

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)**

Seduta ta' Nhar l-Erbgha 22 ta' Frar 2017

Kawza Numru : 27

Rikors Numru : 159/2006 JPG

**Il-Periti arkitetti Alexander Bezzina
(Karta ta' l-Identita numru 281758 (M))
u Keith Cole (karta ta' l-identita' Numru
70458 (M) ta' Bezzina & Cole, 52, Triq Sir
Augustus Bartolo, Ta' Xbiex**

VS

**Gasen Enterprises Limited (C 467) ta'
Gasen Centre, Mriehel by Pass,
Mriehel BKR 14.**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-periti arkitetti Alexander Bezzina (Karta ta' l-Identita numru 281758 (M)) u Keith Cole (karta ta' l-identita' Numru 70458 (M) ta' Bezzina & Cole, 52, Triq Sir Augustus Bartolo, Ta' Xbiex, datat 28 ta' Frar 2006, a fol 1 et seq, li jaqra hekk;

1. *Illi l-atturi kienu gew inkarigati mis-socjeta konvenuta sabiex jipprestaw is-servizzi professjonali taghhom bhala periti arkitetti in konnessjoni ma' progett f'Gasas Enterprises, Triq D'Argens, Gzira li kien jinkludi twaqqiegh tal-bini li kien ezistenti, rikostruzzjoni ta' "basement garages", "commercial area" fil-pjan terran, appartament u ufficji sovrastanti flimkien ma' gardin.*
2. *Illi l-atturi, fuq inkarigu u struzzjonijiet tas-socjeta konvenuta ppreparaw l-iskizz tad-disinji preliminari bizzejjed biex juru l-interpretazzjoni tal-perit dwar l-istruzzjonijiet tas-socjeta konvenuta, ghamlu stima approssimattiva tal-progett, ippreparaw l-iskizz tad-disinji, ghamlu stima approssimattiva ta' l-ispiza, issottomettew applikazzjonijiet ghal licenzi ghall-bini u ppreparaw disinji u ghamlu xoghol iehor li jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza u dana rigwardanti progett f'Gasas Enterprises, Triq D'Argens, Gzira.*
3. *Illi fuq applikazzjoni illi saret mill-atturi, l-permessi ghall-bini ta' dan il-progett bin-numru PA 03408/00 nhargu fit-18 ta' Marzu 2004.*
4. *Illi valur intier tal-progett ilahhaq is-somma ta' zewg miljuni u tlett mija u tlieta u tletin elf u tmien mija u hamsa u tmenin Lira Maltin (Lm2,333,885), dwar liema valur qatt ma kien hemm kontestazzjoni da parti tas-socjeta konvenuta. Id-drittijiet professjonali ta' l-atturi jammontaw ghal disha u sebghin elf u seba' mija u sitta u disghin Lira Maltin (Lm79,796).*
5. *Illi s-socjeta konvenuta diga' effettwat pagament akkont fis-somma ta' tlieta u tletin elf u seba' mija u sitt Lira Maltin (Lm33,706) u ghalhekk is-socjeta konvenuta hija debitrice ta' l-atturi fis-somma ta' sitta u erbghin elf u disghin Lira Maltin (Lm46,090) rapprezentanti bilanc minn somma akbar drittijiet professjonali in konnessjoni mal-progett fuq imsemmi.*
6. *Illi ghalkemm is-socjeta konvenuta giet interpellata anke permezz ta' ittra ufficjali datata 27 ta' Jannar 2005, hija baqghet inadempjenti.*

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet hawn qabel premissi, l-atturi qeghdin jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti:-

- 1) *Tiddikjara illi s-socjeta konvenuta hija debitrice ta' l-atturi fis-somma ta' sitta u erbghin elf u disghin Lira Maltin (Lm46,090) rapprezentanti bilanc minn somma akbar drittijiet professjonali in konnessjoni mal-progett fuq imsemmi.*
- 2) *Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta sabiex thallas lill-atturi s-somma ta' sitta u erbghin elf u disghin Lira Maltin (Lm46,090) rapprezentanti bilanc minn somma akbar drittijiet professjonali in konnessjoni mal-progett fuq imsemmi.*

Bl-imghax skond il-ligi kalkolat mis-27 ta' Jannar 2005 u bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 27 ta' Jannar 2005 kontra l-istess socjeta' konvenuta ngunta in subizzjoni."

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi.

Rat ir-risposta ta' Gasan Enterprises Ltd, datat 25 ta' Settembru, a fol 32 et seq, li taqra hekk;

1. *Illi d-dritt dovut lir-rikorrenti ghandu jigi kkomputat skond il-ftehim bejn il-partijiet kif rifless fil-Memorandum of Agreement for the Provision of Architectural, Civil and Structural Engineering Services anness ma l-ittra indirizzata lill-Maggur Vanni Ganado ta' l-24 ta' Jannar 2000 (Dok 'GEL 1'), u mhux skond it-Tariffa K tal-Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta); tali komputazzjoni twassal ghal ammont ferm inqas minn dak pretiz mir-rikorrenti li ghalhekk ghandu jitnaqqas kif imiss;*
2. *Illi minghajr pregudizzju ghar-risposta precedenti, kwalunkwe bilanc li jirrizulta li huwa dovut lir-rikorrenti ghandu jigi pacut kontra t-talba tas-socjeta' intimata fil-kontro-talba.*
3. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Rat il-kontro-talba ta' Gasan Enterprises Limited (C 476), datata 26 ta' Settembru 2006, a fol 34 et seq, li taqra hekk;

1. *Fl-24 ta' Jannar tas-sena 2000, kif evidenzjat minn Memorandum of Agreement for the Provision of Architectural, Civil and Structural Engineering Services (Dok 'GEL 1' anness mar-risposta tas-socjeta' esponenti), l-intimati kienu gew inkarigati mis-socjeta' esponenti sabiex jipprestaw is-servizzi taghhom bhala periti arkitetti in konnessjoni ma' progett f'Gasas Enterprises, Triq D'Argens Gzira, li kien ser jinkludi twaqqiegh ta' bini li kien ezistenti, rikostruzzjoni ta' "basement garages", "commercial area" fil-pjan terran, appartamenti u ufficji sovrastanti flimkien ma' gardin ("il-Progett");*
2. *Permezz ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace (Dok 'GEL 2' anness), fit-22 ta' Dicembru 2004 is-socjeta' esponenti bieghhet il-proprjeta' li fuqu kien ser isir il-Progett;*
3. *L-intimati gew inkarigati mill-gdid bhala periti arkitetti tal-Progett wara li sar l-imsemmi bejgh;*
4. *Wara li l-impjeg ta' l-intimati gie tterminat mis-socjeta' esponenti meta sar l-imsemmi bejgh u t-trasferiment tal-permessi relattivi ghall-Progett, l-intimati baqghu juzaw, b'mod abbusiv u ingust, il-pjanti u dizinji, jew varjazzjoniet illeciti ta' l-istess, maghmulin in konnessjoni ma l-applikazzjoni numru PA 3408/00 li referenza ghaluha saret fir-rikors ta' l-intimati, u dana bi pregudizzju ghad-drittijiet ta' l-awtur spettanti lil min, ai termini ta' l-artikolu 11(1) tal-Att dwar id-Drittijiet ta' l-Awtur (Kap. 415 tal-Ligijiet ta' Malta) li kien in vigore fiz-zmien meta r-relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet giet ikkrejata, jikkummissjona x-xoghol li qed jigi protett mill-imsemmi Att;*
5. *L-intimati ghamlu u ghadhom qed jaghmlu qliegħ abbusiv minn proprjeta' intelletwali tas-socjeta' esponenti.*

Ghaldaqstant, jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

- (a) tiddikjara li s-socjeta' esponenti ghandha dritt ta' l-awtur fuq ix-xoghol kommissjonat lil u maghmul mill-intimati;*
- (b) tiddikjara li l-intimati kissru s-suddett dritt ta' l-awtur bi pregudizzju ghas-socjeta' esponenti;*

(c) tiddikjara lill-intimati responsabbli ghad-danni sofferti mis-socjeta' esponenti bhala rizultat tal-ksur ta' l-imsemmi dritt ta' l-awtur;

(d) tillikwida d-danni hekk sofferti, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi; u

(e) tikkundanna lill-intimati jhallsu lis-socjeta' esponenti d-danni hekk likwidati, kif ukoll ir-restituzzjoni tal-qliegħ kollu li sar mill-kontravvenxjoni ta' l-imsemmi dritt ta' l-awtur

Bl-ispejjes u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-atturi rikonvenzjonati, datata 18 ta' Ottubru 2006, a Fol 57 et seq, li taqra hekk;

- 1. Illi t-talbiet rikonvenzjonali huma preskritti ai termini ta' l-artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta stante illi l-applikazzjoni relattiva gdida rigwardanti l-progett gdid fuq l-istess sit li ggib in-numru 4382/04 giet sottomessa lill-“Malta Environment and Planning Authority” fis-26 ta' Lulju 2004.*
- 2. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju għall-premess, it-talbiet rikonvenzjonali huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi mhux minnu illi s-socjeta Gasan Enterprises Limited għandha d-drittijiet ta' l-awtur fuq ix-xogħol imsemmi.*
- 3. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju għas-suespost, it-talbiet rikonvenzjonali huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi kuntrarjament għal dak allegat mis-socjeta konvenuta, mhux minnu illi l-esponenti b'mod abbuziv u ingust uzaw il-pjanti jew dizinji jew varjazzjonijiet illeciti ta' l-istess hekk kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*
- 4. Illi għalhekk l-atturi rikonvenzjonati ma humiex responsabbli għall-ebda danni versu s-socjeta konvenuta.*
- 5. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju għas-suespost kif l-istess socjeta Gasan Enterprises Limited tammetti fil-premessi tal-kontro-talba, hija bieghet u ttrasferiet il-*

permessi relattivi ghall-progett taghha fuq l-istess sit lill-terzi u ta' dan thallset prezz kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

6. *Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tielet, ir-raba' u l-hames talba huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi s-socjeta Gasan Enterprises Limited ma soffriet l-ebda danni kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*
7. *Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-atturi rikonvenzjonati ma kienux jafu u ma setghux ikunu ragjonevolment mistennija li jkunu jafu li fil-kaz odjern seta' kien hemm jezistu drittijiet ta' l-awtur u ghalhekk ma ghandhomx ikunu kkundannati ghar-restituzzjoni tal-qliegh.*
8. *Salv eccezzjonijiet ohra.*

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta fejn gie nominat il-Perit Godwin Abela (Vide Fol 52)

Rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta fejn gie nominat Dr Vincent Galea bhala Perit Legali. (Vide Fol 100)

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Godwin Abela mahluf fl-24 ta' Gunju, 2015 (Vide Fol 124 et seq);

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Legali Dr Vincent Galea mahluf fl-24 ta' Gunju, 2015 (Vide Fol 272 et seq);

Rat ir-risposti in eskussjoni tal-Perit Tekniku Godwin Abela datata 26 ta' Jannar, 2016 (Vide Fol 332 u Fol 334)

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi datata 28 ta' Frar 2013 (Vide Fol 348 et seq);

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' intimata (Vide Fol 359 et seq);

Rat id-dokumenti ezebity u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkonsidrat:

Mark Gasan xehed permezz tal-proċedura tal-affidavit,¹ illi huwa l-*managing director* tas-soċjetà Gasan Properties Limited li hija l-kumpanija fi ħdan il-Gasan Group of Companies li hija responsabbli għall-immaniġjar tal-proprjetajiet immobbli kollha fid-diversi sussidjarji tal-*parent company* Gasan Group Limited (GGL). Dan jinkludi wkoll il-proprjetà immobbljari kollha li tappartjeni lil Gasan Enterprises Limited (GEL). Huwa qal li ilu involut attivament “... *in the planning and implementation stage of all development projects which GEL has been involved in since 2003, including, amongst others, the development of the land which used to house the garage, showroom, store and office complex of Gasan Enterprises Limited at 363 Rue d’Argens, Gzira (the “Property”)*”,² u l-involviment tiegħu kien jinkludi li jiltaqà mal-periti, jara u jirrevedi l-pjanti u d-disinj, u jeżamina l-*bill of quantities*.

Ikompili jghid ix-xhud li, fir-rigward tal-proprjetà in kwistjoni, l-proġett kien “... *to demolish the existing buildings and reconstruct basement garages, to have an open landscaped piazza, commercial areas and overlying residential units, whilst using the Floor Ratio Area Policy applied by MEPA. This development would eventually be outlined in the application submitted in respect of the full development permit PA 03408/00.*”³ Ir-rikorrenti kienu l-periti u kienu ngagġati sabiex jippreparaw id-disinj, biex jissottomettu l-*full development application* relattiva u, **f’kazz li s-soċjetà intimata tipproċedi sabiex tibni l-imsemmi proġett, jkunu l-periti inkarigati mill-kostruzzjoni tal-izvilupp.**

Huwa qal li f’Ġunju tas-sena 2000, ir-rikorrenti sottomettew l-applikazzjoni meħtieġa għall-ħruġ tal-permess relattiv għal dan l-izvilupp, liema applikazzjoni eventwalment giet aċċettata u inħareġ il-permess relattiv bin-numru 03408/00. Ġarà li wara li kienet saret l-

¹ *A fol.* 132 tal-proċess.

² *ibid.*

³ *Ibid.*

applikazzjoni f'Gunju, 2000, il-bord ta' diretturi tas-soċjetà intimata iddeċidiet li tbiegħ l-proprjetà bhala sit bil-permess għall-iżvilupp ("*full development permit*"). Fil-fatt, fl-1 ta' Novembru, 2003, huwa kien iffirma, għan-nom tas-soċjetà intimata, **konvenju ma' Borg & Borg Limited**, liema soċjetà irriteriet id-dritt li tissostitwixxi lilha nfisha fuq il-kuntratt b'terzi. Meta imbagħad sar il-kuntratt ta' bejgħ fit-22 ta' Dicembru, 2004, **dan sar ma' Savoy Gardens Limited**. Izjed iġħid li "*[b]efore the full development permit was issued by MEPA and before the final contract of sale for the sale of the Property was entered into, the new developer agreed to engage Bezzina & Cole as architects for the new development, responsible for the complete services of Architecture, Civil and Structural Engineering (including normal site inspections) and Measurement and Valuation Works for the excavation and construction of the Project – that is the same services which GEL had engaged them to carry out in respect of GEL's project.*"⁴

B'referenza għall-kontro-talba, Mark Gasan iġħid li l-proġett li r-rikorrenti kienu ġew kummissjonati sabiex jeseġwixxu mill-iżviluppatur il-ġdid kien "*in layman's terms almost identical*"⁵ għall-proġett li kienu kkummissjonati sabiex jeseġwixxu oriġinarjament mis-soċjetà intimata, u spjega kif iz-zewg proġetti huma, fl-opinjoni tiegħu, simili.

In kontro-ezami xehed illi p-periti rikorrenti kienet giet appuntata fuq il-proġett in kwistjoni qabel ir-rwol attiv u esekuttiv tiegħu fil-kumpanija, u cioe fl-1999, pero huwa xorta wahda kien involut fis-selezzjoni bhala osservatur biex jitgħallem fuq in-negozju. Xehed illi dak iz-zmien il-persuna li kienet tikkomunika mas-soċjeta ntimata kien misseru, Joe Ganado.

Mistoqsi jekk il-process kollu rigward l-applikazzjoni PA 3408/00 kienx lest fl-2003, wiegeb fin-negattiv ghaliex il-permess tal-MEPA **harez fit-18 ta' Marzu 2004**, u l-faccata kienet kwistjoni riservata li l-periti kellha tirreferi lura lil MEPA. Xehed illi hu, u persuni ohra mill-kumpanija, kienu kontiwament jigru wara l-MEPA biex torog il-permessi.

Fir-rigward tal-konvenju li sar ma' George Borg, xehed illi l-bejgħ kien sar soggett li johrog il-permess mill-MEPA għall-applikazzjoni numru PA3408/00 **u filfatt il-proprjeta**

⁴ *A fol.* 133 tal-process.

⁵ *Ibid.*

eventwalment giet mibjugha b'permess validu mill-MEPA. Qal illi kien George Borg stess li qallu li kien qed jinneozja ma' Bezzina & Cole u li kkonkluda ftehim maghom. Zied li peress li meta gie iffirmit il-konvenju ma kienx ghadu hareg il-permess, mill-MEPA, ma setghax jittermina l-*engagement* u **filfatt dan gie tterminat wara li hareg il-permess mill-MEPA.**

Xehed illi l-kuncett tal-pjanti huwa l-istess, apparti l-bidla ta' xi hitan u ghalhekk hemm kwistjoni ta' drittijiet tal-awtur. Rigward l-ispazju ghall-officini xehed ill kien hemm bidla fis-sens illi l-binja saret iktar residenzjali milli kummercjali pero l-kuncett baqa' l-istess, ghaliex huwa tqassim tal-ispazju li huwa differenti biss. Muri Dok MF3 qabel illi hemm inqas *garages* milli kien originarjament pjanat, izda n-numru ta' sulari huwa l-istess. Enfasziza illi l-unika differenza fil-pjanijiet hija l-*internal layout*. Ma qabilx illi l-izvilupp huwa dettat mit-*terms of reference* imposti mill-MEPA ghaliex ghalkemm hemm linji gwida, wiehed dejjem jista' jipproponi disinn differenti u illi il-*floor and ratio policy* tista' terga tigi nneozjata tant illi fil-permess l-iehor kien hemm bidla bejn residenzjali u kummercjali. Kkonferma pero illi l-pjazza interna kienet rikjesta mill-MEPA bi skambju ghal iktar sulari. **Xehed illi Borg ried izomm l-istess disinn u kuncett u kien ghalhekk illi kienu bieghu l-proprjeta suggett ghal-hrug tal-permess tal-MEPA.**

In ri-ezami xehed illi huwa kien kkonsulta ma zewg periti li kienu kkonfermaw l-interpretazzjoni tieghu rigward is-similaritajiet fil-kuncett taz-zewg progetti, cioe il-Perit James Farrugia u l-Perit Alfred Grech. Xehed ukoll illi George Borg kien diga kkonkluda ftehim ma' Bezzina & Cole qabel ma gie ffirmit il-kuntratt ta' bejgh finali f'Dicembru 2004, u cioe meta kienu ghadhom ingaggjati mas-socjeta ntimata. Enfasizza illi s-socjeta ntimata qatt ma tterminat l-ingagg tal-periti rikorrenti u ma kien hemm l-ebda ftehim mutwu rigward tali terminazzjoni.

In kontro-ezami ulterjuri xehed illi wara li hareg il-permess necessarju tal-MEPA, l-intenzjoni minn naha tas-socjeta ntimata kienet li jigi tterminat l-ingagg il-periti rikorrenti izda qatt ma kien hemm ftehim formali ta' terminazzjoni. Xehed illi wara li hareg il-permess, apparti ghall-kwistjonijiet riservati, huma ma taw l-ebda struzzjonijiet ohra lill-periti rikorrenti.

Il-Perit Keith Cole mistoqsi meta hu u l-Perit Alexander Bezzina kienu gew ingaggjati minn George Borg, xehed illi l-ftehim kien sar ma' Savoy Gardens Limited izda ma kienx f'posizzjoni jghid meta gie ffirmat u fuq parir tal-Avukat tieghu cahad illi jipprezenta kopja ta' dan il-ftehim.

Xehed illi huwa fehem li malli Gasan qalilhom li kien ser jittrasferixxi l-proprejta' lil haddiehor, is-servizzi taghhom kienu terminati. **F'dik id-diskussjoni, Gasan kien ghamilha cara li ma riedx ihallas fees aktar minn ammont stipulat unilateralment minnu.** Abbazi ta' dan, hu fehem li l-*agreement* taghhom kien gie terminat. Xehed li ma jafx jekk kienx diga sar it-trasferiment ta' l-art, pero' Gasan deher determinat li mhux ser ikompli bis-servizzi taghom.

In kontro-ezami kkonferma illi kien **iffirma l-engagement letter tieghu mas-socjeta Savoy Gardens Limited fit-3 ta' Gunju 2004.** B'referenza ghall-ewwel paragrafu tal-affidavit tieghu, xehed illi meta hareg il-permess tal-MEPA, huma kienu fehmu li Gasan kien qed jittrasferixxi il-permessi lil Savoy Gardens tant illi kienu hargu l-kontijiet. Xehed illi Joe Gasan kien baghtlu ittra fid-9 ta' Lulju 2004.

Mistoqsi biex jispjega d-distinzjoni bejn iz-zmien li damu qabel ma prezentaw l-applikazzjoni meta gew ingaggati mas-socjeta ntimata ghal meta gew ingaggati ma' Savoy Gardens wiegeb illi ma jistghax jghid bi precizjoni, izda enfasizza illi Savoy Gardens u Gasan kienu tawhom *briefs* differenti u allura x-xoghol jirrifletti l-*briefs* differenti li inghataw. Mistoqsi jekk kienx hemm bdil fil-parametri bejn il-permess ta' Gasan u l-permess ta' Savoy Gardens, xehed li z-zewg klijenti xtaqu japplikaw lil MEPA skont il-parametri tal-*Floor Area Ratio Policy* tal-MEPA li jistabilixxi numru massimu ta' sulari li huwa d-doppju ta' dak permessibbli f'*lis-scheme*.

Qabel li l-*Floor Area Ratio Policy*, kif ukoll l-*maximum number of floors*, baqghu l-istess fiz-zewg progetti peress illi l-*policy* kienet tghid li ma tistax tiehu izjed mid-doppju tan-numru ta' sulari li huma fil-*building scheme*. L-*istreet alignment* ukoll baqghet l-istess kif kienet stipulata mill-MEPA. L-istess ghall-access ghall-pubbliku ghall-bitha pjazza interna. Dan peress li l-*policy* tistabilixxi l-*planning gain* li f'dan il-kaz kienet pjazza pubblika. Qal ukoll illi fiz-zewg progetti, l-uzu baqa' l-istess u cioe' parti ghall-ufficini u parti residenzi.

Ikkonferma illi qatt ma kienu rcievew xi haga bil-mitkub rigward it-terminazzjoni tal-ingagg minghand is-socjeta ntimata. Kkonferma li ma kienx hemm *waiver* ta' *copyright* minn Gasan tramite xi ittra jew diskussjonijiet. Xehed illi l-periti rikorrenti qatt ma talbu permess biex jkunu jistghu juzaw l-pjanti li kienu saru ghal Gasan ghaliex ma kellhomx ghalfejn peress li il-*copyright* jappartjeni lill-periti rikorrenti, l-awtur taghhom.

Xehed illi ghar-rigward il-Gasan Group kienu damu madwar sitt xhur biex jissottomettu l-applikazzjoni mentri ghar-rigward ta' Savoy Gardens damu madwar xahrejn ghaliex l-applikazzjoni ta' Gasan ma kienitx *straight forward* daqs dik ta' Savoy Gardens. Spjega li kien hemm involuti, fir-rigward ta' l-applikazzjoni ta' Gasan, kunsiderazzjonijiet varji (eg: Melita Cable, ufficini, bridge u ohrajn) waqt li f'ta' Savoy Gardens, ma kien hemm xejn minn dan. Barra minn hekk Gasan ma kienx deciz dwar x'ser jaghmel f'din il-binja b'mod konkret u ghalhekk huwa (Gasan) kien talab *feasibility studies* ghall-opzjonijiet varji.

Mistoqsi dwar il-*gross building area* u cioe` jekk hijiex l-istess ghaz-zewg progetti wiegeb fin-negattiv, l-ghaliex il-progetti kienu differenti, u d-differenza tohrog mill-pjanti. Xehed illi l-progetti ma kienux identici fil-kuncett peress li hemm differenza kbira fil-porzjoni kummercjali fejn fil-kaz ta' Gasan kien 6,484 metri kwadri, waqt li dak ta' Savoy Gardens kien ta' 1,294 metri kwadri. Fil-kaz ta' l-appartamenti, l-progett ta' Gasan kellu 120 appartamenti, mentri ta' Savoy Gardens kellu 207 appartamenti. Garages f' ta' Gasan kien hemm 131 u ta' Savoy 174. Car spaces f'ta' Gasan kien hemm 151 u f'ta' Savoy 49. Dan nonostante, l-uzu tas-sit baqa' l-istess fiz-zewg progetti u cioe` *residential* u *commercial* skont il-permess u skont il-*local plan*.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin Abela (Vide Fol 124) li gie mahluf fl-24 ta' Gunju, 2015 u l-konkluzjonijiet minnu raggunti;

Rat ir-rapport tal-Perit Legali Dr Vincent Galea (Vide Fol 272) li gie mahluf fl-24 ta' Gunju, 2015 u l-konkluzjonijiet minnu raggunti;

Ikkonsidrat;

A. It-Talba tal-periti rikorrenti

Fir-relazzjoni tieghu il-Perit Tekniku sab illi ma kienx hemm ftehim bejn il-partijiet rigward id-drittijiet professjonali dovuti lill-periti rikorrenti ghaliex il-ftehim li kien gie mibghut lis-socjeta ntimata baqa' ma giex iffirmit, u ghalhekk ikkonkluda illi t-talba tal-periti rikorrenti ghandha tigi milqugha bil-mizati kalkolati skond Tariffa K.

Huwa principju kostantament abbracjat fil-gurisprudenza tal-Qrati Maltin, illi r-rapport ta' perit tekniku ma jigix facilment skarat. Kif jinghad fis-sentenza fl-ismijiet **Mark Farrugia et vs Michael Arthur Williams et noe** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta' Jannar 2005:

“...f’ materja ta’ valur ta’ prova dwar ir-rapport tekniku l-insenjament gurisprudenzjali huwa fis-sens li, ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra u l-Qorti mhix tenuta li taccetta l-konkluzzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha, il-giudizzio dell’arte kif espress mill-perit tekniku m’ghandhux jigi skartat sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollu tac-cirkostanzi rragjonevoli. Il-Qorti m’ ghandhiex tiskarta il-konkluzzjonijiet tal-espert, speċjalment fuq materja purament teknika, b’ mod legger jew kappricciuz. Il-konvizjoni kuntrarja taghha ghandha tkun “informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika” [App.C. Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat [1967] Vol.LI.I.390; u App.C. Philip Grima vs Carmelo Mamo – 29 Mejju 1998].”

Il-periti rikorrenti qieghdin jitolbu hlas ta' bilanc dovut lilhom ghas-servizzi professjonali rezi lis-socjeta ntimata kkalkolat a bazi tat-Tariffa K tal-Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili. Is-socjeta ntimata ma cahdietx illi l-periti rikorrenti verament ipprestaw

dawn is-servizzi, u lanqas cahdet illi kien hemm bilanc pendenti x'jithallas⁶ (salv ghal eccezzjoni illi dan gie pacut), izda ikkontestat il-mod kif ghandu jigi kkalkolat il-bilanc, peress illi skont hi, dan ghandu jsir skont il-ftehim li kien intlahaq bejn il-partijiet kif rifles fil-*Memorandum of Agreement for the Provision of Architectural, Civili and Structural Engineering Services* tal-24 ta' Jannar 2000.

Jirrizulta li kienu l-periti stess li offrew li jithallsu ammont partikolari bhala dritt professjonali, u cioe **"6% of the total construction cost"**, u specifkaw **il-modalita ta' dan il-hlas fil-ftehim** anness mal-ittra mibghuta minnhom. M'huwiex kontestat illi s-socjeta ntimata **qatt** ma ffirmat dan il-ftehim. Pero jirrizulta wkoll, u lanqas ma huwa kkontestat, illi l-periti bdew jahdmu fuq dan il-progett minghajr l-ebda problema mas-socjeta ntimata, u li barra minn hekk, kienu diga accettaw somma bhala hlas li kienet parti mill-ammont dovut skont l-offerta tal-Periti rikorrenti. Tant huwa minnu illi l-partijiet kienu qed joperaw taht it-termini tal-ittra mibghuta mill-periti rikorrenti lis-socjeta ntimata, illi kif jidher mill-prospett esebit mill-periti rikorrenti mar-rikors guramentat taghhom a fol 5 *et seq*, is-socjeta ntimata kienet qed thallas pagamenti mensili ta' Lm5,750, in linja mal-kondizzjoni (b) tal-ittra mibghuta lilhom mill-periti rikorrenti li kienet taqra testwalment:

"Our preferred method of payment is one based on regular interim monthly payments of Lm4,000 excluding V.A.T."⁷

Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti jirrizulta bl-aktar mod car illi kien hemm accettazzjoni tacita minn naha tas-socjeta ntimata ghas-somma ta' dritt professjonali li rikorrenti kienu offrew qua hlas ghas-servizzi professjonali rezi minnhom.

Kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Emmanuele Grech vs Giuseppe Borg noe et** deciza mill-Qorti tal-Appell Kummercjali fis-16 ta' Jannar 1931:

"l'offerta, perche possa essere impegnativa appena vi sia la relativa accettazione, deve essere precisa e determinante e cosi' dimostrativa"

⁶ Fil-fatt, fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, a fol 191 tal-process, is-socjeta ntimata targumenta illi l-ammont dovut minnha huwa ta' Lm35,008.

⁷ Fol 36.

dell'intenzione dell'offerente di ritenersi vincolato da qualsiasi valida accettazione."

Inoltre, kif irrilevat fis-sentenza fl-ismijiet **L-Accountant General vs Carmelo Penza noe** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta' Jannar 2003:

*“[h]uwa indiskuss illi l-accettazzjoni gabet maghha u in forza taghha il-vinkolu kontrattwali u ikkrejat il-ftehim fuq l-elementi kollha tieghu, kemm dawk principali kif ukoll dawk sekondarji jew accessorji. Dan ma jistax jitqies ftehim jew akkordju b'funzjoni preparatorja izda wiehed finali [...]. Ghax jekk l-offerta kienet biss l-istadju inizzjattiv versu l-konkluzjoni tal-kuntratt, l-accettazzjoni ghandha b'necessita` titqies bhala adezjoni ghall-kontenut ta' l-offerta. Konsiderati flimkien - l-offerta u l-accettazzjoni - jikkostitwixxu n-negozju guridiku li hu l-bazi u sostrat tal-ftehim. **Jekk l-offerta tirrivesti il-karattru ta' negozju unilaterali, l-accettazzjoni taghha timmanifesta l-volonta` ta' l-accettant illi jghaqqad dan il-karattru unilaterali ta' l-offerent ma' dak unilaterali tieghu, qua accettant, u b'hekk jikkonkludi l-ftehim.**”*

Fis-sentenza appena citata il-Qorti qalet bl-iktar mod car illi:

“...l-offerta u l-accettazzjoni kienu jirrivestu l-kuntratt bejn il-partijiet.”

Il-Qorti hawnhekk taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **John Peel noe vs SG Consultants Limited** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-10 ta' Ottubru 2001 li ukoll kienet titratta kwistjoni fejn l-allegat ftehim ma kienx gie ffirmit minn wahda mill-partijiet li meta gew intavolati l-proceduri wkoll argumentat illi galadarba hija ma kienet iffirmit l-ebda ftehim, allura tali ftehim ma kienx ezistenti u wisq anqas vinkolati. F'dik il-kawza, din il-Qorti diversament presjeduta irrilevat hekk:

“[j]irrizulta mill-provi li ghalkemm il-konvenuti qed jghidu li huma ma jaqblux ma dana l-agreement imma nonostante dana huma mxew fuqu ghall l-ewwel harga u ma kienux oggezzjonaw ghalih u

kienu anke hallsu ta' l-ewwel harga. [...] Taht dawn ic-cirkostanzi l-Qorti tikkonkludi li l-ftehim a fol. 19 kien wiehed li sar bejn il-partijiet u li jorbothom.”

Il-Qorti ghalhekk tqis li hemm ragunijiet sufficjenti biex tiskarta ir-rapport tal-perit tekniku, galadarba il-konkluzjoni milhuqa minnu m'hijiex konsonanti mal-intepretazzjoni tal-kuncett ta' ftehim skont il-gurisprudenza tal-Qrati Maltin. Il-Qorti tirrileva wkoll illi l-kontenut tar-relazzjoni tal-perit tekniku ma kienx jirrigwarda materja teknika, izda proprju punt legali, ergo materja li mhux konsentita li tigi proposta minn Perit Tekniku. Filfatt, mill-gurisprudenza hawn fuq citata jidher car illi bhala stat ta' fatt kien hemm ftehim bejn il-partijiet, nonostante illi l-partijiet qatt ma ffirmaw il-*Memorandum of Agreement* mibghut mill-periti rikorrenti lis-socjeta ntimata, il-ghaliex l-periti rikorrenti hadmu fuq dak kommissjonat mis-socjeta ntimata, li minn naha taghha, ghamlet hlasijiet ai termini ta' dan il-ftehim ghal numru ta' snin, u cioe sakemm inbieghet il-proprjeta in kwistjoni.

In vista ta' dan kollu, hija fehma konsiderata ta' din il-Qorti illi l-ammont dovut lill-periti rikorrenti ghandu jigi kkalkolat skont il-ftehim li kien gie mibghut minnhom lis-socjeta ntimata, u mhux skont it-Tariffa K.

Jidher illi hemm qbil bejn il-partijiet illi l-periti rikorrenti kienu wettqu *Work Stage C* u *Work Stage D* tal-progett skont il-*Memorandum of Agreement*⁸ u skont l-istess ftehim id-drittijiet professjonali dovuti ghal dawn iz-zewg stadji tal-progetti **kellhom ikunu f'total ta' 35% mill-ammont dovut**. Ghalhekk, 35% ta' 6%, iwassal sabiex id-drittijiet professjonali dovuti lill-periti rikorrenti ghandu jigi kalkolati fuq bazi ta' 2.1%⁹ ta' €5,427,639.53 (ekwivalenti ghal Lm2,333,885).

Barra minn hekk, kien hemm qbil bejn il-partijiet li ghandu jkun hemm **tnaqqis mill-ammont dovut**, peress illi l-periti rikorrenti ma preparawx dizinji u specifikkazzjonijiet tax-xoghol u *bills of quantities*, xoghol illi kellhu jsir waqt l-istadju D tax-xogholijiet. Peress illi ma giex pprezentat prospett approssimattiv tal-valur ta' kull kategorija ta' xogholijiet mahsuba fi stadju D, il-Qorti tiddeciedi *arbitrio bon viri* illi d-drittijiet professjonali dovuti

⁸ Fol 40.

⁹ 35% x 6% = 2.1%

lill-periti rikorrenti ghandhom jigi kkalkolati fuq bazi ta' 1.8% ta' €5,427,639.53 (ekwivalenti ghal Lm2,333,885).

Ghalhekk l-ammont komplessivament dovut huwa ta':

$$1.8\% \times €5,427,639.53 = \mathbf{€97,697.51}$$

Il-periti rikorrenti fir-rikors guramentat taghhom ippremettew illi s-socjeta ntimata kienet diga wettqet parti minn dan il-hlas dovut, u li l-pretensjoni taghhom tirrigwarda l-bilanc rimanenti. Filfatt ippremettew fir-rikors guramentat taghhom illi s-socjeta ntimata diga hallset l-ammont ta' €78,386.04 (ekwivalenti ghal Lm 33,706), liema ammont ma giex ikkontestat mis-socjeta ntimata.

Ghalhekk, l-ammont finalment dovut mis-socjeta ntimata lill-periti rikorrenti huwa ta':

$$€97,697.51 - €78,386.04 = \mathbf{€19,311.47}$$

B. Il-kontro-talba tas-socjeta ntimata rikonvenzjonanti

Minn naha taghha, is-socjeta ntimata ressqet kontro-talba fejn resqet pretensjoni a bazi tad-drittijiet tal-awtur li allegatament ghandha fuq il-pjanti maghmula mill-periti rikorrenti u talbet lil din il-Qorti tillikwida d-danni sofferti minnha minhabba l-ksur tad-drittijiet tal-awtur taghha kommessi mill-periti rikorrenti.

Punt principali li fuqu ma qablux il-partijiet huwa rigward il-ligi applikabbli fir-rigward tad-drittijiet tal-awtur, bis-socjeta ntimata rikonvenzjonanti targumenta illi l-ligi applikabbli hija dik l-antika, u cioe l-Kapitolu 196, filwaqt li l-periti rikorrenti rikonvenzjonati sostnew illi l-ligi applikabbli hija dik gdida, u cioe l-Kapitolu 415. Din hija kwistjoni fundamentali ghall-azzjoni tal-partijiet, u dan ghaliex mentri taht il-ligi l-antika, id-drittijiet tal-awtur fuq il-pjanti in kwistjoni jvesti fis-socjeta ntimata rikonvenzjonanti awtomatikament¹⁰ skont il-ligi l-gdida, id-drittijiet tal-awtur jvestu awtomatikament fil-periti rikorrent¹¹.

¹⁰ ghaliex kienet hi illi kkomissjonat ix-xoghol u ma kienx hemm ftehim alternattiv fir-rigward tad-drittijiet tal-awtur,

¹¹ ukoll ghaliex il-ftehim ta' bejn il-partijiet ma jipprovdix mod iehor

Skont l-abbli Perit Legali, l-artikolu 60 (1) m'huwiex applikabbli għall-kaz odjern u jikkonkludi a bazi tal-artikolu transitorju tal-Kapitolu 415 illi fil-kaz odjern huwa l-Kapitolu 196 li huwa l-ligi applikabbli bejn il-partijiet. Ghalkemm il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni raggunta mill-Perit Legali, ma taqbilx perfettament mal-interpetazzjoni tal-Perit Legali biss għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 60 (1) u dan għar-raguni segwenti.

L-artikolu 60 (1) tal-Kapitolu 415 jipprovdi illi:

“(1) Dan l-Att japplika:

- (a) relattivament għal xogħolijiet magħmula wara l-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att; u
- (b) **salvi d-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (2), għal xogħolijiet magħmula qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att meta l-perjodu ta' protezzjoni ma jkunx, mal-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att, sk[a]da taħt l-Att dwar id-Drittijiet tal-Awtur, imħassar b'dan l-Att.**”

Minn qari tal-artikolu 60 (1) (b) huwa car illi d-drittijiet tal-awtur fuq il-pjanti in kwistjoni huma regolati u protetti ai termini il-Kapitolu 415 u dan peress illi meta dahal fis-seħħ dan l-Att, il-perjodu ta' protezzjoni kien għadu ma skadiex.

Pero, kif irrelata l-Perit Legali, ai termini tal-Artikolu 60 (3) tal-istess att, jirrizulta illi dawn id-drittijiet tal-awtur ivestu fis-socjeta ntimata rikonvenzjonanti għaliex il-ligi applikabbli, sabiex tigi rizolta din il-kwistjoni, hija l-ligi antika.

L-Artikolu 60 (3) jipprovdi illi:

*Ma tista' tittiehed ebda azzjoni taħt dan l-Att **għar-rigward ta' xi haġa li tkun saret qabel id-dhul fis-seħħ ta' dan l-Att għar-rigward ta' drittijiet rikonoxxuti b'dan l-Att iżda li ma kienux rikonoxxuti bl-Att dwar id-Drittijiet tal-Awtur, imħassar b'dan l-Att.***”

Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, dan l-Artikolu jirrifletti l-principju stabbilit fil-gurisprudenza ghar-rigward ta' kif ligi għda tolgot drittijiet li kienu diga jiformaw parti mill-patrimonju ta' individwu qabel il-bdil fil-ligi, kif jinsab spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Renato J Costigan vs Malta Drydocks Corporation** et deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-19 ta' Ottubru 2005, liema spjegazzjoni l-Qorti sejra ticcita fl-intier tagħha għal fini ta' kjarizza:

“ [...] (2) Indubitatment, in tema ta' dritt ir-retroattivita` għandha karettistika eccezzjonali. Dan għaliex, di regola, il-ligi ma tiddisponix hliet għall-futur. Anke fejn applikabbli pero`, huwa biss in-normi ta' natura processwali, u mhux ukoll dawk ta' indoli sostanzjali, li jistghu jsibu applikazzjoni immedjata fil-gudizzju in corso. Sostanzjalment, il-materja tibqa' dixiplinata mil-ligi vigenti fil-mument li jkun introdott l-att relattiv inizzjali;

(3) Id-delimitazzjoni tan-normi l-godda introdotti giet bosta drabi operata billi wiehed jirrikorri għal dak magħruf bħala d-dritt kwezit li jfisser li n-normi l-godda jridu jirrispettaw dawk id-drittijiet li jkun twieldu minn fatt akkwizittiv u validu taht il-ligijiet ezistenti u li jkun allura għa jiformaw parti mill-patrimonju ta' l-individwu;

(4) Dan kollu jinsab ahjar spjegat fid-decizzjoni flismijiet “Michele Muscat -vs- L-Onor. Roberto Briffa Collettore delle Dogane”, Qorti Civili, Prim' Awla, 12 ta' April 1919 (Kollez. Vol. XXIV P II p 16). A propozitu fiha ntqal dan:- “Che è principio, che la legge esercita il suo impero colla promulgazione, che si confonde nel concetto giuridico colla sua pubblicazione o dal giorno in cui se ne fosse dato avviso, ed è inerente alle indole ed alla natura della legge che la stessa non disponga che per l' avvenire senza estendere il suo impero ai fatti già compiuti e consumati. “ Leges et constitutiones certum est futuris dare formem negotiis et non ad facta praeterita revocari' (Leg. 7 Cod. de Legibus). La legge di regola, quindi, non ha effetto retroattivo ed è di diritto volgare il broccardo che 'lex non habet oculos retro'. “Che quantunqè sia in facolta del legislatore

espressamente dichiara, che la legge debba comprendere nel suo impero anche gli atti, che non fossero ancora compiuti, tuttavia i diritti quesiti sono sempre di giustizia dalla legge rispettati. 'Nisi nominatim' scriveva l' antichita', 'et de praeterito tempore et ad hoc pendentibus negotiis cautum sit' (Cod. de legibus)";

(5) Issokta jigi puntwalizzat illi minn dan li ntqal jitrissel li "sew jekk id-dritt kwezit ikun kompjut, sew jekk ikun l-origini ta' fatt li jkun gara taht il-ligi precedenti, u d-dritt skond dik il-ligi jkun perfett u kompjut, u fl-istess hin ikun dahal fil-partimonju ta' min jirreklamah, u l-okkazjoni ta' l-ezercizzju tieghu tipprezenta ruhha taht il-ligi l-gdida, fl-ewwel ipotesi ghaliex ir-retroattivita` hija mpossibbli u assurda, u fit-tieni ipotesi l-ghaliex l-istess dritt ikun perfett taht il-ligi antika qabel ma nholqot l-okkazjoni ta' l-ezercizzju tieghu taht il-ligi gdida, l-istess ghandu jigi rispettati, u l-ligi gdida; ma ghandhiex, skond il-principji elementari tal-gustizzja u ekwita`, ikollha setgha fuqu" - "Chev. Antonio Cassar Torreggiani nomine -vs- Nutar Dr. Vincenzo Gatt nomine", Appell Civili, 12 ta' Mejju 1950 (Kollez. Vol. XXXIV P I p 148)"

Minn qari tal-artikolu 60 (3) tal-Kapitolu 415, fid-dawl ta' dawn il-principji, il-Qorti hija tal-fehma illi il-ligi applikabbli sabiex tigi rizolta l-kwistjoni rigward f'min investu d-drittijiet t'awtur fuq il-pjanti mertu ta' dawn il-proceduri, **hija l-ligi l-antika**, u dan ghaliex dawn id-drittijiet kienu diga gew akkwistati mis-socjeta ntimata rikonvenzjonanti **qabel id-dhul fis-sehh tal-ligi gdida** u ghalhekk ma jistghux jigu mittiefsa minnha. Filfatt, kif provdut fl-Artikolu 60 (3), il-periti rikorrent rikonvenzjonati ma jistghux jirrikorru ghal Kapitolu 415 u **jassumu drittijiet li huma ma kellhomx taht il-ligi l-antika**.

Kif sewwa jghid il-Perit Legali, id-distinzjoni bejn l-Artikolu 60 (1) u 60 (3) hija cara minhabba l-uzu ta' terminologija differenti. Filwaqt illi l-Artikolu 60 (1) jitkellem dwar xogholijiet, l-Artikolu 60 (3) jitkellem dwar kwalunkwe haga maghmula qabel id-dhul fis-sehh tal-Kapitolu 415. Fl-fehma ta' din il-Qorti dan ifisser illi filwaqt illi ai termini tal-Artikolu 60 (3) hija l-ligi l-antika li tirregola r-rikonoxximent ta' dritt akkwistat qabel id-dhul fis-sehh tal-Kapitolu 415, hija mbaghad il-ligi gdida li tirregola u tipprotegi dawk ix-

xogholijiet li jkunu saru qabel id-dhul fis-sehh tal-ligi l-gdida, izda li l-perjodu ta' protezzjoni taghhom kien ghadu ma skadiex meta din dahlet fis-sehh. Fi kliem iehor, peress illi l-kommissjoni mis-socjeta ntimata rikonvenzjonanti saret fi zmien meta l-ligi l-antika kienet ghada in vigore, **hija l-ligi l-antika li tiddetermina f' min investu d-drittijiet tal-awtur**, pero imbaghad **il-protezzjoni ta' dawk id-drittijiet fuq ix-xogholijiet**, ossia pjanti, in kwistjoni, **hija ormai regolata ai termini tal-Kapitolu 415** u dan sakemm kwalunkwe dritt pretiz mis-socjeta ntimata rikonvenzjonanti kien diga jezisti taht il-ligi l-antika.

Ghalhekk, il-Qorti tikkondividi l-opinjoni tal-Perit Legali illi d-drittijiet tal-awtur fuq il-pjanti mertu ta' dawn il-proceduri, **ai termini tal-Kapitolu 196 investu fis-socjeta ntimata rikonvenzjonanti, b'konsegwenza illi l-ewwel kontro-talba taghha qed tigi milqugha.**

Ikkonsidrat;

Issa li gie kkonfermat illi hija s-socjeta ntimata rikonvenzjonanti li ghandha drittijiet tal-awtur fuq il-pjanti in kwistjoni, irid jigi ddeterminat jekk il-periti rikorrenti rikonvenzjonati kissrux dawn id-drittijiet tas-socjeta ntimata rikonvenzjonanti waqt li kien qed jahdmu fuq l-istess proprjeta flimkien mas-sid il-gdid taghha. Il-Qorti ghalhekk trid tiddetermina x'effett kellhu t-trasferiment tal-proprjeta lil Savoy Gardens fuq id-drittijiet vantati mis-socjeta ntimata rikonvenzjonanti.

Mill-provi prodotti fil-kawza, il-Qorti hija tal-fehma illi huwa car li l-bejgh tal-proprjeta mis-socjeta ntimata rikonvenzjonanti lil Savoy Gardens Limited kien jiddependi fuq il-hrug tal-permessi mill-MEPA, a bazi tal-pjanti illi fuqhom gie stabbilit illi s-socjeta ntimata rikonvenzjonanti tgawdi d-drittijiet tal-awtur. Fil-fatt, il-konvenju konkluz bejniethom, ezebit bhala Dok MF1, kien jipprovdi illi:

“[v]endors bind themselves to obtain the necessary building permit for the construction of the development as per document F & G and in line with current plans amended and submitted to MEPA, copy of such plans have already been handed to purchaser, under the following terms and conditions:”

L-istess konvenju jipprovdi wkoll illi:

*“It is being agreed that if the **building permit is issued for a lesser configuration, purchaser will not be bound to sign the final deed and the deposit will be returned to purchaser.***

All fees, charges and expenses due in connection with obtaining the necessary planning authority permits are at the charge of vendor. Vendors are to consign to purchaser the appropriate form for the change of architect duly signed by the architects Bezzina & Co. Vendors bind themselves to pay all fees due to such architects.”

Anke l-ittra datata 9 ta' Lulju 2004, mibgħutha miċ-Chairman tas-soċjetà ntimata rikonvenzjonanti u indirizzata lil Perit rikorrenti Keith Cole, tagħmilha cara illi l-intendiment kien li Savoy Gardens Limited tkun tista' tibni a bazi tal-istess pjanti u dan kif jidher mill-bran li gej:

*“Gasam Enterprises Limited has entered into an agreement for the sale of the land including the passing of the Building Permit. **It is the intention of the new developers to proceed with the project, to retain your firm and to use GEL plans as approved by MEPA. It is therefore submitted that no change has taken place in the progress of the project except that another developer has substituted GEL. Should the “substitute” developer require changes to plans, then fresh charges are to be raised over and above the fees chargeable at the building phase. There should, however, not be any double payment in respect of work performed on the plans; neither should anyone benefit unduly from fees we are expected to pay.**”¹²*

Irrizulta li wara li hargu l-permessi relattivi u sar l-akkwist minn Savoy Gardens, il-kompraturi iddeciedew illi jikkommissjonaw lill-periti rikorrenti sabiex jissottomettu pjanti ohra għall-hrug ta' permess differenti mill-MEPA għaliex riedu jibdlu il-konfigurazzjoni

¹² A fol. 163 tal-proċess.

tal-proprjeta. Pero l-Qorti taqbel mal-Perit Legali illi l-punt kruċjali f'dan ir-rigward hu li s-sit meritu tal-iżvullupp in kwistjoni ġie trasferit mis-soċjetà konvenuta lis-soċjetà Savoy Gardens Limited **flimkien mal-Full Development Permission** ' PA 3408/00 **diġà abbinat ma' tali sit**. Fil-fatt, **il-validità tal-konvenju relattiv għal tali trasferiment kien soġġett għall-ħruġ ta' dan l-istess permess**, li jfisser ukoll li, mill-mument illi ġie konkluż l-att ta' bejgħ relattiv u, għaldaqstant, **minn meta Savoy Gardens Limited, effettivament, saret is-sid tal-imsemmi sit**, hi setgħet tibda tiżviluppa tali sit skond il-pjanti approvati mill-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar għall-ħruġ tal-imsemmi Permessa PA 3408/00. Għalhekk, huwa inkoncepibbli illi s-soċjeta ntimata rikonvenzjonanti ma tatx permess illi l-bini minn Savoy Gardens jsir skont il-pjanti mertu ta' dawn il-proceduri, għaliex dan jikkontradici assolutament l-intenzjoni illi jidher li kellhom il-partijiet fuq il-konvenju.

Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi l-Perit Legali huwa korrett meta jgħid illi s-società intimata ppermettiet l-użu u, saħansitra, l-emendi ta' tali pjanti referibbilment għall-iżvilupp ta' dan is-sit, u ser tagħmel referenza għal giurisprudenza u awturi notevoli citati mill-istess Perit Legali f'dan ir-rigward:

“Għar-rigward ta' dan il-kunċett ta' *implied licence*, l-awturi **Bentley u Sherman** jispjegaw illi:

*“In certain circumstances the court may see fit to imply a licence to use a copyright work. [...] The courts have indicated that they will normally only imply terms into a contract in two situations. First, terms may be implied ‘by law’ where they are ‘inherent in the nature of the contract’. Second, **terms may be implied to fill gaps left in an agreement where it is necessary to provide ‘business efficacy’.**”*

[...]

Where courts are implying terms for particular cases, they look at the existing express terms and the surrounding context. It has been said that for a term to be implied it must be reasonable and

equitable, necessary to give business efficacy to the contract, obvious that it 'goes without saying', capable of clear expression, and must not contradict any express term of the contract."¹³
[sottolinear u enfazi tal-esponenti]

F'dan l-isfond, issir referenza wkoll għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Ingliża fl-ismijiet ***Blair vs Osborne & Tomkins and Another***,¹⁴ fejn Lord Denning M.R. kien ikkonkluda li:

"...when the owner of a building plot employs an architect to prepare plans for a house on that site, the architect impliedly promises that, in return for a fee, he will give a licence to the owner to use the plans for the building on that site. The copyright remains in the architect, so that he can stop anyone else copying his plans, or making a house from them; but he cannot stop the owner who employed him, from doing work on that very site in accordance with the plans. If the owner employs a builder or another architect, the implied licence extends so as to enable them to make copies of the plans and to use them for that very building on that site: but for no other purpose. If the owner should sell the site, the implied licence extends so as to avail the purchaser also."¹⁵

Fid-dawl ta' dan, il-Qorti tikondividi pjenament u taghmel taghha l-konkluzjoni tal-Perit Legali illi, għalkemm naturalment is-socjeta ntimata rikonvenzjonanti ma irrinunzjatx għad-drittijiet tal-awtur taghha, tat '***an implied licence***' (relattivament u limitatament għall-iżvilupp tas-sit trasferit) lis-socjeta Savoy Gardens Limited sabiex tuża l-pjanti relattivi għall-iżvilupp meritu tat-trasferiment in kwistjoni, liema dritt, fin-nuqqas ta' stipulazzjoni kuntrarja, jinkludi wkoll id-dritt illi jsiru l-emendi neċessarji u meħtieġa f'dawn l-istess pjanti.

¹³ Bentley, L., and Sherman, B., *Intellectual Property Law* (2nd edition, Oxford, 2004) p.p. 256-257.

¹⁴ 2 QB 78; [1971] 2 WLR 503; [1971] 1 All ER 468, deċiża nhar it-12 ta' Novembru, 1970.

¹⁵ Dan il-bran għandu naturalment jinqara fid-dawl tal-ligi Maltija applikabbli fil-kaz *de quo*, u cioe illi d-drittijiet tal-awtur ikunu vestiti fis-sid tal-proprjeta li jkun ikkommissjoni l-pjanti.

Ghalhekk isegwi illi l-periti rikorrenti ma kisru l-ebda dritt intelletwali tas-socjeta intimata rikonvenzjonata, u konsegwentement il-bqija tat-talbiet fil-kontro-talba ma jistghux jigu milqugha.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta ntimata u tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet, tilqa in parte it-talbiet tal-periti rikorrenti u konsegwentement tiddikjara illi s-socjeta ntimata hija debitrice tal-periti rikorrenti fis-somma ta' dsatax -il self, tliet mija u hdax -il ewro u sebgha u erbghin il-centezmu (€19,311.47) u tikkundanna lil istess socjeta' ntimata sabiex thallas lil periti rikorrenti s-somma ta' dsatax -il elf, tliet mija u hdax -il ewro u sebgha u erbghin il-centezmu (€19,311.47), bl-imghax dekoribbli mis-27 ta' Jannar 2005 sad-data tal-pagament effettiv.

Fir-rigward tal-kontro-talba, ghal motivi imsemmija, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel eccezzjoni tal-periti rikonvenzjonati, tichad it-tieni eccezzjoni u tilqa' l-ewwel talba tas-socjeta ntimata rikonvenzjonanti, tilqa t-tielet, ir-raba' u l-hames eccezzjoni tal-periti rikonvenzjonati u konsegwentement tichad il-bqija tat-talbiet tas-socjeta ntimata rikonvenzjonanti u tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-periti rikorrenti.

L-ispejjez tat-talba ghandhom ikunu in kwantu ghal zewg terzi (2/3) a karigu tas-socjeta ntimata, u terz (1/3) a karigu tal-periti rikorrenti, filwaqt li l-ispejjez tal-kontro-talba ghandhom ikunu in kwantu ghal kwint (1/5) a karigu tal-periti rikonvenzjonati u in kwantu ghal erba kwinti (4/5) a karigu tas-socjeta ntimata rikonvenzjonanti.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli

Deputat Registratur