# QORTI TAL-APPELL

## IMHALLFIN

## S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
## ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
## ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

**Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Novembru, 2020.**

**Numru 16**

**Rikors numru 488/11 SM**

**Mary Virginia Grech**

**v.**

**Catania & Sons Limited (C-17376), Garnet Investments Limited (C-25475) gia` Vic Bon Limited, l-assenti Lino sive Carmelo Zahra li qed jitnizzel qua intimat ai fini ta' integrita` tal-gudizzju**

**Il-Qorti:**

1. Rat ir-rikors guramentat ipprezentat mill-attrici Mary Virgina Grech fis-16 ta' Mejju, 2011, li permezz tieghu nghad hekk:

> "1. Illi r-rikorrenti taghmel riferenza ghall-konvenju datat 7 ta' Settembru, 2006 [Dok. 'A'] liema konvenju hi u huha l-intimat Lino Zahra ghamlu maz-zewg socjetajiet intimati liema konvenju gie debitament irregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni (Dok. 'B'];

“2. Illi r-rikorrenti dahlet f’din il-kawza lil huha l-assenti Lino Zahra billi hu ko-proprjetarju tal-imsemmija proprjeta` u hija ffirmat tali konvenju ghan-nom tieghu ghaliex kienet hekk awtorizzata;

“3. Illi l-imsemmi konvenju a tenur tal-klawsoli tieghu [klawsola numru 3) qed jorbot il-validita` tieghu ma’ kondizzjoni risoluttiva li johorgu l-permessi ossia ‘outline development permit’ hekk kif hemm indikat fi klawsola numru tnejn [2] ta’ l-istess konvenju;

“4. Illi minn verifiki kondotti mir-Rikorrenti jirrizulta illi z-zewg socjetajiet Intimati qatt m’applikaw ghall-ebda permess u skont il-konvenju u dana bil-ghan car illi dawn itawwlu z-zmien hekk kif stipulat fi klawsola numru tlieta [3] tal-istess konvenju u qatt ma javvera ruhu l-fatt li mieghu hija marbuta l-kondizzjoni sospensiva in konnessjoni mat-terminu tal-validita` ta’ l-imsemmi konvenju;

“5. Illi r-rikorrenti tinsisti li minhabba tali inadempjenza da parti taz-zewg socjetajiet Intimati tali kondizzjoni risoluttiva llum skattat bil-konsegwenza li waqa’ l-istess ftehim ta’ bejn il-kontendenti fil-kawza odjerna;

“6. Illi r-rikorrenti wkoll tinsisti illi tali inadempjenza min-naha taz-zewg socjetajiet Intimati hija wahda gravi u serja f’ghajn il-ligi u tolqot obbligu ewlieni assunt miz-zewg socjetajiet Intimati fl-imsemmi ftehim li jiggustifika x-xoljiment tal-ftehim ta’ bejn il-kontendenti biex jaghmel dan l-imsemmi ftehim minghajr l-ebda effikacja ai fini u effetti kollha tal-ligi;

“7. Illi r-rikorrenti ressqet zewg ittri gudizzjarji [Dok. ‘C’ u ‘D’] fil-konfront taz-zewg socjetajiet Intimati fejn hija interpellathom halli jersqu ghat-tahsir formali tal-istess konvenju u dana ghaliex minhabba l-inadempjenza taghhom dan m’ghandu jkollu l-ebda effikacja ai fini u effetti kollha tal-ligi, izda dawn baqghu inadempjenti u anzi irribattew tali pretensjoni da parti tar rikorrenti;

“8. Illi z-zewg socjetajiet Intimati minhabba tali inadempjenza da parti taghhom irrekaw danni lir-Rikorrenti u ghalhekk ghandhom jersqu halli jhallsu d-danni lir-Rikorrenti wara li tigi illikwidata tali somma minn din il-Qorti;

“9. Illi ghalhekk ir-rikorrenti kellha tressaq il-kawza odjerna;

**“Ghaldaqstant ir-Rikorrenti umilment titlob li, ghar-ragunijiet suindikati, dina l-Onorabbli Qorti joghgobha;**

“1. Tiddikjara illi z-zewg socjetajiet Intimati huma inadempjenti a tenur tal-obbligi assunti minnhom fil-konvenju datat 7 ta’ Settembru, 2006;

“2. Tiddikjara wkoll li tali inadempjenza da parti taz-zewg socjetajiet

Intimati hija wahda serja u gravi li timmerita x-xoljiment tal-imsemmi ftehim;

“3. Tordna x-xoljiment tal-imsemmi konvenju u tpoggi lill-partijiet fl-‘istatus quo ante’;

“4. Tiddikjara li minhabba tali inadempienza da parti taz-zewg socjetajiet Intimati, ir-Rikorrenti sofriet danni;

“5. Tillikwida d-danni sofferti mir-Rikorrenti u dana anke permezz tal-hatra ta’ perit nominand;

“6. Tordna liz-zewg socjetajiet Intimati jhallsu s-somma hekk illikwidata lir-Rikorrenti.

“Bl-ispejjez kontra l-Intimati jew min minnhom.”

2. Rat ir-risposta guramentata tas-socjetajiet konvenuti Catania & Sons Limited u Garnet Investments Limited (già Vic Bon Limited) li permezz taghha eccepew:

“Dwar il-fatti:

“1. Il-fatti kif dikjarati f’l-ewwel paragrafu tar-rikors mhux kontestati;

“2. Il-fatti fit-tieni paragrafu huma kontestati billi se maj Lino Zahra kellu jkun attur u mhux konvenut;

“3. Illi l-fatti fit-tielet paragrafu mhux kontestati;

“4. Illi l-fatti fir-raba paragrafu huma kontestati; huwa minnhu li l-esponenti ma applikawx ghall-permess imma f’dan la ghamluh biex itawwlu xi zmien u lanqas bi traskuragni imma ghaliex fis-sitwazzjoni ma kienx possibili ghalihom li jaghmlu applikazzjoni;

“5. Illi l-fatti fil-hames paragrafu ma humiex minnhom ghaliex ma hemmx terminu prefiss ghall-kondizzjoni;

“6. Illi l-fatti fis-sitt paragrafu huma wkoll konsegwentement kontestati ghaliex huma ma humiex morusi fit-termini tal-ligi;

“7. Illi huwa minnhu li ntbghatu l-ittri ufficjali imma mhux minnhu li l-attrici ghandha dritt tajjeb x’tivvanta;

“8. Ili l-fatti fit-tmien paragrafu huma assolutament mhux minnhom u bla bazi fil-fatt u fil-ligi.

> "Illi ghallhekk l-eccezzjonijiet tal-eccipjenti konvenuti huma s-segwenti:
>
> "1. Il-gudizzju huwa monk ghaliex l-attrici ma tistax tintenta dan il-gudizzju minnghajr il-partecipazzjoni bhala attur ta' huha kovenditur;
>
> "2. Illi ma hemm l-ebda terminu impost ghall-kondizzjoni fil-konvenju, u lanqas ma l-ebda terminu gie impost gudizjarjament;
>
> "3. Illi l-eccipjenti b'l-ebda mod ma kienu morusi f'adempiment tal-obbligi taghhom;
>
> "4. Illi l-konvenuti ma pprezentawx l-applikazzjoni ghall-permess billi fil-mument ma kienx ghaqli li dan issir u dan ghaliex kien hemm bzonn biex din tkun tista' tigi prezentata b'success il-kooperazzjoni ta' terzi liema fatt kien indipendenti mill-volonta taghhom;
>
> "5. Illi l-konvenut la huma responsabbili ghall-ebda Danni u lanqas fil-fatt ma kkawza ebda Danni lill-attrici;
>
> "6. Illi t-talbiet tal-attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti b'l-ispejjez kontra l-istess attrici."

3. Rat li minkejja li l-konvenut Lino sive Carmelo Zahra kien debitament notifikat bl-atti, baqa' ma wegibx u ghalhekk huwa kontumaci.

4. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-24 ta' Gunju, 2015, li permezz taghha ddecidiet il-kawza fis-sens illi:

> "17.1. Filwaqt li takkolji t-talba tas-socjetajiet intimati fir-rigward;
>
> "17.2. Tirrespingi t-talba tar-rikorrenti rigward il-kap ta' l-ispejjez ta' din il-procedura; u
>
> "17.3. Tiddikjara li l-ispejjez kollha ta' din il-procedura jithallsu mir-rikorrenti Mary Virginia Grech."

5. Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> " …ghalkemm il-kontendenti nghataw l-opportunita` u z-zmien biex jittransigu b'mod konklussiv, dawn baqghu ma qabblux fuq il-kap ta' l-ispejjez;

“10. Illi ghalhekk, din il-procedura hi issa limitata unikament ghar-risoluzzjoni ta’ din il-kwistjoni;

Ikkunsidrat:

“11.0. Illi skont id-dikjarazzjoni guramentata taghha r-rikorrenti sintetikament esponiet is-segwenti:

“11.1. Illi hi u huwa Lino sive Carmelo Zahra, huma l-proprjetarji ta’ barriera sitwat fi Triq Santa Marija f’Hal Ghaxaq, (ara foll 68 u 88);

“11.2. Illi permezz ta’ konvenju in atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion, datat is-7 ta’ Settembru, 2006, l-istess rikorrenti ffirmat konvenju, anke f’isem u in rapprezentanza tal-fuq imsemmi huwa, biex tbiegh sehemhom mill-istess porzjon art fuq indikat lis-socjetajiet intimati, u dan, skont il-kundizzjonijiet hemm patwiti;

“Ikkunsidrat:

“12.0. Illi fost il-kondizzjonijiet patwiti fl-istess konvenju fuq riferit hemm is-segwenti:

“12.1. Illi s-socjetajiet intimati kumpraturi obbligaw ruhhom li jottjenu permess mill-MEPA tramite applikazzjoni tat-tip “outline development permit” ghall-bini residenzjali hemm indikat, (ara klawsola numru tnejn, (2), a foll 6);

“12.2. Illi l-konvenju in dizamina jibqa` validu sa zmien sitt (6) xhur mil-hrug tal-permess riferit fil-paragrafu precedenti, (ara foll 6);

“Ikkunsidrat:

“13. Illi stante li rrizulta lir-rikorrenti li s-socjetajiet intimati “... qatt m’applikaw ghal ebda permess u skont il-konvenju u dana bil-ghan car illi dawn itawwlu z-zmien hekk kif stipulat fi klawsola numru tlieta (3), ta’ l-istess konvenju ...”, (ara foll 1 u 2);

“Ikkunsidrat:

“14. Illi in effetti mix-xhieda tar-rapprezentant tal-MEPA gie debitament ikkonfermat u assodat li mir-ricerka minnhu kondotta ma rrizulta li kien hemm l-ebda applikazzjoni fir-rigward, (ara foll 88);

“Ikkunsidrat:

“15.0. Illi analizi tal-konvenju in dizamina jindika s-segwenti:

“15.1. Illi l-klawsola numru tnejn (2) de quo in effetti tammonta, kif hemm espressament indikat, ghal kondizzjoni rizoluttiva, (ara foll 6);

"15.2. Illi pero` fil-konvenju ma gie stabbilit l-ebda terminu li fih is-socjetajiet intimati setghu jobbligaw ruhhom li jintavolaw tali applikazzjoni;

"15.3. Illi ghalhekk ghandu jkun pacifiku li la fil-konvenju r-rikorrenti li agixxiet proprio et nomine ma mponiet l-ebda kondizzjoni fir-rigwad fuq is-socjetajiet hawn intimati, allura tali applikazzjoni thalliet kompletament fid-diskrizzjoni ta' l-istess socjetajiet;

"15.4. Illi konsegwentement, ir-rikorrenti odjerna ma zammet l-ebda dritt li tintervjeni fir-rigward jew li tiddezumi xi konsegwenzi nefasti fuqha;

"15.5. Illi "pacta sunt servanda" u ghalhekk id-dritt ta' inazzjoni fir-rigward thalla kompletament f'idejn is-socjetajiet intimati bil-konsegwenza li kienet ir-rikorrenti stess li poggiet lilha nnifisha f'din is-sitwazzjoni passiva li sabet ruhha fiha;

"Ikkunsidrat:

"16. Illi tenut kont li l-procedura odjerna hi esklussivament limitata ghall-kap ta' l-ispejjez, din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti ma pprovatx it-talba taghha fir-rigward;"

6. Rat ir-rikors tal-appell tal-attrici Mary Virginia Grech, li permezz tieghu talbet lil din il-Qorti:

"(1) thassar, tirrevoka u tikkancella s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 14 ta' Mejju, 2015 (sic 24 ta' Gunju, 2015) u fl-ismijiet 'Mary Virginia Grech (613429M) v. Catania & Sons Limited (C-17376), Garnet Investments Limited (C-25475) già Vic Bon Limited, l-assenti Lino sive Carmelo Zahra li qed jitnizzel qua intimat ai fini ta' integrità tal-gudizzju u f'kaz li tilqa' it-tielet aggravju, tordna li l-atti jigu irrinvjati lura lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili halli l-kaz jigi deciz mill-gdid;

"(2) thassar, tirrevoka u tikkancella s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 14 ta' Mejju, 2015 (sic 24 ta' Gunju, 2015) u fl-ismijiet 'Mary Virginia Grech (613429M) v. Catania & Sons Limited (C-17376), Garnet Investments Limited (C-25475) già Vic Bon Limited, l-assenti Lino sive Carmelo Zahra, li qed jitnizzel qua intimat, ai fini ta' integrità tal-gudizzju u dana billi tiddikjara li l-proceduri gudizzjarji gew inizzjati a kawza unikament tal-socjetajiet konvenuti appellati jew min minnhom u tiddikjara li l-ispejjez taz-zewg istanzi jithallsu interament mill-istess socjetajiet konvenuti appellati jew min minnhom."

7. Rat ir-risposta tal-appell tas-socjetajiet Catania & Sons Limited (C-17376), u Garnet Investments Limited (C-25475) già Vic Bon Limited, li permezz taghha wiegbu li l-appell ta' l-attrici ghandu jigi michud, bl-ispejjez kontra taghha.

8. Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell.

9. Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidrat:

10. Illi permezz ta' din il-kawza, l-attrici kienet qieghda tittanta tfittex dikjarazzjoni mill-Qorti sabiex jigi ordnat ix-xoljiment ta' konvenju rizultat ta' inadempjenza tas-socjetajiet konvenuti, kif ukoll dikjarazzjoni u likwidazzjoni ta' danni kkawzati lill-attrici konsegwenti ghall-imsemmija inadempjenza. Bl-ispejjez kontra s-socjetajiet konvenuti jew min minnhom.

11. Is-socjetajiet konvenuti wiegbu li l-gudizzju mhux integru ladarba ma kienx hemm il-partecipazzjoni ta' hu l-attrici bhala ko-venditur; li ma kien hemm ebda terminu impost ghall-kondizzjoni fil-konvenju; li l-konvenuti bl-ebda mod ma kienu moruzi fl-adempiment tal-obbligi taghhom; li l-konvenuti ma pprezentawx l-applikazzjoni ghall-permess

billi fil-mument ma kienx ghaqli li ssir u dan peress li sabiex taghmel dan b'success, kien jehtieg il-kooperazzjoni ta' terzi, liema fatt kien indipendenti mill-volontà taghhom; li l-konvenuti la huma responsabbli ghall-ebda danni u lanqas fil-fatt ma kkawzaw ebda danni lill-attrici; li t-talbiet tal-attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess attrici.

12. Permezz tal-verbal tal-partijiet tas-17 ta' Marzu, 2015, quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, id-difensur tas-socjetajiet konvenuti ddikjara li m'ghadx ghandhom interess li jakkwistaw l-art in kwistjoni u lesti li jaghtu l-kunsens taghhom ghat-thassir tal-konvenju, mentri d-difensur tal-attrici ddikjara li filwaqt li jiehu konjizzjoni tal-istess, insista fuq decizjoni rigwardanti l-kap tal-ispejjez. Konsegwentement inghatat is-sentenza tal-24 ta' Gunju, 2015, li permezz taghha il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidiet il-kap tal-ispejjez fis-sens li, l-attrici ma pprovatx it-talba taghha fir-rigward u ghalhekk laqghet it-talba tas-socjetajiet konvenuti, cahdet it-talba tal-attrici rigward il-kap tal-ispejjez u kwindi ddikjarat li l-ispejjez kollha tal-procedura odjerna kellhom jithallsu mill-istess attrici.

13. L-attrici hassitha aggravata bl-imsemmija sentenza u ghalhekk interponiet appell minnha. L-appell tal-attrici jissejjes fuq tliet aggravji:

(i) ghalkemm il-kawza giet transatta quddiem l-ewwel Qorti, salv il-kap tal-ispejjez, is-sentenza appellata ma taghmel ebda referenza ghall-fatt li, il-konvenju li ghalih dahlet l-appellanta, bhala stat ta' fatt m'ghandu ebda effett legali ai fini u effetti kollha tal-ligi;

(ii) nonostante l-verbal ta' transazzjoni salv l-ispejjez, il-Qorti laqghet fil-parti tad-*decide* l-eccezzjonijiet taz-zewg socjetajiet kummercjali appellati u akkollat l-ispejjez kollha fuq l-appellanti. Filwaqt li l-ligi tipprovdi li l-ispejjez ghandhom jigu akkollati lill-parti telliefa fil-kawza, izda fis-sentenza appellata, wiehed qajla jsib ragunijiet kif l-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha fir-rigward. L-ewwel Qorti fil-konsiderazzjonijiet taghha ssemmi l-fatt li l-attrici kellha tiftah din il-kawza peress li setghet tikkontratta ahjar it-termini tal-konvenju ffirmat minnha. L-attrici appellanti ssostni li l-ewwel Qorti njorat ghal kollox l-ispirtu tal-konvenju datat 7 ta' Settembru, 2006, fejn is-socjetajiet appellati ntrabtu li japplikaw minnufih ghall-permessi relattivi, kif rizultanti mit-tieni klawsola tal-konvenju. Is-socjetajiet appellati m'ghamlu xejn ghal snin twal sabiex jirregolaw ruhhom mat-termini tal-konvenju, minkejja li kienu interpellati mill-appellanti. Mentri l-ewwel Qorti ppenalizzat lill-attrici talli ppruvat taserixxi l-jeddijiet taghha fil-konfront tas-socjetajiet konvenuti appellati, li huma mdahhla sew fil-kummerc tal-proprjetà immobbli u l-izvilupp tal-istess.

(iii) L-attrici appellanti tikkontesta l-parti tad-*decide* tas-sentenza appellata fejn inghad li l-ewwel Qorti kienet qieghda taccetta t-talbiet tas-socjetajiet konvenuti meta dawn ma kienu ressqu l-ebda talba, mentri hija kellha tiddeciedi biss il- *capo spese* u xejn aktar. Ghalhekk mhux car x'riedet tghid l-ewwel Qorti u konsidrata l-konfuzjoni li tezisti fis-sentenza appellata, din il-Qorti hija mitluba tikkonsidra n-nullità tad-*decide* u konsegwentement tibghat l-atti lura lill-ewwel Qorti sabiex terga' tiddeciedi l-kaz mill-gdid.

14. Trattati l-aggravji, ghandu jinghad mal-ewwel li l-ilment tal-attrici appellanti kif imfisser fl-ewwel aggravju taghha ma jistax jirnexxi. Dan jinghad peress li kif jirrizulta mill-verbal tas-seduta tas-17 ta' Marzu, 2015, id-difensur tas-socjetajiet konvenuti ddikjara li "*m'ghadx ghandhom interess li jakkwistaw l-art in kwistjoni u lesti li jaghtu l-kunsens taghhom ghat-thassir tal-konvenju*." Id-difensur tal-attrici ddikjara li qed jiehu konjizzjoni tal-istess u baqa' jinsisti fuq decizjoni rigwardanti l-kap tal-ispejjez. Kif gustament osservat fir-risposta tas-socjetajiet konvenuti appellati, dikjarazzjoni in atti torbot lill-partijiet bhal kull kuntratt iehor u m'ghandu jkun hemm l-ebda dubju fuq tali verbal. Dan il-principju jinsab rifless ukoll fil-gurisprudenza fejn sahansitra nghad li verbal jikkostitwixxi kwazi-kuntratt gudizzjali. Kif ritenut minn din il-Qorti (Sede Inferjuri), fis-sentenza taghha tas-27 ta' Frar, 2009, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Silvio v. Corinthia Palace Hotel Company Limited**:

> *"Dan anke ghaliex dawk il-verbali jaghmlu fidi tal-kontenut taghhom u, kif inhu maghruf, jorbtu lill-kontendenti bis-sahha tal-kwazikuntratt gudizzjali. Ara "Farmacista Giuseppe Debono - vs- Giovanna Debono", Appell Civili, 13 ta' Marzu, 1953 u "Direttur ta' l-Agrikoltura - vs- Remigio Galea", Appell Civili, 30 ta' Marzu, 1987".*

15. Hekk ukoll inghad fir-rigward, mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha tal-10 ta' Ottubru, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Paul Axisa v. Carmelo Spiteri et**:

> *"Illi huwa pacifiku li verbal bejn il-partijiet huwa vinkolanti ghalihom kollha ghaliex jikkostitwixxi 'kwazi kuntratt' gudizzjali li ma jistax jigi newtralizzat jekk mhux bil-kunsens tal-partijiet kollha. (Direttur ta' lAgrikoltura v Remigio Galea - A.C. 30 ta' Marzu 1987; Kollez. Vol. XXIX P I p.768; Vol. XXXVII P I p.99); jfisser li "il quasi contratto giudiziale non ha altro scopo se non quello di fissare il tema ed i limiti della controversia" (Kollez. Vol. XXVI P I p 225). Dan fuq il-bazi talmassima "in judiciis quasi contrahitur." (Carmelo Farrugia v Grezzju Farrugia et. - App. Inf. 16 ta' Marzu 2005)".*

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, l-ewwel Qorti ma setghet qatt tiskarta dak verbalizzat mill-partijiet, sakemm mhux bil-kunsens tal-istess kontendenti fil-kawza. Kwindi l-fatt li l-kontendenti fil-kawza ghamlu verbal li kien sostanzjalment jolqot il-mertu tal-kawza, ifisser li kien jonqos biss decizjoni dwar l-ispejjez. Ghalhekk l-ewwel Qorti kellha tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet attrici fil-mertu u tillimita ruhha sabiex tiddeciedi l-kap tal-ispejjez. Isegwi li din il-Qorti ma ssibx li l-attrici appellanti ghandha ragun f'dan l-ewwel aggravju taghha.

16. Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju tal-attrici appellanti, dak fejn tilmenta dwar id-decizjoni tal-ewwel Qorti meta laqghet it-talbiet tas-

socjetajiet konvenuti appellati u tikkritika l-konkluzjoni milhuqa mill-ewwel Qorti, fejn akkollat l-ispejjez fuqha, konsidrat il-provvediment tal-ligi fejn jinghad li l-ispejjez ghandhom jithallsu mill-parti telliefa fil-kawza. Fil-verità ghandha ragun l-attrici appellanti meta jinghad minnha li l-ewwel Qorti zbaljat meta fl-ewwel parti tad-*decide* taghha jinghad li "*takkolji t-talba tas-socjetajiet intimati fir-rigward"*. Dan peress li kif inghad qabel, ladarba l-mertu tal-kawza kien jinsab suggett ta' transazzjoni, l-ewwel Qorti kellha bazikament tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-mertu. Hekk ukoll, mhux daqstant car il-ghala fis-sentenza appellata jinghad dak appena citat, peress li kien jonqos li jigi deciz biss il-kap tal-ispejjez, u ma kien hemm ebda talba pendenti tas-socjetajiet konvenuti.

17. In kwantu l-attrici appellanti tilmenta dwar il-konsiderazzjonijiet maghmula mill-ewwel Qorti, sabiex gie deciz il-kap tal-ispejjez, tajjeb li jigi osservat li minghajr ma tidhol fil-mertu tal-kawza, il-principju regolatorju dwar il-hlas tal-ispejjez huwa li l-ispejjez ghandhom ikunu akkollati lill-parti telliefa skont l-Artikolu 223(1) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta (Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili) li jipprovdi li "*kull sentenza definittiva ghandha tikkundanna lit-tellief ghall-ispejjez*". Issa gialadarba s-socjetajiet konvenuti kkoncedew li kienu lesti li jaghtu l-kunsens taghhom ghat-thassir tal-konvenju, hekk kif mitlub mill-attrici appellanti fir-rikors promotur, f'ghajnejn din il-Qorti huwa evidenti li din il-kawza setghet facilment tigi evitata li kieku s-socjetajiet konvenuti

appellati kkoncedew li jithassar l-imsemmi konvenju kemm fis-sena 2007, kif ukoll sahansitra fis-sena 2010, meta kienu interpellati gudizzjarjament f'dan is-sens. Kwindi mad-daqqa t'ghajn, jidher li l-attrici kellha ragun titlob ix-xoljiment tal-konvenju.

18. Ghalkemm kif osservat mill-ewwel Qorti, kien ikun aktar ghaqli li, konsidrata l-kondizzjoni rizoluttiva rizultanti mit-tieni artikolu tal-konvenju, li jinghata terminu fiss li fih is-socjetajiet konvenuti appellati kellhom japplikaw ghall-permess ta' zvilupp, minflok li jinghad "*mill-aktar fis possibbli*", min-naha l-ohra, fil-fehma ta' din il-Qorti lanqas ma kellu jigi injorat il-fatt li skont ix-xhieda tar-rapprezentant tal-MEPA, sitt snin wara l-konvenju, kienet ghadha ma dahlet l-ebda applikazzjoni ghall-izvilupp tas-sit in kwistjoni. Kwindi qajla jista' jinghad li s-socjetaijiet konvenuti appellati mexxew l-applikazzjoni ghall-izvilupp "*mill-aktar fis possibbli*" kif mahsub fil-konvenju. Il-kuncett ta' *pacta sunt servanda* citat mill-ewwel Qorti kellu japplika ghaz-zewg komparenti fuq l-istess konvenju. Huwa veru li madwar sitt xhur wara li sar il-konvenju, inbidlu r-regolamenti dwar l-applikazzjonijiet ghall-ippjanar u l-izvilupp, izda mill-istess xhieda jirrizulta wkoll li, *Outline development permits* mahruga qabel il-bidla fil-ligi, baqghu jigu rispettati. Din il-Qorti ma taqbilx lanqas ma' dak li nghad mill-ewwel Qorti, meta jinghad minnha li s-socjetajiet konvenuti kellhom diskrezzjoni assoluta meta jaghmlu applikazzjoni ghall-izvilupp, peress li

l-frazi "*mill-aktar fis possibbli*" tindika l-uzu ta' ragonevolezza fl-uzu ta' dik id-diskrezzjoni.

19. Ghalhekk din il-Qorti tqis li s-socjetajiet konvenuti appellati kellhom tal-inqas jitqiesu parzjalment sokkombenti ghat-talbiet attrici u li ghalhekk kellhom huma wkoll jaghmlu tajjeb tal-ispejjez. Dan jinghad ukoll peress li t-talbiet attrici kienu jaghmlu wkoll referenza ghad-dikjarazzjoni, likwidazzjoni u kundanna ghall-hlas ta' danni, materja li ghaliha ma saret ebda referenza ulterjuri fl-imsemmi verbal. Kwindi l-attrici rrinunzjat ghall-imsemmija talba ghad-danni u zammet ferm biss il-kap tal-ispejjez. Is-sub-inciz (3) tal-istess Artikolu 223 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, jipprovdi li l-Qorti tista' tikkundanna lil kull parti thallas l-ispejjez taghha:

> *"meta kull waħda mill-partijiet tkun it-telliefa f'xi punt tal-kawża, jew meta jindaħlu kwistjonijiet diffiċli tal-liġi, inkella għal xi raġuni tajba oħra nghatat fuq punt legali izda biss jekk jindahlu xi punti specjali ta' ligi".*

20. Huwa minnu li kif inghad drabi ohra, "l-*ispejjez ma ghandhomx jigu ripartiti semplicement a bazi ta' proporzjon matematiku ghat talbiet milqugha jew michuda jew in proporzjon ghal xi riduzzjoni tas-somma reklamata*". (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Il-Kummissarju tal-Artijiet v. Emanuel Aquilina**, deciza fil-5 ta' Ottubru 2001). Izda daqstant iehor il-gudizzju moghti mill-Qorti dwar il-kap tal-ispejjez ghandu jkun rizultat ta' konsiderazzjoni matura dettata mill-kuxjenza (Ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-

kawza fl-ismijiet **Chetcuti v. Citadel Insurance** tal-15 ta' Frar 2006). Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet, b'applikazzjoni tal-istess principji ghall-kaz in ezami, din il-Qorti tqis li kien ikun aktar xieraq u gust li kull parti tigi ordnata li thallas l-ispejjez taghha. Isegwi li dan l-aggravju tal-attrici appellanti jimmerita li jintlaqa' almenu *in parte* u ser jinghata l-provvediment opportun.

21. Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju, dak dwar kif l-ewwel Qorti laqghet it-talba tas-socjetajiet konvenuti appellati meta ma kien hemm ebda talba x'tintlaqa'. Jigi ribadit li l-ewwel Qorti kellha tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet fil-mertu ladarba sehhet transazzjoni, u ghalhekk kellha semplicement tiddeciedi l-kap tal-ispejjez billi tilqa' jew tichad it-talbiet attrici ghall-ispejjez. Kwindi ghalkemm ghandha ragun l-attrici appellanti li l-ewwel Qorti ma kellhiex tilqa' t-talbiet tas-socjetajiet konvenuti, madankollu d-decizjoni tal-ewwel Qorti xorta setghet tinftiehem. Isegwi li din il-Qorti ma tarax li ghandha tilqa' t-talbiet tal-attrici appellanti ghan-nullità tas-sentenza u li jintbaghtu l-atti lura lill-ewwel Qorti. Konsidrat li qieghed jintlaqa' t-tieni aggravju u li ser jinghata l-provvediment relattiv, ma tarax il-htiega li tilqa' t-tielet aggravju tal-attrici appellanti.

**Decide**

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-attrici appellanti, billi tilqghu *in parte* u ghalhekk filwaqt li tirrevoka u thassar is-

sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, tal-24 ta' Gunju, 2015, fil-kawza fl-ismijiet premessi u minflok tiddeciedi li kull parti ghandha thallas l-ispejjez taghha in prim'istanza.

Bl-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu wkoll bla taxxa bejn il-partijiet.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Prim Imhallef | Joseph R. Micallef<br>Imhallef | Tonio Mallia<br>Imhallef |

Deputat Registratur
rm