QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 30 ta` Novembru 2017

Kawza Nru. 2
Citaz. Nru. 311/05 JZM

Malta Enterprise Corporation gja l-Malta Development Corporation

kontra

Heritage Developments Limited (C14217)

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 parti mill-proprjeta` maghrufha bl-isem ta` Grand Hotel Verdala flimkien ma` parti mill-grounds u amenitajiet tal-istess lukanda li komplessivament ikopru l-kejl superficjali totali ta` elf, hames mija

u tnejn u erbghin metru kwadru (1,542m^2) liema sit huwa delineat bil-kulur ahmar u mmarkat area "C" fuq pjanta annessa ma` kuntratt iehor fl-Atti tan-Nutar Peter Fleri Soler bid-data tas-26 ta` Marzu 1997 u jikkonfina mill-Majjistral u mill-Punent Majjistru ma` Triq ir-Rghajja minn fejn hu accessibbli, u mil-Lvant u mill-Grigal ma` proprjeta` tal-korporazzjoni attrici jew tas-successuri taghha fit-titlu, liema sit jifforma parti mill-artijiet maghrufa bhala Ta` Forok fir-Rabat Malta (kopji ta` liema kuntratt u pjanta qed jigu esebiti flimkien ma` din ic-citazzjoni u mmarkati bhala Dokument "AA" u Dokument "BB" rispettivament.

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 tizviluppa l-proprjeta` mibjugha bhala parti minn hotel complex ta` standard li ma jkunx inqas minn four (4) star classification.

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 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` parti minn 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 parti minn 4 star hotel u minflok 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 Enterprise 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-kondizzjoni rizoluttiva li l-proprjeta` in kwistjoni kellha tintuza bhala parti minn 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 iktar dawk li jithajjru 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`ghandhiex:

(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 s-sit fi stat tajjeb ta` manutenzjoni lill-korporazzjoni attrici.

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

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

Bl-spejjez 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 tal-eccezzjonijiet li kienet ipprezentata fit-28 ta` Dicembru 2005 u 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 Heritage Developments 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". L-esponenti l-ewwel nett ticcara li din il-kondizzjoni ghandha tittiehed fil-kuntest tal-kuntratt l-iehor ma` Royal Hotels Limited, li sar simultanjament mal-kuntratt ma` Heritage

Developments Limited. 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, ikun 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 propjeta` assoluta, kif ukoll il-proprjeta` tal-area indikata A; dan ifisser li l-konvenuta akkwistat il-proprjeta` shiha u assoluta ghaliex in virtu` tal-konsoldazzjoni 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 "The sale is also being made and accepted ...";

4. ILLI konsegwenza tad-drittijiet akkwistati mill-attrici bhala proprjetarja, hemm l-attributi kollha tal-propjeta` 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 mala fede 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 jirrizulta fil-kors tal-provi, wara li l-applikazzjoni tal-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 nfurmat 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 li tikser il-ligi;

6. ILLI minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti ma kkawzat ebda danni lill-attrici, ghaliex il-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 tirrizerva 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 infondata, qieghda tfixkel lill-konvenuta milli tkompli tizviluppa l-proprjeta`, kif ukoll ir-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 tas-socjeta` konvenuta li taqra :–

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

2. ILLI dwar it-tieni 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 it-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici, l-esponenti tghid li l-izvilupp ma setax isir minhabba inter alia nuqqasijiet attribwibbli lill-Korporazzjoni attrici u minhabba li inter alia li l-Awtorita` ta` Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ma hargitx il-permess rikjest. Kif se

jirrizulta 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 (MEPA) 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 nfurmat lill-MEPA sabiex ma tkomplix tipprocessa 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 li tikser il-Ligi;

4. ILLI dwar il-hames paragrafu (ghaliex in-numru erba` ma jidhirx li hemm) tad-dikjarazzjoni attrici kwantu ghal bilanc allegatament dovut, 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 tat-78 impjegati; l-esponent jerga` jinsisti bill-qawwa kollha li ma jistax jigi tenut mill-korporazzjoni attrici li jikser il-Ligi;

5. ILLI l-asserzjoni fil-hames u s-sitt paragrafi tad-Dikjarazzjoni attrici mhijiex korretta fis-sens li l-konvenuta kienet f`diskussjoni u komunikazzjoni mal-attrici bhal ma huma 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 kkonfermat 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 ghas-seba` u t-tmien paragrafu 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` 78 haddiem, fatt dan li gerrex lil diversi investituri, u liema responsabbilta` l-esponenti accetat 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 ghal 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 fl-24 ta` April 2006 fejn kien mahtur il-Perit Valerio Schembri bhala perit tekniku sabiex jaccedi fuq il-post u jikkostata xi zvilupp jezisti fis-sit mertu tal-kuntratt, li huwa mertu ta` din il-kawza.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-22 ta` Frar 2008 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta fejn il-partijiet qablu illi l-provi li jkunu saru fil-kawza Citaz. Nru. 310/05 ikunu jghoddu ghall-iskop tal-kawza tal-lum.

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

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

Rat l-atti l-ohra tal-kawza tal-lum, inkluz il-provi testimonjali u dokumentali.

Rat l-atti tal-kawza Citaz. Nru. 310/05.

II. <u>Provi</u>

A skans ta` repetizzjoni, il-Qorti taghmel riferenza ghall-gabra tal-provi li ghamlet fis-sentenza li tat illum stess fil-kawza fl-ismijiet "*Malta Enterprise Corporation v. Royal Hotels Limited*" (Citaz. Nru. 310/05 JZM) billi l-provi li kienu nstemghu f` dik il-kawza jghoddu bhala prova ghall-fini

tal-kawza tal-lum. Ghar-rigward ta` provi ohra li saru fil-kuntest propju tal-kawza odjerna, il-Qorti tirreferi ghalihom aktar `il quddiem.

III. <u>Il-fatti</u>

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 tal-process tal-kawza Citaz. Nru. 310/05)

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 tax-xoghol li 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 tal-process tal-kawza Citaz. Nru. 310/05)

Wara l-ipprocessar u l-ghoti ta` dan it-*tender*, sar konvenju fejn inghata l-pussess u l-operat tal-lukanda. Dan sehh wara li kienu saru diversi laqghat fejn gew diskussi t-termini u kundizzjonijiet, fosthom li kellha ssir *refurbishing* tal-lukanda u li l-lukanda kellha tkun ta` mhux anqas minn erba` (4) stillel (fol 55 sa 60 tal-process tal-kawza tal-lum).

In segwitu, sar kuntratt ta` bejgh fis-26 ta` Marzu 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler bejn Malta Development Corporation u Heritage Developments Limited (fol 7 sa 12 tal-process tal-kawza tal-lum). Skont dan il-kuntratt, Heritage Developments Limited akkwistat porzjon ta` art formanti parti mill-proprjeta` maghrufa bl-isem ta` Grand Hotel Verdala flimkien mal-*ground* u amenitajiet ohra ta` l-istess lukanda ta` kejl globali ta` 1, 542 metri kwadri ghall-prezz ta` Lm 144,000 liema prezz ma thallasx kollu ma` l-kuntratt izda kien miftiehem kif u meta kellhom isiru l-pagamenti.

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 Heritage Developments Limited.

Fost il-kundizzjonijiet tal-kuntratt, kien hemm illi :-

> " … *any development made on the transferred property shall form part of a hotel complex of a standard not below the four (4) star classification."*
> (fol 11 tal-process tal-kawza tal-lum)

Tajjeb jinghad illi dan il-kuntratt sar fl-istess jum li kien konkluz kuntratt iehor bejn Malta Development Corporation u Royal Hotels Limited fejn din tal-ahhar akkwistat il-Grand Hotel Verdala flimkien mal-art adjacenti, parkegg tal-vetturi u amenitajiet ohra b`kejl komplessiv ta` 14,534 metri kwadri. Anke fil-kuntratt ta` Royal Hotels, kien patwit illi : *"the purchaser company shall use the property being transferred as a hotel complex of a standard not below the four (4) star classification."*

Iz-zewg kuntratti kienu konnessi, tant illi s-sejha pubblika ghall-offerti kienet tindika proprjeta` wahda u mhux zewg proprjetajiet separati. Madanakollu wara talba ta` AX Group, il-proprjeta` giet maqsuma fi zewg porzjonijiet u assenjati lil zewg kumpanniji differenti minn Suncrest Hotel Malta Limited li kienet originarjament tefghet l-offerti fis-sejha pubblika.

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

Saret il-kawza tal-lum ghaliex il-proprjeta` thalliet abbandunata u mitluqa, u li ma kenitx qeghda tintuza bhala *hotel complex* ta` *standard* ta` mhux inqas minn *four star classification.* Il-korporazzjoni attrici baqghet tinsisti fuq din il-kondizzjoni anke meta s-socjeta` konvenuta talbet li din il-kundizzjoni titnehha.

Min-naha taghha, s-socjeta` konvenuta iddefendiet il-posizzjoni taghha b`serje ta` eccezzjonijiet (*supra*) li l-qorti sejra tittratta.

IV. L-ewwel (1) eccezzjoni

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 moghtija minn Joseph Zammit Tabona fil-kawza Citaz. Nru. 310/05 JZM, 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 151).

Is-segretarju tal-bord, Av. Rachel Bonello, ipprezentat bil-gurament estratt 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 s-socjeta` konvenuta li fuqu qeghda tistrieh il-korporazzjoni attrici mhuwiex kondizzjoni rizoluttiva.

Il-kondizzjoni taqra :-

"any development made on the transferred property shall form part of a 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.

<u>L-Art 1067 tal-Kap 16</u> 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.*

<u>L-Art 1068 tal-Kap 16</u> 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.*

<u>L-Art 1069 tal-Kap 16</u> 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-**<u>Art 117 tal-Kap 13</u>** 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 : **<u>St. Andrew`s Farm and Building Company Limited v. Henry Sultana.</u>**

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` gahndhiex 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 "**<u>Cutajar vs Fenech</u>**" 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 "**<u>Aquilina vs Sammut</u>**" 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. Risultanzi

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-kuntratt 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 kien prezentat fil-kawza Citaz. Nru. 310/05 JZM. Jirrizultaw kwantita` 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 : **Adrian Busietta pro et noe et vs Philip O. Gatt pro et noe et**.

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 : **Joseph Tanti et vs Antares Development Limited**

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 : **Noel Curmi et v. Carmelo sive Charles Galea et :** 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 : **Id-Dipartiment tal-Kuntratti et v. Anthony Borg**, 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 ***<u>Raymond noe v. Busuttil</u>*** *deciza minn din il-Qorti fis-16 ta` Novembru, 1942."*

2. <u>Risultanzi</u>

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 tissottometti 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 64 u 65 tal-process ta` din il-kawza, 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 19 ta` l-process ta` din il-kawza, 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 dan, 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 mposti 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-faccata 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.

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.

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 15 sa 18 tal-process tal-kawza tal-lum), 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 fejbn 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.

Ma jirrizultax ippruvat 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 attrici 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 ghad-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 **<u>turi</u>** 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 kontratwali 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 ezami 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 sottomissjonijiet. 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 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