QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 23 ta' Frar, 2022

Numru 17

Rikors numru 68/13/1 AE

Horizon Terminals Limited, soċjeta` reġistrata ġewwa l-*Commonwealth of the Bahamas*, rappreżentata lokalment mill-mandatarju speċjali tagħha l-Avukat Dottor Louis Cassar Pullicino

v.

Harbour Investments Limited (C – 363373[1]) u b'digriet tad-19 ta' Settembru, 2016, Harbour Holdings Company Limited (C – 58087) ġiet awtorizzata tassumi l-atti tal-kawża minflok Harbour Investments Limited (C – 363373); u għal kull interess li jista' jkollha, Power Plan Limited. (C – 18322)

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell imressaq mill-kumpanija attriċi minn sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Lulju, 2016, fil-kawża fl-

[1] *Recte:* C – 36373.

ismijiet premessi (minn issa 'l hemm imsejħa "is-sentenza appellata") li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, dik il-Qorti ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-kumpanija mħarrka Harbour Investments Limited (li ma hijiex il-kontradittriċi leġittima tal-pretensjonijiet attriċi), laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-imsemmija kumpanija mħarrka (li t-talbiet attriċi mhumiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt) u għalhekk ċaħdet it-talbiet kollha tal-kumpanija attriċi, bl-ispejjeż kontra tagħha, ħlief dawk dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari ta' Harbour Investments Limited, li kellhom jitħallsu mill-istess eċċipjenti;

2. L-azzjoni mibdija mill-kumpanija attriċi (minn issa 'l hemm imsejħa "l-appellanti") kienet titlob lill-ewwel Qorti ssib li l-kuntratt ("*Heads of Agreement*") li kien sar bejnha, Power Plan Limited (minn issa 'l hemm imsejħa "PPL") u Harbour Investments Limited (minn issa 'l hemm imsejħa "HIL") fl-1 ta' Ġunju, 2009, dwar il-proġett ta' *joint venture* bejniethom ta' żvilupp, bini u tħaddim ta' *terminal* għall-ħażna taż-żejt fuq qatgħa art f'Bengħajsa mikrija mingħand HIL kien waqa' u riżolt; u biex tikkundanna lil HIL troddilha lura s-somma ta' mitejn u ħamsin elf ewro (€250,000) li kienet tħallset *on escrow* f'April tal-2010 sabiex tintuża bħala ħlas akkont tal-kirja tal-art li fuqha kellu jitwettaq il-proġett tal-*joint venture*, u li tagħmel tajjeb għad-danni li l-appellanti ġarrbet minħabba l-każ;

3. Il-kumpanija HIL laqgħet għall-azzjoni attriċi billi qalet li ma kinitx il-kontradittriċi leġittima tal-azzjoni attriċi għaliex it-talbiet attriċi ma jitwieldu mill-ebda relazzjoni ġuridika bejnha u l-appellanti, u li hija ma kinitx parti mill-*Heads of Agreement*. Laqgħet ukoll billi qalet li l-ftehim inħall, mhux għar-raġunijiet mogħtija mill-appellanti, imma minħabba li għalaq iż-żmien tal-fażi partikolari tal-ftehim (it-"tieni fażi") bla ma seħħew il-kundizzjonijiet għall-kirja u ladarba, skont il-ftehim, ir-radd lura tal-flus ma ntalabx matul l-"ewwel fażi", l-appellanti tilfet il-jedd li titlobhom lura. Filwaqt li saħqet li hija żammet dejjem ma' kull rabta li daħlet għaliha, hija ma kienet taħti xejn għad-dewmien biex jinħareġ il-permess għat-titligħ tal-faċilita` u li l-appellanti qatt ma għarrfitha li l-kuntratt kien intemm;

4. Il-kumpanija l-oħra mħarrka Power Plan Limited (minn issa 'l hemm imsejħa "PPL") laqgħet għall-azzjoni attriċi billi ċaħdet li hija naqset minn xi obbligi lejn l-appellanti, billi s-sehem tagħha fil-*joint venture* kien jiddependi mit-twaqqif tal-istess proġett, liema proġett baqa' ma seħħx u l-kirja tal-art li fuqha kellha tittella' t-*terminal* baqgħet ma saritx. Żiedet tgħid li s-somma mħallsa mill-appellanti "*in escrow*" u mertu ta' din il-kawża, għaddew għand HIL u qatt ma żammithom hi, u għalhekk ma għandhiex flus xi trodd lura lill-appellanti;

5. L-ewwel Qorti waslet għad-deċiżjoni tagħha wara li għamlet il-konsiderazzjonijiet li ġejjin:

"***Kwistjoni.***

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

***Konsiderazzjonijiet**.*

1. Fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni ta' Harbour Investments Limited, mill-provi rrizulta li l-hlas ta' €250,000 sar mis-socjeta attrici li qeghda ssostni li l-kuntratt tal-1 ta' Gunju 2009 inhall. Ghalhekk mhuwiex korrett jinghad li Harbour Investments Limited m'ghandhiex relazzjoni guridika. Jekk il-kuntratt inhall minhabba kondizzjoni rizoluttiva[2], allura japplika l-Artikolu 1066 tal-Kodici Civili:

> *"(1) Il-kondizzjoni rizoluttiva hija dik illi, meta ssehh, tholl l-obbligazzjoni, u terga' tqieghed il-hwejjeg fl-istess stat bhal kieku l-obbligazzjoni ma kienet giet qatt maghmula."*

Din l-eccezzjoni hi michuda.

2. Il-kuntratt iffirmat fl-1 ta' Gunju 2009 jipprovdi li ssir kirja ta' porzjon art b'kejl ta' cirka disghajn (90) tomna, "… to be clearly defined and stated at a later stage prior to finalization of lease agreement."

3. Il-kirja ellha tkun ghal hamsa u tletin (35) sena wara li jghaddu l-preliminary periods li huma fazi 1, 2 u 3:

> *"During phase 2 and 3, the notice period to be given by the Lessee shall be of one year and during phase 4 the notice period to be given by the Lessee will be two years. The development and operational periods of the lease are defined as follows:-*
>
> *Phase 1: Feasibility Study and Preliminary Analysis Period – this period shall be not more than six months commencing on the 01/06/2009 and during which period there shall be a full waiver on the rent due for the Site;*
>
> *Phase 2: Environment Impact Assessment and Application for local licenses and permits to commence construction – this period shall be not more than eighteen months, commencing upon termination of Phase 1 and during this period there shall be a reduction in the rent due for the Site of 85%, payable six months in advance;*
>
> *Phase 3: Construction and Commissioning – this period shall be not more than eighteen months commencing upon termination of Phase 2 and during this period there shall be reduction in the rent due for the*

[2] Hekk qeghda ssostni l-attrici (ara nota ta' sottomissjonijiet).

Site of 50% payable six months in advance. Should there be a delay in the commencement of Phase 3, immaterially as to the reason or party at fault for the delay, the agreement shall be determined and dissolved immediately and any amount paid as rent shall not be refunded;

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

4. *Skond l-istess ftehim:*

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

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

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

Kumpannija li qatt ma giet iffurmata.

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

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

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

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

"Fil-kuntratti kummercjali, il-kondizzjoni 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."

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

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

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

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

Il-klawzola kollha taqra hekk:

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

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

Sabiex isehh dak kontemplat fl-Artikolu 1068 tal-Kodici Civili, irid ikun hemm inadempjenza min-naha tas-socjeta konvenuta. Fatt li mill-provi ma rrizultax. Il-kuntratt ta' lokazzjoni ma giex konkluz mhux ghaliex Harbour Investments Limited ghamlet xi haga hazina, imma ghaliex l-applikazzjoni ghall-hrug ta' outline development permit baqghet pendenti minhabba li l-MEPA ma kellhiex master plan li jirregola l-uzu tas-sit in kwistjoni ghal skop industrijali. Fatt li ovvjament Harbour ma kellhiex kontroll fuqu.

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

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

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

9. Il-hlas lura ta' €250,000 kellu jsir f'kaz li l-progett hu terminat meta jkun ghadu fl-istadju tal-ewwel fazi[3]. Mhux l-istess jinghad fir-

[3] Klawzola 5 tipprovdi: ***"If on the other hand, the project is terminated in Phase 1, these funds will be returned in full to HTL."*** (fol. 7). Fazi li ghalkemm fil-kuntratt kienet ta' sitt xhur, giet imgedda sal-bidu ta' April 2010. Dwar dan, Giuseppe Hili xehed: *"B'hekk il-partijiet kienu*

> *rigward tal-fazijiet numru 2, 3 u 4. Sahansitra fi klawzola numru 7 tal-kuntratt, l-attrici nghatat id-dritt li tittermina l-kuntratt fil-fazi 2, 3 u 4 tal-progett, pero soggett li taghti avviz lis-socjeta konvenuta. Avviz li fil-kaz tan-numru 2 kellu jkun ta'* ***sena*** *(fol. 7). Kif spiccat l-ewwel fazi u l-progett dahal fit-tieni fazi, kien hemm prezz x'jithallas sabiex l-attrici tkun tista' tittermina l-ftehim (heads of agreement) u b'hekk ma tibqax marbuta. F'dan ir-rigward mill-kuntratt tal-1 ta' Gunju 2009 ma jirrizultax li fit-tieni fazi tal-progett, il-kuntratt kien jikkontempla li jekk ma jinharigx permess is-somma ta' €250,000 kellha tithallas lura lill-attrici. Fil-kaz in ezami hu evidenti li fit-tieni fazi tal-progett l-attrici qatghat qalba mill-progett[4], ghaliex l-affarijiet kienu twalu min-naha tal-Awtorita ta' Ippjanar. Ghalhekk ghazlet li tabbanduna l-progett, bl-ebda htija tas-socjeta konvenuta, ghalkemm ma jirrizultax li tat avviz kif tikkontempla klawzola 7 tal-kuntratt.*
>
> *10. Yusr H. Sultan Aln Junaidy[5] xehed li s-somma ta' €250,000 thallset 'for future rent' (seduta tas-6 ta' Gunju, 2014). Pero' mill-kuntratt hu evidenti li:*
>
> *i. Din is-somma flus ma kinitx qeghda tirreferi ghall-kera dovut fir-raba' fazi tal-progett, cjoe' l-kirja ta' 35 sena. Tant hu hekk li fil-kuntratt jinghad: "Should the project proceed to Phase 2 as envisaged above, these funds shall be used to settle part of the rent due for Phase 2."*";

6. L-appellanti ħassitha aggravata bl-imsemmija sentenza u b'rikors tal-appell imressaq minnha fl-4 ta' Awwissu, 2016, u għar-raġunijiet hemm imsemmija, talbet li din il-Qorti jogħġobha tirriformaha billi, filwaqt li tikkonfermaha f'dik il-parti li ċaħdet l-eċċezzjoni preliminari ta' HIL, tħassarha f'dik il-parti li biha laqgħet it-tieni eċċezzjoni ta' HIL u ċaħdet it-talbiet tal-appellanti, u, minflok, tgħaddi biex tilqa' t-talbiet kollha tal-appellanti, bl-ispejjeż kontra s-soċjetajiet konvenuti jew min minnhom;

---

qabblu illi l-Ewwel Fazi tigi estiza sal-4 ta' April 2010. Fil-fatt il-flus kienu gew rilaxxati favur is-socjeta Harbour Investments Limited nhar is-6 ta' April 2010." (fol. 122).

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

[5] Impjegat ta' Emirates National Oil Company, azzjonista tas-socjeta attrici.

7. PPL laqgħet għall-appell tal-appellanti bi Tweġiba mressqa fl-24 ta' Awwissu, 2016, li biha u għar-raġunijiet hemm imsemmija, billi qalet li din il-Qorti jmissha tiċħad l-appell u tikkonferma għal kollox is-sentenza appellata bl-ispejjeż;

8. HIL ukoll laqgħet għall-appell billi, fi Tweġiba mressqa minnha fil-21 ta' Ottubru, 2016, u għar-raġunijiet hemm imfissra, qalet li l-appell ma jistħoqqlux jintlaqa' u li din il-Qorti tikkonferma għal kollox is-sentenza appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti;

9. Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ tal-5 ta' Ottubru, 2021, f'liema data ħalliet il-kawża għas-sentenza;

10. Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidrat:

11. Illi din hija azzjoni għal dikjarazzjoni li kuntratt waqa' u ntemmu l-effetti tiegħu u biex somma flus imħallsa taħt l-istess kuntratt tintradd lura, flimkien mal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni minħabba r-riżoluzzjoni tiegħu. Bis-saħħa ta' ftehim li sar fl-1 ta' Ġunju, 2009, u li fuqu dehru l-appellanti, PPL u HIL, kien miftiehem li, wara eżerċizzju ta' verifiki mifrux fuq erba' (4) fażijiet, il-partijiet jidħlu għall-ftehim ta' kirja ta' sit fuq qatgħa

art tal-kejl ta' madwar disgħin tomna (90T) fl-inħawi ta' Bengħajsa, fil-limiti ta' Birżebbuġia, bil-ħsieb li tinbena fuqha faċilita` għall-ħażna ta' żjut ("*oil tanking facility*"). HIL kienet sidt l-art u PPL kellha tikri s-sit mingħandha u, flimkien mal-appellanti, kellu jitwaqqaf *joint venture* biex tinbena u titmexxa l-imsemmija faċilita`. Skont il-"*Heads of Agreement*", il-ftehim milħuq kellu l-għan li jwassal għal kirja għal ħamsa u tletin (35) sena tas-sit li fuqu kellha tinbena l-faċilita`. HIL kellha tipprovdi sit li jkun ħieles minn piżijiet u servitu` u tikrih lill-kumpanija maħluqa bil-*joint venture* bejn l-appellanti u PPL;

12. Illi b'rilevanza għall-każ li l-Qorti għandha quddiemha, tajjeb li jingħad li l-*Heads of Agreement* kien jaħseb għal erba' (4) fażijiet partikolari: l-ewwel tliet (3) fażijiet issejħu bħala "preliminari" qabel ma tibda l-kirja fir-raba' fażi. L-ewwel fażi – li ma kellhiex tkun itwal minn sitt (6) xhur minn dakinhar li kien iffirmat il-ftehim – kienet maħsuba bħala żmien ta' aċċertament ("*Feasibility Study and Preliminary Analysis Period*"). Matul dik il-fażi, ma kellha titħallas l-ebda kera għas-sit. Mill-atti ħareġ li bi qbil bejn il-partijiet, dik il-fażi ttawlet b'erba' (4) xhur sal-1 ta' April tal-2010. It-tieni fażi – li ma kellhiex tkun itwal minn tmintax-il (18) xahar li jibdew mill-għeluq tal-ewwel fażi – kienet maħsuba biex matulha jsir *EIA* u jitressqu l-applikazzjonijiet għall-ħruġ ta' liċenzji u l-permessi biex jista' jibda l-bini tal-faċilita` tat-*terminal*. Matul din il-fażi, il-'kera'

mħallsa kellha tkun biss ħmistax fil-mija (15%) tal-kera maqbula[6]. It-tielet fażi – li ma kellhiex tkun itwal minn tmintax-il (18) xahar b'seħħ minn dakinhar li tintemm it-tieni fażi, u li matulha l-'kera' li titħallas kellha tkun in-nofs (50%) tal-kera sħiħa miftehma – kienet maħsuba biex matulha tinbena l-faċilita` u tibda titħaddem. Kien maqbul li f'każ li, għal kull raġuni li tkun, ikun hemm dewmien fil-bidu tat-tielet fażi, il-ftehim jaqa' u jinħall minnufih u l-kera li tkun tħallset tinżamm mis-sid u ma tintraddx lura. Filwaqt li r-raba' fażi kellha tkun iż-żmien tal-kirja;

13. Illi l-ftehim kien jgħid ukoll li, sa mhux aktar tard minn ħmistax-il (15) jum minn meta jkun iffirmat, l-appellanti kellha tqiegħed is-somma ta' mitejn u ħamsin elf ewro (€250,000) – li hija s-somma mertu tal-kawża – "*in escrow*" u din, jekk ikun il-każ, tagħmel tajjeb għall-kera li tista' tkun dovuta skont il-fażijiet fuq imsemmija, mit-tieni fażi 'l quddiem. L-imsemmi depożitu "*in escrow*" kellu jitradd lura jekk kemm-il darba l-proġett tat-*terminal* jieqaf fl-ewwel fażi. Mill-provi ħareġ li l-ftehim ta' depożitu tas-somma *f'escrow* sar fl-10 ta' Ġunju, 2009[7]is-somma mertu tal-każ imħollija "*in escrow*" ma' Credal International Limited bħala l-*escrow agent* inħelset favur HIL fis-6 ta' April, 2010[8];

---

[6] Il-kera miftehma kienet ta' €2,800,000 fis-sena jitħallsu kull 6 xhur bil quddiem.
[7] Ara Dok "CT1" u "Dok" f'paġġ. 103, 67 u 67 *tergo* tal-proċess.
[8] Affidavit ta' Stephen D'Alessandro f'paġ. 65 tal-proċess.

14. Illi l-appellanti ressqet **żewġ aggravji** mis-sentenza appellata. Bl-ewwel wieħed hija tilmenta li l-ewwel Qorti ma sabitx li HIL kienet naqset mir-rabtiet tagħha fil-*Heads of Agreement*, meta mill-provi ħareġ ċar li dak il-ftehim sar sewwasew biex tkun tista' ssir il-kirja minn HIL tal-qatgħa ta' art tagħha għall-bini tal-faċilita` u l-għan tal-kirja kien frustrat u ma setax jintlaħaq lanqas l-għan aħħari għall-formazzjoni tal-*joint venture*. Bit-tieni aggravju, l-appellanti tgħid li l-ewwel Qorti fehmet ħażin x'kien jgħid il-*Heads of Agreement* dwar meta l-ħlas "*in escrow*" kien dovut u sa meta seta' jintalab lura;

15. Illi fl-**ewwel aggravju** tagħha l-appellanti tgħid li ma kellu jkun hemm l-ebda dubju f'moħħ l-ewwel Qorti li HIL kienet inadempjenti u li kien bi ħtija ta' HIL li l-appellanti kellha titlob dikjarazzjoni li l-*Heads of Agreement* kien riżolt u maħlul. B'mod partikolari, l-appellanti tgħid li l-ewwel Qorti sabet li l-ftehim ma kien jgħid imkien li HIL kienet qiegħda tiggarantixxi li l-awtoritajiet se jagħtu permess biex fuq l-art tagħha setgħet tittella' l-faċilita` għall-ħażna taż-żjut, imma tilmenta li l-ewwel Qorti naqset tagħraf li l-istess ftehim kien jgħid li HIL kellha tidħol f'kuntratt ta' kera tal-art li fuqha kellha tinbena l-faċilita`. Iżżid tgħid li f'dan ir-rigward HIL naqset mir-rabtiet kuntrattwali tagħha għaliex qatt ma setgħet tidħol fil-kuntratt ta' kirja li ntrabtet li tidħol għalih u li dik kienet ir-rabta ewlenija b'mod li "kwalunkwe inadempjenza, anke jekk waħda parzjali, twassal għar-riżoluzzjoni tal-kuntratt". L-appellanti targumenta li, kieku

kienet taf b'din il-ħaġa, la kienet tersaq għall-iffirmar tal-*Heads of Agreement* u wisq anqas titlaq minn idejha l-ħlas li tat lil HIL;

16. Illi għal dan kollu HIL tilqa' billi tgħid li jidher li, bħall-bqija tal-aggravji l-oħrajn, l-appellanti ssejjes dan l-aggravju fuq l-apprezzament magħmul mill-ewwel Qorti tal-fatti u tal-provi li l-partijiet ressqu quddiemha. Minħabba f'hekk, mhux mogħti li parti appellanti titħalla terġa' tiftaħ dik il-fażi ta' kawża jekk kemm-il darba ma jkunx hemm raġunijiet tajba f'ċirkostanzi eċċezzjonali u din il-Qorti mhijiex mistennija taqleb dak l-apprezzament jekk jirriżulta li huwa legalment tajjeb u raġonevoli. Speċifikatament dwar dan l-aggravju, HIL tgħid li, kif sewwa qalet l-ewwel Qorti, hija qatt ma tat lill-appellanti xi għamla ta' garanzija jew wegħditha li l-art li kellha tagħti b'kera lill-*joint venture* kien se jinħarġilha l-permess għall-iżvilupp bħala *terminal* għall-ħażna taż-żjut. Kemm hu hekk, il-*Heads of Agreement* imkien ma jgħid li HIL kellha tħabrek biex jinħarġu fuq l-art il-permessi għall-iżvilupp bħala *terminal*, u bħala fatt kienet l-appellanti li ressqet tali applikazzjoni mal-awtoritajiet u tħabtet biex twassal it-talba tagħha sat-tmiem. HIL iżżid tgħid li kien fuq talba tal-appellanti nnifisha li tawlu ż-żmien biex l-appellanti tilħaq ittemm l-istudji li kienet ikkummissjonat biex tkun f'qagħda li tressaqhom lill-awtoritajiet konċernati biex jagħtu l-kunsens għall-ħruġ tal-permessi. HIL tisħaq li hija bl-ebda mod ma tista' titgħabba bil-ħtija għad-dewmien min-naħa tal-awtoritajiet biex iqisu u jipproċessaw it-talba tal-appellanti, u

ssemmi provi li juru li l-istess appellanti kienet qiegħda twaħħal f'dawk l-awtoritajiet u fil-Gvern għad-dewmien fl-ipproċessar tat-talba. Fid-dawl ta' dawn iċ-ċirkostanzi, HIL tgħid li ma jistax ikun li xi ħadd jixliha b'xi nuqqas ta' twettiq tar-rabtiet kuntrattwali li daħlet għalihom. Ittemm tgħid li l-art tagħha li kellha tinkera lill-*joint venture* kienet ilha meqjusa mill-Pjan Lokali bħala art maħsuba għal użu kummerċjali, magħdud dak li kellhom f'moħħhom l-appellanti u PPL, u l-ebda riferenza ma tista' ssir għal xi abbozz ta' ftehim tal-kirja, ladarba dak l-abbozz baqa' ma kienx iffirmat mill-partijiet. Skont il-klawsola 5 tal-*Heads of Agreement* ladarba l-ħlas "*in escrow*" mertu tal-każ sar wara li kienet bdiet it-tieni fażi, l-appellanti kienet taf u kienet intrabtet li tagħraf li wkoll kieku l-ftehim ixolji, is-somma mħallsa ma titħallasx lura;

17. Illi PPL tilqa' għall-imsemmi aggravju biex tgħid li hija kellha biss "rwol passiv sakemm tiġi reġistrata l-*joint venture company* u jiġi ffirmat il-ftehim lokatizju u għalhekk m'għandha l-ebda obbligi lejn ir-rikorrenti". Iżżid tgħid li ladarba l-ħlas mill-appellanti tas-somma mitluba f'din il-kawża ġara wara li kienet bdiet it-tieni fażi tal-ftehim, dik is-somma ma setgħetx tintalab lura. PPL tfakkar li l-ħlas tas-somma "*in escrow*" ma sarx lilha, imma direttament lil HIL u lanqas ma ntrabtet mal-appellanti li tniedi jew tikkummissjona xi studji li l-appellanti riedet li jsiru biex titmexxa 'l quddiem it-talba tagħha għall-ħruġ tal-permess għall-iżvilupp tal-qatgħa art ta' HIL;

18. Illi l-Qorti jidhrilha li huwa xieraq li tibda biex tilqa' s-sottomissjonijiet ta' HIL dwar il-limiti u ċ-ċirkostanzi li fihom Qorti tat-tieni grad għandha taqleb jew twettaq mill-ġdid l-eżerċizzju ta' apprezzament ta' fatti u provi li jkun sar minn Qorti tal-ewwel istanza. Dawk is-sottomissjonijiet jiġbru b'mod konċiż u ċar x'inhuma l-parametri tal-istħarriġ li jsir minn din il-Qorti f'aggravju ta' appell imsejjes fuq dik il-kawżali. Essenzjalment, l-ewwel aggravju tal-appellanti jorbot ħafna mat-tifsira li l-ewwel Qorti tat lill-klawsoli tal-*Heads of Agreement* u għalhekk l-istess aggravju mhuwiex għal kollox mibni fuq l-apprezzament tal-fatti. Din il-Qorti tirrileva wkoll li r-raġuni għaliex l-appellanti qiegħda titlob ir-radd lura tas-somma minnha mħallsa "*in escrow*" lil HIL hija sewwasew minħabba l-allegata inadempjenza kuntrattwali min-naħa tal-istess HIL. Skont l-appellanti, dak in-nuqqas ta' twettiq tar-rabtiet kuntrattwali min-naħa ta' HIL impliċitament ġab miegħu l-ħall tal-kuntratt;

19. Illi huwa magħruf u aċċettat li n-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni kuntrattwali ġġib fis-seħħ l-effetti "sekondarji" tal-istess obbligazzjoni – jiġifieri l-effett li min jonqos li jwettaq dak li ntrabat għalih irid jagħmel tajjeb għad-danni li tkun ġarrbet il-parti li magħha kien intrabat[9]. Meta parti tkun intrabtet li twettaq xi ħaġa u ma ttemmhiex, jew ma tagħmilhiex sewwa, il-parti l-oħra (jiġifieri, il-kreditur tal-obbligazzjoni) tista' tingħata s-

[9] Art. 1125 tal-Kap 16.

setgħa li twettaqha hi bi spejjeż ta' min ikun naqasha (jiġifieri, id-debitur tal-obbligazzjoni)[10]. Kreditur ta' obbligazzjoni li ħaddieħor ikun intrabat miegħu li jwettaq, u dan jonqos li jwettaqha, għandu l-għażla li jisħaq mad-debitur tal-obbligazzjoni li jwettaq dak li ntrabat li jagħmel[11] u, f'każ li l-adempiment ma jkunx għadu jista' jsir aktar, li jitlob il-ħlas tad-danni mġarrba minħabba dak in-nuqqas[12], liema danni jissarrfu fit-telf li l-kreditur ikun ġarrab u fil-qligħ li jkun imtellef minħabba l-inadempiment[13];

20. Illi d-danni maħsuba mil-liġi għan-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni jew għat-twettiq tardiv tagħha huma t-telf imġarrab mill-kreditur u/jew il-qligħ imtellef, sakemm jintwera li tali telf jew tali qligħ imtellef ikunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni[14]. Fejn in-nuqqas ta' twettiq ma jkunx ġej minn għemil *doluż* tad-debitur, id-danni mġarrbin mill-kreditur li huwa obbligat jagħmel tajjeb għalihom huma dawk li basar jew wieħed seta' jobsor li jiġġarrbu fiż-żmien tat-twettiq tal-obbligazzjoni[15];

21. Illi huwa stabbilit ukoll li meta n-nuqqasijiet fit-twettiq ta' ħatra ma jkunux sostanzjali, il-kontraent debitur tal-obbligazzjoni ma jistax jitqies inadempjenti, imma jibqa' obbligat li jew jirranġa n-nuqqas jew jaċċetta

---

[10] Art. 1127 tal-Kap 16.
[11] P.A. **13.12.1952** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea v. Calleja*** (Kolez. Vol: **XXXVI.ii.578**).
[12] Kumm. **13.2.1952** fil-kawża fl-ismijiet ***Petroni v. Petroni noe*** (Kollez. Vol: **XXXVI.iii.629**).
[13] Art. 1135 tal-Kap 16.
[14] Art. 1137 tal-Kap 16.
[15] Art. 1136 tal-Kap 16.

tnaqqis f'dak li jistħoqqlu jitħallas[16]. Iżda fejn in-nuqqas ikun wieħed qawwi, ma jkun jistħoqqlu l-ebda ħlas u jġib miegħu s-sanzjonijiet maħsuba mil-liġi, u l-fatt li l-kreditur ikun wettaq xi ħlas jew saħansitra l-ħlas kollu tal-prezz miftiehem[17] ma jwassalx biex id-debitur tal-obbligazzjoni jista' b'daqshekk biss jitqies li jkun wettaq il-parti tiegħu tal-ftehim, meta miċ-ċirkostanzi jkun jidher li dan mhuwiex il-każ[18]. Għaldaqstant, meta jirriżultaw dawn in-nuqqasijiet il-kontraent jitqies li għandu ħtija minħabba inadempiment għaliex "*il-kolpa kontrattwali hija dik li tikkonsisti fin-nuqqas ta' eżekuzzjoni, jew f'eżekuzzjoni ħażina, ta' l-obbligazzjoni riżultanti mill-kuntratt*"[19];

22. Illi kull meta wieħed jintrabat li jwettaq obbligazzjoni huwa mistenni li jagħmel dan bl-għaqal ta' missier tajjeb tal-familja[20]. Dan għaliex, ukoll fejn id-debitur ma jkunx mexa b'mala fidi, huwa jrid jagħmel tajjeb għal kull dannu li jġarrab il-kreditur tal-obbligazzjoni kemm dwar in-nuqqas ta' twettiq tar-rabta u kif ukoll dwar id-dewmien fl-eżekuzzjoni[21];

23. Illi, madankollu, huwa mgħallem u aċċettat ukoll li biex dan jista' jsir, irid jintwera li min jallega n-nuqqas ta' twettiq ma kienx huwa nnifsu inadempjenti f'xi ħaġa li kellu jagħmel taħt l-istess kuntratt. Kemm hu

[16] P.A. MCC **9.4.1968** fil-kawża fl-ismijiet ***Anġlu Busuttil v. Pio Fedele et*** (mhix pubblikata).
[17] P.A. **8.2.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Żarb v. Aġius*** (Kollez. Vol: **XLI.ii.892**).
[18] Per eżempju, ara P.A., PS **27.6.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Brownrigg noe v. Mario Spiteri.***
[19] Kollez. Vol. XXXVII, parti II, pag. 292.
[20] Art. 1132(1) tal-Kap 16.
[21] Art. 1133 tal-Kap 16.

hekk, il-prinċipju li *inademplenti non est ademplendum*, jinbena fuq il-presuppost li min jonqos li jwettaq dak li jkun intrabat bih f'kuntratt ma jistax iwaqqa' l-istess kuntratt fuq il-kawżali tal-inadempiment tal-parti l-oħra[22]. Minbarra dan, biex dik l-eċċezzjoni tista' tintlaqa' jeħtieġ jintwera li (a) l-inadempiment tal-parti attriċi trid tikkonsisti fi ksur ta' rabta li hija parti integrali mill-ftehim; (b) li dak il-ksur trid tkun tassew taħti għalih il-parti attriċi; u (ċ) hemm proporzjonalita` bejn in-nuqqasijiet tal-partijiet, jiġifieri li dak in-nuqqas allegat fil-parti attriċi jkun ta' ċerta toqol meta mqabbel man-nuqqas tar-rabta tal-parti mħarrka[23];

24. Illi wieħed irid jiftakar li l-liġi taħseb għall-każ fejn persuna li tonqos li tagħmel il-parti tagħha taħt ftehim tista' tiġi mġiegħla twettaqha. Dan ifisser li n-nuqqas ta' twettiq (f'waqtu) ta' obbligazzjoni ma jġibx fix-xejn dik ir-rabta, imma għall-kuntrarju, iħalli lok li tista' tintalab l-eżekuzzjoni tagħha. Għalhekk, sakemm il-ftehim ma jkunx sar fih patt ta' kundizzjoni riżoluttiva espressa li meta sseħħ iġġib fix-xejn il-kuntratt b'mod li lanqas il-Qorti ma tista' ttawwal iż-żmien lid-debitur għall-eżekuzzjoni[24], il-fatt li jkun sar ftehim bilaterali bejn tnejn min-nies jew iżjed jista' joħloq il-preżunzjoni li tingħadd li saret fih il-kundizzjoni riżoluttiva taċita f'każ li waħda mill-istess partijiet tonqos li twettaq il-parti tagħha. Imma din il-kundizzjoni ma ġġibx fi tmiemha *ipso jure* l-obbligazzjoni (għajr fil-kuntratti

[22] App. Ċiv. **3.6.1938** fil-kawża fl-ismijiet ***Muscat v. Attard et*** (Kollez. Vol: **XXX.i.155**).
[23] Ara App. Ċiv. **29.10.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Nażżareno Vassallo et noe et v. Dr. Michael Caruana et noe***.
[24] Art. 1067 tal-Kap 16.

kummerċjali), u hija mogħtija lill-Qorti mil-liġi s-setgħa li tagħti lid-debitur żmien xieraq u skont iċ-ċirkostanzi biex jagħmel dak li kien intrabat[25]. Il-liġi trid li, għal dak li jirrigwarda konċessjonijiet ta' enfitewsi, lanqas fil-kuntratti kummerċjali ma jista' jitqies li l-kundizzjoni riżoluttiva taċita twassal għall-ħall tal-kuntratt *ipso jure*[26];

25. Illi r-rimedju għat-twettiq ta' obbligazzjoni huwa l-eżekuzzjoni tagħha. Waħda mill-għamliet ta' eżekuzzjoni ta' obbligazzjoni u li jġib it-tmiem tagħha huwa l-ħlas[27]. Il-ħlas ta' obbligazzjoni jimplika erba' (4) elementi ewlenin li jridu jirriżultaw biex jista' jingħad li l-ħlas jiswa: dawn huma, (i) l-eżistenza tal-obbligazzjoni, (ii) il-fehma li ttemm dik l-obbligazzjoni, (iii) is-sehem tal-persuna li tħallas u dak ta' dik li titħallas, u (iv) it-twettiq ta' dak li huwa dovut[28].

26. Illi fost ir-regoli li ssemmi l-liġi dwar il-ħlas hemm dawk li jgħidu li l-ħlas irid isir lill-kreditur jew lil xi persuna li jkollha mingħandu[29] u li l-kreditur ma jistax jiġi mġiegħel li jaċċetta jekk mhux **il-ħlas kollu** li jkun dovut[30]. Jista' jingħad ukoll li ladarba min jonqos li jwettaq obbligazzjoni huwa passibbli għad-danni[31], u ladarba f'obbligazzjoni bi żmien in-

[25] Art. 1068 tal-Kap 16.
[26] Artt. 117 tal-Kap 13 u 1519(3) tal-Kap 16.
[27] Art. 1146 tal-Kap 16.
[28] Caruana Galizia _Law of Obligations_, (Revised Edit. 1978), paġġ. 343 sa 354.
[29] Art. 1152 tal-Kap 16.
[30] Art.1156 tal-Kap 16.
[31] Art. 1125 tal-Kap 16.

nuqqas ta' twettiq tagħha jitnissel bis-sempliċi dewmien[32], id-danni fil-każ ikunu jikkonsistu fl-imgħaxijiet fuq is-somma li jkollha tingħata[33]. Dawn l-imgħaxijiet, komputati bir-rata li ssemmi l-liġi, jingħaddu mal-ammont tal-kreditu ewlieni li l-ħlas tiegħu huwa mistenni li jsir lill-kreditur, l-iżjed jekk l-istess kreditur kien sejjaħ lid-debitur tiegħu għall-ħlas b'att ġudizzjarju[34];

27. Illi meta parti f'kuntratt tonqos li twettaq dak li ntrabtet bih, trid tħallas lill-parti l-oħra d-danni. Hawnhekk jidħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 1640(3), 1125 u 1135 tal-Kodiċi Ċivili. Xieraq li wieħed iżomm quddiem għajnejh li ladarba d-danni mitluba huma ta' sura kuntrattwali, l-għan tagħhom irid ikun dak li jagħmlu tajjeb għall-ħsara li l-parti kontraenti mġarrba turi li batiet minħabba l-ksur kuntrattwali tal-parti l-oħra, u ma għandhomx ikunu għodda ta' piena kontra dik il-parti inadempjenti u lanqas okkażjoni għall-parti mġarrba li tistagħna bi ħsara tal-parti inadempjenti[35]. B'mod partikolari, min, minħabba ksur ta' rabta kuntrattwali li jkun daħal għaliha, isir responsabbli għall-ħlas tad-danni lill-parti l-oħra jrid jagħmel tajjeb għal kull dannu li raġonevolment jitqies konsegwenti direttament għal dak in-nuqqas[36], filwaqt li l-istess parti

[32] Art. 1130(1) tal-Kap 16.
[33] Art. 1139 tal-Kap 16.
[34] Artt. 1140-1 tal-Kap 16.
[35] App. Kumm. **15.12.1952** fil-kawża fl-ismijiet ***Calleja noe v. Mamo pro et noe*** (Kollez. Vol: **XXXIV.i.367**).
[36] P.A. PS **23.4.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Dalli et v. Mediterranean Film Studios Ltd.*** (mhix appellata).

mġarrba għandha d-dmir li tieħu l-passi meħtieġa biex tnaqqas kemm jista' jkun dak id-dannu jew tal-anqas ma tagħmlux agħar[37];

28. Illi bħala fatti mhux kontestati li joħorġu mill-atti, jirriżulta li l-proġett ma twaqqafx la matul u lanqas mal-għeluq tal-ewwel fażi, għaliex kompla miexi għat-tieni fażi, u dan minkejja li l-partijiet kienu qablu li l-ewwel fażi tittawwal b'erba' xhur oħra. Skont il-*Heads of Agreement*, ladarba l-proġett daħal fit-tieni fażi, kien dovut ħlas ta' "kera" mnaqqas, u liema ħlas seta' jsir mis-somma mqiegħda "*in escrow*" mill-appellanti. Ħareġ ukoll li l-appellanti kienet intrabtet li tħabrek biex tikseb mingħand l-awtoritajiet il-permessi meħtieġa biex il-qatgħa art mertu tal-każ tkun tista' tintuża bħala *terminal* mill-*joint venture* li l-appellanti u PPL kellhom eventwalment jiffurmaw bejniethom;

29. Illi r-rabta li HIL daħlet għaliha dwar l-imsemmija art kienet li din il-qatgħa art tkun ħielsa minn piżijiet, djun jew servitu`[38]. Bħall-ewwel Qorti, din il-Qorti ma tqisx li HIL intrabtet ukoll li tiggarantixxi li l-art mertu tal-ftehim li fuqha kellu jinbena t-*terminal* kien se jinħarġilha l-permess għall-kiri mill-awtoritajiet. Mill-atti tal-kawża ma jirriżultax li HIL fixklet b'xi mod jew b'imġibitha l-proċess li l-appellanti nediet biex jinkiseb il-permess għall-użu tal-art b'kirja kif maħsub fil-ftehim ta' Ġunju 2009. Din il-Qorti tifhem ukoll li l-ħlas dovut mill-appellanti lil HIL fil-fażijiet tal-*Heads of*

[37] App. Inf. **3.11.1956** fil-kawża fl-ismijiet ***Xuereb v. Livick*** (Kollez. Vol: **XL.i.63**).
[38] Klawsola 3 tal-*Heads of Agreement.*

Agreement ma kienx ħlas ta' kera vera u proprja – għaliex kirja ma kienx għad hemm ladarba l-proġett ma kienx wasal fir-raba' fażi tiegħu – iżda kien il-korrispettiv għaż-żamma tal-art;

30. Illi l-Qorti ma taqbilx mal-argument tal-appellanti li l-ħlas tas-somma "*in escrow*" kien marbut esklussivament mal-ħlas tal-kirja meta tibda r-raba' fażi tal-*Heads of Agreement*, u li ladarba l-kirja ma saritx il-ħlas irid jintradd lura. Dak l-argument ma jreġix meta wieħed jaqra sewwa l-ftehim li sar[39] u li jagħmilha ċara li "*Should the project proceed to phase 2 as envisaged above, these funds shall be used to settle part of the rent due for Phase 2*", sa liema fażi żgur ma tkunx għadha bdiet il-kirja. Fil-fehma tal-Qorti, dak il-korrispettiv kien dovut hekk kif tkun inqabżet l-ewwel fażi u lil hinn mill-fatt jekk, fl-aħħar mill-aħħar, jinħarġux il-permessi meħtieġa mill-awtoritajiet kompetenti biex il-qatgħa art tista' tinkera għal użu ta' *terminal* kif maħsub mill-*Heads of Agreement*. Dak l-argument imur ukoll kontra prinċipju ieħor ewlieni fit-tifsira ta' obbligazzjonijiet kuntrattwali li jrid li "*pacta sunt servanda*"[40]. Il-*Heads of Agreement* jagħmilha ċara li l-ħlas lura tal-fondi "*in escrow*" iseħħ biss jekk kemm-il darba l-proġett ma jaqbiżx l-ewwel fażi. Din il-Qorti temmen li l-ewwel Qorti qieset sewwa dawn il-konsiderazzjonijiet legali fis-sentenza appellata u taqbel magħhom;

[39] Ara Klawsola 5 fl-aħħar parti.
[40] Art. 992 tal-Kap 16.

31. Illi l-Qorti tqis ukoll li ma tistax tilqa' l-argument tal-appellanti li, ladarba l-*Heads of Agreement* inħall, allura l-fondi mħallsa "*in escrow*" kellhom jintraddu lura wkoll b'mod awtomatiku. Fl-ewwel lok, il-fondi mertu tal-kawża li l-appellanti qiegħdet "*in escrow*" kienu maħsuba sewwasew biex ikopru ħlasijiet miftehma li setgħu kienu dovuti qabel ma sseħħ il-kirja. Fit-tieni lok, il-*Heads of Agreement* innifsu kien jaħseb għall-qagħda fejn il-ftehim jinħall qabel il-waqt, u ma jgħid imkien li ħlasijiet li jkunu dovuti sa qabel dak il-ħall kellhom jintraddu lura. Minbarra dan, bħall-ewwel Qorti qabilha, din il-Qorti tgħid li l-appellanti ma seħħilhiex turi kif u b'liema mod HIL taħti ta' inadempiment. Kienet l-appellanti li, meta rat li l-awtoritajiet kienu qegħdin jitnikkru, għażlet li twaqqaf il-proġett li kellha. Kien f'dak il-waqt li l-ftehim tabilħaqq inħall, għalkemm fl-atti ma tressqitx prova dwar meta, jew jekk, l-appellanti tatx avviż ta' sena lil HIL kif kienet titlob il-klawsola rilevanti tal-*Heads of Agreement* . Din il-Qorti ma tistax tasal għall-fehma li l-ħall tal-ftehim huwa r-riżultat ta' inadempiment min-naħa ta' HIL taħt l-ebda dispożizzjoni tal-liġi msemmija mill-istess appellanti;

32. Illi fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet li għadhom kemm saru, il-Qorti ssib li l-ewwel aggravju mhux mistħoqq u mhux se jintlaqa';

33. Illi bit-**tieni aggravju** tagħha, l-appellanti tilmenta li l-ewwel Qorti fissret b'mod ħażin dak li l-partijiet ftehmu dwaru fir-rigward tal-ħlas tal-

fondi "*in escrow*". Hija tgħid li ladarba t-talba biex jinħarġu l-liċenzji relattivi u l-permessi tal-awtoritajiet kompetenti kienet tista' ssir biss mit-tieni fażi 'l quddiem, u ladarba kien biss wara li l-partijiet daħlu fit-tieni fażi li deher li tali permessi ma kinux se jingħataw ladarba l-qatgħa ta' art mertu tal-każ ma kinitx skedata għall-għamla ta' użu maħsub fil-*Heads of Agreement*, jiġi li s-somma mħallsa jmissha tintradd lura. Hija toġġezzjona wkoll għall-konsiderazzjoni li l-ewwel Qorti sabet li kienet l-appellanti li qatgħet qalbha mill-proġett u ma qisitx x'kienu r-raġunijiet li tassew ġabuha biex tieħu din id-deċiżjoni. Hawnhekk ukoll, l-appellanti ssejjes l-aggravju tagħha fuq x'kellu jkun l-għan aħħari li għalih il-partijiet dehru fuq il-*Heads of Agreement* – il-kirja favur il-konsorzju tal-qatgħa art ta' HIL għal użu bħala *terminal*;

34. Illi PPL laqgħet għal dan l-aggravju billi qalet li ma huwa mistħoqq xejn fid-dawl ta' dak li kienet tgħid il-Klawsola 5(3) tal-*Heads of Agreement* li tagħmilha ċara li, kull dewmien li jżomm milli tibda t-tielet fażi, ikun ħtija ta' min ikun, kien iħoll il-ftehim u li kull ħlas li jkun sar ma jintraddx lura. Iżżid tgħid ukoll li hija ma rċeviet l-ebda parti mill-fond imqiegħda "*in escrow*" mill-appellanti u lanqas intrabtet b'xi mod magħha biex tagħmel xi ħaġa jew tieħu xi azzjoni;

35. Illi, min-naħa tagħha, HIL tilqa' għal dan l-aggravju billi tlum lill-appellanti li kien biss wara li nbdiet it-tieni fażi li sar magħruf li l-qatgħa

art ma kienet qatt skedata li tista' tingħata b'kiri għall-għan tat-twaqqif fuqha ta' *terminal*. Għall-kuntrarju, HIL tisħaq li l-imsemmija art kienet, sa minn żmien qabel ma sar il-*Heads of Agreement*, skedata bħala art maħsuba għal użu industrijali u din il-qagħda baqgħet ma nbidlitx sallum. Issemmi wkoll il-fatt li l-appellanti, minkejja li kienet inbdiet it-tieni, kienet saħqet li l-partijiet jersqu għall-ftehim tal-kirja, għaliex kien dak l-abbozz li kien jagħti lill-appellanti l-jeddijiet aħjar u usa' dwar kif jintraddu lura lilha ħlasijiet li setgħet għamlet qabel dakinhar;

36. Illi l-Qorti jidhrilha li dan l-aggravju jintrabat sewwa mal-ewwel wieħed u jinstilet minnu. Hekk ukoll ifisser li l-konsiderazzjonijiet li qiegħda tagħmel dwaru jintrabtu wkoll ma' dawk li diġa` għamlet aktar qabel hija u tqis l-ewwel aggravju. Mhix se terġa' ttennihom. Iżżid tgħid li dan l-aggravju jitwaqqa' mill-mod kif l-appellanti nnifisha mxiet fiż-żminijiet rilevanti tal-proġett. Wara li bdiet it-tieni fażi, l-appellanti ma ppruvatx iżżomm ir-rilaxx tal-fondi mqegħdin "*in escrow*", liema rilaxx kien miftiehem li jsir hekk kif tibda t-tieni fażi u jsir bil-quddiem. Minbarra dan, it-tentattiv tagħha li l-partijiet xorta waħda jersqu għall-iffirmar tal-abbozz tal-kuntratt ta' kera[41] jmieri l-ilment tagħha li, sa dik il-fażi, kien magħruf li l-kirja qatt ma setgħet issir. Il-Qorti tifhem ukoll x'seta' wassal lill-appellanti biex tisħaq fuq dan. Imma taqbel mal-appellati li, ladarba l-ftehim abbozzat baqa' ma kienx iffirmat, l-ebda parti ma tista' tisħaq fuq

---

[41] Ara Dok "A6" u l-affidavit tal-Avukat Stephen Attard f'paġġ. 81 – 3u 91 sa 102 tal-proċess.

l-eżekuzzjoni tiegħu u, ukoll u aktar importanti, li l-appellanti għarfet li taħt il-*Heads of Agreement* ma kellha l-ebda jedd li titlob lura s-somma mħallsa ladarba l-ftehim kien qabeż l-ewwel fażi u kienet tittama li l-klawsoli fl-abbozz dwar radd lura ta' kera f'każ li din ma setgħetx isseħħ. F'kull waħda minn dawn iċ-ċirkostanzi, ir-riżultat ikun l-istess – li t-tifsira li trid tingħata lill-klawsola rilevanti tal-*Heads of Agreement* hija dik li ngħatat mill-ewwel Qorti u li tirrifletti x'kienet il-fehma dwarha tal-partijiet meta resqu fuq dak il-ftehim;

Illi l-Qorti tqis ukoll li sa Awwissu tal-2010, l-appellanti kienet għadha temmen li l-proġett kien se jseħħ. Kemm hu hekk, joħroġ ċar li l-*Project Description Statement* [42]imfassal mill-periti tagħha dwar il-faċilita` maħsuba, sar f'dawk iż-żminijiet, jiġifieri matul parti sewwa mit-tieni fażi msemmija fil-*Heads of Agreement*. Dan il-fatt ukoll juri b'mod ċar li, għallanqas sa dak iż-żmien, l-appellanti kienet għadha ma talbitx il-ħall tal-ftehim u lanqas kienet għadha qieset li kien hemm xi inadempiment minn xi waħda mill-kumpaniji appellati;

37. Illi ladarba l-proġett kien daħal fit-tieni fażi u skont ma jissemma fil-Klawsola 5, il-ħlas dovut kellu jkun ħmistax fil-mija (15%) tal-kera miftehma fis-sena għall-kirja. Il-kera miftehma fis-sena li kella titħallas mal-bidu tal-kirja kienet ta' żewġ miljuni u tmien mitt elf ewro (€2,800,000). Mela, fit-tieni fażi tal-proġett, l-appellanti kellha tħallas

[42] Dok "PDS2", f'paġġ. 146 sa 183 tal-proċess.

erba' mija u għoxrin elf ewro (€420,000) fis-sena li jitħallsu kull sitt xhur bil quddiem. Is-somma mertu tal-każ li tqiegħdet mill-appellanti "*in escrow*" kienet tlaħħaq kważi sittin fil-mija (60%) ta' dak li kien dovut minnha fl-ewwel sena tat-tieni fażi. Ukoll kieku l-appellanti tat l-avviż tal-ħall fiż-żmien miftiehem fil-*Heads of Agreement* (fit-tieni fażi, dak iż-żmien ta' pre-avviż kien ta' sena), is-somma kollha mertu ta' din il-kawża kienet tkun dovuta lil HIL bla ma tintradd lura;

38. Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti ssib li lanqas it-tieni aggravju ma huwa mistħoqq u mhix sejra tilqgħu;

Deċide:

39. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

Tiċħad l-appell ta' Horizon Terminals Limited mis-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Lulju, 2016, fil-kawża fl-ismijiet premessi u qiegħda għalhekk tikkonferma għal kollox is-sentenza appellata, bl-**ispejjeż** kontra l-istess appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm