupp. Kemm fil-konvenju kif ukoll fil-kuntratt ta` akkwist, ma kienet stipolata l-ebda kondizzjoni li l-patt kellu jibqa` fis-sehh biss fil-kaz li johorgu l-permessi tal-izvilupp.

Fil-kaz tal-lum, huwa minnu :-

1) Illi l-permessi ta` l-izvilupp baqghu ma hargux b`mod komplet u finali.

2) Illi l-korporazzjoni attrici baqghet tinsisti fuq l-osservanza tal-kondizzjoni li s-socjeta` konvenuta kellha tibni lukanda ta` mhux anqas minn erba` (4) stilel.

3) Illi fl-ittra ta` l-10 ta` Jannar 2002 esebita a fol 71 sa 72 tal-process, inghad mill-korporazzjoni attrici li ghalkemm kienet ser tigi kancellata n-nota ta` ipoteka ezistenti, "*the conditions of the tender award and of deed dated 26th March 1997 … in particular the condition stipulating that any development made on the transferred property shall form part of the hotel complex of a standard not below the four star classification, shall continue to be observed*"

4) Illi fl-ittra ta` l-10 ta` Dicembru 2004 esebita a fol 24, il-korporazzjoni attrici tghid :-

"*With reference to your request for the removal from sale agreements dated 26th March, 1997 of the clauses restricting the use of the property transferred thereby, I regret to inform you that Cabinet has not accepted your proposal for the conversion of the ex-Verdala hotel into apartments.*"

Wara ezami akkurat tal-provi li ressqet is-socjeta` konvenuta, jirrizulta li din ppruvat tibda topera lukanda mis-sit u tissodisfa l-kondizzjoni. Tressqu provi dwar id-diversi spejjez li nkorriet sabiex tikseb il-permess ta` l-izvilupp li kien mehtieg. Tressqu wkoll provi dwar applikazzjonijiet li saru ghall-hrug ta` permessi mill-awtorita` kompetenti sabiex il-kondizzjoni tkun osservata, izda minkejja dawk it-tentattivi kollha, baqa` qatt ma nhareg il-permess kollu sabiex tigi zviluppata l-Grand Hotel Verdala. Fil-fatt baqghet titqies bhala *reserved matter* il-kwistjoni tal-faccjata tal-lukanda ; dan il-fatt holoq limitazzjoni sostanzjali tax-xogholijiet li setghu jigu ezegwiti.

Accertati dawn il-fatti, fil-fehma ta` din il-Qorti, dawn il-fatti fl-assjem taghhom ma jwasslux ghall-prova illi s-socjeta` intimata tinsab fl-impossibilita` li twettaq l-obbligazzjoni minhabba kundizzjonijiet li kienu imposti mill-Awtorita` ta` l-Ippjanar (mhux mill-korporazzjoni attrici).

Qed jinghad hekk ghaliex id-diffikultajiet li sabet ruhha fihom is-socjetà konvenuta kienu gejjin mil-fatt illi biex jitwettqu l-pjanijiet *taghha* kienet tehtieg aktar zmien, spejjez u koncentrazzjoni fuq l-applikazzjoni tal-bini ta` lukanda.

Ghal din il-Qorti, dan mhuwiex bizzejjed sabiex jigi applikat il-principju *ad impossibilia nemo tenetur* ghaliex li kieku s-socjeta` konvenuta kompliet tahdem u pprovat issib tarf anke teknikament issib tarf tal-pendenza dwar il-faccjata tal-lukanda, li thalliet impregudikata bhala *reserved matter,* allura l-materja kienet tiehu svolta ghal kollox diversa. Minflok hadet din it-triq li kienet aktar ragjonevoli u aktar rispettuza tal-pattijiet li dahlet ghalihom mal-korporazzjoni attrici, il-kumpannija konvenuta bidlet il-hsieb u bdiet tahdem minflok fuq pjan ta` zvilupp ta` appartamenti.

Il-Qorti ma taqbilx li kienet l-Awtorita` tal-Ippjanar li ghamlitha impossibbli ghall-konvenuta li twettaq l-obbligazzjonijiet taghha.

Kull ma kellha taghmel is-socjeta` intimata kienet li tinsisti fuq l-ipprocessar anke tal-kwistjoni tal-faccjata tal-lukanda, u mhux tmur invece ghal applikazzjoni ghall-zvilupp ta` appartamenti meta hija kienet ben konsapevoli bit-termini u l-kundizzjonijiet li kienet obbligata tezegwixxi skont il-kuntratt ta` l-bejgh.

Tant dan huwa hekk illi fis-27 ta` Dicembru 1994 saret applikazzjoni ghal *refurbishment* ta` lukanda u zvilupp ta` *duplex suites* (*alterations and additions to existing hotel)* bin-numru PA 8125/94 li kienet approvata fit-28 ta` Lulju 2000, izda thalliet bhala *reserved matter* il-faccjata : precizament : "*The elevation treatement of the existing hotel is to be regarded as a reserved matter"* (fol 446 sa 447).

Skont ma xehed ir-rapprezentant tas-socjeta` konvenuta, l-Awtorita` tal-Ippjanar ma kinitx qeghda toggezzjona ghat-tip ta` zvilupp li kellu jsir fis-sit izda kienet qeghda thares lejn l-izvilupp bhala faccjata u skyline. Imbaghad wara diversi diskussjonijiet, u wara li s-socjeta` konvenuta hatret diversi esperti, kienet sottomessa applikazzjoni fil-11 ta` Frar 2003 bin-nru 00141/03 li kienet tinkludi ir-*reserved matter* ndikata fil-permess PA 8125/94, emenda ghal parti tal-lukanda li tinkludi l-faccata, emenda ghal landscaping u leisure areas, kif ukoll emendi ghal parti li kellha tinbena u li kienet maghrufa bhala Grand Masters Place Apartments. L-applikazzjoni tal-2003 kienet tipproponi "*amended development permission to the grand hotel verdala, duplex suites, landscaping and outdoor leisure areas, grand masters place apartments and garage."*

Irrizulta mix-xiehda ta` Robert Vella mill-Awtorita` tal-Ippjanar illi l-pjanti li tressqu ma` l-applikazzjoni 00141/03 kienu ghall-mument qeghdin jitqeghdu fil-genb sabiex tigi trattata l-proposta li jitnehha l-kumpless kollu u jinbena iehor gdid.

Tajjeb jinghad ukoll illi Robert Vella kkonferma illi l-applikazzjoni kienet ghadha qed tigi segwita u li l-progett ghadu haj.

Ir-rieda tas-socjeta` intimata li taghmel zvilupp divers minn kif kienet obbligata taghmel skont il-kuntratt tal-akkwist taghha tirrizulta minn ittra datata 10 ta` Settembru 2003, fejn Angelo Xuereb ghal Royal Hotels Limited kien ippropona li jaghmel il-hlas tas-somma ta` Lm 250,000 bil-patt li l-MDC tnehhi l-kundizzjoni fil-kuntratt originali li kienet tirrestringi l-uzu tal-prorpjeta` ghal hotel complex ta` livell ta` mhux anqas minn erba` (4) stilel fir-rigward ta` parti mill-proprjeta` in kwistjoni tal-kejl ta` 1,860 metru kwadru, fejn l-istess Xuereb ried li jinbena blokk appartamenti minflok parti mil-lukanda.

L-istess baqghet ir-rieda aktar minn sena wara kif jirrizulta minn ittra datata 19 ta` Ottubru 2004 (esebita a fol 20 sa 23), fejn kien riaffermat illi :-

> "*As you are aware, we have written to the Prime Minister requesting that the Government agree to an amendment in the deed of acquisition of the property so as to remove the obligation to develop a hotel. … We have publicly stated that we wish to develop apartments on the site and MEPA have indicated that they will support this concept.*"

L-istess baqghet l-intenzjoni s-sena ta` wara meta b`ittra tal-11 ta` Frar 2005, l-istess Angelo Xuereb accetta li l-lukanda Verdala kienet tinsab fi stat ta` abbandun u rega` talab li ssir emenda ghall-klawsola tal-kuntratt li kienet tirrestringi l-uzu tal-proprjeta` billi ppropona li minflok il-klawsola titnehha ghal kollox tigi kjarifikata fis-sens li l-izvilupp jkun ta` lukanda zghira flimkien ma` *serviced apartments*.

Il-hsieb tas-socjeta` intimata kien dejjem wiehed illi taghmel li tista` sabiex tkattar kemm tista` r-*return* fuq l-investiment taghha.

Ghall-bidu, riedet tizviluppa *golf course.* Meta dan il-hsieb kellu jitwarrab, minflok is-socjeta` konvenuta baqghet tinsisti wara l-applikazzjoni sabiex tinbena lukanda skont kif kontrattat mal-attrici, ippruvat tikseb l-awtorizzazzjoni li tizviluppa wkoll appartamenti, dan ghar-raguni cara illi dawn tal-ahhar kienu jirrendu lill-izviluppatur *return* aktar sostanzjali.

Din il-linja ta` hsieb tirrizulta wkoll mill-*presentation* li ghamel Angelo Xuereb lill-bord tad-diretturi ta` MEC fejn spjega illi "*a 200 suite five star in Rabat notwithstanding its grandeur, would in the light of today`s market be a white elephant, the project will never get the necessary funding and will never be profitable*".

Ghal din il-Qorti dan ikompli jikkonferma illi l-vera kwistjoni kienet illi bil-bini ta` appartamenti mhux lukanda tad-daqs u tal-livell ikkontemplati fil-kuntratt bejn il-partijiet kien ferm aktar ta` vantagg finanzjarju ghas-socjeta` konvenuta.

Ghal din il-Qorti, isiru kemm isiru provi dwar li ma kienx finanzjarjament vijabbli ghas-socjeta` konvenuta li taghmel l-izvilupp kif kien patwit mal-attrici ma jghinu xejn lill-istess konvenuta ghall-fini tal-istanza tal-lum.

Il-kwistjoni tibqa` wahda ta` *pacta sunt servanda.*

Is-socjeta` konvenuta liberament accettat li tidhol ghal kuntratt mal-attrici ghall-izvilupp ta` lukanda kif jirrizulta mill-kuntratt.

**<u>Ma jirrizultax ippruvat</u>** ghas-sodisfazzjon ta` din il-Qorti illi l-Awtorita` tal-Ippjanar irrifjutat li tohrog permess ta` zvilupp ta` s-sit in kwistjoni skont kif maqbul bejn il-partijiet.

Fil-fatt kollox ghandu pendenti.

Dwar il-parti tal-eccezzjoni fejn kien eccepit illi l-korporazzjoni attrici istitwit din il-kawza abbuzivament u *in malafede,* il-Qorti tqis li abbazi tal-provi akkwiziti, l-allegazzjoni hija nfondata.

Apparti illi l-korporazzjoni atrici u l-Awtorita` tal-Ippjanar huma entitajiet separati u distinti, tal-ewwel ma kellha l-ebda interess li twaqqaf il-permessi ghaliex fl-ahhar mill-ahhar, dak li riedet kien li jsir il-progett kif miftiehem mal-konvenuta.

Kien biss meta sabet illi l-progett kien wieqaf bis-sit fi stat ta` abbandun, kif meta sabet illi l-konvenuta riedet taghmel zvilupp divers minn dak patwit, illi hadet l-azzjoni odjerna.

**Il-Qorti qeghda <u>tichad</u> il-hames (5) eccezzjoni wkoll.**

**VIII. <u>L-ewwel (1) u t-tieni (2) talbiet</u>**

**Ghar-ragunijiet li fissret fid-dettall waqt li kienet qeghda tittratta l-eccezzjonijiet fuq riferiti, li kienu michuda kollha, il-Qorti sejra tilqa` l-ewwel (1) u t-tieni (2) talbiet.**

**IX. <u>It-tielet (3) u r-raba` (4) talbiet</u>**

Is-socjeta` konvenuta laqghet ghal dawn it-talbiet bis-sitt (6) eccezzjoni.

Tajjeb jinghad illi meta parti fuq kuntratt tonqos li twettaq dak li obbligat ruhha taghmel, trid thallas id-danni lill-parti l-ohra d-danni.

**<u>L-Art 1125 tal-Kap 16</u>** ighid :-

*Kull min jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, hu obbligat għad-danni.*"

**<u>L-Art 1135 tal-Kap 16</u>** ighid :-

*Bla hsara tal-eccezzjonijiet u tat-tibdil kif migjubin hawn aktar `il quddiem, id-danni li ghandhom jithallsu lill-kreditur huma, b`mod generali, ghat-telf li jkun bata` u l-qligh li jkun gie mtellef.*

Ladarba si tratta ta` danni *ex contractu*, l-ghan taghhom irid ikun dak li jaghmlu tajjeb ghall-hsara li l-parti kontraenti mgarrba **turi** li garrbet minhabba l-ksur tal-obbligazzjoni kontrattwali tal-parti l-ohra. Id-danni m`ghandhomx ikunu ghodda ta` piena kontra dik il-parti inadempjenti. Lanqas m`ghandhom ikunu okkazjoni ghall-parti mgarrba li taghmel gwadann finanzjarju bi hsara tal-parti inadempjenti. In partikolari, min minhabba ksur ta` rabta kontrattwali li jkun dahal ghaliha, isir responsabbli ghall-hlas tad-danni lill-parti l-ohra jrid jaghmel tajjeb ghal kull dannu li ragonevolment jitqies konsegwenti direttament minn dak in-nuqqas. Il-parti mgarrba ghandha d-dmir li tiehu l-passi mehtiega biex tnaqqas kemm jista` jkun dak id-dannu jew tal-anqas ma taghmlux aghar (ara : sentenzi ta` din il-Qorti diversament presjeduta : **Guillaumier Industries Ltd v. Taormina Holdings Limited** deciza fit-22 ta` Novembru 2012 u **Improved Design Contractors Limited v. Matrix Company Limited et** deciza fil-31 ta` Mejju, 2017).

Il-Qorti ghamlet esami approfondit tal-provi. Jidher illi l-partijiet intilfu fid-dibattiment tal-kwistjoni ta` l-kundizzjoni risoluttiva, u jidher illi njoraw talbiet ohra u d-difiza ghall-istess. Dan il-fatt huwa mill-aktar evidenti fil-kaz tat-tielet u tar-raba` talba attrici.

Minn imkien mill-provi ma jirrizulta x`ghamla ta` danni tallega li garrbet il-korporazzjoni attrici u l-quantum ta` dawn id-danni.

Kif indikat is-socjeta` konvenuta fin-nota ta` sottomissjonijiet taghha, il-kwistjoni tad-danni qatt ma giet trattata fuq ebda livell : la provi u lanqas sotomissjonijiet. Abbazi tal-principju *actore non probante, reus absolvitur,* kellha tkun l-attrici li kellha l-oneru li taghmel il-prova tad-danni ; fin-nuqqas li taghmel dan it-talbiet taghha kellhom jigu respinti. Il-konvenuta m`ghandha ghalfejn tipprova xejn.

Din il-Qorti mhijiex sejra ghalhekk taghmel tajjeb hi ghan-nuqqas tal-korporazzjoni attrici ghaliex in-nuqqas ta` min igorr il-piz tal-prova jsarraf fi zvantagg ghalih (ara d-decizjonijiet tal-Qorti tal-Appell [Sede Inferjuri] fil-kawzi : **GasanMamo Insurance Agency vs Korporazzjoni Enemalta** : 12

ta` Novembru 2003 ; u **Mario Galea vs Joseph Buhagiar** : 26 ta` Mejju 2004.

**Il-Qorti qeghda tilqa` s-sitt (6) eccezzjoni u tichad it-tielet (3) u r-raba` (4) talbiet attrici.**

**Decide**

**Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-**

**Tichad l-ewwel (1), it-tieni (2), it-tielet (3), ir-raba` (4) u l-hames (5) eccezzjonijiet.**

**Tilqa` l-ewwel (1) u t-tieni (2) talbiet.**

**Tilqa` s-sitt (6) eccezzjoni.**

**Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tas-seba` (7) eccezzjoni.**

**Tichad it-tielet (3) u r-raba` (4) talbiet.**

**Bl-applikazzjoni tal-Art 223(3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta` Malta, tordna illi kull parti tbati l-ispejjez taghha.**

**Onor. Joseph Zammit McKeon**
**Imhallef**

**Amanda Cassar**
**Deputat Registratur**