FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 24 ta' Frar, 2022

Kawża Nru. 13

Rik. Nru. 1212/13JRM

EDEN LEISURE GROUP LIMITED (C - 4529)

vs

Edmund R.C. **GRECH**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fit-23 ta' Diċembru, 2013, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, il-kumpannija attriċi talbet lil din il-Qorti ssib l-ftehim li sar bejnha u missier l-imħarrek, Charles Grech, fl-14 ta' Jannar, 2005, ma jiswiex u huwa bla effett minħabba li milqut bil-kawża illeċita u għalhekk mhux eżegwibbli. Talbet ukoll l-ispejjeż u żammet il-jedd għal kull azzjoni kontra l-imħarrek;

Rat id-degriet tagħha tal-21 ta' Jannar, 2014[1], li bih ordnat in-notifika lill-imħarrek u tat direttivi lill-kumpannija attriċi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħha;

Rat it-Tweġiba maħlufa tas-17 ta' Marzu, 2014, li biha u għar-raġunijiet hemmhekk imfissra, l-imħarrek laqa' għall-azzjoni attriċi billi warrab it-talba attriċi u r-raġunijiet dwarha miġjuba 'l quddiem mill-kumpannija attriċi;

Rat id-degriet tagħha tal-25 ta' Marzu, 2014[2], li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tisma' l-provi tal-partijiet;

Rat ix-xhieda u d-dokumenti mressqa mill-partijiet quddiem l-Assistent Ġudizzjarju;

Rat il-verbal ta-2 ta' Diċembru, 2014[3], quddiem l-Assistent Ġudizzjarju, li bih il-partijiet qablu li t-trattazzjoni tal-għeluq issir bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-kumpannija attriċi tal-14 ta' Jannar, 2015[4];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonjiet tal-imħarrek tal-20 ta' Frar, 2015[5], bi tweġiba għal dik tal-kumpannija attriċi;

Rat id-degriet tagħha tal-24 ta' Frar, 2015[6], li bih laqgħet it-talba tal-imħarrek imressqa fl-istess jum, sabiex jitħalla jressaq eċċezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni tal-azzjoni attriċi;

Rat in-Nota tal-imħarrek tas-27 ta' Frar, 2015[7], li biha ressaq l-eċċezzjoni ulterjuri li l-azzjoni attriċi waqgħet bil-preskrizzjoni tas-sentejn skond l-artikoli 1222 u 1223(1) u (2) tal-Kodiċi Ċivili;

Semgħet is-sottomissjonijiet ulterjuri mill-avukati tal-partijiet[8];

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

---

[1] Paġġ. 11 sa 12 tal-proċess
[2] Paġ. 53 tal-proċess
[3] Paġ. 98 tal-proċess
[4] Paġġ. 103 sa 112 tal-proċess
[5] Paġġ. 113 sa 120 tal-proċess
[6] Paġ. 120A tal-proċess
[7] Paġ. 122 tal-proċess
[8] Paġ. 123 tal-proċess

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għat-tħassir ta' ftehim minħabba li milqut b'kawża illeċita. Dan kien ftehim li bih il-kumpannija attriċi (minn issa 'l hemm imsejħa "Eden") intrabtet ma' missier l-imħarrek, Charles Grech, tħallsu s-somom ta' kumpens hemm maqbula bil-patt li huwa ma jitfax offerta għall-għoti tal-konċessjoni maħruġa mill-Gvern ta' konċessjoni fil-Bajja ta' San Ġorġ, f'San Ġiljan, għal liema offerta Eden kienet tħajret li titfa' l-offerta tagħha. Wara li l-imħarrek (werriet universali waħdieni ta' missieru) fetaħ kawża quddiem din il-Qorti kontra Eden għall-ħlas miftiehem[9], waħda mill-eċċezzjonijiet imqajma minn Eden kienet li dak il-ftehim kien milqut bil-kawża illeċita. Dik il-Qorti kienet tat lil Eden żmien biex dak li jingħad fl-imsemmija eċċezzjoni tressqu f'azzjoni għal dan il-għan. Din tallum hija l-azzjoni mibdija biex issejjes dik l-eċċezzjoni ta' Eden. Eden tgħid illi daħlet fuq dak il-ftehim għaliex hekk kien jitlob in-negozju minnha ġestit u dan mingħajr ma kienet taf li l-pretensjonijiet imressqa minn missier l-imħarrek kienu kontra l-liġi. Għalhekk, Eden titlob li l-Qorti ssib li dak il-ftehim huwa milqut minn kawża illeċita u għalhekk bla siwi u mhux eżegwibbli;

Illi l-imħarrek jiċħad dan kollu. Jisħaq li missieru ma ħeba xejn minn Eden u l-fatti li hija tilmenta minnhom kienu ħwejjeġ magħrufa u pubbliċi u setgħet u messha kienet tafhom fil-waqt li sar dak il-ftehim;

Illi bħala <u>fatti rilevanti li joħorġu mill-atti</u>, jirriżulta li Charles Grech kien sid ta' kamra-stabbiliment fil-Bajja ta' San Ġorg, ġewwa San Ġiljan. Fl-1998 huwa tefa' applikazzjoni[10] mal-Awtorità responsabbli għall-ħruġ tal-permessi ta' dak iż-żmien (l-Awtorità tal-Ippjanar) sabiex jingħata permess iħott u jibni mill-ġdid din il-kamra u jsir xi żvilupp madwarha. It-talba ma ntlaqgħetx minħabba li l-Gvern dak iż-żmien kien ħabbar li kellu jniedi proġett fil-bajja li kellu jwassal għat-twaqqigħ u t-tneħħija tal-kamra ta' Grech[11];

Illi f'xi żmien qabel April, 2004, Grech talab lill-Awtorità tat-Turiżmu f'Malta ta' dak iż-żmien sabiex jingħata d-dritt tal-ewwel rifjut f'sejħa pubblika għal offerti li kellha tinħareġ għall-kiri ta' stabbiliment tal-ikel fil-Bajja ta' San Ġorġ. Din it-talba ntlaqgħet mill-imsemmija Awtorità u fl-24 ta' April, 2004[12], Grech ġie mgħarraf li tali żvilupp kien ser iwassal biex is-sit tiegħu fuq il-Bajja jkun esproprijat;

---

[9] Rik. 279/13GM
[10] PA 0530/98
[11] Dok. "JG2" f'paġġ. 91 sa 95 tal-proċess
[12] Dok. "JG" f'paġ. 88 tal-proċess

Illi fl-10 ta' Ottubru, 2004[13], it-Taqsima Proprjetà tal-Gvern responsabbli mit-teħid forzuż ta' art għal skop pubbliku ntalbet mill-Ministeru għat-Turiżmu u Kultura sabiex tibda l-proċess ta' l-esproprijazzjoni ta' sit ġewwa l-Bajja ta' San Ġorġ. Kien suġġerit illi, bħala kumpens, sid l-art meħuda jingħata d-dritt tal-ewwel rifjut fuq sejħa pubblika għal offerti li kellha tinħareġ marbuta ma', fost ħwejjeġ oħrajn, l-għoti ta' servizzi u faċilitajiet fil-Bajja ta' San Ġorġ;

Illi b'dan it-tagħrif f'idejh, fit-8 ta' Diċembru, 2004[14], Grech wasal fi ftehim (l-ewwel ftehim) ma' Eden li fih il-partijiet qablu li, jekk kemm-il darba toħroġ is-sejħa pubblika għal offerti, Grech kellu jitfa' offerta f'ismu filwaqt li l-istabbiliment tal-ikel kellu jitmexxa minn Eden. Għal dan, Grech kellu jitħallas minn Eden somma kull sena tul iż-żmien mogħti fil-konċessjoni;

Illi fl-14 ta' Jannar, 2005[15], Grech u Eden daħlu fuq it-tieni ftehim (il-ftehim mertu ta' din il-kawża, u minn issa 'l hemm imsejjaħ "il-ftehim") u li bih, filwaqt li ħassru l-ewwel ftehim, qablu li l-offerta fis-sejħa pubblika kellha tintefa' minn Eden, filwaqt li Grech intrabat li ma jidħol fi qbil ma' ħaddieħor dwar is-sit jew it-tmexxija tiegħu, u għal din il-wegħda jitħallas somma kull sena tul iż-żmien mogħti fil-konċessjoni;

Illi b'avviż li deher fin-Notifiki fil-ħarġa tal-Gażżetta tal-Gvern fis-7 ta' Frar, 2005[16], l-art li kellu f'idejh Grech tal-kejl ta' madwar sitta u sebgħin metri kwadri (76m^2) li fuqha hemm struttura mġarrfa, ġiet dikjarata bħala art meħtieġa għal skop pubbliku, u li għaliha s-sid ġie offrut kumpens ta' għaxart elef Lira Maltin (Lm10,000). Il-kuntratt bejn il-Gvern u Grech sar fil-11 ta' Mejju, 2005[17];

Illi jirriżulta li ħarġet sejħa pubblika għall-offertia għall-konċessjoni fil-Bajja ta' San Ġorġ, u Eden ikkonkorriet u ntgħażlet bħala l-aħjar offerent. Dan wassal biex skatta l-ftehim milħuq bejn Grech u Eden[18];

Illi fis-sena 2006, Charles Grech ġie nieqes u l-wirt tiegħu waqa' fuq ibnu l-imħarrek[19];

Illi Eden onorat l-obbligu li kellha mal-imħarrek fuq medda ta' snin[20], sakemm fis-sena 2011 inqala' diżgwid bejniethom u Eden waqqfet il-ħlas. Fi kliem Eden[21], dan id-diżgwid inqala' minħabba li l-imħarrek naqas li

[13] Dok. "JG1" f'paġġ. 89 sa 90 tal-proċess
[14] Dok. "A" f'paġġ. 4 sa 7 tal-proċess
[15] Dok. "B" f'paġġ. 8 sa 10 tal-proċess
[16] Dok. "IDC 4" f'paġġ. 40 sa 43 tal-proċess
[17] Dok. "ECG 2" f'paġġ. 109 sa 112 tal-proċess
[18] Ara affidavit ta' Ian de Cesare f'paġ. 30 tal-proċess
[19] Ara premessa numru 4 tar-Rikors Maħluf f'paġ. 1 tal-proċess. Ara wkoll Dok. "IDC2" f'paġ. 37 tal-proċess
[20] Ara l-affidavit ta' David Vella f'paġ. 44 tal-proċess. Ara wkoll Dok. "DV1A" sa Dok. "DV1H" f'paġġ. 45 sa 52 tal-proċess
[21] Ara l-affidavit ta' Ian de Cesare f'paġġ. 30 sa 32 tal-proċess

jgħaddilha prova bil-miktub tat-titolu li missieru kellu fuq is-sit ġewwa l-Bajja San Ġiljan u tad-dritt ta' l-ewwel rifjut li Grech kien ivvanta fuqha;

Illi fit-22 ta' Marzu 2013, l-imħarrek fetaħ kawża[22] kontra Eden għall-kundanna tal-ħlas tar-rati maqbula bejniethom;

Illi fit-23 ta' Diċembru, 2013, infetħet din il-kawża;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' xejra legali marbutin mal-kawża, Eden torbot it-talba tagħha max-xilja li missier l-imħarrek qarraq biha u l-imħarrek issokta b'din l-imġiba ta' missieru billi naqas li juri x'titolu kellu missieru għall-art milquta bil-ftehim. Tgħid li daħlet fi ftehim ma, missier l-imħarrek għaliex in-negozju minnha ġestit kien jitlob hekk u dan mingħajr ma kienet taf li l-pretensjonijiet imressqa minn missier l-imħarrek kienu kontra l-liġi. Tgħid li b'hekk kienet imġegħela tidħol fi ftehim ma' missier l-imħarrek, iżda maż-żmien irriżultalha li l-pretensjonijiet ta' missier l-imħarrek ma kinux minnhom. Tisħaq li l-ftehim huwa milqut minn kawża illeċita billi kien maħsub li jxekkel jew ineħħi l-kompetizzjoni minn gara pubblika u għaliex wara saret taf li missier l-imħarrek qatt ma ngħatalu l-jedd tal-ewwel rifjut. Eden għaldaqstant titlob li l-ftehim jitqies bla siwi u b'riżultat għandha tinħall mir-rabtiet finanzjarji li ntrabtet bihom fil-ftehim;

Illi, min-naħa tiegħu, l-imħarrek iwarrab dawn il-pretensjonijiet. Aktar 'il quddiem waqt is-smigħ tal-kawża, qajjem ukoll l-eċċezzjoni li l-azzjoni ta' Eden waqgħet bil-preskrizzjoni tas-sentejn maħsuba fl-artikoli 1222 u 1223 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi l-Qorsi sejra tibda biex tistħarreġ **l-eċċezzjoni ulterjuri** mressqa mill-imħarrek li l-azzjoni attriċi laħqet waqgħet għaliex għadda ż-żmien li fih messha tressqet. L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni hija waħda perentorja tal-mertu u tista' titqajjem f'kull waqt tal-kawża, imqar fi stadju tal-appell[23], iżda ma tistax titqajjem mill-Qorti minn rajha[24] . Il-liġi[25] trid ukoll li eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tkun deċiża b'kap għaliha, kemm jekk f'sentenza għaliha jew flimkien mas-sentenza fil-mertu. F'dan il-każ ġara li, wara li kien ingħalaq l-istadju tal-provi u saħansitra tressqu s-Sottomissjonijiet mill-partijiet, l-imħarrek talab biex jitħalla jressaq din l-eċċezzjoni ulterjuri. L-imħarrek jibni l-eċċezzjoni ulterjuri tiegħu fuq dak li jgħid l-artikolu 1222 tal-Kodiċi Ċivili moqri flimkien mal-artikolu 1223 tal-istess Kodiċi;

[22] Rik. Nru. 279/2013GM li qiegħda tistenna l-eżitu ta' din il-kawża
[23] Art. 2112 tal-Kap 16
[24] Art. 2111 tal-Kap 16
[25] Art. 730 tal-Kap 12

Illi l-artikolu 1222 jipprovdi li "(1) *Meta l-liġi f'xi każ partikolari ma tistabilixxix żmien aqsar, l-azzjoni għal rexxissjoni minħabba vjolenza, żball, għemil doluż, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' età, taqa' bil-preskrizzjoni egħluq sentejn.* (2) *Dan jgħodd ukoll għar-rexxissjoni ta' obbligazzjonijiet mingħajr kawża, jew magħmulin fuq kawża falza*". L-artikolu 1223 jgħid li "(1) *Iż-żmien tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmi jibda jgħodd biss, fil-każ ta' vjolenza, minn dak inhar li l-vjolenza tispiċċa, u, fil-każ ta' żball, ta' egħmil doluż, jew ta' kawża falza, minn dak inhar li jinkixef id-difett.* (2) *Fil-każ ta' obbligazzjoni mingħajr kawża, iż-żmien jibda jgħodd minn dak inhar tal-kuntratti*";

Illi minkejja li xi kittieba jqisu li ż-żminijiet li fihom jmissha tinbeda azzjoni ta' rexxissjoni huma żminijiet ta' dekadenza, jidher li t-tifsira li ngħatat għaż-żmien imsemmi fl-artikolu 1222 hija li dak huwa żmien ta' preskrizzjoni[26]. Għalhekk, bħal f'kull każ ta' żmien preskrittiv, dak iż-żmien jista' jkun sospiż[27] jew jitwaqqaf[28] fiċ-ċirkostanzi msemmija mil-liġi u bil-modi hemm maħsuba[29]. Minkejja dan, il-preskrizzjoni maħsuba fl-artikolu 1222 hija waħda estintiva;

Illi l-Qorti dejjem u f'kull każ trid tistħarreġ u tindaga minn liema data dik il-preskrizzjoni bdiet għaddejja, u meta mill-provi ma tistax tasal biex tistabilixxi dik id-data, jkollha tiċħad l-eċċezzjoni[30];

Illi safejn l-azzjoni attriċi tinbena fuq kawża illeċita, jibda biex jingħad li l-kawża illeċita m'hijiex l-istess ħaġa bħal rabta mingħajr kawża. Il-kawża illeċita hija mfissra bħala raġuni li dwarha jkun sar ftehim li ssir kontra jew bi ksur tal-liġi, jew li tmur kontra l-morali jew l-ordni pubbliku[31]. Għalhekk, safejn l-eċċezzjoni ulterjuri tal-imħarrek tissejjes fuq dak li jrid l-artikolu 1222 tal-Kodiċi Ċivili, jista' jkun li dak iż-żmien preskrittiv ma jgħoddx għall-każ li l-Qorti għandha quddiemha. Kemm hu hekk, f'xi sentenzi tal-Qrati tagħna ngħad li, fil-każ ta' azzjoni għat-tħassir ta' ftehim minħabba kawża illeċita, iż-żmien tal-preskrizzjoni tal-azzjoni m'huwiex dak maħsub fl-imsemmi artikolu 1222[32], imma taħt artikolu ieħor li m'huwiex wieħed minn dawk imsemmijin mill-imħarrek meta ressaq din l-eċċezzjoni ulterjuri tiegħu;

Illi, madankollu, wkoll kieku kellu jkun li ż-żmien biex Eden tiftaħ il-kawża tagħha kien dak tas-sentejn, dak iż-żmien irid jibda jitqies minn dak inhar li jinkixef il-fatt illeċitu. Kemm-il darba x-xiljiet attriċi huma minnhom,

[26] App. Kumm. **6.12.1935** fil-kawża fl-ismijiet ***Aquilina vs Gasan et*** (Kollez. Vol: **XXIX.i.1305**)
[27] Art. 2123 sa 2125 tal-Kap 16
[28] Art. 2127 *et seq,* b'mod partikolari l-artt. 2128 u 2129 tal-Kap 16
[29] P.A. **28.11.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Tabone vs Tabone et*** (Kollez. Vol: **XLI.ii.1173**)
[30] App. Ċiv. **5.4.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Quintano vs Calleja et*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.269**)
[31] Art 990 tal-Kap 16 u App. Inf. **11.5.1964** fil-kawża fl-ismijiet ***Fava et vs Gulia noe*** (Kollez. Vol: **XLVIII.i.706**)
[32] App. Ċiv.**4.3.1938** fil-kawża fl-ismijiet ***Lia vs Genovese*** (Kollez. Vol: **XXX.i.103**) u App. Ċiv. **7.3.1955** fil-kawża fl-ismijiet ***Peplow vs Galea*** (Kollez. Vol: **XXXIX.i.366**) fost oħrajn

mill-provi mressqa jirriżulta li Eden tgħid li saret taf bin-nuqqasijiet tal-pretensjonijiet ta' missier l-imħarrek dwar is-sit fejn kellu l-istabiliment fil-Bajja meta talbet tagħrif mingħand l-imħarrek u dan tarrfilha xi ħaġa bit-tnikkir u minn tagħrif li twasslilha f'ittra li avukat imqabbad minn missier l-imħarrek bagħat lil Eden[33]. Dan kien wara April tal-2012[34], filwaqt li Eden fetħet il-kawża f'Diċembru tal-2013 u għalhekk żgur ma kienx laħaq għalqilha ż-żmien li fih setget mexxiet 'il quddiem l-azzjoni tagħha tallum;

Illi għalhekk, ma ntweriex li l-imħarrek għandu raġun jgħid li l-azzjoni attriċi waqgħet biż-żmien preskrittiv imsemmi fl-artikolu 1222 tal-Kodiċi Ċivili billi l-fatti, juru li tħarsu kif imiss iż-żminijiet mitluba mil-liġi biex tressqet il-kawża. L-eċċezzjoni ulterjuri, għalhekk, m'hijiex tajba u mhix sejra tintlaqa';

Illi jmiss li l-**Qorti tqis il-mertu** tal-azzjoni attriċi. Eden tixli lil missier l-imħarrek b'qerq fil-konfront tagħha. Tgħid li missier l-imħarrek daħaq biha meta taha x'tifhem li l-Gvern tah id-dritt ta' l-ewwel rifjut fuq ħarġa ta' sejħa pubblika għall-offerti li biha seta' jingħata t-tmexxija ta' stabbiliment tal-ikel fuq il-Bajja. Tisħaq li, minħabba dik il-konsiderazzjoni, hija daħlet f'relazzjoni kuntrattwali miegħu biex (i) ma jitfax l-offerta tiegħu meta tinħareġ is-sejħa[35] u (ii) lanqas ma jidħol fi ftehim ma' ħaddieħor biex jagħtih il-permess iħaddem il-konċessjoni f'ismu[36]. Eden tgħid ukoll li l-interess tagħha li tikkonkorri fis-sejħa kien għaliex in-negozju minnha ġestit fit-tmexxija tal-lukanda Intercontinental kien jitlob li jkollha użu tal-bajja, li sa dak iż-żmien kien jidher li kien ser jingħata b'konċessjoni lil missier l-imħarrek meta toħroġ is-sejħa għall-offerti. Eden tixli lill-imħarrek li nqeda b'din il-pretensjoni biex jirristrinġi l-kompetizzjoni billi kkontrolla l-eżitu tas-sejħa pubblika. Fi kliemha, issa li rriżulta li dan ma kienx minnu, għandha kull jedd titlob ir-rexxissjoni tal-ftehim[37];

Illi l-imħarrek, min-naħa l-oħra, jgħid li l-elementi kollha meħtieġa sabiex kuntratt ikun jiswa jinstabu lkoll fil-ftehim ta' bejniethom. Għaldaqstant, dak il-ftehim jiswa għal kollox u t-talba attriċi ma treġix[38];

Illi l-liġi tgħid illi obbligazzjoni mingħajr kawża jew magħmula fuq kawża falza jew illeċita m'għandha ebda effett[39]. Il-kawża hija illeċita meta hija projbita mill-liġi jew kuntrarju għall-egħmil xieraq jew għall-ordni pubbliku[40], jiġifieri kontra l-interess ġenerali[41];

---

[33] Dok "IDC2" f'paġ. 37 tal-proċess
[34] Ara l-affidavit ta' David Vella f'paġ. 44 tal-proċess
[35] Klawsola 3 tal-ftehim
[36] Klawsola 4 tal-ftehim
[37] Ara Nota ta' Sottomissjonijiet tal-kumpannija attriċi f'paġ. 106 sa 107 tal-proċess
[38] Ara Nota ta' Sottomissjonijiet tal-imħarrek f'paġġ. 115 sa 119 tal-proċess
[39] Art. 987 tal-Kap. 16
[40] Art. 989 tal-Kap. 16
[41] Ara. App. Ċiv. **15.11.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Aġius et vs Paċe et*** (Kollez. Vol. **XLI.i.694**)

Illi ġie ritenut li fejn ħaga tkun projbita mil-liġi bħala oġġett, il-kuntratt relattiv ikun "invalidu għax ikun nieqes minn wieħed mir-rekwiżiti tiegħu, u ma jkunx jista' jkollu effett"[42];

Illi l-liġi tistabilixxi regoli u prinċipji dwar it-tifsir li jingħata lil ftehim milħuq bejn il-partijiet li jkunu daħlu għalih. L-ewwel prinċipju hu li fejn il-kliem ta' ftehim, meħud fit-tifsira li għandu skond l-użu fiż-żmien li jkun sar, huwa ċar, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni[43];

Illi t-tieni prinċipju ta' dritt hu li meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux fissru rwieħhom b'mod ċar jew b'mod li l-ħwejjeġ imsemmija jistgħu jfissru aktar minn ħaġa waħda, jew jekk wara li jkun sar il-kuntratt tinbet xi ħaġa li l-partijiet ma kinux ħasbu għaliha u nqalgħet kwestjoni dwarha, l-Qorti trid tidħol biex tfisser il-ftehim milħuq u li dan tagħmlu billi tqis x'kienet il-fehma tal-partijiet dak inhar li laħqu l-ftehim u kif din il-fehma toħroġ mill-qafas taċ-ċirkostanzi li nisslu dak il-kuntratt[44]. Il-liġi fiha sensiela ta' dispożizzjonijiet li jfasslu regoli, mhux assoluti, maħsuba biex jgħinu u jmexxu lill-Qrati dwar it-tifsir xieraq ta' kuntratti meta jinqala' nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet fuq daqshekk[45];

Illi fost dawk id-dispożizzjonijiet, wieħed isib li biex kliem fi ftehim ma jingħatax it-tifsir li jkollu, trid tkun il-fehma kuntrarja identika tal-partijiet kollha fil-ftehim biex tingħata t-tifsira li fehmuha l-partijiet u mhux dik li ġġor il-kelma miktuba[46]. Hekk ukoll, meta kliem fi ftehim jistgħu jkollhom aktar minn tifsira waħda, għandha tingħata ttifsira li biha l-ftehim jingħata effett u mhux dik li biha l-ftehim jitlef kull effett[47], b'mod li kliem li jista' jfisser ħaġa jew oħra għandu jingħata t-tifsir li jaqbel mal-oġġett tal-kuntratt[48]. Klawsoli fi ftehim għandhom jitfissru l-waħda bl-oħra, b'mod li lil kull waħda jingħata s-sens li jidher mill-att kollu[49]. Jekk, minkejja t-tħaddim ta' dawn ir-regoli, jibqa' d-dubju dwar liema huwa t-tifsir xieraq ta' kliem fi ftehim, tingħata t-tifsira kontra dak li favurih saret l-obbligazzjoni (il-'kreditur' tal-obbligazzjoni) u favur ta' dik mill-partijiet li ntrabtet biha (id-'debitur' tal-obbligazzjoni)[50];

Illi huwa wkoll miżmum li biex wieħed jasal għat-tifsir xieraq tal-kliem fi ftehim, partikularment fil-każijiet li għadhom kemm issemmew, wieħed jista' jistrieħ ukoll fuq xhieda jew dokumenti oħrajn li jitfgħu dawl fuq il-ftehim

---

[42] App. Inf., PS **11.1.2006**, fil-kawża fl-ismijiet ***Albert Mizzi vs Silvio Debono et***

[43] Art. 1002 tal-Kap 16
[44] App. Ċiv. **13.2.1950** fil-kawża fl-ismijiet ***Cuschieri noe vs Vincenti*** (Kollez. Vol: **XXXIV.i.27**)
[45] App. Ċiv. **15.12.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar et vs Cassar*** (Kollez. Vol: **LXXIX.ii.704**)
[46] Art. 1003 tal-Kap 16
[47] Art. 1004 tal-Kap 16
[48] Art. 1005 tal-Kap 16
[49] Art. 1008 tal-Kap 16
[50] Art. 1009 tal-Kap 16

ewlieni[51], u dan ukoll bi tħaris tal-prinċipji li jirregolaw x'għamla ta' xhieda tista' titressaq "kontra" dak li hu miktub. Minbarra dan, jibqgħu dejjem jgħoddu ż-żewġ regoli l-oħrajn fid-dritt tal-obbligazzjonijiet, jiġifieri dik ir-regola li trid li dak li wieħed jintrabat għalih huwa l-liġi bejn il-partijiet u jrid iwettqu u ma jħassrux jekk mhux bi qbil mal-parti l-oħra ("*pacta sunt servanda*")[52]; filwaqt li t-tieni regola hi li kull min jintrabat fi ftehim jitqies li jwettqu b'bona fidi[53] u jgħodd mhux biss għal dak li jingħad fih imma wkoll għall-konsegwenzi kollha li r-rabta ġġib magħha[54];

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, Eden torbot l-illiċejità tal-kawża tal-ftehim mal-imġiba ta' missier l-imħarrek meta, skond l-istess Eden, xekkilha fis-sehem ħieles tagħha fis-sejħa pubblika għall-offerti wara li taha x'tifhem li kellu jedd tal-ewwel rifjut f'tali sejħa, meta fil-fatt ma kellux dan il-jedd. Iżżid tgħid li bl-użu ta' din il-pretensjoni, missier l-imħarrek ipprova jikkontrolla l-andament tas-sejħa pubblika billi innegozja magħha ċessjoni ta' jedd, li fil-fatt ma kellux, b'korrispettiv magħmul minn ħlas ta' somma flus fis-sena fuq medda ta' snin sakemm ittul il-konċessjoni li kienet sejra tingħata;

Illi mill-fatti li għandha quddiemha, lill-Qorti jirriżultalha li: (i) l-ewwel ftehim bejn missier l-imħarrek u Eden intlaħaq fuq il-premessa li Grech ingħata mill-Gvern id-dritt tal-ewwel rifjut f'sejħa pubblika li kellha toħroġ f'qasir żmien. Dan joħroġ ċar mill-premessi tal-istess ftehim[55], u mill-ittra tal-24 ta' April, 2004, mibgħuta mill-Awtorità tat-Turiżmu f'Malta fejn id-dritt ta' l-ewwel rifjut mitlub minn missier l-imħarrek intlaqa' f'każ li tinħareġ is-sejħa għall-offerti[56]. Jirriżulta wkoll li l-Ministeru tat-Turiżmu u l-Kultura f'Ottubru 2004, irrakkomanda lit-Taqsima Proprjetà tal-Gvern li l-mod kif missier l-imħarrek kellu jkun kumpensat għat-teħid tal-art tiegħu kien sewwasew billi jingħata l-jedd tal-ewwel rifjut fis-sejħa pubblika[57]. It-tieni ċirkostanza fattwali (ii) hi li l-ewwel ftehim tħassar bi qbil tal-partijiet (Eden tgħid li kien missier l-imħarrek li saħaq u ippressaha biex jinbidlu l-kundizzjonijiet ta' dak l-ewwel ftehim) wara ftit jiem minn meta sar biex huma resqu fuq it-ftehim mertu tl-każ fejn missier l-imħarrek intrabat li jżomm lura milli jitfa' offerta f'ismu jew li jinnegozzja ftehim ma' terżi fis-sejħa pubblika li kellha tinħareġ, u billi witta t-triq li ma jfixkilhiex milli titfa' l-offerta tagħha. Għal dik ir-rinunzja doppja, Grech kellu jingħata kumpens minn Eden bi ħlas fis-sena għal kemm kellha ttul il-konċessjoni jekk tirbaħha Eden[58], kif fil-fatt ġara. Il-bazi ta' dan il-ftehim

[51] App. Inf. PS **8.1.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***HSBC Bank Malta p.l.c. vs Bank Ċentrali ta' Malta***
[52] Art. 992 tal-Kap 16
[53] Art. 993 tal-Kap 16
[54] App. Ċiv. **25.6.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph F Depares noe et vs John O'Dea noe et pro*** (mhix pubblikata)
[55] Premessa numru 4 tal-ftehim tat-8 ta' Diċembru, 2004, tgħid hekk: "*An agreement in principle with the Government has been reached in the sense that Charles Grech has given permission and allowed the government to demolish the boat house and use the land on which the boat house was erected, to allow space and access to the project (known as the embellishment of St. George's Bay sandy beach) for which the government agreed and granted the right of first refusl on the tender to Charles Grech*", paġ. 4 tal-proċess
[56] Dok. "JG" f'paġ. 88 tal-proċess
[57] Dok. "JG1" f'paġ. 89 tal-proċess
[58] Klawżola 2 sa 5 f'paġ. 9 tal-ftehim tal-14 ta' Jannar, 2005, tal-proċess

kienet il-premessa li, filwaqt li missier l-imħarrek kien sid l-art li l-Gvern kien ser jieħu f'idejh biex isebbaħ il-Bajja u joħroġ is-sejħa għall-offerti għat-tmexxija tal-konċessjoni, Eden kienet interessata li l-konċessjoni li l-Gvern kellu l-ħsieb li joħroġ fuq il-Bajja tirbaħha hi[59]. It-tielet ċirkostanza hi li (iii) l-qatgħa art li fuqha kien hemm il-kamra kienet tabilħaqq ta' missier l-imħarrek meta sar il-ftehim, għalkemm, ftit xhur wara, l-art ittieħdet u missier l-imħarrek ingħata kumpens għal dak it-teħid[60];

Illi wara li qieset il-fatti u l-prinċipji legali fuq imsemmija, il-Qorti tasal għall-fehma li l-ftehim bejn missier l-imħarrek u Eden jiswa u mhux milqut mill-ebda kawża illeċita. Fost iċ-ċirkostanzi li jwassluha tasal għal din il-fehma, il-Qorti tqis ir-raġunijiet li ġejjin: (a) li l-premessi li wasslu lill-partijiet għall-ftehim huma ta' sura differenti minn dawk li jsejsu l-ewwel ftehim, liema ftehim kien imħassar għal kollox u mibdul bil-ftehim mertu tal-każ (li huwa l-ftehim li dwaru Eden ressqet din il-kawża). Filwaqt li l-ewwel ftehim huwa msejjes, fost oħrajn, fuq il-fatt li missier l-imħarrek kien twiegħed id-dritt tal-ewwel rifjut u għalhekk kien maħsub li huwa jikkonkorri fis-sejħa pubblika għall-offerti f'ismu u b'Eden tmexxi l-konċessjoni f'każ li tingħata lilu; fit-ftehim mertu tal-każ, il-bażi hi li Eden fissret bid-dikjarar li kienet imħajra tingħata l-konċessjoni fuq isimha u għaldaqstant missier l-imħarrek kellu jwarrab milli jikkonkorri fis-sejħa (jew li jidħol fi ftehim ma' xi ħaddieħor biex imexxiha f'ismu), imma li jingħata kumpens f'każ li Eden tirbaħ il-konċessjoni. It-tieni raġuni hi (b) li ma hemm xejn li jikser il-liġi jew li huwa illeċitu li missier l-imħarrek intrabat li jżomm lura milli jitfa' l-offerta tiegħu u milli jikkompeti ma' Eden fis-sehem tagħha fis-sejħa. Ta' min jgħid li l-liġi nnifisha tgħid li oġġett jew kawża ta' kuntratt jista' jkun li waħda mill-partijiet li jikkuntrattaw tista' tintrabat li tagħti, li tagħmel jew li ma tagħmilx xiħaġa[61]. Fit-tielet lok, (iii) il-fatt li missier l-imħarrek ingħata kumpens mill-Gvern għat-teħid tal-kamra fejn kellha tingħata l-konċessjoni, ma kinitx tissarraf f'xi telf tal-jedd tiegħu li jikkonkorri f'sejħa pubblika. Il-konċessjoni ma kinitx limitata għal fejn kien hemm il-kamra ta' missier l-imħarrek, imma għal medda usa' fil-Bajja li l-kamra kienet taqa' fiha. Ir-raba' ċirkostanza hi (iv) li missier l-imħarrek ma qarraq bl-ebda mod meta qal li kien sid il-kamra u lanqas stqarr li ma kienx hemm il-ħsieb li l-Gvern jieħu l-art li fuqha kellha tingħata l-konċessjoni. Fil-ħames lok, (v) Eden ma waqqgħet bl-ebda mod il-prova li l-approvazzjoni mogħtija lil missier l-imħarrek mill-Awtorità tat-Turiżmu f'Malta fl-ittra tagħha tal-24 ta' April, 2004, li jingħata d-dritt tal-ewwel rifjut sewwasew b'kumpens għat-teħid tal-kamra, inqalbet jew tħassret mit-Taqsima Proprjetà tal-Gvern meta nediet il-proċess tat-teħid tal-art;

---

[59] Premessa 6 u 7 tal-ftehim tal-14 ta' Jannar, 2005, f'paġ. 8 tal-proċess: "*Whereas an agreement, in principle, with the Government has been reached in the sense that Charles Grech has given permission and allowed the government to demolish the boat house and use the land on which the boat house was erected, to allow space and access to the project known as the embellishment of St. George's Bay sandy beach*" u "*Whereas the Company has expressed its onterest to obtain the concession so to opoerate it together with their Intercontinental Hotel*"
[60] Dok. "ECG2" f'paġġ. 109 sa 112 tal-proċess
[61] Art. 982(1) tal-Kap 16

Illi għaldaqstant, Eden ma seħħilhiex tipprova kif imiss li l-ftehim tal-14 ta' Jannar, 2005, kien milqut minn kawża illeċita jew, fl-agħar ipoteżi, min-nuqqas ta' kawża li tiswa;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad l-eċċezzjoni ulterjuri tal-imħarrek, bħala mhix mistħoqqa fil-fatt u lanqas fid-dritt u ssib li l-azzjoni mressqa mill-kumpannija attriċi tressqet fiż-żmien li setgħet titressaq;

Tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-imħarrek bħala mistħoqqa;

Tiċħad it-talba attriċi billi ma ntweriex li l-ftehim mertu tal-kawża li sar bejn missier l-imħarrek u l-kumpannija attriċi kien milqut minn kawża illeċita li tista' twassal biex dak il-ftehim jitqies mingħajr effett; u

Tordna li **l-ispejjeż** tagħha tal-kawża jitħallsu mill-kumpannija attriċi**.**

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

24 ta' Frar, 2022