MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-19 ta' Jannar, 2022

Appell Inferjuri Numru 10/2021 LM

Steve Baldacchino (K.I. Numru 80579M)
u Maria Baldacchino (K.I. Numru 130080M)
('l-appellanti')

vs.

L-Awtorità tal-Artijiet
('l-appellata')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Steve Baldacchino** u **Maria Baldacchino,** [hawnhekk 'l-appellanti'], minn deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], tat-13 ta' Awwissu, 2021 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha t-Tribunal

iddispona mill-appell tar-rikorrenti u mir-risposta tal-intimata **Awtorità tal-Artijiet** [hawnhekk 'l-appellata'], billi ħassar u rrevoka d-deċiżjoni appellata fit-totalità tagħha, filwaqt li ordna lill-Awtorità intimata tagħti lir-rikorrenti appuntament ieħor sabiex jersqu għall-kuntratt, u f'każ li ma jersqux jitilfu l-*bid bond.* Ir-rikorrenti hawnhekk 'l-appellanti' qegħdin jappellaw mis-sentenza tat-Tribunal.

<u>Fatti</u>

2. Ir-rikorrenti spjegaw li l-Awtorità intimata kienet ħarġet sejħa għall-offerti għall-għoti b'ċens temporanju tal-fond bin-numru 12, Triq l-Oratorju, Bormla, għal perijodu ta' ħamsa u erbgħin (45) sena, permezz ta' Avviż ippubblikat fid-9 t'Awwissu, 2019. Waħda mill-kundizzjonijiet ta' din is-sejħa kienet tistipula li min jieħu l-offerta jeħel is-somma msemmija fil-*bid bond* kif ukoll jitlef it-*tender* jekk jonqos milli jersaq għall-iffirmar tal-kuntratt fid-data u l-ħin indikati fl-ittra ta' aċċettazzjoni. Kundizzjoni oħra kienet tispeċifika li kull min jagħmel l-offerta ma jistax ireġġa' lura jew jirtira l-offerta li jkun għamel għal żmien tliet xhur mid-data li fiha jkun għalaq iż-żmien li fih kellhom jinxteħtu l-offerti. Ir-rikorrenti spjegaw li d-data sa meta kellhom jintlaqgħu l-offerti għalqet fid-29 t'Awwissu, 2019, u l-Awtorità intimata fid-9 ta' Settembru, 2019 kienet għarrfithom bid-deċiżjoni li l-offerta tagħhom kienet ġiet milqugħha. Ir-rikorrenti qalu wkoll li huma rċevew ittra oħra mingħand l-Awtorità intimata bid-data tat-18 ta' Settembru, 2019, b'tagħrif ulterjuri dwar l-offerta tagħhom, iżda fl-ebda waħda minn dawn l-ittri ma ġew indikati d-data u l-ħin għall-

pubblikazzjoni tal-kuntratt skont il-kundizzjonijiet imniżżla fis-sejħa għall-offerti.

3. Ir-rikorrenti spjegaw li huma ssejħu sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fid-29 ta' Mejju, 2020, fi żmien meta d-dinja kollha kienet maħkuma mill-pandemija. Qalu li in vista ta' dawn iċ-ċirkostanzi, huma talbu żmien ulterjuri sabiex jirregolarizzaw il-pożizzjoni tagħhom, u eventwalment kienu infurmaw lill-Awtorità intimata li ma kinux għadhom interessati fl-offerta tagħhom, u dan anki in vista tal-fatt li waħda mill-kundizzjonijiet fis-sejħa għall-offerti kienet tgħid li huma kienu marbuta biss għal perijodu ta' tliet xhur mill-għeluq tas-sejħa, liema perijodu kien ilu li skada. Ir-rikorrenti qalu li b'ittra tas-26 ta' Jannar, 2021, l-Awtorità intimata infurmathom li kienet ser tilqa' t-talba tagħhom sabiex jirtiraw l-offerta, iżda infurmathom ukoll li l-*bid bond* tagħhom ma kinitx sejra tiġi rilaxxjata lura lilhom.

<u>Mertu</u>

4. Ir-rikorrenti oġġezzjonaw għal din id-deċiżjoni tal-Awtorità intimata, u għalhekk ittentaw jimpunjawha a tenur tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn fl-ewwel lok talbu lit-Tribunal jiddeċiedi li l-offerta tagħhom kienet skadiet skont il-kundizzjonijiet tas-sejħa għall-offerti, u għalhekk ma baqgħetx tivvinkolahom. Ir-rikorrenti spjegaw ukoll li l-kundizzjonijiet tas-sejħa kienu jikkontemplaw it-telf tal-*bid bond* f'ċirkostanzi biss fejn persuna ma tersaqx għall-kuntratt fil-jum u fil-ħin indikati fl-ittra ta' aċċettazzjoni, u l-ebda jum u ħin għall-iffirmar tal-kuntratt ma ġew indikati fl-ittra ta' aċċettazzjoni

mibgħuta lilhom mill-Awtorità appellata. Ir-rikorrenti spjegaw ukoll li l-pandemija li bdiet matul is-sena 2020 u għadha għaddejja, tikkostitwixxi forza maġġuri li tagħtihom jedd jirtiraw mill-offerta tagħhom mingħajr konsegwenzi jew penali. Permezz tat-talbiet tagħhom lit-Tribunal, ir-rikorrenti talbu għar-revoka u t-tħassir tad-deċiżjoni tal-Awtorità intimata li żżomm u ma tirrilaxxax il-*bid bond*, u minflok talbu lit-Tribunal jordna lill-Awtorità tirrilaxxa l-*bid bond* lura lilhom.

5. Flimkien mar-rikors tagħhom, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-avviż numru 158, tad-9 t'Awwissu, 2019 bil-kundizzjonijiet kollha relattivi għal din is-sejħa għall-offerti; kopja tal-ittra tad-9 ta' Settembru, 2019, li ntbagħtet lilhom mill-Awtorità intimata u li permezz tagħha huma ġew infurmati li l-offerta tagħhom ġiet milqugħa; kopja tal-ittra tat-18 ta' Settembru, 2019, li permezz tagħha r-rikorrenti ġew infurmati mill-Awtorità intimata li d-data u l-ħin għall-iffirmar tal-kuntratt relattiv kienu ser jiġu komunikati lilhom f'data sussegwenti; kopja tal-ittra tad-29 ta' Mejju, 2020, li permezz tagħha r-rikorrenti ġew infurmati li l-kuntratt għall-għoti lilhom b'titolu ta' ċens temporanju tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kellu jiġi ffirmat fis-17 ta' Ġunju, 2020; kif ukoll kopja tal-ittra tas-26 ta' Jannar, 2021, li permezz tagħha r-rikorrenti ġew infurmati mill-Awtorità tal-Artijiet li t-talba tagħhom biex is-sejħa tiġi irtirata ġiet milqugħa, iżda l-*bid bond* ma kinitx ser tiġi rilaxxata lura lilhom.

6. Fir-risposta tagħha l-Awtorità intimata wieġbet li fid-29 t'Awwissu, 2019 hija kienet ħarġet sejħa għall-offerti għall-għoti b'ċens għal perijodu ta' 45 sena l-fond numru 12, Triq l-Oratorju, Bormla. Spjegat li l-offerta tar-rikorrenti kienet

ġiet milqugħa, u din l-offerta kienet akkumpanjata b'*bid bond* bin-numru 8820191023. L-Awtorità intimata qalet li wara l-ittra tad-29 ta' Mejju, 2020, fejn ir-rikorrenti ġew infurmati bid-data tal-iffirmar tal-kuntratt, ir-rikorrenti talbu għal estensjoni ta' sitt xhur sabiex jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt, u dan minħabba fl-inċertezzi li ġabet magħha l-pandemija. L-Awtorità intimata kompliet tgħid li permezz ta' ittra tal-14 ta' Settembru, 2020, ir-rikorrenti kienu infurmawha li huma ma kinux għadhom interessati li jidħlu f'kuntratt fir-rigward tas-sejħa mertu ta' dawn il-proċeduri, u fl-istess *email* ir-rikorrenti għamlu wkoll riferiment għall-fatt li l-fond kien jirrikjedi tiswijiet sostanzjali. L-Awtorità intimata spjegat li permezz ta' deċiżjoni ppubblikata fis-26 ta' Jannar, 2021, il-Bord tal-Gvernaturi informa lir-rikorrenti li filwaqt li t-talba tagħhom għall-irtirar tal-offerta ġiet milqugħa, it-talba tagħhom biex tiġi rtirata l-*bid bond* ġiet miċħuda. L-Awtorità tal-Artijiet spjegat li hija ma taqbilx li l-appell tar-rikorrenti kellu jintlaqa' mit-Tribunal u qalet li fis-sejħa għall-offerti ġie speċifikat li l-fond kellu jingħata *tale quale,* u min jieħu l-offerta għandu jiġi mitlub mill-Awtorità tal-Artijiet jiffirma l-kuntratt u jħallas id-drittijiet meħtieġa. Qalet li klawsola oħra tal-kuntratt kienet tispeċifika li min jieħu l-offerta jeħel is-somma msemmija fil-*bid bond,* u jitlef it-*tender* f'każ li dan ma jersaqx għall-iffirmar tal-kuntratt fid-data u l-ħin indikati fl-ittra ta' aċċettazzjoni, kif ukoll li min jagħmel l-offerta jista' jreġġa' lura jew jirtira l-offerta tiegħu fi żmien tliet xhur mid-data li jkun għalaq iż-żmien li fih kellhom jintefgħu l-offerti. L-Awtorità intimata spjegat li għalhekk kellu jirriżulta li min jirbaħ l-offerta kellu jeħel awtomatikament is-somma msemmija fil-*bid bond* kif ukoll jitlef it-*tender* jekk ma jersaqx għall-iffirmar tal-kuntratt fid-data u l-ħin ikkomunikati lilu mill-Awtorità tal-Artijiet. Spjegat li kienu r-rikorrenti li talbu għall-estensjoni għall-

iffirmar tal-kuntratt, liema talba ġiet milqugħa, u kienu wkoll ir-rikorrenti li talbu sabiex ma jiġux ikkonsidrati aktar rigward l-imsemmija sejħa għall-offerti. L-Awtorità tal-Artijiet qalet li r-rikorrenti għandhom jinżammu responsabbli għall-fatt li dan il-kuntratt ma ġiex iffirmat, u għalhekk skont il-kundizzjonijiet imposti fis-sejħa għall-offerti, il-*bid bond* ma tistax tiġi rilaxxata mill-Awtorità intimata.

7. Ir-rikorrenti **Maria Baldacchino** fid-deposizzjoni tagħha quddiem it-Tribunal, spjegat li d-dħul ewlieni tagħha ġej mis-settur tal-ospitalità, u qalet li għandha dar ġewwa l-Birgu u *hostel* ġewwa Paceville. Qalet li meta nħarġet is-sejħa għall-offerti mertu ta' dawn il-proċeduri, hija kienet għaddejja tajjeb bin-negozju tagħha, u meta ġiet infurmata li din is-sejħa għall-offerti ġiet aġġudikata favur tagħha, stenniet li l-Awtorità intimata kienet ser tipproponi d-data għall-iffirmar tal-kuntratt. Ir-rikorrenti spjegat li minkejja li hija ppruvat tikkomunika mal-Awtorità tal-Artijiet diversi drabi sabiex tara jekk kienx hemm indikazzjoni meta l-kuntratt seta' jiġi ffirmat, hija baqgħet mingħajr risposta, sakemm imbagħad faqqgħet il-pandemija tal-Covid-19 u hija sabet ruħha mingħajr introjtu. Qalet li meta hija ġiet infurmata li kellha tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt f'Ġunju tal-2020, hija talbet li tingħata estensjoni sabiex tara s-sitwazzjoni kif kienet ser tiżvolġi. Ir-rikorrenti qalet li l-Awtorità tal-Artijiet bagħtet għaliha sabiex jiġi ffirmat il-kuntratt f'Settembru tal-2020, iżda hija nfurmat lill-istess Awtorità li ma kinitx għadha interessata f'din is-sejħa għaliex is-sitwazzjoni tal-pandemija baqgħet l-istess. Ir-rikorrenti qalet li l-ħsieb tagħha għal din id-dar kien li din tiġi kkonvertita, sabiex fiha tkun tista' tilqa' it-turisti jew persuni barranin li jżuru pajjiżna, xi ħaġa li fis-sitwazzjoni preżenti hija temmen li ma tistax tippjana għaliha.

8. Għad-domandi li sarulha in kontro-eżami, ir-rikorrenti wieġbet li hija marret fuq il-post l-ewwel darba qabel tefgħet l-offerta tagħha. Qalet li l-fond fih ċertu stil ta' arkitettura, u kellu veduti tat-Tliet Ibliet. Ir-rikorrenti spjegat li hija għandha *degree* fil-*project management,* u hija kienet interessata fil-konverżjoni ta' dan il-fond sabiex tużah għal skopijiet turistiċi. Qalet li meta hija tefgħet l-offerta tagħha, il-Covid-19 kienet għadha ma tfaċċatx. Wara li tefgħet l-offerta, il-ħsieb tagħha kien li sa Diċembru tal-2019 hija tkun iffirmat il-kuntratt mal-Awtorità tal-Artijiet. Qalet li minkejja li hija kkomunikat diversi drabi ma' uffiċjali tal-Awtorità, ir-risposta li kienet tingħata dejjem kienet tkun li l-kuntratt ma setax jiġi ffirmat dak iż-żmien. Qalet li sussegwentement l-Awtorità tal-Artijiet bagħtet għaliha f'Ġunju tal-2020 sabiex tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt, imma sadanittant is-sitwazzjoni kienet inbidlet drastikament miż-żmien meta hija tefgħet l-offerta tagħha.

9. Ix-xhud **Karl Borg**, rappreżentant tal-Awtorità tal-Artijiet spjega li f'każijiet simili fejn persuna tirbaħ is-sejħa għall-offerti però imbagħad tonqos milli tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt, il-*bid bond* tintilef favur l-Awtorità. Ix-xhud ippreżenta għadd ta' dokumenti bil-korrispondenza li għaddiet bejn il-partijiet.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

10. Permezz tad-deċiżjoni mogħtija fit-13 t'Awwissu, 2021 it-Tribunal iddispona mill-appell tar-rikorrenti u mir-risposta tal-Awtorità intimata billi ħassar u rrevoka d-deċiżjoni appellata fit-totalità tagħha, u ddeċieda li l-

Awtorità intimata għandha tagħti appuntament ieħor lir-rikorrenti sabiex dawn jersqu għall-kuntratt, u f'każ li ma jersqux tintilef il-*bid bond,* u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra:***

*Illi l-pern tal-kwistjoni ta' din il-kawża huwa jekk l-Awtorità intimata kinitx ġustifikata jew le li ma tirrilaxxax il-*bid bond *favur ir-rikorrenti wara li laqgħet it-talba tagħhom sabiex jirtiraw mis-sejħa li kienet ġiet preċedentement milqugħa.*

*Illi l-aċċettazzjoni tal-offerta tar-rikorrenti hija marbuta mat-termini tas-sejħa għall-offerti li ġiet pubblikata permezz tal-Avviż Numru 158 fid-9 ta' Awwissu, 2019. Illi skont il-paragrafu 3 tas-sejħa għall-offerti "*Min jieħu l-offerta jeħel is-somma msemmija fil-Bid Bond, kif ukoll jitlef dan it-tender kemm-il darba ma jiġix għall-iffirmar tal-kuntratt fid-data u l-ħin indikati fl-Ittra ta' Aċċettazzjoni u dan mingħajr il-ħtieġa ta' avviż ieħor."

Illi r-rikorrenti jagħmlu referenza għall-paragrafu erbgħa (4) tat-tender li jgħid is-segwenti: "Kull min jagħmel l-offerta ma jistax ireġġa' lura jew jirtira l-offerta li jkun għamel għal żmien tliet xhur sħaħ mid-data li jkun għalaq iż-żmien li fih kellhom jinxteħtu l-offerti u għalhekk l-offerti li jsiru jkunu u jibqgħu rabta u jistgħu jiġu mogħtija f'kull żmien tul l-imsemmija tliet xhur."

Illi l-verżjoni Ingliża hija s-segwenti, u ċioe: "Tenderers shall not retract or withdraw their tenders for a period of three calendar months from the date of the expiration of the period fixed for the delivery of the tenders so that the tenders shall remain binding and may be accepted at any time during the said period of three calendar months."

Illi r-rikorrenti jiċċitaw dan il-paragrafu in sostenn tat-teżi tagħhom illi ladarba l-kuntratt ma sarx fi żmien tliet (3) xhur allura huma ma kinux obbligati jersqu għall-iffirmar tal-istess. Illi dan it-Tribunal ma jaqbel xejn ma' dan il-ħsieb. L-interpretazzjoni loġika għall-imsemmi paragrafu hija li offerent ma jistax jirtira jew ireġġa' lura l-offerta għal żmien tliet xhur, entro liema perijodu l-Awtorità għandha tiddeċiedi jekk taċċettax jew le l-offerta. It-Tribunal jammetti li l-verżjoni Ingliża forsi tinftiehem xi ftit aħjar mill-verżjoni Maltija, però huwa ċar li l-intenzjoni hija dik li l-Awtorità għandha żmien tliet xhur entro liema taġixxi dwar l-aċċettazzjoni o meno tal-offerti. Kwindi, l-Awtorità ma kinitx obbligata li tidħol f'kuntratt mar-rikorrenti fi

żmien tliet xhur, imma kienet obbligata li tinformahom dwar l-aċċettazzjoni o meno tal-offerta tagħhom fl-istess żmien.

*Illi permezz tat-tieni aggravju tagħhom ir-rikorrenti jsostnu li l-*bid bond *setgħet tintilef biss fejn persuna ma tersaqx għall-kuntratt fil-jum u l-ħin indikati fl-ittra ta' aċċettazzjoni. Madankollu r-rikorrenti jsostnu illi fl-ittra ta' aċċettazzjoni ma kien hemm l-ebda data u ħin indikati. Fil-fehma tat-Tribunal dan l-aggravju ma jsib l-ebda sostenn legali stante li permezz tal-ittra datata 18 ta' Settembru, 2019 intitolata* "Aċċettazzjoni ta' Offerta" *huma ġew infurmati li kienu ser jiġu avżati aktar 'il quddiem dwar l-appuntament għall-iffirmar tal-kuntratt. Ma jirriżultax illi meta sussegwentement irċevew id-data tal-appuntament huma kellhom xi kwestjoni dwar il-fatt li d-data kienu qegħdin jirċevuha biss f'dak il-mument, anzi kienu huma stess li talbu għal posponiment. Kwindi, huwa ċar illi dan l-aggravju qiegħed jiġi mqajjem biss issa li l-affarijiet ma ġewx kif xtaquhom huma.*

*Illi sorvolata din il-kwistjoni, it-Tribunal ser jeżamina issa jekk l-Awtorità intimata, minkejja li laqgħet it-talba tar-rikorrenti biex jirtiraw l-offerta tagħhom, kinitx ġustifikata li ma tirrilaxxax il-*bid bond *iddepożitat mal-istess Awtorità fis-somma ta' sitt elef euro (€6,000).*

Illi mill-provi jirriżulta ampjament ċar illi fil-15 ta' Ġunju, 2020 l-Awtorità intimata infurmat lir-rikorrenti li, fuq talba tagħhom, kienet qiegħda tikkonċedilhom posponiment ta' sitt (6) xhur biex jiffirmaw il-kuntratt. Mingħajr spjegazzjoni ta' xejn, l-istess Awtorità, fis-26 t'Awwissu, 2020 infurmathom li l-kuntratt kellu jiġi ffirmat fl-10 ta' Settembru, 2020. Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal dan huwa għal kollox irregolari. Ladarba l-Awtorità intimata kienet intrabtet li kienet se tikkonċedi sitt (6) xhur żmien lir-rikorrenti, ma setgħetx f'daqqa waħda tqassar l-istess żmien. Min-naħa l-oħra ir-rikorrenti lanqas ma setgħu jirtiraw mill-offerta bil-mod kif għamlu permezz tal-email tagħhom tal-14 ta' Settembru, 2020. Kienu huma stess li talbu posponiment ta' sitt (6) xhur u kwindi dak li setgħu jagħmlu kien li jiġbdu l-attenzjoni tal-Awtorità għal dan iżda mhux li jsostnu li l-offerta kienet valida biss għal terminu ta' tliet (3) xhur.

*Għaldaqstant, filwaqt li l-Awtorità intimata kienet żbaljata meta sejħet lir-rikorrenti għall-iffirmar tal-kuntratt qabel iż-żmien konċess lilhom, min-naħa l-oħra r-rikorrenti ma setgħux jirtiraw mill-offerta mingħajr ma jitilfu l-*bid bond. *Illi kemm fil-kundizzjonijiet tat-*tender *u kemm fl-ittra ta' aċċettazzjoni datata 18 ta' Settembru, 2019, ir-rikorrenti kienu infurmati li f'każ li ma jidhrux għall-kuntratt huma jitilfu kwalunkwe dritt fuq it-*tender *u kif ukoll l-ammont tal-*bid bond.

Illi r-rikorrenti ressqu wkoll bħala aggravju illi huma kellhom kull dritt jirtiraw l-offerta tagħhom u dana minħabba s-sitwazzjoni tal-pandemija tal-Covid 19, liema pandemija, skont huma, għandha titqies bħala forza maġġuri.

Illi fuq din il-kwistjoni tal-forza maġġuri, dan it-Tribunal jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***George Farrugia et vs Paċifika Masini et*** *deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Sede Superjuri fis-7 ta' Jannar, 2008. F'din is-sentenza intqal hekk:-*

"Fis-sentenza **Elisabette Brown vs Carmelo Gelfo** deċiża mll-Qorti tal-Kummerċ fis-6 ta' Diċembru, 1934 (Vol. XXIX.iii.44) saret riferenza għall-insenjament ta' awturi Taljani li kkummentaw li 'si deve porre fra i casi fortuiti o di forza maggiore ogni avvenimento proveniente da una causa estranea al debitore; e cosí, allorquando **l'esecuzione regolare della obbligazione trovasi impedita**, sia da un accidente della natura, sia per fatto di una persona o di una cosa delle quali il debitore non deve rispondere, questi si trova scaricato da ogni responsabilità" (paġna 46).

Minn qari tal-Artikolu 1134 u l-oħrajn applikabbli fis-Sub-Titolu 'Fuq l-Effetti tal-Obbligazzjonijiet', hu evidenti li biex wieħed jinvoka din l-iskużanti d-debitur irid ikun impedut milli jagħmel jew jagħti dak li jkun obbliga ruħu. F'dan ir-rigward il-ġurista Laurent isostni: "Quindi, se, nonostante il caso fortuito, egli poteva eseguire la obbligazione, **quantunque con condizione più onerose per lui**, no vi è più la forza maggiore. Questa è una conseguenza del primo principio, perche' il debitore non può dire che l'inadempimento non gli è imputabile, allorche' dipendeva da lui di eseguire l'obbligazione" (Principii di Diritto Civile, f. Laurent, Volum XVI. Paġna 250). Il-ġurista Giorgio Giorgi esprima l-fehma li "... la difficoltà non debba mai considerarsi come un fortuito, all'effetto che il debitore se ne valga, onde sottrarsi dalla responsabilità dello inadempimento; mentre può soltanto giovargli, sotto alcune condizioni che diremo a suo tempo, e qualora l'aggravio della obbligazione sia divenuto eccessivo, per ottenere dal giudice di adempire l'obbligazione medesima col mezzo di equivalenti" (Teoria delle Obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano, Vol. II paġna 30). Bl-istess mod il-ġurista Baudry-Lacantinerie (fn. 12 Trattato di Diritto Civile, Delle Obbligazioni (Vol. I), paġna 505) osserva: "In primo luogo, dal punto di vista giuridico, non vi ha caso fortuito quando l'evento, senza impedire l'esecuzione, la rende soltanto più difficile o più onerosa. Pertanto un contratto conchiuso da un fabbricante non è risoluto per caso fortuito, se la Guerra sopravvenuta di poi ha reso impossibile la sua fabbricazione, anche se essa non possa procedere che nelle condizioni più sfavorevoli. **Similmente un acquirente è tenuto a ricevere la consegna della merce, nonostante l'interruzione parziale cagionata dallo stato di guerra nelle**

comunicazioni, se questa circostanza non fa completamente ostacolo alla consegna. Similmente pure una vendita a termine od a consegna non può essere dichiarata risoluta pel fatto solo che, dopo il contratto, un'imposta stabilita su di un prodotto necessario alla fabbricazione della merce venduta abbia aumentato il suo prezzo di costo." L-istess ġurista eskluda wkoll id-dritt tal-Qrati li f'dawn iċ-ċirkostanzi tnaqqas l-ammont ta' danni (fn. 13 'Ma supponendo che un evento fortuito abbia semplicemente resa l'esecuzione più difficile, non possono almeno i giudici, se non dichiarare estinta l'obbligazione, almeno ridurla a calcolare quindi il quantum del risarcimento dei danni? L'affermattiva presenta grandi pericoli e disconosce uno dei principi fondamentali della nostra materia, perche' permette ai tribunali di limitare arbitrariamente la forza obbligatoria delle convenzioni. Dobbiamo quindi respingerla.") Dwar id-dritt Franċiż ikkummenta l-awtur Barry Nicholas, "The decisions of the Cour de Cassation reiterate the proposition that force majeure refers to events which make performance impossible, not to those which only make it onerous." **No doctrine of change of circumstances or economic impossibility or disappearance of the foundation of the contract or frustration of the adventure has been admitted by the civil courts, even in the aftermath of two catastrophic wars ...** the impossibility must be absolute. To this the only exception is for contracts involving personal performance. Thus an author who had contracted to write a play by a certain date was exempted from liability when a dental operation prevented him from writing for three weeks". (fn. 14 Ibid, paġna 203). Bl-istess mod fil-ktieb Amos & Walton's Introduction to French Law (Tielet Edizzjoni, Oxford, 1979) jingħad li "the debtor is not liberated by proof that, owing to a change of circumstances, the performance of the obligation has become more difficult or more expensive" (paġna 186). Fuq l-istess linja hu l-insenjament tal-awtur Carbonnier, (fn. 15 Theorie des Obligations, Jean Carbonnier, Presses Universitaires de France (1963)), "Il n'y a pas force majeure: l'execution de l'obligation est devenue extremement difficile, onereuse, mais non point absolument impossible, comme l'exigerait le critere ordinaire de la force majeure" (paġna 254). Rilevanti li ssir referenza għal xi ġurisprudenza mid-dritt Franċiż, hekk per eżempju:-

(a) **Delphin et Societe' des Docks de Plombieres v. Lugagne** (17 ta' Novembru, 1925) – kien jittratta każ dwar awment ta' prezzijiet minħabba li permezz ta' ftehim kollettiv datat 14 ta' Marzu, 1920 kien jeżiġi li l-prinċipal jawmenta s-salarji tal-impjegati; 'Force majeure covers events which make performance of an obligation impossible, but not those which merely make it more onerous. Thus, an entrepreneur who has undertaken to carry out onstruction work for contract

prices cannot reclaim increased charges above the prices agreed due to increase in salaries arising from the application of a collective agreement occurring since";

(b) **"**Case law refuses to assimilate unforeseeable events merely making performance of an obligation more onerous to events which make performance of an agreed obligation impossible, a solution which had already been put forward by the Cour de Cassation (Chambre des Requetes, 15 February, 1859, 12 June, 1901, 6 June, 1932 and civil chamber, 4 August, 1915 and 5 December, 1927: increase in customs duties can only constitute a hindrance to performance of a contract, but does not make this performance impossible). See, more recently, Com 12 November, 1969: strike by a ship's crew does not constitute force majeure for the shipping company, exonerating it from its obligations arising from a charterparty, as the company could resort to transport by air. On the same classification of concepts, war is an event amounting to force majeure if it makes the performance of the obligation impossible (Com 7 November, 1955, Bull no. 305, Soc 24 June, 1965, Bull no. 492), but it is not when it merely makes performance more difficult (Cass civ 4 August, 1915 mentioned above). The most recent judgments which reaffirm this solution emanate from the social chamber: cf 28 April, 1986 (bull no. 179) and 20 February, 1996, Bull no. 59 ("Financial difficulties, or difficulties in the functioning of an enterprise cannot by themselves amount to force majeure". (fn. 16 Institute for Transnational law, The University of Texas at Austin (http://www.utexas.edu/law/academics/centers/transational/work). Skont il-Principles of European Contract Law (PECL) (fn. 17 L-eżerċizzju kien intiż għall-introduzzjoni ta' prinċipji ġenerali għal-liġi Ewropea fuq kuntratti li sar mil-Lando Commission komposta minn ġuristi minn numru ta' ġurisdizzjonijiet fl-Ewropa: "the Lando approach, however, is to try to provide a bridge between the civil law and common law by providing rules to reconcile their differing legal philosophies" (The Modern Law of Contract, Richard Stone, Seba' Edizzjoni, Routledge-Cavendish paġna 25).

"A party is bound to fulfil its obligations even if performance has become more onerous, whether because the cost of performance has increased or because the value of the performance it receives has diminished.

If, however, performance of the contract becomes excessively onerous because of a change of circumstances, the parties are bound to enter into negotiations with a view to adapting the contract or terminating it, provided that ..." (Artikolu 6.111).

Provvediment li jibda biex jikkonferma l-prinċipju ġenerali li tibdil fiċ-ċirkostanzi li jagħmel l-eżekuzzjoni tal-kuntratt iktar oneruż ma jeżonerax lill-partijiet mill-obbligazzjonijiet li kull waħda minnhom tkun daħlet għalihom. Il-frażi 'excessively onerous' mhijiex definita għalkemm xi eżempji huma mogħti fin-noti li jakkumpanjaw l-Artikli: "It would, for instance, cover the situation in the Suez Canal cases, where the closure of the Canal was held by the English courts not to amount to frustration. (fn. 18 Il-kunċett ta' frustration li nsibu fid-dottrina Ingliża ġie applikat fil-kawża fl-ismijiet Dentist George Manara et vs Perit Edwin Borg Costanzi nomine et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Imħallef Carmelo Scicluna) fis-26 ta' Lulju, 1982 (Volum LXVI.iii.87) f'każ ta' terminazzjoni ta' impjieg.) The other example is where 'A contract is made to supply [water] for irrigation for 50 years at a fixed price but the price becomes derisory through inflation. In such circumstances, provided that the change has occurred after the conclusion of the contract, it was not one which should reasonably have been taken into account, and the risk of the change is not allocated to either party under the contract, so 'the parties are bound to enter into negotiations with a view to adapting the contract or ending it.''' (fn. 19 Ibid. Richard Stone paġna 531). Dan il-provvediment jintroduċi kunċett li fil-liġi tagħna hu estraneju, l-obbligazzjoni li tinnegozja. Fejn ma jintlaħaqx ftehim il-Qorti tista' tittermina l-kuntratt.

Għal finijiet ta' forza maġġuri jew każ fortuwitu, irid ikun hemm ċertu kondizzjonijiet li jeżistu simultanjament:-

1 Il-ġrajja trid tkun irresistibbli fis-sens li trid tqiegħed lid-debitur fl-impossibilità li jwettaq l-obbligazzjoni. Kif rajna, jekk il-ġrajja tirrrendi t-twettiq tal-obbligazzjonijiet aktar diffiċli jew iktar għalja, l-obbligazzjoni xorta tibqa' dovuta.
2 Il-ġrajja trid tkun imprevedibbli.
3 Il-ġrajja trid tkun xi ħaġa esterna.
4 Id-debitur ma jridx ikollu ħtija f'dak li jiġri, dan fis-sens li l-ġrajja trid tkun xi ħaġa li wieħed ma setax jevita u assolutament lil hinn mill-kontroll tad-debitur. Fil-kawża fl-ismijiet Robert Borg vs Peter Camilleri deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fit-30 ta' Jannar, 1941 (Vol. XXXI.iii.168) ġie osservat: "Illi kif huwa ritenut mid-dottrina u mill-ġurisprudenza biex ikun hemm każ fortuwitu ma huwiex biżżejjed avveniment insolitu, li jkun kawża mill-forzi tan-natura mingħajr il-konkors tal-fatt tal-bniedem, imma huwa wkoll neċessarju illi jkun inevitabbli, ċioe li ma jistax ikun evitat bl-eżerċizzju tad-diliġenza tal-bonus paterfamilias." (fn. 20 Saret riferenza għas-sentenza li ngħatat fil-kawża

> Fenech vs Gatt deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Mejju, 1902 (Vol. XVIII.ii.164): "poiche è di volgare diritto che a costruire il caso fortuito non è sufficiente un avvenimento insolito, immoderato, e che sia il prodotto della forza della natura, senza il concorso del fatto del uomo; ma è pure anche necessario che sia inevitabile, tale cioe' da non potersi coll'esercizio dell'ordinaria diligenza di un buon padre di famiglia evitare."

Il-kawża **Angelo Falzon vs Michele Zammit per la ditta Zammit e Cachia** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Marzu, 1921 (Vol. XXIV.i.1105), kienet tittratta każ fejn l-attur talab id-danni għaliex id-ditta konvenuta naqset milli tikkonsenjalu, skont l-ordni, butir manifatturat fi New Zealand. Id-ditta konvenuta nvokat il-forza maġġuri peress li kienet irċeviet butir Awstraljan u mhux tan-New Zealand. Il-Qorti bdiet biex tosserva li "... giuridicamente il caso di forza maggiore è un evento non dal fatto del debitore, non prevedibile od almeno non evitabile che mette il debitore nell'impossibilità di adempiere l'obbligazione." Kompliet tgħid, "... poiche' finche' il debitore non provi che l'esecuzione del contratto sia stata resa impossibile per forza maggiore, egli non può invocare tale forza maggiore per quanto onerosa e difficile gli sia divenuta siffatta esecuzione, quando si tratta di vendita non da una casa fabbricante ne' da un special piazza produttrice ma da commissionari o rivenditori esteri." Prinċipju li ġie applikat ukoll fis-sentenza mogħtija fil-kawża **John Gialanze vs Emmanuele Camilleri nomine** deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ (fn. 21 Imħallef W. Harding) fit-23 ta' Mejju, 1935 (Vol. XXIX.iii.907), kienet tittratta obbligazzjoni ta' konsenja ta' 'Messina shingles' lill-attur da parti tal-konvenut u kellha tinġieb minn Sqallija. Il-konvenut iddefenda ruħhu billi allega li kien hemm il-maltemp u dan impedih milli jeżegwixxi l-obbligazzjoni tiegħu mal-attur. Il-Qorti kkonfermat li teżonera lid-debitur ta' obbligazzjoni meta dan ikun naqas minħabba kawża estraneja mhux imputabbli lilu u f'każ ta' forza maġġuri u każ fortuwitu "**id-diffikultà tal-eżekuzzjoni ma hijiex forza maġġuri**" (App. Falzon vs Zammit, 11 ta' Marzu, 1921) ... Issa f'dan il-każ il-konvenut qiegħed jallega sostanzjalment il-fatt ta' terza persuna, ċioe il-ħtija tal-korrispondent tiegħu fis-Siċilja; iżda l-konvenut qed jinsa illi l-kolpa tat-terz, li tirrendi impossibbli l-eżekuzzjoni bejn il-partijiet, tammonta għal forza maġġuri "biss meta d-debitur ma jkunx responsabbli tal-atti ta' dak it-terz" ... F'dan il-każ il-konvenut ikkuntratta f'ismu ... intrabat għall-karikazzjoni u fornitura f'ċertu żmien determinat, b'riferenza anki espressa għall-kuntratt, tal-attur mal-Gvern, fejn kien prefiss ukoll iż-żmien tal-provvista tax-'shingle', u dippju l-konvenut assuma dina r-responsabbilità indipendentement mill-fatt tal-korrispondent tiegħu fi Sqallija, u ma żamm ebda riserva għar-ritard jew inadempjenza ta' dik il-

korrispondenza tiegħu ... Il-forza ma hijiex prevedibbli jew ma hix evitabli; f'dan il-każ il-konvenut jew ma pprevediex, mentri jmissu ppreveda, in-nuqqas tal-korrispondent tiegħu, jew ipprevedieh iżda ma rrimedjax b'riserva opportuna."

*Illi dan it-Tribunal ftit għandu xi jżid ma' dan l-insenjament dettaljat emerġenti mis-sentenza ċitata. It-Tribunal jinnota illi l-konċessjoni mertu tal-offerta ma kinitx għal sena waħda jew tnejn iżda għal żmien ħamsa u erbgħin (45) sena. Illi filwaqt li huwa minnu li l-pandemija fixklet xi ftit l-andament tan-negozju, però hawn si tratta ta' proġett fit-tul u li l-frott tiegħu jista' jibda jidher mhux fl-immedjat iżda kif xehdet l-istess rikorrenti wara li ssir il-manutenzjoni meħtieġa peress li l-fond jinsab fi stat dilapidat. Illi t-Tribunal jinnota wkoll illi kienet l-istess rikorrenti li talbet posponiment u mhux talbet li tirtira l-offerta minħabba l-pandemija (fn. 22 ara email datata 4 ta' Ġunju, 2020 a fol. 29). L-Awtorità intimata laqgħet it-talba tagħha u jidher li dak ż-żmien fehmet is-sitwazzjoni. Però imbagħad f'Settembru 2020, wara li rċevew l-appuntament għall-iffirmar tal-kuntratt, ir-rikorrenti ma reġgħux semmew il-pandemija bħala r-raġuni għala riedu jirtiraw l-offerta tagħhom, iżda allaċċaw it-talba għall-irtirar tal-offerta ma' klawsola 4 tat-*tender, *u ċioe li skont huma ma kinux obbligati iżjed li jonoraw l-obbligi assunti minnhom. Illi għalhekk jirriżulta illi fl-aħħar korrispondenza mal-Awtorità ma ssemmietx il-kwistjoni tal-pandemija.*

Illi għaldaqstant bl-ebda mod ma ġie muri lil dan it-Tribunal li kien impossibbli għar-rikorrenti li jwettqu l-obbligi minnhom assunti.

Kwindi dan it-Tribunal ma jqisx illi l-pandemija tista' tiġi kkunsidrata bħala forza maġġuri li minħabba fiha r-rikorrenti talbu li jirtiraw l-offerta tagħhom.

*Fl-aħħarnett, it-Tribunal jirrileva li l-perijodu ta' sitt (6) xhur konċess mill-Awtorità intimata skada fil-15 ta' Diċembru, 2020 u kwindi dan it-Tribunal iqis li fiċ-ċirkostanzi għandu jħassar id-deċiżjoni appellata sabiex l-Awtorità intimata terġa' tagħti lir-rikorrenti appuntament ieħor sabiex jersqu għall-kuntratt u f'każ li ma jersqux jintilef il-*bid bond.

Decide

Għaldaqstant, it-Tribunal, fit-termini hawn fuq premessi qiegħed jiddisponi mill-appell tar-rikorrenti u mir-risposta tal-Awtorità intimata billi jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni appellata fit-totalità tagħha u dana sabiex l-istess Awtorità tagħmel l-eżerċizzju kif spjegat hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet."

L-Appell

11. L-appellanti ressqu l-appell tagħhom minn din id-deċiżjoni fit-30 t'Awwissu, 2021, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex,

> *"... jogħġobha tilqa' dan l-umili appell billi tħassar, tirrevoka u tikkanċella s-sentenza mogħtija mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva (Malta) fit-13 t'Awwissu, 2021 fl-ismijiet "Steve Baldacchino u Maria Baldacchino vs Awtorità tal-Artijiet" (Rikors Numru 10/2021 CG) u minflok tgħaddi biex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, previa r-riġett tal-eċċezzjonijiet tal-Awtorità appellata, bl-ispejjeż taż-żewġt istanzi kontra l-istess Awtorità appellata."*

12. L-appellanti qalu li huma ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni tat-Tribunal għaliex fil-fehma tagħhom dan wettaq interpretazzjoni ħażina u skorretta tal-kundizzjonijiet fis-sejħa għall-offerti, bil-konsegwenza li bidel it-tifsira tagħhom u għalhekk ivvjola r-regoli tal-ermenewtika legali. L-appellanti qalu li fil-fehma tagħhom, il-klawsola numru erbgħa (4) fis-sejħa għall-offerti, tfisser li kull offerent ikun marbut bl-offerta li jkun xeħet għal perijodu ta' tliet xhur minn meta jagħlaq iż-żmien li fih kellhom jintefgħu l-offerti, jiġifieri mid-29 t'Awwissu, 2019. Qalu li ladarba jiskadi t-terminu ta' tliet xhur minn dakinhar, u f'każ li ma jkunx sar il-kuntratt, l-offerent għandu jkun liberu li jirtira mill-offerta tiegħu. Huma qalu li t-terminu ta' tliet xhur kien preskritt fis-sejħa għall-offerti sabiex matulu l-offerta mhux biss tkun tista' tiġi aċċettata mill-Awtorità tal-Artijiet, iżda anki jkun jista' jsir il-kuntratt. L-appellanti qalu li t-Tribunal interpreta din il-klawsola mod ieħor u ddeċieda li t-terminu ta' tliet xhur kien qiegħed hemm sabiex fih l-Awtorità sempliċiment taċċetta l-offerta u ladarba jgħaddu dawk it-tliet xhur, l-offerta ma tkunx tista' titreġġa' lura jew tiġi irtirata. L-appellanti qalu li ladarba t-Tribunal stess irrikonoxxa li kien hemm nuqqas ta' kjarezza bejn it-

test bil-Malti u t-test Ingliż, it-Tribunal ma messux sempliċement straħ fuq il-verżjoni Ingliża.

13. L-appellanti qalu li l-verżjoni tagħhom hija dik korretta, partikolarment meta wieħed jikkonsidra provi oħrajn, bħal ma huwa l-fatt li skont is-sejħa, kull oblatur kien obbligat li jressaq *bid bond* li tkun valida għal perijodu ta' tliet xhur mid-data tal-għeluq tal-offerti. Qalu wkoll li dan il-perijodu ta' żmien huwa dak preskritt fil-klawsola numru erbgħa (4). L-appellanti qalu li l-iskop tal-*bid bond* huwa li l-oblatur jiggarantixxi t-twettiq tal-offerta tiegħu b'mod li jekk dan jonqos milli jonora l-obbligi tiegħu skont l-offerta li jkun għamel, huwa jeħel l-ammont tal-*bid bond* bħala penali. L-appellanti sostnew li dan ifisser li l-*bid bond* trid tibqa' tgħodd u tiswa sakemm isir il-kuntratt, għaliex huwa biss meta jiġi ffirmat il-kuntratt li jispiċċa l-bżonn tagħha. L-appellanti komplew jgħidu li l-fatt li l-perijodu ta' validità tal-*bid bond* huwa ta' tliet xhur, juri li l-iskop tal-kundizzjoni huwa li jsir il-kuntratt matul dawk it-tliet xhur, u mhux li tiġi aċċettata l-offerta. L-appellanti spjegaw li anki wara l-aċċettazzjoni tal-offerta, jista' jagħti l-każ li l-kuntratt ma jsirx ħtija tal-oblatur. L-appellanti qalu li din l-interpretazzjoni tagħhom hija msaħħa minn qari tal-kundizzjoni numru tlieta (3) tal-offerta, li proprju tippreskrivi t-telf tal-*bid bond* fejn l-oblatur ma jidhirx għall-kuntratt fid-data mogħtija lilu fl-ittra tal-aċċettazzjoni.

14. L-appellanti żiedu jgħidu li bl-interpretazzjoni mogħtija mit-Tribunal, ingħatat l-impressjoni li kienet l-Awtorità biss li kienet meħtieġa li taċċetta l-offerta f'dak il-perijodu ta' tliet xhur, u mhux li l-oblatur jersaq għall-iffirmar tal-kuntratt f'dak il-perijodu, b'tali mod li l-offerent ikun marbut fil-konfront tal-Awtorità, isir jew ma jsirx il-kuntratt. L-appellanti qalu wkoll li b'din l-

interpretazzjoni, it-Tribunal irrenda superfluwa l-ħtieġa li jiġi ffirmat kuntratt notarili, u dan meta s-sitwazzjoni odjerna hija waħda ta’ konċessjoni enfitewtika temporanja, li sabiex tkun valida tirrikjedi l-iffirmar ta’ kuntratt bejn il-partijiet.

15. L-appellanti għamlu wkoll riferiment għall-kundizzjoni numru tlieta (3) tas-sejħa, u qalu li mill-provi rriżulta li minkejja li l-Awtorità appellata bagħtet żewġ ittri lill-appellanti, waħda fid-9 ta’ Settembru, 2019 u oħra fit-18 ta’ Settembru, 2019, fl-ebda waħda minnhom ma ġie mogħti appuntament għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. L-appellanti sostnew li t-telf tal-*bid bond* ikkontemplat f’din il-kundizzjoni, kellu jiskatta biss f’każ li l-kuntratt ma jiġix iffirmat fid-data u l-ħin indikati fl-ittra ta’ aċċettazzjoni. Huma qalu li ladarba l-Awtorità appellata naqset milli tindika l-jum u l-ħin tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt fl-ittra ta’ aċċettazzjoni, il-penali ma tistax tiskatta fil-konfront tagħhom. L-appellanti qalu li t-Tribunal skarta din ir-raġuni u minflok sostna li fl-ittra ta’ aċċettazzjoni, huma kienu ġew infurmati li d-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt kellha tiġi kkomunikata lilhom aktar ’il quddiem, u meta l-appellanti eventwalment ġew avżati bid-data tal-kuntratt, huma talbu posponiment u ma lmentawx li d-data ma kinitx indikata fl-ittra tal-aċċettazzjoni. L-appellanti qalu li b’dan ir-raġunament tat-Tribunal ngħatat l-impressjoni li huma ma kellhomx jedd jilmentaw min-nuqqas tal-Awtorità. Huma komplew jgħidu li l-kwistjoni odjerna kienet għal kollox differenti, għaliex dak li kellu jiġi deċiż mit-Tribunal kien jekk l-Awtorità kellhiex jedd li tippretendi l-ħlas tal-penali favur tagħha, meta ma kienx il-każ li l-appellanti naqsu milli jidhru għall-iffirmar tal-kuntratt fid-data indikata fl-ittra ta’ aċċettazzjoni.

16. L-appellanti saħqu wkoll li r-rinunzji huma *di stretto diritto,* u f'dan il-każ it-Tribunal ma kellu l-ebda prova li huma b'xi mod irrinunzjaw għal din id-difiża tagħhom. Huma komplew jgħidu li l-fatt li huma talbu għall-posponiment tal-kuntratt, liema data ngħatat lilhom ferm u ferm wara l-ispedizzjoni tal-ittra ta' aċċettazzjoni, ma jfissirx li huma kienu qegħdin jaċċettaw li jitilfu l-*bid bond* f'każ li ma jidhrux għall-kuntratt fid-data li ma ġietx indikata lilhom fl-ittra ta' aċċettazzjoni.

17. L-appellanti ressqu aggravju ieħor, fis-sens li fil-fehma tagħhom it-Tribunal m'applikax b'mod korrett il-kunċett tal-forza maġġuri li kienet ir-raġuni għalfejn huma irtiraw l-offerta tagħhom. L-appellanti qalu li f'dan il-każ it-Tribunal naqas milli jieħu konsiderazzjoni li fiż-żmien meta feġġet il-pandemija, ma kien hemm l-ebda kuntratt bejn il-partijiet, u għalhekk il-kontendenti kienu fi stadju 'pre-kontrattwali'. Qalu li t-Tribunal injora għal kollox il-presupposti kontrattwali, jiġifieri l-klawsola impliċita *rebus sic stantibus* li tippresupponi li l-partijiet kellhom il-ħsieb li l-kuntratt isir skont il-kundizzjonijiet imperanti fl-epoka tal-ftehim. Huma komplew jgħidu li f'dan il-każ, l-eżistenza tal-pandemija kienet waħda notorja u pubblika, u mhux ikkontestata, b'tali mod li l-eżistenza tal-impediment invokat minnhom ma kellux jiġi dubitat.

L-Awtorità appellata ma ressqet l-ebda risposta għar-rikors tal-appell tal-appellanti.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

18. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji sollevati mill-appellanti, wara li tqis il-fatti kollha li wasslu għall-proċeduri odjerni, il-pożizzjoni li ħadet l-Awtorità appellata fir-rigward tal-pretensjonijiet tal-appellanti, u d-deċiżjoni li ngħatat mit-Tribunal. Dak li l-Qorti qiegħda tintalab tiddeċiedi dwaru f'dan l-appell huwa jekk l-Awtorità appellata kinitx korretta fid-deċiżjoni tagħha li żżomm il-*bid bond* imħallsa mill-appellanti, wara li dawn infurmawha li ma kinux għadhom disposti li jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt wara li kienet saret l-aġġudikazzjoni tat-*tender* favur tagħhom. Mill-atti jirriżulta li l-*bid bond* in kwistjoni kellha terminu ta' validità ta' tliet xhur u għalhekk illum din skadiet.

L-ewwel aggravju: *[it-Tribunal għamel interpretazzjoni ħażina u skorretta tal-kundizzjonijiet tas-sejħa]*

19. Il-Qorti kkonsidrat li meta ħarġet is-sejħa għall-offerti in kwistjoni, ġie stipulat fit-*tender* li l-offerti kellhom jintlaqgħu mill-Awtorità tal-Artijiet sad-29 t'Awwissu, 2019. Jirriżulta wkoll li wara li saret l-aġġudikazzjoni tal-offerti mitfugħa, ġie deċiż li kellha tintlaqa' l-offerta tal-appellanti, u huma ġew infurmati b'dan permezz ta' żewġ ittri, waħda tad-9 ta' Settembru, 2019 u l-oħra tat-18 ta' Settembru, 2019. Fl-ebda waħda minn dawn l-ittri ma ġew speċifikati d-data u l-ħin li fih kellu jiġi ffirmat il-kuntratt bejn il-partijiet. Fid-29 ta' Mejju, 2020, l-Awtorità appellata infurmat lill-appellanti li l-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika temporanja seta' jiġi ffirmat bejn il-partijiet, u dan wara li l-appellanta kienet ilha tipprova tikkomunika ma' diversi uffiċjali tal-Awtorità appellata sabiex issir taf dan il-kuntratt meta seta' jiġi ffirmat. Jirriżulta wkoll li

l-*bid bond* ippreżentata mill-appellanti skadiet fil-31 ta' Diċembru, 2019. L-appellanti riedu jakkwistaw il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri bil-ħsieb li jikkonvertuh u jospitaw fih persuni barranin li jżuru pajjiżna. Spjegaw li ż-żmien meta huma ġew infurmati mill-Awtorità appellata li kellhom jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt, ma kienx żmien ideali għalihom għaliex f'dak iż-żmien kienu diġà qegħdin jinħassu sewwa l-effetti tal-pandemija tal-Covid-19 li laqtet ħażin ħafna lis-settur turistiku, u għalhekk talbu lill-Awtorità intimata tikkonċedilhom perijodu ta' sitt xhur qabel jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt. L-Awtorità tal-Artijiet infurmat lill-appellanti li hija kienet qiegħda tilqa' t-talba tagħhom għall-posponiment tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt b'sitt xhur, iżda għal xi raġuni, u qabel l-iskadenza tal-imsemmija sitt xhur, l-Awtorità appellata nfurmat lill-appellanti li l-kuntratt kellu jiġi ffirmat fl-10 ta' Settembru, 2020. Kien hawn li l-appellanti infurmaw lill-Awtorità appellata li huma ma kinux għadhom interessati fl-iffirmar ta' dan il-kuntratt. L-Awtorità tal-Artijiet qablet li teħles lill-appellanti mill-obbligu li jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt, iżda fl-istess ħin infurmathom li l-*bid bond* li huma kienu ħallsu bħala garanzija, ma kinitx sejra tiġi rilaxxata lura lilhom.

20. Il-Qorti tibda billi tirrileva li l-*bid bond* hija maħsuba bħala forma ta' garanzija li l-offerent mhux ser jirtira l-offerta tiegħu sad-data tal-iskadenza tal-garanzija, u li f'każ li l-aġġudikazzjoni ssir favur tiegħu, huwa ser jersaq għall-iffirmar tal-kuntratt skont it-termini u l-kundizzjonijiet imposti fis-sejħa għall-offerti. L-appellanti qegħdin jargumentaw li ladarba skadew it-tliet xhur mid-data tal-aġġudikazzjoni u baqgħu ma semgħu xejn dwar meta kien ser jiġi ffirmat il-kuntratt, ma baqax jeżisti l-vinkolu li huma intrabtu bih meta għamlu l-offerta

tagħhom. Il-klawsola 3 tas-sejħa għall-offerti tistipula illi min jirbaħ l-offerta, jeħel is-somma imsemmija fil-*bid bond* kif ukoll jitlef it-*tender* jew l-aġġudikazzjoni li tkun saret favur tiegħu, kemm-il darba ma jersaqx għall-iffirmar tal-kuntratt fid-data u l-ħin indikati fl-ittra ta' aċċettazzjoni. L-appellanti qegħdin jargumentaw li ladarba fl-ittra ta' aċċettazzjoni mibgħuta lilhom huma ma ġewx mgħarrfa b'data u ħin meta kellu jiġi ffirmat il-kuntratt, huma m'għandhomx jeħlu l-penali, jiġifieri t-telf tal-garanzija. Il-klawsola 4 tas-sejħa tgħid ukoll li min jagħmel l-offerta ma jistax ireġġa' jew jirtira l-offerta li jkun għamel għal żmien tliet xhur mid-data li jkun għalaq iż-żmien meta kellhom jinxteħtu l-offerti, u għalhekk l-offerti li jsiru jkunu u jibqgħu rabta u jistgħu jiġu mogħtija f'kull żmien tul l-imsemmija tliet xhur. Testwalment, it-test bl-Ingliż jaqra hekk,

> *"Tenderers shall not retract or withdraw their tenders for a period of three calendar months from the date of the expiration of the period fixed for the delivery of the tenders so that the tenders shall remain binding and may be accepted at any time during the said period of three calendar months."*

21. Għall-Qorti, il-klawsola 3 tagħmilha ċara li l-oblatur li favur tiegħu ssir l-aġġudikazzjoni, jitlef il-*bid bond* u l-offerta tiegħu f'każ li dan jonqos milli jidher għall-iffirmar tal-kuntratt fid-data u l-ħin indikati fl-ittra ta' aċċettazzjoni. Imma l-ittra ta' aċċettazzjoni mibgħuta lill-appellanti ma kinitx tindika d-data u l-ħin li fihom kellu jiġi ffirmat il-kuntratt, u għalhekk dak li tipprovdi għalih tali klawsola m'għandux jitqies li seħħ. Kien jinkombi fuq l-Awtorità appellata li hija tonora l-obbligu li daħlet għalih meta fis-sejħa għall-offerti intrabtet li mal-ittra ta' aċċettazzjoni hija kienet ser tkun f'pożizzjoni li tindika d-data u l-ħin meta kellu

jiġi ppubblikat il-kuntratt. Fin-nuqqas m'għandux jitqies ġustifikat li l-offerenti jiġu penalizzati bit-telf tal-garanzija mħallsa minnhom meta tefgħu l-offerta tagħhom. Huwa minnu li l-klawsola 4 tas-sejħa tindika li l-Awtorità appellata setgħet tieħu t-terminu ta' tliet xhur sabiex tagħmel l-aġġudikazzjoni tagħha, u li kull min għamel l-offerta kellu jibqa' vinkolat bl-offerta tiegħu għal dan iż-żmien kollu. Madanakollu ladarba jirriżulta li l-aġġudikazzjoni saret ferm qabel l-iskadenza tat-tliet xhur, u ladarba jirriżulta wkoll li l-Awtorità appellata ħadet madwar disa' xhur sabiex innotifikat lill-appellanti bid-data u l-ħin meta kellu jiġi ppubblikat il-kuntratt, huma ġustifikati l-appellanti jgħidu li huma m'għandhomx jiġu kkundannati jħallsu l-penali. L-Awtorità appellata ppruvat targumenta li l-appellanti kienu jafu li f'każ li jonqsu milli jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt, huma kienu ser jitilfu l-garanzija mħallsa minnhom, iżda f'dan il-każ għandu jirriżulta wkoll li l-appellanti ma ġewx infurmati bid-data u l-ħin tal-iffirmar tal-kuntratt bil-mod stipulat fis-sejħa għall-offerti. Dan id-dewmien wassal biex anki l-garanzija ppreżentata mill-appellanti ma baqgħetx valida u skadiet, u għalhekk ċertament li mhijiex ġustifikata l-Awtorità appellata tinsisti li hija għandha jedd ma tirrilaxxax il-*bid bond.* Il-Qorti tqis li l-klawsola 4 hija maħsuba biex torbot lill-offerenti kollha bl-offerta tagħhom għal perijodu ta' tliet xhur mid-data meta tagħlaq is-sejħa, għaliex l-Awtorità appellata kienet teħtieġ terminu ta' tliet xhur biex tagħlaq l-aġġudikazzjoni li riedet issir. Huwa minnu li f'dan il-każ l-aġġudikazzjoni saret ferm qabel, u fl-10 ta' Settembru, 2019 l-appellanti kienu diġà ġew mgħarrfa li l-aġġudikazzjoni in kwistjoni kienet saret favur tagħhom, iżda ladarba skadew dawn it-tliet xhur ħadd mill-oblaturi ma kellu jitqies li baqa' marbut bl-offerta tiegħu. L-offerenti li favur tagħhom saret l-aġġudikazzjoni in kwistjoni, jiġifieri l-appellanti, kellhom jitqiesu li

baqgħu marbuta anki wara l-iskadenza ta' tliet xhur, li kieku fl-ittra ta' aċċettazzjoni li l-Awtorità tal-Artijiet setgħet tibgħat sa tliet xhur wara li għalqet is-sejħa, huma ġew infurmati bid-data u l-ħin tal-kuntratt, xi ħaġa li ma seħħitx. Għaldaqstant, il-Qorti tqis li l-ewwel aggravju huwa ġustifikat, u tilqgħu.

It-tieni aggravju: *[it-Tribunal m'applikax tajjeb il-kunċett tal-forza maġġuri, li kienet ir-raġuni għalfejn l-appellanti irtiraw l-offerta tagħhom]*

22. L-appellanti qalu li t-Tribunal m'aċċettax li huma kienu ġustifikati jirtiraw l-offerta tagħhom minħabba forza maġġuri, meta l-pandemija laqtet ħażin lis-settur turistiku madwar id-dinja kollha. L-appellanti qalu li l-pandemija feġġet fl-istadju 'pre-kontrattwali', jiġifieri fiż-żmien meta huma kienu għadhom ma resqux għall-iffirmar tal-kuntratt, u għalhekk huma kellhom jitqiesu li kienu ġustifikati ma jersqux għall-iffirmar tal-kuntratt għaliex fiż-żmien meta l-Awtorità tal-Artijiet infurmathom li l-kuntratt seta' jiġi ffirmat, iċ-ċirkostanzi fis-settur turistiku kienu inbidlu ħafna minn meta huma tefgħu l-offerta tagħhom.

23. Il-Qorti tqis illi l-appellanta stess f'waħda mill-*emails* tagħha lill-Awtorità appellata spjegat li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jeħtieġ manutenzjoni konsiderevoli għaliex jinsab fi stat dilapidat. Dan ifisser li l-iskop tal-appellanti qatt ma kien li huma jibdew jużaw dan il-fond għall-iskop li riduh hekk kif jiġi ffirmat il-kuntratt mal-Awtorità appellata, iżda l-ħsieb kien li l-ewwel jiġi ffirmat il-kuntratt, jintefqu l-ispejjeż li għandhom jintefqu fuq il-fond, u wara dan jibda jinkera mill-appellanti għall-akkomodazzjoni turistika. Il-Qorti fehmet li għalhekk kien meħtieġ li jgħaddi perijodu ta' żmien konsiderevoli biex il-pjanijiet

tal-appellanti jibdew jagħtu l-frott. Iżda l-Qorti tqis ukoll li l-appellanta xehdet li hekk kif bdiet il-pandemija, f'Marzu tal-2020, l-introjtu tagħha mis-settur tal-ospitalità waqaf ħesrem. Il-Qorti tqis għalhekk l-appellanti kienu ser jiffaċċjaw diffikultajiet finanzjarji biex jagħmlu l-proġett li kellhom f'moħħhom li jagħmlu meta tefgħu l-offerta tagħhom. Il-Qorti tqis għalhekk li l-prinċipju *rebus sic stantibus* japplika għaċ-ċirkostanzi tal-każ, għaliex għandu jirriżulta b'mod ampju li ċ-ċirkostanzi li fihom l-appellanti ntalbu jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt f'Mejju tal-2020, kienu ċirkostanzi u realtajiet ferm differenti għalihom minn dawk li kienu japplikaw meta huma tefgħu l-offerta tagħhom. Ċertament li għal dan it-tibdil fiċ-ċirkostanzi ma taħtix l-Awtorità appellata, iżda t-titubar u d-dewmien biex l-appellanti ngħataw data u ħin għall-iffirmar tal-kuntratt wasslu għal sitwazzjoni fejn l-appellanti litteralment sabu ruħhom qegħdin joperaw f'settur mimli inċertezzi u kanċellazzjonijiet li għamluha ferm diffiċli għal investituri bħalhom li jagħmlu pjanijiet fit-tul għan-negozju tagħhom. Għaldaqstant, il-Qorti tqis li dan it-tieni aggravju tal-appellanti huwa wkoll ġustifikat, u tilqgħu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi l-appell imressaq mill-appellanti billi tilqgħu, u b'hekk qiegħda tħassar, tirrevoka u tikkanċella s-sentenza appellata, filwaqt li qiegħda tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti kif imressqa fir-rikors tagħhom quddiem it-Tribunal, u tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem it-Tribunal u l-ispejjeż ta' dan l-appell, huma a karigu tal-Awtorità appellata.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur