



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL**

Seduta tat-13 ta' Jannar, 2014

Citazzjoni Numru. 169/2013

Jeffrey Farrugia

Vs

**Il-Kummissarju tal-Artijiet u d-Direttur Generali fid-
Dipartiment tal-Propjeta' tal-Gvern Iman Schembri**

Fir-rikors guramentat l-attur ippremetta u talab:-

Illi l-esponenti kellu diversi ghotjiet u kirjiet li huwa kien rebah bit-tender process regolari li sussegwentement gew irtirati u ghalhekk l-intimati kkoncedew 'right of first refusal' fuq process ta' Tender Numru 102.

Illi Tender numru 102 li hija ghotja b'cens temporanju ghal perijodu ta' hamsa u sittin (65) sena ta' sit parti minn Ex-Moynicham House, Bajja ta' San Gorg, San Giljan, muri bl-ahmar u mmarkat A fuq pjanta P.D 146-79-2 sit uzat ghal skop kummercjali.

Illi l-esponenti pprezenta offerta regolari hawn annessa u esebita bhala Dokument JF1 li kienet teccedi l-ammont minimu ta' hamsin elf ewro (€50,000.00) flimkien ma Bid Bond (Garanzija Bankarja) mmarkata Dokument JF2 fl-ammont ta' ghaxart elef ewro (€10,000.00) mahruga mill-Bank of Valletta bin-numru G48TFC30711.

Illi sussegwentement l-esponent ipprezenta kjarifika tal-garanzija skond Dokument JF3.

Illi saret skambju ta' korrispondenza peress illi l-intimat kien indeciz dwar l-imsemmija garanzija Bankarja Dokument JF4 datat 3 ta' Ottubru 2012. Dokument JF5 risposta tal-intimat datata 21 ta' Dicembru 2012, Dokument JF6 ittra responsiva tal-esponent datata 27 ta' Dicembru 2012, Dokument JF7 ittra ufficajli numru 4133/12 prezentata 28 ta' Dicembru 2012.

Illi l-esponent baqa jinsisti li din il-garanzija Bankarja hija ferm regolari ghaliex hija garanzija mahruga mill-Bank u ai termini tal-Artikoli 1928, 1931, 1932 u 1951. L-esponent setgha jipproduci garanti kwalsiasi persuna ohra tant li l-istess garanzija ghandha l-kliem 'it shall not be incumbent upon us to verify whether such demand is justified'.

Illi b'mod arbitrarju, ingust u abbusiv l-intimati qed jittentaw jghidu li l-offerta hija irregolari mill-aspett ta' garanzija presentata u kwindi l-esponent ma jistax jippretendi li jesercita ebda 'right of first refusal'.

Illi waqt is-smigh tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 77/2013 l-intimat Iman Schembri ikkonferma illi Jeffrey Farrugia kellu 'right of first refusal' fuq Advert 102. Ikkonferma ukoll illi kien inghata 'right of first refusal' lis-socjeta' Garnet Investment Limited (C 25475).

*Illi l-esponent sar jaf **biss** waqt l-udjenza fil-Qorti meta saret trattazzjoni u smigh tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 77/2013JZM illi l-intimati kienu qed jghidu li nghatat 'right of first refusal' ukoll lil Garnet Investment Limited.*

Illi l-esponent jikkonferma illi l-istess Iman Schembri kien baghat ghalih fil-presenza tas-segretarja tieghu, isimha mhux maghruf, sabiex jinformat li kien gie moghti 'right of first refusal' u li hadd ma nghata l-istess dritt.

Illi mill-inkartament ufficjali u l-minuti ser jirrisulta l-verita kollha u anke l-buon sens jiddetta illi qatt ma kien sensat li zewg persuni jinghataw 'right of first refusal'.

Illi Albert Mamo ukoll jista jikkonferma dawn il-fatti personalment.

Illi l-Onor. Dr Jason Azzopardi u Lino Mintoff kienu infurmati u jafu li l-esponent biss kellu 'right of first refusal' u ghalhekk huwa inawdit illi quddiem Awla tal-Qorti Iman Schembri jiddikjara ghall-ewwel darba li terzi ghandhom ukoll 'right of first refusal'.

Illi dawn il-fatti li hargu biss wara l-hrug tal-Mandat jissollecitaw certament investigazzjoni ufficjali u nterna li jirrendu kull prosegwiment tal-hrug tal-offerta 102 irregolari u abbusiva.

Ghaldaqnant l-esponent jitlob li din l-Onorabbli Qorti:

- 1. Tiddeciedi illi l-garanzija Bankarja Dok JF 2 Garanzija G48TFC30711 kienet valida u ma tiskwalifikax lill-istess esponent mit-Tender Process.*
- 2. Tiddeciedi u tikkonferma illi konsegwentement l-esponent kellu u ghandu jinghata 'right of first refusal' fuq l-offerta nru 102 u konsegwentement ghandu jinghata l-koncessjoni fuq emfitewsi temporanja ghal hamsa u sittin (65) sena fuq is-sit Ex-Moyniham House, Saint George's Bay, St Julians.*
- 3. Tiddeciedi fin-nuqqas tal-akkoljiment tal-ewwel u tieni talbiet illi jesistu irregolaritajiet fl-imsemmi Tender*

102 u konsegwentement tordna s-sospensjoni u l-hrug mill-gdid tal-imsemmi Tender bid-dritt tar-'right of first refusal' favur l-esponent kif ikkonferma l-istess Iman Schembri li dejjem kellu l-esponent a priori tal-Hrug tat-Tender.

4. Fin-nuqqas illi l-intimat jittenta u jirnexxielu jittrasferixxi favur terzi nonostante dawn il-proceduri u interpellazzjonijiet tillikwida u tordna l-hlas tad-danni kollha konsegwenzjali konsistenti f'telf finanzjarju tal-progett intiz mill-esponenti.

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fil-11 ta' Marzu 2013 il-konvenut wiegeb:-

1. In-nullita tar-rikors peress li talba ghad-danni ma tistax tigi proposta flimkien ma' talba ghal stharrig ta' eghmil amministrattiv. L-ewwel tlett talbiet tal-attur huma ntizi sabiex jigi mistharreg eghmil amministrattiv f'process ta' tender. Ghalhekk il-kawza kellha ssir a bazi tal-Artikolu 469A tal-Kap. 12.

2. L-attur irid igib prova tad-danni li qieghed ighid li sofru.

3. Jekk l-azzjoni m'hijiex dik kontemplata fl-Artikolu 469A tal-Kap. 12, l-attur naqas milli jghid taht liema provvediment tal-ligi qieghed jibbaza t-talbiet.

4. Fil-premessi hemm allegazzjonijiet ta' abbuz ta' poter u irregolaritajiet fil-process ta' aggradikazzjoni li ma jaqblux mat-talba ta' stharrig ta' eghmil amministrattiv.

5. It-talba tal-attur ma tohloqx relazzjoni diretta bejn il-garanti u l-Kummissarju intimat kif rikjest fit-tender document. Kien l-attur li bl-agir tieghu wassal sabiex jigi skwalifikat mill-process.

6. Fil-meritu t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt. Fir-rigward ta' din l-eccezzjoni l-konvenut ghadda biex ta l-verzjoni tieghu ta' kif graw il-fatti.

Il-kaz jitratta dwar process ta' tender ghall-ghoti b'cens temporanju ghall-hamsa u sittin (65) sena tal-fond li kien

maghruf bhala Moyniham, gewwa l-Bajja ta' San Gorg, San Giljan (tender numru 102). Skond *it-tender conditions* mal-offerta kellha tinghata *bid-bond*. Fit-*tender conditions* jinghad espressament:-

"1. No tender will be considered unless:-

omissis

e) in the event of a grant on emphyteusis or a lease it is accompanied by a Bid-Bond with a validity of three months from closing date of receipt of tenders for an amount as specified in advert. Sample Bid-Bond attached".

Il-bid bond hi garanzija li jrid jaghti l-offerent ghal somma determinata, f'dan il-kaz ta' €10,000. Somma li l-offerent jitlef *"[....] should he fail to appear for the publication of the contract on the date and time indicated in the Letter of Acceptance without the need of any further notice."* (fol. 30).

Jidher li l-attur kellu d-dritt ta' *first refusal* diment li jaghmel offerta. Ghalkemm fir-rikors guramentat l-attur ippremetta li waqt is-smiegh tal-mandat ta' inibizzjoni 77/2013 Iman Schembri kien iddikjara li kien inghata wkoll *right of first refusal* lil Garnet Investment Limited, m'hemm l-ebda prova ta' dan. Anzi fit-twegiba guramentata, konfermata bil-gurament mill-istess Schembri, din l-allegazzjoni giet michuda (ara paragrafu 22 tat-twegiba guramentata, fol. 64).

L-attur ghamel l-offerta tieghu (fol. 6) u ddikjara li kien qieghed jipprezenta wkoll *bid bond* G48TFC30711 mahruga mill-Bank of Valletta plc. Il-*bid bond* (fol. 8) datata 18 ta' Settembru 2012 u fiha jinghad:-

"Whereas the Lands Department of the Government of Malta has issued a Tender for the grant on a temporary emphyteusis, for a period of sixty five (65) years, of a site at part of Ex-Moynihan House, Saint George's Bay, st Julians and shown edged in red and marked A on plan

P.D. 146_79_2, site to be used for commercial purposes under Government notice no 102 of the 7th August 2012 and whereas Mr George Muscat of Meadow Vale, Trig I-Isperanza, Mosta Malta intends to submit a tender in accordance with the above, we, Bank of Valletta plc – Guarantees Department, Trade Finance Centre, 229 Fleur de Lys Road, St. Venera, BKR 9069, hereby guarantee to pay you on your first demand in writing a maximum sum of Ten Thousand Euro and 00 cent (EUR10,000).” (enfazi tal-qorti).

Mill-provi rrizulta li George Muscat ma kellu x'jaqsam xejn mal-offerta li ghamel l-attur.

F'ittra datata 3 ta' Ottubru 2012 iffirmata minn George Muscat u ndirizzata lill-konvenut (fol. 9), mibghuta wara li ghalq iz-zmien tal-offerti li kien 20 ta' Settembru 2012, saret riferenza ghall-imsemmija garanzija u nghad:-

“These guarantees were issued by the undersigned Mr George Muscat on behalf of Mr Jeffrey Farrugia. So in actual fact, the tenderer is Mr Jeffrey Farrugia, whilst Mr Muscat is solely the guarantor.”.

Fir-realta' l-garanti, skond il-garanzija li pprezenta l-attur flimkien mal-offerta, huwa l-Bank of Valletta plc u mhux George Muscat. Meta xehed Muscat qal li ma kienx interessat fit-tender u “[...] kont qisni garanti tieghu...”. Id-dokument li l-attur ipprezenta mal-offerta m'hijiex garanzija mahruga minn George Muscat fuq talba ta' Jeffrey Farrugia izda garanzija mahruga mill-Bank of Valletta plc fuq talba u fl-interess ta' Muscat.

Mill-provi rrizulta li l-attur gie skwalifikat peress li ma pprovdiex garanzija mahruga favur tieghu. F'ittra datata 21 ta' Dicembru 2012 mibghuta mid-Direttur Generali tad-Dipartiment tal-Proprijeta' tal-Gvern lid-difensur tal-attur (fol. 12), jinghad:-

“In this case, the bid-bond produced by your client cannot be deemed to be valid since it does not secure the bid made by Mr Farrugia – on the contrary, the bid-bond

produced secures the promise of a bid made by a certain Mr Muscat, who in the same guarantee declared his intention to make an offer with the Lands Department. This did not materialise, and the Department was faced with a situation where the bid bond produced by the said Muscat may not be withdrawn should Mr Farrugia default or fail to honour his bid in any way.”.

F'nota li pprezenta fit-8 ta' Marzu 2013 (fol. 26) wara d-digriet tat-22 ta' Frar 2013 (fol. 23), l-attur ghamel riferenza għall-provvedimenti tal-ligi li fuqhom ibbaza l-azzjoni¹. Il-kawza saret kontra awtorita' pubblika. Id-decizjoni li l-attur jigi skwalifikat minhabba li naqas milli josserva dak li jipprovdni paragrafu 1(3) tat-*tender document*, tikkwalifika bħala eghmil amministrattiv. Id-decizjoni tal-awtorita' pubblika tista' tigi ssindikata a bazi ta' wahda mir-ragunijiet li jissemmev fl-Artikolu 469A tal-Kap. 12. Dak hu r-rimedju li tagħti l-ligi u a bazi ta' dan il-provvediment il-qorti tistharreg id-decizjoni tal-awtorita' pubblika. Għalkemm l-attur ghamel ukoll riferenza għall-Artikolu 1051A tal-Kodici Civili, ma ressaq l-ebda prova li f'dan il-kaz kien hemm korruzzjoni minn xi ufficjal tal-Gvern.

Skond l-Artikolu 1925 tal-Kodici Civili:-

“Il-garanzija hija kuntratt li bih wiehed jintrabat lejn il-kreditur li jissodisfa l-obbligazzjoni ta' wiehed iehor, jekk dan ma jissodisfahiex huwa nnifsu.”.

Carmel Borg, Kap tat-Taqsima Trade Finance tal-Bank of Valletta plc, li hu l-ufficcju li johrog dawn it-tip ta' garanziji, ikkonferma li meta jigi pprezentat id-dokument a fol. 8, il-bank ma jagħmilx verifiki biex jara jekk il-claim tal-beneficjarju hijiex gustifikata; *“Ahna naqbd u kif*

¹ "4. *Provvedimenti tal-Ligi:*

- a. *Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta Artikli 1012 sa 1062*
- b. *Artikoli 1027, 1028, 1028A, 1028B, 1044 et sequitur, 1047, 1051, u 1051A, 1052, 1054, 1055 u 1056 in partikolari Artikolu 1051A jsemmi Korruzzjoni u obbligazzjonijiet ta' ufficjal pubbliku u l-Gvern.*
- c. *Artikli 1925 sa 1932 dwar il-Garanzija. Artikli 1962 u 1963 fejn anke wara l-iskadenza ta' garanzija l-garanti jigi marbut. F'dan il-kaz u anke fit-terminu ta' skadenza r-rikkorren ha hsieb jgedded il-garanzija bankarja.”.*

jipprezentalna l-original ngħaddulu l-flus.... Lanqas ma nikkomunikaw ma' min ikun talab il-hrug tal-garanzija biex nistabilixxu jekk il-claim għandix tigi onorata jew le. Ahna nipprocedu a bazi ta' dak li hemm fil-garanzija. L-importanti li jkollna t-talba tal-beneficjarju plus l-original tal-garanzija.” (fol. 90).

Jibqa' 'l fatt però li l-garanzija mogħtija mill-Bank of Valletta plc kienet kwalifikata, fis-sens li ngħatat b'riferenza għall-offerta li kellu jagħmel George Muscat. Offerta li Muscat qatt ma għamel. *Bid bond* tingħata mill-garanti (Bank of Valletta plc) lil min johrog is-sejha għall-offerti (f'dan il-kaz il-Gvern) bħala garanzija li jekk l-offerent (Jeffrey Farrugia) ma jersaqx għall-kuntratt, tithallas is-somma stipulata. Hu evidenti l-bank ma ta l-ebda garanzija b'riferenza għall-offerta ta' Jeffrey Farrugia. Inoltre fl-ebda parti tad-dokument mahrug mill-Bank ma jingħad li l-garanzija inharget fuq talba ta' George Muscat għan-nom tal-attur, kif intqal fl-ittra datata 3 ta' Ottubru 2012 (fol. 9). Għalhekk meta l-attur għamel l-offerta ma wettaqx il-kundizzjoni f'paragrafu 1(3) tat-*tender conditions* (fol. 29). Il-Kumitat li evalwa t-tenders kien għustifikat li jibbaza d-decizzjoni fuq id-dokumenti li kienu annessi mal-offerta tal-attur. L-awtorita' pubblika ma kellha l-ebda obbligu li toqgħod titlob kjarifika mingħand l-attur kif mal-offerta kien ipprezenta garanzija fejn tissemma offerta li kellha ssir minn George Muscat. Kieku jsir mod iehor l-awtorita' tkun qegħda tagħti log għal sitwazzjoni ta' incertezza fil-mod kif isir *vetting* tal-offerti. Hu fl-interess ta' offerent fi process ta' tender simili għal dak tal-kaz in ezami, li l-offerta tkun tinkludi l-informazzjoni u d-dokumenti kollha mitluba fit-*tender conditions*. L-offerent kien Jeffrey Farrugia, u għalhekk il-garanti kellu jggarantixxi l-obbligu tal-attur u mhux ta' haddiehor li lanqas biss ma jissemma fl-offerta. Il-*bid bond* li pprezenta l-attur kienet fir-rigward ta' tender li kellu jitfa' George Muscat. Hekk ighid id-dokument mahrug mill-Bank of Valletta plc. A bazi ta' dak id-dokument il-qorti ma tistax tqies li l-awtorita' pubblika agixxiet *ultra vires* meta ddecidiet li Jeffrey Farrugia ikun skwalifikat. 'Il fatt li fil-garanzija mahruga mill-bank jingħad: *“This guarantee becomes payable on your first demand and it shall not be*

incumbent upon us to verify whether such demand is justified.” ma jbidel xejn mill-konkluzjoni tal-qorti. L-awtorita' pubblika li pprocessat it-tenders kellha kull dritt tikkonkludi li l-garanzija in ezami ma setatx tintuza fir-rigward tal-offerta tal-attur gialadarba fiha jinghad espressament li qeghda tinghata b'riferenza ghall-offerta li kellu jaghmel George Muscat. Ghalhekk l-attur m'ghandux ragun jilmenta li l-agir tal-konvenuti kien *ultra vires* meta ttiehdet id-decizjoni li t-tender tieghu ma tigix ikkunsidrata, u dan fit-termini ta' paragrafu 1 tat-tender conditions.

Ghal dak li jikkoncerna d-dritt ta' *first refusal* li jissemma fit-tieni talba, it-talba hi konsegwenzjali ghall-ewwel talba. Gialadarba l-ewwel talba ser tigi michuda, it-tieni talba ma tistax tregi. Ghal dak li jikkoncerna t-tielet talba, ghalkemm l-attur isostni li jezistu rregolaritajiet fit-tender 102, m'hemmx prova ta' dan. Din it-talba wkoll ser tigi michuda.

Il-qorti taghmel ukoll dawn il-konsiderazzjonijiet dwar l-eccezzjonijiet numru 1 sa 5:

- i. It-talba relatata mad-danni (numru 4) hi limitata ghall-kaz li fil-pendenza tal-proceduri l-proprjeta in kwistjoni tigi alllokata lil terza persuna. Dan apparti li attur li jipproponi kawza ghal stharrig ta' eghmil amministrattiv m'hemmx xejn x'izommu milli jipproponi talba ghad-danni (ara Artikolu 469A(5) tal-Kap. 12).
- ii. It-tieni eccezzjoni m'ghandha l-ebda importanza ghaliex it-talbiet fil-meritu ser jigu michuda.
- iii. Dwar it-tielet eccezzjoni, fin-nota li pprezenta l-attur ghmel riferenza ghall-provvedimenti tal-ligi li a bazi taghhom ipproprona l-kawza.
- iv. Dwar ir-raba' eccezzjoni l-qorti ma taqbilx mat-tezi tal-konvenuti li l-premessa tal-attur li l-d-decizjoni tal-awtorita pubblika hi arbitrarja, ingusta u abbusiva m'ghandha x'taqsam xejn ma stharriga ta' eghmil amministrattiv. Wara kollox l-istharrig isir biex jigi determinat jekk, fost'affarijiet ohra, l-eghmil kienx *ultra vires* ghal ragunijiet mhux xierqa jew imur kontra l-ligi.
- v. Il-hames eccezzjoni hi materja li diga giet trattata fil-meritu u m'hemmx htiega li jinghad xejn iktar.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi l-kawza billi:-

- 1. Tichad l-ewwel eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenuti.**
- 2. B'riferenza ghat-tieni eccezzjoni tiddikjara li m'hemmx htiega ta' pronunzjament gialadarba t-talbiet li jipprecedu r-raba' talba ser jigu michuda.**
- 3. Tiddikjara t-tielet eccezzjoni ezawrita wara n-nota prezentata fit-8 ta' Marzu 2013.**
- 4. Tichad ir-raba' eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenuti.**
- 5. Tilqa' l-eccezzjoni fil-meritu u tichad it-talbiet tal-attur.**

Salv ghal dak li ngħad hawn fuq l-ispejjez huma a karigu tal-attur.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----