QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Gimgha 29 ta' Marzu, 2019.

Numru 14

Rikors numru 169/13AE

Jeffrey Farrugia

v.

Il-Kummissarju tal-Artijiet illum Awtorita` tal-Artijiet u d-Direttur Generali fid-Dipartiment tal-Proprjeta` tal-Gvern

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ipprezentat mill-attur fid-19 ta' Frar, 2013, li permezz tieghu ppremetta:

> "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 **<u>biss</u>** waqt l-udjenza fil-Qorti meta saret trattazjoni 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 jinformah 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 irregulari u abbusiva.

"Ghaldaqsant 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 interpellazjonijiet tillikwida u tordna l-hlas tad-danni kollha konsegwenzjali konsistenti f'telf finanzjarju tal-progett intiz mill-esponenti.

"Bl-ispejjes gudizzjarji kollha nkorsi inkluz l-ittra ufficjali 4133/12, Mandat t'Inibizzjoni 77/2012 u mandati ohra ipprezentati kontestwalment ma din il-kawza."

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti, tal-11 ta' Marzu, 2013, li permezz taghha eccepew is-segwenti:

"1. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-fatti li ser jigu esposti aktar 'il qudiem, l-esponent jeccepixxi l-irritwalita` u n-nullita` ta' dan ir-rikors, stante li din il-kawza hi wahda improponibbli bit-talbiet kif postulati, u dan ghaliex kawza ghad-danni, kif proposta mir-rikorrent, f'wahda mit-talbiet tieghu, ma tista' qatt tigi proposta flimkien ma' talba ghal-istharrig ta' ghemil amministrattiv. Dan minhabba li minkejja li r-rikorrent qaghad attent biex ma jaghmel l-ebda referenza ghad-dispositiv tal-Artikolu 469A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, l-ewwel

tliet talbiet tieghu huma intizi biss biex jigi mistharreg l-ghemil amministrattiv adoperat fil-procedura tat-tender u kwindi din il-kawza hi wahda li kellha tigi proposta taht l-Artikolu 469A tal-Kapitolu 12 – it-talbiet kif dedotti huma irriti u nulli stante li ma jistghux jigu kkumbinati mat-talba ghad-danni.

“2. Illi preliminarjament ukoll, qabel ma jaghmel talba ghal-likwidazzjoni u hlas ta’ danni, ir-rikorrent irid igib prova tal-quantum tad-danni, u mhux jibbaza l-azzjoni tieghu fuq danni ipotetici li allegatament hu sofra.

“3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso li din mhix azzjoni taht l-Artikolu 469A, l-attur naqas milli jistabbilixxi taht liema artikolu tal-ligi hu qieghed isejjes it-talbiet tieghu.

“4. Illi minghajr pregudizzju wkoll, il-premessi maghmula ma jissopportawx it-talbiet attrici in kwantu fil-premessi hemm allegazzjonijiet dwar abbuz ta’ poter u irregolaritajiet fil-process tal-aggudikazzjoni – dawn l-allegazzjonijiet ta’ qerq ma jikkombaccjawx mat-talba tal-istharrig ta’ ghemil amministrattiv.

“5. Illi preliminarjament ukoll, fir-rigward tal-ewwel talba attrici, irid jigi rilevat li t-talba tal-attur, minkejja l-artikoli 1928, 1931, 1932 u 1933 tal-Kodici Civili ma tohloqx relazzjoni diretta bejn il-garanti u l-Kummissarju intimat kif espressament rikjest fit-tender document – kif ser jigi rilevat aktar ‘il quddiem, u anki kif ikkonfermat fil-parir tal-Avukat Generali, kien l-attur stess li kellu mankanza formali f’din il-garanzija li wasslet ghall-estruzjoni tieghu minn dan il-process – isegwi li r-rikorrent kien ghalhekk l-attur tal-iskwalifika tieghu stess liema nuqqas da parti tieghu m’ghandu jkun sanabbli mill-ebda awtorita` u lanqas mill-Qorti.

“6. Illi fil-mertu, t-tabiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk l-istess ghandhom jigu michuda u dan ghas-segwenti ragunijiet li ser jigu elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin;

“7. Illi bhala stat ta’ fatt jirrizulta li s-sit maghruf bhala ‘ex-Moynihan House’, li hu s-sit mertu ta’ dan ir-rikors, hu proprjeta` tal-Gvern ta’ Malta, amministrata mid-Dipartiment tal-Artijiet, u dan is-sit kien fil-process li jigi ttasferit mill-Kummissarju tal-Artijiet b’titolu ta’ cens temporanju ghal perijodu ta’ hamsa u sittin (65) sena, wara sejha pubblika ghall-offerti li Avviz kien jghid li dan is-sit ghandu jintuza ghal skopijiet kummercjali, u li l-offerti ghandhom ikunu akkumpanjati b’bid bond ghall-ammont ta’ €10,000 skont kif stipulat fil-kundizzjonijiet tal-offerta, kif ukoll li offerti taht il-€50,000 fis-sena, bhala cens temporanju ta’ dan is-sit, ma jigux ikkunsidrati.

“8. Illi hekk kif inharget din is-sejha ghall-offerti, ir-rikorrent talab li jinghata d-dritt tal-ewwel rifjut f’din is-sejha partikolari – u dan wara li hu kien wera interess f’numru ta’ sejhiet ghall-offerti ohra li hareg id-Dipartiment u l-kuntratti finali rispettivi ghat-trasferiment ta’ dawn is-siti

qatt ma setghu jigu finalizzati minhabba problemi li nqalghu, fosthom minhabba progetti nazzjonali li llimitaw il-mod li bih il-Kummissarju tal-Artijiet seta' jittrasferixxi dawn is-siti l-ohra – f'dan il-kaz, il-Kummissarju tal-Artijiet hass li ghandu jkun konsapevoli bizzejjed u jaghti lir-rikorrent id-dritt tal-ewwel rifjut f'din is-sejha ghall-offerti partikolari, bl-intiza li dan jilhaq l-oghla offerta maghmula jekk jaghraf jirrispetta r-rekwiziti obbligatorji mposti mill-Kummissarju tal-Artijiet f'kull sejha ghall-offerti li tigi ppubblikata.

"9. Illi fost ir-rekwiziti obbligatorji stabbiliti mid-Dipartiment tal-Proprjeta` tal-Gvern hemm li kull offerta mitfugha ghandha tigi akkumpanjata minn bid bond li sservi ta' garanzija f'kaz li l-offerent jonqos milli jonora l-obbligi kontrattwali li jkun dahal ghalihom permezz tal-offerta tieghu.

"10. Illi flimkien mal-offerta tieghu, ir-rikorrent ipprezenta bid bond mahruga mill-Bank of Valletta f'isem certu George Muscat, li fit-talba li ghamel mal-Bank sabiex tinhariglu din il-garanzija, f'kaz li l-offerent jonqos milli jonora l-obbligi kontrattwali li jkun dahal ghalihom permezz tal-offerta tieghu.

"11. Illi fil-fatt, George Muscat baqa' ma tefax l-offerta tieghu, u minflok kien ir-rikorrent li pprova jaghmel uzu minn garanzija bankarja mahruga f'isem terzi sabiex permezz taghha jaghmel tajjeb ghall-obbligu kuntrattwali li pprova jidhol fih mal-Kummissarju tal-Artijiet.

"12. Illi l-offerenti kollha fi kwalunwe sejha ghall-offerti – ir-rikorrent japprezza li minkejja li hu kellu r-right of first refusal, kien hemm persuni ohra li wkoll tefghu l-offerta taghhom stante li kienu interessati f'din is-sit – irrispettivament minn jekk l-offerenti jkollhomx id-dritt tal-ewwel rifjut jew le, jitqiesu bhala partecipanti validi fis-sejha ghall-offerti partikolari, jekk kemm-il darba dawn issodisfaw il-kriterji u r-rekwiziti obbligatorji kollha stabbiliti fis-sejha ghall-offerti.

"13. Illi waqt il-process tal-aggudikazzjoni ta' din is-sejha ghall-offerti partikolari mit-Tender Committee, gie nnutat li l-offerta li ghamel ir-rikorrent ma kinitx akkumpanjata minn bid bond mahruga f'ismu, izda f'isem terzi – George Muscat – li talab lill-Bank of Valletta jidhol garanti ghalih wara li dan wera l-intiza li jippartecipa f'din is-sejha ghall-offerti f'ismu – fil-fatt, il-garanzija bankarja prodotta tghid hekk: '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 years of a site at part of ex-Moyniham House, Saint George's Bay, Saint Julians ..... and whereas Mr George Muscat of Meadow Vale, Triq l-Isperanza, Mosta, Malta intends to submit a tender in accordance with the above....

"14. Illi hekk kif gie nnutat li hemm dan id-difett fl-offerta mitfugha mir-rikorrent, minnufih intalab il-parir tal-Avukat Generali dwar jekk l-offerta maghmula mir-rikorrent ghadx ghandha validita`, inkella ghandhiex

tkun skwalifikata a bazi tal-fatt li ma kinitx tissodisfa r-rekwiziti obbigatorji kollha mitluba f'din is-sejha – il-parir li ta l-Avukat Generali kien fis-sens li tali garanzija prodotta ma kellha l-ebda validita` sabiex tiggarantixxi l-obbligi li kien bi hsiebu jidhol ghalih ir-rikorrent, u ghalhekk dan kellu jigi awtomatikament skwalifikat mill-process tal-aggudikazzjoni ta' din is-sejha ghall-offerti. Din id-decizjoni ttiehdet ukoll fid-dawl tal-fatt li l-garanzija bankarja mahruga f'isem George Muscat imkien ma ssemmi li dan kien qieghed jagixxi bhala garanti ghar-rikorrent, u ghaldaqstant f'kaz ta' non-adempiment mal-obbligi kontrattwali li jemergu mit-trasferiment ta' dan is-sit, il-Kummissarju tal-Artijiet ma kienx ser ikun kopert.

"15. Illi minkejja promessi li saru da parti tar-rikorrent tramite l-avukati tieghu li hu kien ser jikkonforma mar-rekwizit obbligatorju li jipprezenta garanzija bankarja fil-format rikjest mill-Kummissarju tal-Artijiet, dan baqa' m'ghamilx dan fiz-zmien li fih kienet miftuha s-sejha ghall-offerti – bir-rizultat li hu ddekada minn kwalsiasi dritt ta' preferenza li seta' nghata. Barra minn hekk, il-kjarifika li tressqet dwar il-validita` tal-bid bond imressqa minnu, tressqet wara li kienet ghalqet is-sejha ghall-offerti.

"16. Illi r-rikorrent qieghed jinsisti li l-garanzija bankarja prodotta minnu hi wahda valida stante li din fiha l-garanziji kollha marbuta mal-validita` taghha – fil-verita` ir-rikorrent qieghed ikun qarrieqi fl-asserzjonijiet tieghu, stante li hu jaf li l-Bank of Valletta hareg din il-garanzija bl-intiza li din taghmel tajjeb ghal xi nuqqas kuntrattwali da parti ta' George Muscat u mhux ghal xi nuqqas tar-rikorrent – kemm il-garanzija prodotta kif ukoll l-Artikolu 1925 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta huma cari f'dan ir-rigward –il-garanzija mahruga mill-Bank of Valletta tghid car illi '*For avoidance of doubt and for all intents and purposes of law, it is hereby specifically declared that although this instrument gives rise to legal relations between the Guarantor and the Beneficiary, this Guarantee does not exempt the above mentioned client from any obligation, act of performance or undertaking...*' – is-sitwazzjoni hawnhekk hi wahda fejn m'hemmx relazzjoni bejn il-kreditur (il-Gvern ta' Malta) u d-debitur, u l-garanti (il-Bank) ma jistax jigi prezunt li ser jaghmel tajjeb b'xi mod ghan-nuqqas ta' twettiq tal-obbligu li dahlet ghalih terza persuna li hu m'ghandu l-ebda rabta jew relazzjoni legali maghha.

"17. Illi l-esponent irid jenfasizza li sal-mument li fih bdew jigu evalwati l-offerti mitfugha, l-unika persuna li kellha r-right of first refusal u li kienet moghtija dan id-dritt a priori kien proprju r-rikorent. Kien hemm talbiet ghad-dritt tal-ewwel rifjut minn terzi, izda dawn gew evalwati wara li Jeffrey Farrugia, bid-difett f'din il-garanzija bankarja li pprezenta gie skwalifikar mill-process tal-aggudikazzjoni.

"18. Illi din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta fehmet, meta cahdet l-ewwel talba ghall-hrug ta' mandat t'inibizzjoni sabiex l-esponent jigi inibit milli jiffirma kuntratt ma' terzi ghat-trasferiment ta' din

l-art, ir-ragunijiet li ghalih mill-Kummissarju tal-Artijiet iddecieda li jiskwalifika lil Jeffrey Farrugia minn din is-sejha ghall-offerti, u b'hekk gie irtirat kwalsiasi dritt ancillari li seta' nghata - din il-Qorti stabbiliet illi: *Ir-rikorrent ghamel l-offerta tieghu, pero` l-bid bond li ressaq ma kinitx accettata ghaliex, skont l-intimati, il-garanzija bankarja li pprezenta ma kinitx regolari billi ma kinitx tar-rikorrent izda ta' certu George Muscat li ddikjara ruhu bhala garanti tar-rikorrent ....*

Kuntrarjament ghal dak illi kien sottomess mir-rikorrent, il-kontenut tal-garanzija bankarja ma jaghtix indikazzjoni imqar prima facie li George Muscat qieghed jagixxi bhala garanti tar-rikorrent. Id-dokument juri anzi li George Muscat kien il-persuna li kien ser jaghmel l-offerta (whereas Mr George Muscat .... intends to submit a tender in accordance with the above u cioe` the grant on a temporary emphyteusis for a period of sixty five years of a site or part of ex-Moyniham house, Saint George' Bay, St Julians). L-intimati kienu ghalhekk gustifikati li jirrifjutaw dik il-garanzija bankarja partikolari bhala bid bond valida ghall-fini tas-sejha ghall-offerti. Waqt it-trattazzjoni tar-rikors, issemma r-right of first refusal. Huwa evidenti illi ***the right of first refusal jiskatta biss jekk l-offerent koncernat jaghmel l-offerta li tkun accettata bhala valida u ghalhekk the right of first refusal ma jistax ikun distakkat mis-sejha in kwistjoni****. Daqstant iehor huwa rilevanti d-dritt tal-intimat li ma jaccettax any offer, be it the highest or otherwise, proprju ghaliex dak id-dritt jiskatta jekk l-offerta li tidhol tkun valida – li mhuwiex il-kaz tal-lum.*

"19. Illi f'dan il-kuntest irid jigi rilevat illi l-Kummissarju tal-Artijiet jista', fi kwalsiasi sejha ghall-offerti jirrifjuta kwalsiasi offerta, anki l-aktar wahda vantaggjuza, u ghaldaqstant l-ghoti tad-dritt tal-ewwel preferenza lil xi individwu, ma jezonerax lil dak l-individwu la mill-obbligu li l-offerta tieghu tkun wahda valida u li tirrispekkja r-rekwiziti obbligatorji kollha marbuta mas-sejha ghall-offerti, u lanqas ma jaghti xi garanzija li tkun kemm tkun l-offerta mitfugha, xi individwu bilfors ser jinghata l-offerta.

"20. Illi fir-rikors ipprezentat mir-rikorrent, dan qed jghid kien biss waqt il-procedura tas-smigh tal-mandat t'inibizzjoni bin-numru 77/2013JZM, li hu sar jaf li s-socjeta` Garnet Investment Limited inghatat ukoll id-dritt tal-ewwel preferenza, meta hu kien minghalih li dan id-dritt inghata lilu biss – l-esponent jissottometti f'dan ir-rigward illi hu kemm-il darba kkonfermali sal-mument li fih bdew jigu evalwati l-offerti mitfugha mit-Tender Committee, ir-rikorrent **wahdu** kellu d-dritt tal-ewwel rifjut. Kien biss fil-mument li hu gie skwalifikat mill-process tal-aggudikazzjoni, li t-Tender Committee beda jevalwa t-talbiet li sarulu minn terzi f'dan ir-rigward.

"21. Illi l-esponent jinnega bil-qawwa kollha li f'xi Awla tal-Qorti hu xehed jew qal li r-right of first refusal inghata wkoll lil terzi – dan m'hu minnu xejn, stante li fil-proceduri tas-smigh tal-ewwel mandat

t'inibizzjoni mressaq mir-rikorrent, l-esponent lanqas biss thalla jixhed mill-Qorti, izda mill-ewwel saret trattazzjoni mid-difensuri tal-partijiet.

"22. Illi fid-dawl ta' diversi allegazzjonijiet li saru anki fit-tieni talba ghall-hrug ta' mandat t'inibizzjoni minn din il-Qorti, li kien hemm irregolaritajiet jew abbuzi fl-aggudikazzjoni ta' din is-sejha ghall-offerti, l-esponent Kummissarju tal-Artijiet iddecieda li jaghmel rapport lill-Kummissarju tal-Pulizija sabiex il-kummenti li saru fil-konfront tieghu ikunu jistghu jigu investigati, stante li hu ghandu interess li kwalsiasi kumment li ntqal bl-intiza li jattakka l-integrita` tieghu jew iqanqal suspetti fl-operat tieghu bhala ufficjal pubbliku, ghandu jigi investigat.

"23. Illi fid-dawl tal-fatti su-esposti, ghandu jirrizulta b'mod car lil din l-Onorabbli Qorti li l-garanzija bankarja prodotta mir-rikorrent ma setghetx titqies bhala wahda valida, u kien dan li xejjen ghal kollox kwalsiasi dritt ta' preferenza li seta' nghata lir-rikorrent mill-Kummissarju tal-Artijiet.

"24. Illi ghandu jirrizulta wkoll li m'hemm l-ebda danni x'jigu likwidati favur ir-rikorrent - ghall-kuntrarju, hu l-Kummissarju tal-Artijiet li ma' kull jum li jghaddi li fih jinsab inibit milli jittrasferixxi l-imsemmi fond lil terzi, qieghed jitlef mijiet ta' ewro minn din il-koncessjoni enfitewtika.

"25. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

"Bl-ispejjez kontra r-rikorrent li minn issa qieghed jigi ingunt ghas-subizzjoni."

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-13 ta' Jannar, 2014, fil-kawza fl-ismijiet premessi, li permezz taghha ddecidiet il-kawza billi: (i) cahdet l-ewwel eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenuti; (ii) b'referenza ghat-tieni eccezzjoni ddikjarat li m'hemmx htiega ta' pronunzjament, gialadarba t-talbiet li jipprecedu r-raba' talba ser jigu michuda; (iii) iddikjarat it-tielet eccezzjoni ezawrita wara n-nota pprezentata fit-8 ta' Marzu 2013; (iv) cahdet ir-raba' eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenuti u (v) laqghet l-eccezzjoni fil-meritu u cahdet it-talbiet tal-attur. Bl-ispejjez kontra l-attur, salv fejn provdut mod iehor, kif spjegat qabel.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha, wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "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, Triq l-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 ghalaq iz-zmien tal-offerti li kien 20 ta’ Settembru 2012, saret riferenza ghall-imsemmija garanzija u nghad:-

“These guarantees were isued 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-Proprjeta’ 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 materialse, 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 ghall-provvedimenti tal-ligi li fuqhom ibbaza l-azzjoni[1]. Il-kawza saret kontra awtorita’ pubblika. Id-decizjoni li l-attur jigi skwalifikat minhabba li naqas milli josserva dak li jipprovdi paragrafu 1(3) tat-*tender document*, tikkwalifika bhala eghmil amministrattiv. Id-decizjoni tal-awtorita’ pubblika tista’ tigi ssindikata a

[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.”.

bazi ta' wahda mir-ragunijiet li jissemmew fl-Artikolu 469A tal-Kap. 12. Dak hu r-rimedju li taghti l-ligi u a bazi ta' dan il-provvediment il-qorti tistharreg id-decizjoni tal-awtorita' pubblika. Ghalkemm l-attur ghamel ukoll riferenza ghall-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 jaghmilx verifiki biex jara jekk il-claim tal-beneficjarju hijiex gustifikata; *"Ahna naqbdu u kif jipprezentalna l-original nghaddulu l-flus…. Lanqas ma nikkomunikaw ma' min ikun talab il-hrug tal-garanzija biex nistabilixxu jekk il-claim ghandix 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 pero` li l-garanzija moghtija mill-Bank of Valletta plc kienet kwalifikata, fis-sens li nghatat b'riferenza ghall-offerta li kellu jaghmel George Muscat. Offerta li Muscat qatt ma ghamel. *Bid bond* tinghata mill-garanti (Bank of Valletta plc) lil min johrog is-sejha ghall-offerti (f'dan il-kaz il-Gvern) bhala garanzija li jekk l-offerent (Jeffrey Farrugia) ma jersaqx ghall-kuntratt, tithallas is-somma stipulata. Hu evidenti l-bank ma ta l-ebda garanzija b'riferenza ghall-offerta ta' Jeffrey Farrugia. Inoltre fl-ebda parti tad-dokument mahrug mill-Bank ma jinghad li l-garanzija inharget fuq talba ta' George Muscat ghan-nom tal-attur, kif intqal fl-ittra datata 3 ta' Ottubru 2012 (fol. 9). Ghalhekk meta l-attur ghamel l-offerta ma wettaqx il-kundizzjoni f'paragrafu 1(3) tat-*tender conditions* (fol. 29). Il-Kumitat li evalwa t-tenders kien gustifikat li jibbaza d-decizjoni fuq id-dokumenti li kienu annessi mal-offerta tal-attur. L-awtorita' pubblika ma kellha l-ebda obbligu li toqghod titlob kjarifika minghand l-attur kif mal-offerta kien ipprezenta garanzija fejn tissemma offerta li kellha ssir minn George Muscat. Kieku jsir mod iehor l-awtorita tkun qeghda taghti log ghal sitwazzjoni ta' incertezza fil-mod kif isir *vetting* tal-offerti. Hu fl-interess ta' offerent fi process ta' tender simili ghal 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 ghalhekk il-garanti kellu jiggarantixxi 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 jinghad: *"This guarantee becomes payable on your first demand and it shall not be*

incumbent upon us to verify whether such demand is justified." ma jbiddel 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 allokata lil terza persuna. Dan apparti li attur li jipproponi kawza ghal stharrig ta' eghmil amministrattiv m'hemm 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 ghamel 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."

Rat ir-rikors tal-appell ta' Jeffrey Farrugia, li permezz tieghu talab lil din il-Qorti tirrevoka d-decizjoni tal-ewwel Qorti *in toto* jew *in parte,* kif ukoll li tilqa' t-talbiet tieghu kif dedotti fir-rikors promotur, inkluz il-kundanna ghall-hlas tal-ispejjez kollha, inkluz il-mandati kolha pprezentati u kull spiza ohra gudizzjarja.

Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet u tad-Direttur Generali fid-Dipartiment tal-Proprjetà tal-Gvern, li permezz taghha ntalab li din il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha u tichad l-aggravji kollha mressqa mill-appellant. Bl-ispejjez kontra l-appellant.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell waqt is-seduta tat-8 ta' Jannar, 2019, u li l-kawza baqghet differita ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi bazikament l-azzjoni odjerna hija wahda ta' stharrig gudizzjarju ta' eghmil amministrattiv dwar decizjoni tal-appellat Direttur Generali fid-Dipartiment tal-Proprjetà tal-Gvern, wara li offerta maghmula mill-appellant, sabiex jippartecipa f'sejha ghall-offerti, giet rifjutata, konsegwenza tal-fatt li ma kenitx meqjusa bhala offerta valida, stante li l-*bid bond* moghtija ma kenitx f'isem l-attur appellant, izda l-garanzija mahruga minn bank lokali, kienet f'isem terza persuna. Kwindi permezz tal-azzjoni attrici, l-appellant jikkontendi li l-garanzija bankarja kienet wahda valida, li huwa kellu jinghata *right of first refusal* u ghalhekk kellu jinghata l-koncessjoni enfitewtika, jew fin-nuqqas, in vista ta' numru ta'

rregolaritajiet, li tigi mhassra t-*tender,* sabiex tinhareg mill-gdid u jinghata *right of first refusal* kif imwieghed, jew danni, skont il-kaz.

L-ewwel Qorti cahdet it-talbiet attrici peress li qieset li meta l-attur ghamel l-offerta ma wettaqx wahda mill-kondizzjonijiet tas-sejha ghall-offerti. Kwindi l-kumitat li evalwa l-offerti kien gustifikat, meta skwalifika l-offerta tal-attur, a bazi tad-dokumenti li kellu quddiemu, peress li qies li l-garanzija bankarja mressqa mill-attur li nharget f'isem ta' terza persuna ma setghetx tintuza fir-rigward tal-offerta tal-attur. L-ewwel Qorti qieset li, b'daqshekk l-awtorità pubblika ma kenitx agixxiet *ultra vires,* meta ttiehdet id-decizjoni li l-offerta tal-attur ma tibqax tigi kkunsidrata, peress li huwa kien naqas milli jimxi kif mitlub ai termini tal-paragrafu 1, tas-sehja ghall-offerti.

L-attur appellant hassu aggravat bid-decizjoni tal-ewwel Qorti u jressaq l-appell in ezami li huwa msejjes bazikament fuq tliet aggravji principali:

(i) L-appellant jilmenta mill-apprezzament maghmul mill-ewwel Qorti, fis-sens li ghalkemm hija kienet konxja li l-appellant kien inghata *right of first refusal*, kwindi bil-koncessjoni enfitewtika tal-post in kwistjoni, l-Gvern kien ser jottjeni fi kwalunkwè kaz, l-oghla offerta, l-ewwel Qorti m'ghamlitx gustizzja mieghu, meta rriteniet li ma kienx hemm prova ta' rregolaritajiet. Dana peress li, l-intimat stess fix-xhieda tieghu

kkonceda li kienet inghatat *right of first refusal*, lil persuna ohra - li fil-fehma tal-appellant, hija prova manifesta ta' rregolarità, peress li *right of first refusal*, huwa wiehed biss u ma jistax jinghata lil zewg persuni. Jishaq li ghalhekk l-ewwel Qorti ma setghetx tiskarta tali evidenza u wisq anqas tikkonkludi li ma kienx hemm irregolaritajiet. Evidenza ulterjuri ta' irregolarità, huwa l-fatt li d-Dipartiment konvenut naqas milli jipproduci l-parir li nghad li nghata lilu bil-miktub mill-Ufficcju tal-Avukat Generali. In-nuqqas tal-konvenut appellat li jesebixxi dan il-parir, u l-opposizzjoni tieghu li jesebixxi dan il-parir, kellha sservi ta' evidenza ta' rregolarità u ngustizzja serja, li kellha twassal ghar-revoka tas-sejha ghall-offerti, jew dikjarazzjoni u ordni sabiex l-intimat jerga' johrog l-imsemmija sejha ghal aktar trasparenza, kontabilità u gustizzja.

(ii) It-tieni aggravju huwa wkoll ibbazat fuq apprezzament zbaljat tal-garanzija, fis-sens illi l-ewwel Qorti naqset milli tapprezza li l-garanzija originali hija dokument jew titlu fih nnifsu u li min jircievi tali konsenja tieghu, ghandu dritt li jsarrfu. Dana meta kif osservat mill-ewwel Qorti jinghad fuqha:

> "*This guarantee becomes payable on your first demand and it shall not be incumbent upon us to verify whether such demand is justified.*"

L-aggravju manifest huwa li fil-fehma tal-ewwel Qorti dan ma jbiddel xejn mill-konkluzjoni taghha. Ghalkemm l-appellant jikkoncedi li jezistu l-inezattezzi fil-kliem u fid-dettalji tal-garanzija, jikkontendi li l-ewwel

Qorti kienet ingusta meta marret kontra d-dokument tat-titolu rizultanti mill-istess garanzija in kwistjoni. Mentri hija setghet tapprezza li l-intimat hass li ma kellux ghaliex u lanqas talab biex jara jekk il-garanzija setghetx effettivament tissarraf, qabel iddecieda arbitrarjament li l-garanzija kienet wahda nvalida u wzaha bhala premessa sabiex jiskwalifikah mit-*tender*. Jilmenta li l-ewwel Qorti skartat kompletament ix-xhieda ta' Carmel Borg, Kap tat-Taqsima Trade Finance tal-Bank of Valletta plc u minflok ibbazat ruhha fuq in-non ottempranza tal-attur fuq l-istess *tender*. Jishaq li l-aggravju jsegwi peress li in kontro-ezami, l-istess Carmel Borg ikkonferma li l-Bank ma ghandu ebda responsabbilità jissindika d-dettalji relattivi ghall-fatt li l-persuna li tefghet l-offerta taghha, tkun differenti mill-persuna li harget il-garanzija, peress li z-zewg dettalji essenzjali ghall-bank huma li l-garanzija tkun wahda originali u li l-beneficcjarju jipprezenta talba. Kwindi ladarba jirrizulta li l-intimat kellu garanzija originali u li kienet qeghda ghand il-beneficcjarju korrett, l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni zbaljata, dwar il-validità tal-istess garanzija u ghalhekk l-attur ma seta' qatt jigi skwalifikat mill-assenjazzjoni tat-tender.

(iii) L-appellant jikkontendi li a bazi ta' gustizzja, ekwità u principji ta' dritt naturali, l-ewwel Qorti kellha taghti rimedju ekwu u gust meta kellha l-evidenza kollha tikkonferma rregolarità u potenzjali abbuz, li tieghu l-unika vittma huwa l-attur. Ghalhekk jikkontendi li, l-ewwel Qorti kellha

tilqa’ t-tielet talba attrici li tordna s-sospensjoni tat-tender u l-hrug mill-gdid tal-imsemmi tender, bid-dritt ta’ *right of first refusal* favur l-appellant, kif kellu qabel il-hrug tat-*tender* in kwistjoni. F’dan il-kuntest, l-appellant jaghmel referenza ghan-nota pprezentata minnu fit-8 ta’ Marzu, 2013, fejn elenka l-artikli tal-Ligi relattivi, kif ukoll ghar-risposta tal-Kummissarju, fejn il-konvenut sostna li d-dokumenti kienu privileggati u ma tistax tintalab il-produzzjoni taghhom. Kwindi jishaq illi mhux talli dan l-aggravju huwa serju, in kwantu huwa ma kellux access ghal dawn il-*files*, izda l-istess Qorti li qeghda tisma’ l-kaz, ma kellhiex access ghal dawn il-*files*. Jghid li din ma kenitx semplici riluttanza. izda sahansitra insistenza li tinheba l-verità anke lill-Qorti bir-rifjut li l-*files* jibqghu privileggati, meta dawn ghandhom ikunu pubblici.

Trattati l-aggravji, jibda billi jigi osservat illi, bhala principju, din il-Qorti, bhala qorti ta’ revizjoni, ma tiddisturbax b’mod legger, l-apprezzament li tkun ghamlet l-ewwel Qorti tal-provi mressqa quddiemha. Dana peress li l-ewwel Qorti jkollha l-opportunità illi tisma’ id-deposizzjonijiet tax-xhieda prodotti, u b’hekk tkun tista’ tevalwa sew l-bixra ta’ min xehed quddiemha. L-ewwel Qorti kienet allura f’qaghda ferm ahjar minn din il-Qorti sabiex tizen il-kredibilità u l-attendibilità tax-xhieda quddiemha. Il-konvinzjonijiet allura tal-gudikant tal-prim’istanza li wassluh ghall-konkluzjoni tieghu ghandhom jinghataw il-piz dovut. Bhala regola, din il-Qorti, toqghod hafna fuq l-apprezzament maghmul mill-ewwel Qorti,

sakemm ma jirrizultax li l-konkluzjoni milhuqa minnha, kunsidrati c-cirkostanzi, mhix wahda ragonevoli. Izda xorta wahda jibqa' l-obbligu li din il-Qorti tezamina mill-gdid il-provi mressqa, sabiex tara jekk sarx xi apprezzament hazin da parti tal-ewwel Qorti.

Jinhass opportun li, filwaqt li din il-Qorti tindirizza l-ewwel aggravju tal-attur appellant, tishaq li in materja ta' provi, japplika l-principju li jinkombi fuq min jallega li jressaq il-prova xierqa. F'dan ir-rigward, din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza moghtija fit-12 ta' April, 2007, minn din il-Qorti (Sede Inferjuri), fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Tonna v. Philip Azzopardi**, fejn gew elenkati r-regoli prevalenti fl-ordinament guridiku taghna fir-rigward, meta jinghad:

> *"a. Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piz tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li ggib il-prova ta' l-ezistenza tieghu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bazi tad-dritt azzjonat minnu (actori incumbit probatio), sija fuq il-konvenut ghas-sostenn tal-fatt migjub minnu biex jikkontrasta il-pretiza ta' l-attur (reus in excipiendo fit actor) – Ara Vol. XLVI/i/5.*
>
> "*b. Fil-kors tal-kawza dan il-piz jista joxxilla minn parti ghall-ohra, ghax, kif jinghad, 'jista jkun gie stabbilit fatt li juri prima facie li t-tezi ta' l-attur hija sostenuta' – Ara Vol. XXXVII/i/577;*
>
> *"c. Il-gudikant adit mill-meritu tal-kaz hu tenut jiddeciedi iuxta allegata et probata, u dan jimporta illi d-decizjoni tieghu tigi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jigifieri, minn dawk ic-cirkustanzi tal-fatti dedotti ghab-bazi tad-domanda jew ta' l-eccezzjoni u l-provi offerti mill-partijiet. Jikkonsegwi illi d-dixxiplina tal-piz tal-provi ssir bazi tar-regola legali tal-gudizzju in kwantu timponi fuq il-gudikant il-konsiderazzjoni li l-fatt allegat mhuwiex veru ghax mhux ippruvat;*
>
> *"d. Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-principju tal-konvinciment liberu tal-gudikant. Lilu hu moghti l-poter diskrezzjonali ta' l-apprezzament tar-rizultanzi probatorji u allura hu liberu li jibbaza l-*

> *konvinciment tieghu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli u idoneji ghall-formazzjoni tal-konvinciment tieghu. Naturalment dik id-diskrezzjoni tieghu hi soggetta ghal dak il-limitu legali impost fuqu mill-artikolu 218 tal-Kodici ta' Organizzazzjoadni u Procedura Civili li jrid li fis-sentenza tinghata motivazzjoni ragonata li tikkonsenti l-kontroll tal-hsieb logiku segwit fuq appell interpost mis-sentenza. Motivazzjoni din, li jekk jinstab li tirrispondi mal-logika u r-razzjonalita, kif ukoll koerenti ma' l-elementi utilizzati allura skond gurisprudenza konkordi, ma tigix disturbata minn Qorti ta' revizjoni – Ara b'ezempju Ramchand Kilumal noe vs Jessie Blanco – App. 30 ta' Gunju, 1912 (Vol. XXIV/i/104)*";

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li filwaqt li mhux kontestat mill-appellati li l-attur appellant inghata d-dritt ta' *right of first refusal,* fir-rigward ghas-sejha tal-offerti ghall-ghotja tac-cens temporanju ta' hamsa u sittin sena fuq sit, parti minn Ex-Moyniham House, Bajja ta' San Gorg, San Giljan, jichdu kategorikament li dan id-dritt ta' rifjut inghata wkoll lil terzi. Kwindi l-aggravju tal-appellant dwar irregolaritajiet in kwantu l-istess *right of first refusal* allegatament inghata lil persuni ohra, m'huma xejn ghajr alluzjonijiet, sakemm ma jigix ippruvat minnu bi provi certi. Dan jinghad peress li, ghalkemm mix-xhieda tal-attur appellant issir enfasi li kien hemm haddiehor li kellu *right of first refusal,* u jsemmi f'dan is-sens lil Garnet Investments Limited, li taghha certu Anton Camilleri huwa d-direttur, din il-persuna ma tressqitx tixhed fil-proceduri odjerni. Hekk ukoll, ghalkemm jinghad li kemm Anton Camilleri, kif ukoll Iman Schembri, bhala Direttur Generali tad-Dipartiment intimat, xehdu fi proceduri ta' wiehed mill-mandati t'inibizzjoni, li dan ir-*right of first refusal* ma nghatax biss lill-attur appellant, tali xhieda ma tressqitx bhala prova f'dawn l-atti, anzi meta

sahansitra xehed Iman Schembri fil-proceduri odjerni u sar kontro-ezami lill-istess Schembri, ma saret ebda mistoqsija fir-rigward ta' dan!

Jigi puntwalizzat ukoll li, mir-risposta guramentata tal-konvenuti appellati fil-proceduri odjerni, (kif wara kollox jirrizulta wkoll mir-risposta taghhom ghall-mandat t'inibizzjoni li jgib referenza 234/2013/1), jinghad hekk fir-rigward:

> "…*l-esponenti jissottometti f'dan ir-rigward li sal-mument li fih bdew jigu evalwati l-offerti mitfugha mit-Tender Committee, ir-rikorrent* ***wahdu*** *kellu d-dritt ta' l-ewwel rifjut. Kien biss fil-mument li hu gie skawlifikat mill-process tal-aggudikazzjoni, li t-Tender Committee beda jevalwa t-talbiet li sarulu minn terzi f'dan ir-rigward."*

Din l-asserzjoni toffri spjegazzjoni logika ghal dak li gara, liema spjegazzjoni ma gietx kuntrastata bi provi cari da parti tal-attur appellant. Kien jispetta lill-attur appellant, ladarba kien qieghed jallega rregolarità, fis-sens li d-dritt ta' rifjut inghata lil aktar minn persuna wahda, li jipprova tali allegazzjoni sodisfacentement.

Ghalkemm l-attur appellant jikkontendi wkoll li l-irregolarità tinsab ippruvata permezz tan-nuqqas tal-konvenuti appellati milli jesebixxu l-parir bil-miktub li nghata lilhom mill-Avukat Generali u sahansitra l-opposizzjoni taghhom li jesebixxu dan il-parir, dan l-aspett tal-aggravju wkoll ma jinsabx debitament ippruvat. Jibda billi jigi osservat li l-opposizzjoni tal-konvenuti appellati fil-proceduri tal-mandat t'inibizzjoni,

kif rizultanti mir-risposta esebita in atti mill-istess appellant, kienet fir-rigward tal-esebizzjoni ta' kull minuta li hemm fil-*file*. Hekk ukoll, ghalkemm waqt il-proceduri odjerni quddiem l-ewwel Qorti, fis-seduta tad-29 ta' Lulju, 2013, Iman Schembri xehed u ghamel referenza diversi drabi ghall-parir li nghata lilu mill-Avukat Generali, fl-ebda stadju in kontro-ezami ma ntalab li jesebixxi dan il-parir. Isegwi li mhux imholli li l-attur appellant jittanta johloq kongetturi dwar "irregolaritajiet" wara li naqas ampjament milli jistharreg l-allegazzjonijiet tieghu sew u jressaq l-ahjar provi, quddiem l-ewwel Qorti.

Kwindi l-appellant m'ghandux ragun meta jinghad li l-ewwel Qorti naqset milli tapprezza l-irregolaritajiet li kien hemm fil-process tas-sejha ghall-offerti in kwistjoni, jekk huwa ma ressaqx l-ahjar prova biex isostni dak li jinghad minnu u jsegwi li l-ewwel aggravju tal-appellant ma jimmeritax li jintlaqa'.

Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju imqajjem mill-appellant, li jitqies l-aktar punt importanti, ghall-kawza in ezami. Ghandu jinghad mal-ewwel li, din il-Qorti ma taqbel xejn mal-appellant, sa fejn jinghad minnu f'dan l-aggravju li, l-ewwel Qorti naqset milli tapprezza l-garanzija mghoddija lill-konvenuti appellati bhala titolu sufficjenti fiha nnifisha. Dana peress, kif gustament osservat mill-ewwel Qorti, l-attur bhala offerent kellu obbligu, kif jirrizulta mill-istess sejha ghall-offerti, li jaghmel *Bid-Bond*.

Anzi kif jinghad fil-paragrafu 1(e) tal-istess sejha, ebda offerta ma tigi kkunsidrata sakemm ma tkunx akkumpanjata minn *Bid-Bond*. Din il-kundizzjoni tinsab riflessa wkoll fl-applikazzjoni fejn jinghad:

> "*Ma' din l-offerta qed nehmez Bid-Bond skond kundizzjoni 1 "d" jew "e" tal-kundizzjonijiet tal-Avviza tal-Offerti.*
> *…*
> *Skont kundizzjoni 1 (d) jew (e) tal-kundizzjonjiet tal-Avviz tal-Offerti, <u>min qed jaghmel offerta ghandu jaghmel Bid Bond.</u> Hawn ghandhom jidhlu n-numru tal-Bid-Bond u l-isem tal-Bank relattiv*."

Kif jirrizulta mill-kliem sottolinjat, huwa al kwantu car li hija l-persuna li qeghda taghmel l-offerta li ghandha taghmel il-*Bid-Bond*. Kwindi lil hinn mill-kwistjoni tal-validità tat-titolu ta' garanzija u mix-xhieda ta' Charles Borg, in rapprezentanza tal-Bank of Valletta, huma pjuttost ko-erenti l-intimati meta rrifjutaw l-offerta maghmula mill-attur appellant peress li l-garanzija bankarja ma tqisitx bhala wahda valida. Dan jinghad ukoll, peress li kif inghad mill-ewwel Qorti, l-garanzija bankarja nharget b'referenza espressa ghal George Muscat, li fiha jinghad ukoll li kellu l-hsieb li jissottometti offerta marbuta mal-istess sejha ghall-offerti. Mentri mill-provi jirrizulta li dan George Muscat ma kellu x'jaqsam xejn mal-offerta li ghamel l-attur appellant. Il-garanzija mahruga ghan-nom u fl-interess ta' George Muscat, ma setghet qatt tittiehed bhala garanzija valida ghall-fini tas-sejha ghall-offerti in kwistjoni. Hekk ukoll l-ittra, tat-3 ta' Ottubru, 2012, mahruga minn George Muscat, li fiha jinghad li dan hareg il-garanzija ghan-nom tal-attur, li kellu jitqies bhala l-offerent li

qieghed jaghti l-garanzija mitluba, ma tista' sservi ta' ebda fejda ladarba saret wara li nghalaq iz-zmien tal-offerti.

Huwa ritenut mill-aktar relevanti li, ssir referenza f'dan ir-rigward, ghas-sentenza ta' din il-Qorti tat-13 ta' April, 2018, fil-kawza fl-ismijiet **Quattro Labs Limited proprio et nomine v. Malta College of Art, Science and Technology (MCAST) et** fejn inghad hekk:

> *"Il-garanzija bankarja hija ħaġa serja, u t-termini tagħha huma importanti għax il-bank ma jonorax garanzija jekk il-kundizzjonijiet u t-termini tagħha ma jiġux segwiti. F'dan il-każ, il-garanzija mogħtija mill-bank kienet kwalifikata, fis-sens li ngħatat b'referenza għall-offerta li kellha tagħmel Quattro Labs Ltd. Din tal-aħħar, pero`, qatt ma għamlet tali offerta. Hu evidenti li l-bank ma' ta' l-ebda garanzija b'riferenza għall-offerta ta' Pixel Inx Consortium. L-awtorita` pubblika ma kellha l-ebda obbligu li toqgħod titlob kjarifika mingħand is-soċjeta` appellanti dwar għaliex il-garanzija ma kenitx tkopri lill-offerent; anzi jidher li l-korrezzjoni għal dan in-nuqqas ma hux permess mid-dokumenti tas-sejħa. Hu fl-interess tal-offerent li fi proċess ta' offerta wara sejħa pubblika li l-offerta tkun tinkludi l-informazzjoni u d-dokumenti kollha mitluba. Darba li l-offerent kien konsorzju magħmul minn żewġ kumpaniji, il-garanzija kellha tinħareġ b'riferenza għall-offerta magħmula minnhom it-tnejn flimkien. Din il-Qorti ma tafx x'inhi t-tip ta' rabta li hemm bejn il-membri tal-konsorzju u ma tistax titqies valida garanzija li ma tkoprix il-membri kollha tal-konsorzju li tefa' l-offerta.*
>
> "*Kif osservat din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet Projekte Global Ltd. v. Kunsill Lokali Marsaskala, deċiża fis-7 ta' Ottubru, 2014.*
>
>> *"Meta r-regolamenti tas-sejha jesigu b'mod espress certu tip ta' dokument, dak id-dokument kif rikjest irid ikunipprezentat sal-gheluq taz-zmien ghall-offerti. Ikun kontra l-principju tat-trasparenza jekk offerent jithalla jissostitwixxi dokument b'iehor wara l-gheluq taz-zmien. Is-sejha esigiet, f'dan il-kaz, il-prezentata tal-garanzija originali u din ma gietx ipprezentata fi zmien utili.*
>>
>> *"Dan mhux kaz ta' informazzjoni nieqsa, izda ta' nuqqas ta' prezentazzjoni ta' dokument essenzjali biex l-offerta tigi kkonsidrata. Kjarifiki jistghu jintalbu fuq dak sottomess, izda jekk dokument ma jigix sottomess, ma hemmx "kjarifika" x'titlob."*

"*F'dan il-każ, dak rikjest kien garanzija mill-offerent u mhux minn xi membru tal-istess. L-awtorita` kontraenti hija obbligata li tosseva strettament il-kriterji li*

hija stess tkun stabbiliet u ma tistax hi stess biex tipprova taqdi lil xi offerent, "tbenġel" il-kondizzjonijiet li imponiet hi stess.

"*Is-sentenza SC Enterprise Focused Solutions SRL v. Spitalul Judetean de Urgenta Alba Lulia (C-278/14) mogħtija mill-Qorti Europea tal-Ġustizzja fis-16 ta' April, 2015, osservat in subjecta materia illi filwaqt illi l-prinċipji ta' trattament ugwali u ta' non-diskriminazzjoni, kif ukoll l-obbligu ta' trasparenza, huma importanti:*

> *"Madankollu, din il-mira ma tintlaħaqx jekk l-awtorita` kontraenti tista' tegħleb il-kundizzjonijiet li tkun stabbiliet hija stess. Għalhekk, huwa projbit li awtorita` kontraenti timmodifika l-kriteri tal-għoti ta' kuntratt matul il-proċedura tal-għoti. Il-prinċipji ta' ugwaljanza fit-trattament u non-diskriminazzjoni kif ukoll l-obbligu ta' trasparenza jkollhom, f'dan ir-rigward, l-istess effett fir-rigward tal-ispeċifikazzjonijiet tekniċi."*

Filwaqt li din il-Qorti tikkonferma dawn il-principji appena esposti, ghamlu sew l-appellati meta b'rispett tal-principji tat-trasparenza u governanza tajba, osservaw il-principji ta' *public procurement* meta skwalifikaw l-offerta tal-appellant, stante li din ma kenitx akkumpanjata minn garanzija bankarja valida fit-termini tas-sejha ghall-offerti. Din mhix kwistjoni ta' inezatezzi fil-kliem tal-garanzija mahruga mill-Bank, kif jikkontendi l-appellant, jew nuqqas da parti tal-appellati, li ma ttantawx jivverifikaw il-validità tal-garanzija sottomessa minnu, izda ladarba l-garanzija moghtija mill-appellant kienet marbuta ma' George Muscat, terza persuna li ma kenitx qeghda taghmel offerta, isegwi li l-offerta tal-appellant qatt ma setghet titqies valida fit-termini tas-sejha ghall-offerti, u kwindi gie gustament skwalifikat. Ghalhekk lanqas dan it-tieni aggravju tal-appellant ma jista' jirnexxi.

Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju tal-attur appellant, fejn apparti jerga' jaghmel referenza ghal irregolaritajiet kif esposti taht l-ewwel

aggravju, jikkontendi wkoll li sehhet ingustizzja mieghu meta bi ksur ta' principji ta' gustizzja naturali, ma nghatax access u aghar minn hekk, l-ewwel Qorti ma kellhiex access ghall-*files* tad-Dipartiment intimat. Fil-verità, ladarba jirrizulta li l-offerta tal-appellant giet gustament skwalifikata, kwindi spicca wkoll id-dritt tal-ewwel rifjut tal-attur appellant, isegwi li lanqas jehtieg li jigi nvestit ulterjorment l-aggravju tal-appellant. Madankollu, peress li jigi allegat ksur tal-principju ta' gustizzja naturali, jinhass opportun li jsiru certu osservazzjonijiet f'dan ir-rigward. F'dan il-kuntest issir referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) tad-9 ta' Jannar, 2008, fil-kawza fl-ismijiet **Jason Pace v. Carmelo sive Charles Borg**, fejn inghad:

> "*Huwa opportun illi, qabel xejn, jigi mfakkar illi fi zmenijiet pjuttost ricenti din il-Qorti, kif presjeduta, amplifikat sewwa l-koncetti tradizzjonali tal-gustizzja naturali, senjatament, ir-regola audi alteram partem. Dan ghamlitu principalment fid-decizjoni taghha tat-28 ta' Marzu, 2007 fil-kawza fl-ismijiet "Mary Zarb -vs- Emma Azzopardi nomine", fejn fiha giet mistharrga n-natura multiformi tal-principju, senjatament il-punt illi "l-process ghandu jipproduci dik id-decizjoni akkurata li tirrifletti l-verifiki korretti ta' fatt u ta' l-applikazzjoni tal-ligi". Hu fid-dawl ta' din l-affermazzjoni illi l-Qorti jehtiegilha tinvesti jekk kienx hemm fil-kaz ispecje ksur tal-principju suddett*."

Jinghad li ladarba ma jirrizultawx l-irregolaritajiet vantati mill-appellant, kif spjegat ahjar taht l-ewwel aggravju, l-aggravju tal-appellant hawn ukoll ma jistax jirnexxi. Ghalkemm l-attur permezz tan-nota citata minnu jirreferi ghall-provvedimenti kollha tal-ligi relattivi ghall-kwazi-kuntratti, delitti u kwazi-delitti u fuq l-obbligazzjonijiet kondizzjonali (ossia madwar hamsin artikolu tal-ligi!), jsemmi b'mod partikolari l-korruzzjoni u

obbligazzjonijiet ta' ufficjal pubbliku u l-Gvern, kif provdut taht l-Artikolu 1051A, li jitratta rimedji civili f'kazijiet ta' korruzzjoni. Izda kif rilevat mill-ewwel Qorti, ma jinsabx ippruvat li kien hemm xi korruzzjoni da parti ta' xi ufficjal tad-Dipartiment appellat. Kwindi hawn ukoll, l-azzjoni attrici kienet destinata li tfalli.

Inoltrè, jigi puntwalizzat ukoll li, ghalkemm l-ewwel Qorti kellha kull dritt tordna l-produzzjoni tal-*file* relattiv, jew ta' dawk l-estratti mill-istess *file* tad-Dipartiment appellat li kien jidhrilha xieraq, anqas sar tentattiv da parti tal-appellant li jitlob il-produzzjoni tal-imsemmi *file* fil-proceduri odjerni quddiem l-ewwel Qorti. Kwindi l-appellant m'ghandu jwahhal f'hadd ghajr fih innifsu jekk kemm-il darba naqas milli jinsisti fuq dan il-punt fil-prim'istanza u mhux jittanta johloq kongetturi ta' ingustizzja jew ksur tal-principji ta' gustizzja naturali, f'dan l-istadju inoltrat tal-kawza. Isegwi li lanqas dan l-ahhar aggravju ma jimmerita li jintlaqa'.

Din il-Qorti, wara li fliet il-provi in atti, ma tirriskontra ebda rregolarità jew nuqqas fl-apprezzament tal-ewwel Qorti tal-provi in atti u ghalhekk ma tirrizulta ebda raguni valida sabiex tiddisturba s-sentenza appellata.

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet kollha, din il-Qorti tiddisponi mill-appell tal-attur appellant bili tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata tat-13 ta' Jannar, 2014, fl-ismijiet premessi, fis-shih.

Filwaqt li l-ispejjez tal-prim'istanza jibqghu kif deciz mill-ewwel Qorti, l-attur appellant ghandu jbati l-ispejjez tal-appell imressaq minnu.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
gr