



MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

13 ta' Awwissu 2021

Rikors Numru 10/2021

Steve Baldacchino u Maria Baldacchino

Vs

Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Steve Baldacchino u Maria Baldacchino** ipprezentat fis-16 ta' Frar 2021 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:-

“

1. *Illi l-Awtorità intimata ħarġet sejha għall-offerti għall-ghotja b'ċens tal-fond bin-numru tmax (12) fi Triq l-Oratorju, Bormla għal ħamsa u erbgħin (45) sena u dan permezz ta' l-avviż bin-numru mija tmienja u ħamsin (158), datat disgħa (9) t'Awwissu tas-sena elfejn u dsatax (2019).*

2. *Illi fost il-kondizzjonijiet ta' din is-sejha, kien hemm illi:*

3. Min jieħu l-offerta jehel is-somma msemija fil-Bid-Bond, kif ukoll jitlef dan it-tender kemm-il darba ma jigix għall-iffirmar tal-kuntratt fid-data u l-ħin indikati fl-Ittra ta' Aċċettazzjoni u dan mingħajr il-ħtieġa ta' avviż iehor.

4. Kull min jagħmel l-offerta ma jistax iregġa lura jew jirtira l-offerta li jkun għamel għal żmien ta' tliet xhur shaħ mid-data li jkun għalaq iż-żmien li fih kellhom jinxtehtu l-offerti u għalhekk l-offerti li jsiru jkunu u jibqgħu rabta u jistgħu jigu mogħtija f'kull żmien tul l-imsemmija tliet xhur.

3. *Illi ż-żmien li fih kellhom jinxtehtu l-offerti għalaq fid-disgħa u għoxrin (29) t'Awwissu tas-sena elfejn u dsatax (2019).*
4. *Illi b'deċiżjoni datata disgħa (9) ta' Settembru tas-sena elfejn u dsatax (2019), l-Awtorità intimata għarrfet lir-rikorrenti illi l-offerta tagħhom kienet milqugħa, u sussegwentement l-istess Awtorità intimata tat tagħrif ulterjuri lir-rikorrenti permezz ta' ittra oħra datata tmintax (18) ta' Settembru tas-sena elfejn u dsatax (2019).*
5. *Illi fl-ebda waħda mill-ittri msemmija fil-paragrafu preċedenti ma ġew indikati d-data u l-ħin għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt skond is-sejha għall-offerti fuq imsemmija.*
6. *Illi r-rikorrenti ġew imsejha għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt biss permezz ta' ittra datata 29 ta' Mejju, 2020, f'liema żmien kienet seħħet il-pandemija li laqtet id-dinja kollha.*
7. *Illi fid-dawl ta' l-istess pandemija, ir-rikorrenti talbu żmien biex jirregolaw il-posizzjoni tagħhom, u eventwalment għarrfu lill-Awtorità intimata illi ma kienx fadlilhom interess fl-offerta tagħhom, u li f'kull każ skond il-kondizzjonijiet ta' l-istess sejha, l-offerta tagħhom kienet tivvinkolahom biss għall-perjodu ta' tlett xhur mill-għeluq tas-sejha, liema perjodu kien ilu ferm li skada.*
8. *Illi b'ittra datata 26 ta' Jannar, 2021, l-Awtorità intimata għarrfet lir-rikorrenti li kienet iddeċidiet illi takkolji t-talba tagħhom sabiex jirtiraw mill-offerta, iżda hasset li l-bid bond sottomessa mir-rikorrenti ma kellhiex tiġi irtirata.*
9. *Illi r-rikorrenti joġġezzjonaw għal din id-deċiżjoni u għalhekk qed jimpunjawha a tenur ta' l-artikolu 57 ta' l-Att dwar l-Awtorità tal-Artijiet (Kapitlu 563 tal-ligijiet ta' Malta), billi:*
 - (a) *fl-ewwel lok, l-offerta tagħhom skadiet skond il-kondizzjonijiet tas-sejha għall-offerti stess, u kwindi ma baqgħetx tivvinkolahom;*
 - (b) *f'it-tieni lok, l-istess kondizzjonijiet jikkontemplaw it-telf tal-bid bond biss fejn persuna ma tersaqx għall-kuntratt fil-jum u fil-ħin indikati fl-ittra ta' aċċettazzjoni, meta l-ebda jum u ħin ma ġew indikati fl-ittra ta' aċċettazzjoni spedita lir-rikorrenti; u*
 - (c) *f'it-tielet lok, u bla preġudizzju għall-premess, il-pandemija li bdiet matul is-sena li għaddiet u għadha fis-seħħ sallum tikkostitwixxi forza magġuri li tagħti jedd lir-rikorrenti jirtiraw mill-offerta tagħhom bla konsegwenzi jew penalitajiet.*

10. *Illi għalhekk qed isir dan ir-rikors.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti, filwaqt li jirriservaw li jressqu provi skond il-ligi, umilment jitolbu lil dan ir-rispettabbli Tribunal jirrevoka u jhassar id-deċiżjoni ta' l-Awtorità intimata sabiex iżzomm u ma tehlisx il-bid bond tar-rikorrenti kif espressa fl-ittra tas-26 ta' Jannar, 2021, u minflok jordna lill-Awtorità intimata tirrilaxxa l-istess bid bond jew kull proventi minnha lir-rikorrenti, u dan previa kull dikjarazzjoni jew provvediment ieħor li jkun jidhiru xieraq u opportun."

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ipprezentata fil-25 ta' Frar 2021 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

“

1. *Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell ta' Steve Baldacchino [K.I 80579(m)] u Maria Baldacchino [K.I 130080(M)]*
2. *Illi l-Awtorità intimata ħarġet sejha għall-offerti għall-ġotja b'ċens tal-fond bin-numru tmax (12) fi Triq l-Oratroju, Bormla għall-ħamsa u erbgħin (45) sena permezz ta' avviż numru mija tmienja u ħamsin (158), datat disgħa ta' Awwissu tas-sena elfejn u dsatax (2019), sejha għall-offerti ġia annessa mar-rikors promotur u mmarkata **Dok A***
3. *Illi l-Awtorità Intimata laqgħet l-offerta tar-rikorrenti li kienet akkumpanjata b'bid Bod numru 8820191023, offerta u bidbond annessi u mmarkati **Dok 1** u **Dok 2** rispettivament; permezz ta' deċiżjoni datata disgħa (9) ta' Settembru elfejn u dsatax (2019), deċiżjoni ġia annessa mar-rikors promotur u mmarkata **Dok B**;*
4. *Illi fit-tmintax ta' Settembru (18) elfejn u dsatax (2019), intbġhatet ittra bl-aċċettazzjoni tal-Offerta li fiha ingħatat informazzjoni ulterjuri dwar l-iffirmar tal-kuntratt, kif ukoll il-konsegwenzi f'każ ta' nuqqas ta' ffirmary; ittra ta' aċċettazzjoni ġia annessa fir-rikors promotur u mmarkata **Dok Ċ**;*
5. *Illi fid-disgħa u għoxrin (29) ta' Mejju elfejn u għoxrin (2020) , intbġhatet ittra oħra lir-rikorrenti li fiha ġew infurmati bid-data tal-iffirmar tal-kuntratt ta' Emfitewsi temporanja rigward fond numru 12, Triq l-Oratorju, Bormla; ittra immarkata **Dok D** fir-rikors promotur;*
6. *Illi konsegwentament , minħabba fi kliem ir-rikorrenti l-inċertezza tal-pandemija tal- COVID, ir-rikorrenti saqsew għall-estensjoni ta' sitt (6) xhur biex jiġi ffirmat l-kuntratt ta' emfitewsi, annessa email u immarkata **Dok 3***
7. *Illi sussegwentament permezz ta' email datata erbatax (14) ta' Settembru tal-elfejn u għoxrin (2020) , ir-rikorrenti nformaw lill-Awtorità li m'għadhomx interessanti biex jidhlu f'kuntratt mal-Awtorità tal-Artijiet rigwardanti s-sejha mertu tal-kawża , email annessa u mmarkata **Dok 4***
8. *Illi fl-istess email r-rikorrenti aċċenaw ukoll għall-istat tal-propjeta' li tirrikjedi tiswijiet sostanzjali,*
9. *Illi permezz ta' deċiżjoni ippublikata is-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar elfejn u wieħed u għoxrin (2021) , il-Bord tal-Gvernaturi nforma lir-rikorrenti li filwaqt li t-talba tar-rikorrenti biex jirtiraw s-sejha giet milqugħa ,it-talba biex tiġi irtirata il-Bid-bond giet miċhuda, deċiżjon ġia annessa fir-rikors promotur u mmarkata **Dok E**;*
10. *Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni u interpona dan l-Appell*
11. *Illi bid-dovut rispett l-Awtorità tal-Artijiet ma taqbilx ma' dan l-Appell minħabba is-sussegwenti raġunijiet :-*

Raġunijiet biex jiġi miċhud l-Appell

- I. *Illi l-Awtorità tal-Artijiet ħarġet sejha għall-offerti għall-fond in kwistjoni 'tale quale';*
- II. *Illi fis-sejha tal-offerti, fi klawnsola numru 2 hemm stiuplat :-
Min jieħu l-offerta għandu meta jiġi mitlub, imur fl-Awtorità tal-Artijiet, biex jiffirma l-kuntratt u jhallas id-drittijiet meħtieġa*
- III. *Illi fi klawnsola numru 3 hemm stipulat :*

Min jiehu l-offerta jehel is-somma msemmija fil-Bid Bond, kif ukoll jitlef dan it-tender kemm -il darba ma jigix għall-iffirmar¹ tal-kuntratt fid-data u l-ħin indikati fl-ittra ta' aċċettazzjoni u dan mingħajr il-ħtieġa ta' avviz ieħer

- IV. *Illi fi klawnsola 4 hemm ukoll stipulat :
Kull min jagħmel l-offerta ma jistax iregga' lura jew jirtira l-offerta li jkun għamel għal żmien ta' tliet xhur shaħ mid-data li jkun għalaq iż-żmien li fih kellhom jinxteħtu l-oferti u għalhekk l-offerti li jsiru jkunu u jibqgħiu rabta u jistgħu ikunu mogħtija f'kull żmien tal-imsemmija tliet xhur*
- V. *Illi għalhekk joħroġ ċar minn klawnsola tlieta(3) tal-kundizzjonijiet tas-sejha tal-offerti f' Avviz Nuru 158 datata disgħa (9) ta' Awwissu, li min jirbaħ l-offerta jehel awtomatikament is-somma imsemmija fil-Bid Bond kif ukoll jitlef it-tender jekk ma jigix għall-iffirmar fid-data u l-ħin ikkomunikata mill-Awtorita' tal-Artijiet;*
- VI. *Illi kienu l-istess rikorrenti li talbu in primis għall-estensjoni tal-iffirmat tal-kuntratt, liema talba giet milqugħa u ulterjorament kienu wkoll l-istess rikorrenti li talbu biex ma jigux ikkunsidrati aktar għas-sejha tal-offerti*
- VII. *Illi għalhekk ċertament ir-rikorrenti huma l-unika responsabbli talli dan il-kuntratt ma giex iffirmit u għalhekk il-bid bond bl-ebda mod ma setgħet tihi irtirata mill-istess Awtorita' intimata skont l-istess kundizzjonijiet imposti mas-sejha tal-offerti li a baži tagħhom ir-rikorrenti tefgħu t-talba tagħhom;*
- VIII. *Illi għalhekk id-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi kienet waħda ġusta u skont il-parametri tal-klawsoli tal-Avviz Nru 158*

Għaldaqstant għar-raġunijiet elenkati hawn fuq, l-esponenti Awtorita titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jiċhad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrenti, filwaqt li jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet."

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti;

Ra n-Nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorita` intimata;

Ra r-Replika ipprezentata mir-rikorrenti fit-12 ta' Awwissu 2021;

Ra li r-rikors gie differit għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti hassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorità intimata kif kontenuta f'ittra datata 26 ta' Jannar 2021 li permezz tagħha gew infurmati li t-talba tagħhom sabiex jirtiraw mill-offerta precedentement aċċettata

¹ Emfasi miżjuda

minnhom kienet qiegħda tiġi milqugħa, pero` l-*bid bond* ma kellhiex tiġi rtirata.

Illi għal intendiment aħjar tal-fattispecie tal-każ, it-Tribunal se jagħmel elenku kronoloġiku ta' kif seħħew l-affarijiet, u *cioe`*:-

1. Fid-9 ta' Awwissu 2019 l-Awtorita` intimata harget sejha għall-offerti għal għotja b'ċens tal-fond bin-numru 12, Triq l-Oratorju, Bormla għal perjodu ta' 45 sena;²
2. Illi r-rikorrenti sussegwentement għamlu l-offerta tagħhom;³
3. Permezz ta' ittra datata 9 ta' Settembru 2019 ir-rikorrenti ġew infurmati li l-offerta tagħhom ġiet milqugħa;⁴
4. Permezz ta' ittra datata 18 ta' Settembru 2019 ir-rikorrenti ġew infurmati li kellhom jiġu kkuntattjati mis-Sezzjoni tal-Kuntratti sabiex jingħataw appuntament għall-iffirmar tal-kuntratt relattiv. Ġew infurmati illi f'każ li huma jonqsu li jidhru biex jiffirmaw il-kuntratt huma kienu jitflu kwalunkwe dritt fuq it-*tender* u li l-ammont imsemmi fil-*bid bond* jintilef ukoll;⁵
5. Permezz ta' ittra datata 29 ta' Mejju 2020 l-Awtorita` infurmat lir-rikorrenti li l-kuntratt kien se jiġi pubblikat fis-17 ta' Ġunju 2020;⁶
6. Permezz ta' email datata 4 ta' Ġunju 2020 ir-rikorrenti kitbet lill-Awtorita` fejn talbet għal posponiment tal-iffirmar tal-kuntratt minħabba l-effetti tal-Pandemija tal-Covid 19;⁷
7. Permezz ta' email datata 15 ta' Ġunju 2020 l-Awtorita` infurmat lir-rikorrenti li t-talba tagħha kienet ġiet milqugħa u li l-istess Awtorita` kienet qiegħda tipposponi l-iffirmar tal-kuntratt b'sitt (6) xhur;⁸
8. Permezz ta' email datata 26 ta' Awwissu 2020, l-Awtorita` infurmat lir-rikorrenti li l-iffirmar tal-kuntratt kien se jsir fl-10 ta' Settembru 2020;⁹
9. Permezz ta' email datat 14 ta' Settembru 2020 ir-rikorrenti infurmat lill-Awtorita` illi *siccome`* kienu għaddew iktar minn tliet xhur minn meta suppost kellu jiġi ffirmat il-kuntratt, allura huma ma kinux obligati li jersqu għall-kuntratt. Għaldaqstant talbu r-rilaxx tal-*bid bond*;¹⁰
10. Permezz ta' ittra datata 26 ta' Jannar 2021 ir-rikorrenti ġew infurmati li t-talba tagħhom sabiex jirtiraw mis-sejha kienet ġiet aċċettata pero` l-*bid bond* kienet se tintilef.¹¹

² Dokument A a fol. 5

³ Dokument 1 a fol. 25

⁴ Dokument B a fol. 8

⁵ Dokument C a fol. 11

⁶ Dokument D a fol. 12

⁷ Dokument 3 a fol. 29

⁸ Dokument 3 a fol. 28

⁹ Dokument 4 a fol. 30

¹⁰ Ibid.

¹¹ Dokument a fol. 14

Ikkunsidra:

Illi l-pern tal-kwistjoni ta' din il-kawża huwa jekk l-Awtorita` intimata kinitx gustifikata jew le li ma tirrilaxxax il-*bid bond* favur ir-rikorrenti wara li laqgħat it-talba tagħhom sabiex jiritiraw mis-sejha li kienet giet pre`cedentement milqugħa.

Illi l-a`c`cettazzjoni tal-offerta tar-rikorrenti hija marbuta mat-termini tas-sejha għall-offerti li giet pubblikata permezz tal-Avviż Numru 158 fid-9 ta' Awwissu 2019. Illi skont paragrafu 3 tas-sejha għall-offerti "*Min jieħu l-offerta jeħel is-somma msemmija fil-Bid-Bond, kif ukoll jitlef dan it-tender kemm-il darba ma jigix għall-iffirmar tal-kuntratt fid-data u l-ħin indikati fl-Ittra ta' A`c`cettazzjoni u dan mingħajr il-ħtiegħa ta' avviż ieħor.*"

Illi r-rikorrenti jagħmlu referenza għal paragrafu erbgha (4) tat-tender li jgħid is-segwent: "*Kull min jagħmel l-offerta ma jistax iregħga lura jew jiritra l-offerta li jkun għamel għal żmien ta' tliet xhur shaħ mid-data li jkun għalaq iż-żmien li fih kellhom jinxeħtu l-offerti u għalhekk l-offerti li jsiru jkunu u jibqgħu rabta u jistgħu jigu mogħtija f'kull żmien tul l-imsemmija tliet xhur.*" Illi l-verżjoni Ingliża hija s-segwent, u cioe` : "*Tenderers shall not retract or withdraw their tenders for a period of three calendar months from the date of the expiration of the period fixed for the delivery of the tenders so that the tenders shall remain binding and may be accepted at any time during the said period of three calendar months.*"

Illi r-rikorrenti ji`c`citaw dan il-paragrafu in sostenn tat-tezi tagħhom illi ladarba l-kuntratt ma sarx fi żmien tliet (3) xhur allura huma ma kinux obligati jersqu għall-iffirmar tal-istess. Illi dan it-Tribunal ma jaqbel xejn ma' dan il-ħsieb. L-interpretazzjoni loġika għall-imsemmi paragrafu hija li offerent ma jistax jirtira jew iregħga' lura l-offerta għal żmien tliet xhur, entro liema perjodu l-Awtorita` għandha tiddeciedi jekk ta`c`cettax jew le l-offerta. It-Tribunal jammetti li l-verżjoni Ingliża forsi tinftiehem xi ftit aħjar mill-verżjoni Maltija, pero` huwa `car li l-intenzjoni hija dik li l-Awtorita` għandha żmien tliet xhur entro liema taġixxi dwar l-a`c`cettazzjoni o meno tal-offerti. Kwindi, l-Awtorita` ma kinitx obligata li tidħol f'kuntratt mar-rikorrenti fi żmien tliet xhur, imma kienet obligata li tinformahom dwar l-a`c`cettazzjoni o meno tal-offerta tagħhom fl-imsemmi żmien.

Illi permezz tat-tieni aggravju tagħhom ir-rikorrenti jsostnu li l-*bid bond* setgħet tintilef biss fejn persuna ma tersaqx għall-kuntratt fil-jum u l-ħin indikati fl-ittra ta' a`c`cettazzjoni. Madankollu r-rikorrenti jsostnu illi fl-ittra ta' a`c`cettazzjoni ma' kien hemm l-ebda data u ħin indikati. Fil-fehma tat-Tribunal

dan l-aggravju ma jsib l-ebda sostenn legali stante li permezz tal-ittra datata 18 ta' Settembru 2019 intitolata "Accettazzjoni ta' Offerta" huma ġew infurmati li kienu se jiġu avżati iktar 'il quddiem dwar l-appuntament għall-iffirmar tal-kuntratt. Ma jirriżultax illi meta sussegwentement irċevew id-data tal-appuntament huma kellhom xi kwistjoni dwar il-fatt li d-data kienu qegħdin jirċevuha biss f'dak il-mument, anzi kienu huma stess li talbu għal posponiment. Kwindi, huwa ċar illi dan l-aggravju qiegħed jiġi mqajjem biss issa li l-affarijiet ma ġewx kif xtaqhom huma.

Illi sorvolata din il-kwistjoni, it-Tribunal se jeżamina issa jekk l-Awtorita` intimata, minkejja li laqgħat it-talba tar-rikorrenti biex jirtiraw l-offerta tagħhom, kinitx ġustifikata li ma tirrilaxxax il-*bid bond* iddepożitat mal-istess Awtorita` fis-somma ta' sitt elef ewro (€6000).

Illi mill-provi jirriżulta ampjament ċar illi fil-15 ta' Ġunju 2020 l-Awtorita` intimata infurmat lir-rikorrenti li, fuq talba tagħhom, kienet qiegħda tikkonċedilhom posponiment ta' sitt (6) xhur biex jiffirmaw il-kuntratt. Mingħajr spjegazzjoni ta' xejn, l-istess Awtorita`, fis-26 ta' Awwissu 2020 infurmathom li l-kuntratt kellu jiġi ffirmat fl-10 ta' Settembru 2020. Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal dan huwa għal kollox irregolari. Ladarba l-Awtorita` intimata kienet intrabtet li kienet se tikkonċedi sitt (6) xhur żmien lir-rikorrenti, ma setgħetx f'daqqa waħda tqassar l-istess żmien. Min-naħa l-oħra ir-rikorrenti lanqas ma setgħu jirtiraw mill-offerta bil-mod kif għamlu permezz tal-email tagħhom tal-14 ta' Settembru 2020. Kienu huma stess li talbu posponiment ta' sitt (6) xhur u kwindi dak li setgħu jagħmlu kien li jiġbdu l-attenzjoni tal-Awtorita` għal dan iżda mhux li jsostnu li l-offerta kienet valida biss għal terminu ta' tlett (3) xhur.

Għaldaqstant, filwaqt li l-Awtorita` intimata kienet żbaljata meta sejjhet lir-rikorrenti għall-iffirmar tal-kuntratt qabel iż-żmien konċess lilhom, min-naħa l-oħra ir-rikorrenti ma setgħux jirtiraw mill-offerta mingħajr ma jitilfu l-*bid bond*. Illi kemm fil-kundizzjonijiet tat-*tender* u kemm fl-ittra ta' accettazzjoni datata 18 ta' Settembru 2019, ir-rikorrenti kienu infurmati li f'każ li ma jidhrux għall-kuntratt huma jitilfu kwalunkwe dritt fuq it-*tender* u kif ukoll l-ammont tal-*bid-bond*.

Illi r-rikorrenti ressqu wkoll bħala aggravju illi huma kellhom kull dritt jirtiraw l-offerta tagħhom u dana minħabba s-sitwazzjoni tal-pandemija tal-Covid 19, liema pandemija, skont huma, għandha titqies bħala forza maġġuri.

Illi fuq din il-kwistjoni tal-forza maġġuri, dan it-Tribunal jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet *George Farrugia et vs Pacifika Masini et* deciża

mill-Qorti tal-Magistrati (Għawdex) Sede Superjuri fis-7 ta' Jannar 2008. F'din is-sentenza intqal hekk:-

*“Fis-sentenza **Elisabetta Brown vs Carmelo Gelfo** deciza mill-Qorti tal-Kummerç fis-6 ta' Diċembru 1934 (Vol. XXIX.iii.44), saret riferenza għall-insenjament ta' awturi Taljani li kkummentaw li “si deve porre fra i casi fortuiti o di forza maggiore ogni avvenimento proveniente da una causa estranea al debitore; e così, allorquando **l'esecuzione regolare della obbligazione trovasi impedita**, sia da un accidente della natura, sia per fatto di una persona o di una cosa delle quali il debitore non deve rispondere, questi si trova scaricato da ogni responsabilità” (pagina 46).*

*Minn qari ta' l-Artikolu 1134 u l-oħrajn applikabbli fis-SubTitolu “Fuq l-Effetti ta' l-Obbligazzjonijiet”, hu evidenti li biex wieħed jinvoka din l-iskuzanti d-debitur irid ikun impedut milli jagħmel jew jagħti dak li jkun obbliga ruħu. F'dan ir-rigward il-gurista Laurent isostni: “Quindi, se, nonostante il caso fortuito, egli poteva eseguire la obbligazione, **quantunque con condizioni piu' onerose per lui**, no vi e' piu' la forza maggiore. Questa e' una conseguenza del primo principio, perche' il debitore non puo' dire che l'inadempimento non gli e' imputabile, allorché dipendeva da lui di eseguire l'obbligazione” (Principii di Diritto Civile, F. Laurent, Volum XVI. Pagina 250). Il-gurista Giorgio Giorgi esprima l-fehma li “.....la difficoltà non debba mai considerarsi come un fortuito, all'effetto che il debitore se ne valga, onde sottrarsi dalla responsabilità dello inadempimento; mentre puo' soltanto giovargli, sotto alcune condizioni che diremo a suo tempo, e qualora l'aggravio della obbligazione sia divenuto eccessivo, per ottenere dal giudice di adempire l'obbligazione medesima col mezzo di equivalenti” (Teoria delle Obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano, Vol. II, pagina 30). Bl-istess mod il-gurista Baudry-Lacantinerie¹² osserva: “In primo luogo, dal punto di vista giuridico, non vi ha caso fortuito quando l'evento, senza impedire l'esecuzione, la rende soltanto piu' difficile o piu' onerosa. Pertanto un contratto concluso da un fabbricante non e' risoluto per caso fortuito, se la Guerra sopravvenuta di poi ha reso impossibile la sua fabbricazione, anche se essa non possa procedere che nelle condizioni piu' sfavorevoli. **Similmente un acquirente e' tenuto a ricevere la consegna della merce, nonostante l'interruzione parziale cagionata dallo stato di guerra nelle comunicazioni, se questa circostanza non fa completamente ostacolo alla consegna. Similmente pure una vendita a termine od a consegna non puo' essere dichiarata risolta pel fatto solo che, dopo il contratto, un'imposta stabilita su di un prodotto necessario alla fabbricazione della merce venduta abbia aumentato il suo prezzo di costo**”. L-istess gurist eskluda wkoll id-dritt tal-*

¹² Trattato di Diritto Civile, Delle Obbligazioni (Vol. I), pagina 505.

*Qrati li f'dawn iċ-ċirkostanzi tnaqqas l-ammont ta' danni.*¹³ Dwar id-dritt Franċiż ikkummenta l-awtur Barry Nicholas, "The decisions of the Cour de cassation reiterate the proposition that force majeure refers to events which make performance impossible, not to those which only make it more onerous'. **No doctrine of change of circumstances or economic impossibility or disappearance of the foundation of the contract or frustration of the adventure has been admitted by the civil courts, even in the aftermath of two catastrophic wars.....** The impossibility must be absolute. To this the only exception is for contracts involving personal performance. Thus an author who had contracted to writ a play by a certain date was exempted from liability when a dental operation prevented him from writing for three weeks".¹⁴ *Bl-istess mod fil-ktieb Amos & Walton's Introduction to French Law* (Tielet Edizzjoni, Oxford, 1979) jingħad li "the debtor is not liberated by proof that, owing to a change of circumstances, the performance of the obligation has become more difficult or more expensive" (paġna 186). Fuq l-istess linja hu l-insejament tal-awtur Carbonnier,¹⁵ "Il n'y a pas force majeure: l'execution de l'obligation est devenue extrêmement difficile, onereuse, mais non point absolument impossible, comme l'exigerait le critere ordinaire de la force majeure" (paġna 254). Rilevanti li ssir riferenza għal xi ġurisprudenza mid-dritt Franċiż, hekk per eżempju:-

(a) ***Delphin et Societe' des Docks de Plombieres v. Lugagne*** (17 ta' Novembru 1925) – kien jittratta każ dwar awment ta' prezzijiet minhabba li permezz ta' ftehim kollettiv datat 14 ta' Marzu 1920 kien jeżiġi li l-prinċipal jawmenta s-salarji ta' l-impjegati; "Force majeure covers events which make performance of an obligation impossible, but not those which merely make it more onerous. Thus, an entrepreneur who has undertaken to carry out construction work for contract prices cannot reclaim increased charges above the prices agreed due to increase in salaries arising from the application of a collective agreement occurring since";

(b) "Case law refuses to assimilate unforeseeable events merely making performance of an obligation more onerous to events which make performance of an agreed obligation impossible, a solution which had already been put

¹³ "Ma supponendo che un evento fortuito abbia semplicemente resa l'esecuzione piu' difficile, non possono almeno i giudici, se non dichiarare estinta l'obbligazione, almeno ridurla e calcolare quindi il quantum del risarcimento dei danni ? L'affermativa presenta grandi pericoli e disconosce uno dei principi fondamentali della nostra material, perche' permette ai tribunali di limitare arbitrariamente la forza obbligatoria delle convenzioni. Dobbiamo quindi respingerla".

¹⁴ Ibid. paġna 203.

¹⁵ *Theorie des Obligations*, Jean Carbonnier, Presses Universitaires de France (1963).

forward by the Cour de cassation (Chambre des requetes, 15 February 1859, 12 June 1901, 6 June 1932 and civil chamber, 4 August 1915 and 5 December 1927: increase in customs duties can only constitute a hindrance to performance of a contract, but does not make this performance impossible). See, more recently, Com 12 November 1969: strike by a ship's crew does not constitute force majeure for the shipping company, exonerating it from its obligations arising from a charterparty, as the company could resort to transport by air. On the same classification of concepts, war is an event amounting to force majeure if it makes the performance of the obligation impossible (Com 7 November 1955, Bull no 305, Soc 24 June 1965, Bull no 492), but it is not when it merely makes performance more difficult (Cass civ 4 August 1915 mentioned above). The most recent judgments which reaffirm this solution emanate from the social chamber: cf 28 April 1986 (Bull no 179) and 20 February 1996, Bull no 59 ("Financial difficulties, or difficulties in the functioning of an enterprise cannot by themselves amount to force majeure").¹⁶

Skond il-Principles of European Contract Law (PECL)¹⁷:-

"A party is bound to fulfil its obligations even if performance has become more onerous, whether because the cost of performance has increased or because the value of the performance it receives has diminished.

If, however, performance of the contract becomes excessively onerous because of a change of circumstances, the parties are bound to enter into negotiations with a view to adapting the contract or terminating it, provided that....." (Artikolu 6.111).

Provvediment li jibda biex jikkonferma l-prinċipju ġenerali li tibdil fiċ-ċirkostanzi li jagħmel l-eżekuzzjoni tal-kuntratt iktar oneruż ma jeżonerax lill-partijiet mill-obbligazzjonijiet li kull waħda minnhom tkun daħlet għalihom. Il-frażi "excessively onerous" m'hijiex definita għalkemm xi eżempji huma mogħtija fin-noti li jakkumpanjaw l-Artikli; "It would, for instance, cover the situation in the Suez Canal cases, where the closure of the Canal was held by the English courts not to amount to frustration."¹⁸ The other example is where 'A contract is made to supply [water] for irrigation for 50 years at a fixed

¹⁶ Institute for Transnational Law, The University of Texas at Austin (<http://www.utexas.edu/law/academics/centers/transnational/work>)

¹⁷ L-eżerċizzju kien intiż għall-introduzzjoni ta' prinċipji ġenerali għall-ligi Ewropeja fuq kuntratti li sar mill-Lando Commission komposta minn ġuristi minn numru ta' ġurisdizzjonijiet fl-Ewropa; "the Lando approach, however, is to try to provide a bridge between the civil law and common law by providing rules to reconcile their differing legal philosophies" (The Modern Law of Contract, Richard Stone, Seba' Edizzjoni, Routledge-Cavendish pagna 25).

¹⁸ Il-kunċett ta' frustration li nsibu fid-dottrina Ingliża ġie applikat fil-kawża fl-ismijiet Dentist George Manara et vs Perit Edwin Borg Costanzi nomine et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Imħallef Carmelo Scicluna) fis-26 ta' Lulju 1982 (Volum LXVI.iii.87) f'każ ta' terminazzjoni ta' impjeg.

price but the price becomes derisory through inflation. In such circumstances, provided that the change has occurred after the conclusion of the contract, it was not one which should reasonably have been taken into account, and the risk of the change is not allocated to either party under the contract, so 'the parties are bound to enter into negotiations with a view to adapting the contract or ending it'".¹⁹ Dan il-provvediment jintroduci kuncett li fil-ligi tagħna hu estraneju, l-obbligazzjoni li tinnegozja. Fejn ma jintlaħaqx ftehim il-Qorti tista' tittermina l-kuntratt.

Għal finijiet tal-forza magġuri jew każ fortuwitu, irid ikun hemm ċertu kondizzjonijiet li jeżistu simultanament:-

1. Il-ġrajja trid tkun irrisistibbli fis-sens li trid tqiegħed lid-debitur fl-impossibbilta' li jwettaq l-obbligazzjoni. Kif rajna, jekk il-ġrajja tirrendi t-twettiq ta' l-obbligazzjoni iktar diffiċli jew iktar għalja, l-obbligazzjoni xorta tibqa' dovuta.

2. Il-ġrajja trid tkun imprevedibbli.

3. Il-ġrajja trid tkun xi haġa esterna.

4. Id-debitur ma jridx ikollu htija f'dak li jiġri, dan fis-sens li l-ġrajja trid tkun xi haġa li wieħed ma setax jevita u assolutament lil hinn mill-kontroll taddebitur. Fil-kawża fl-ismijiet Robert Borg vs Peter Camilleri deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fit-30 ta' Jannar 1941 (Vol. XXXI.iii.168) gie osservat: "Illi kif huwa ritenut mid-dottrina u mill-ġurisprudenza biex ikun hemm każ fortuwitu ma huwiex biżżejjed avveniment insolitu, li jkun kawżat mill-forzi tan-natura mingħajr il-konkors tal-fatt tal-bniedem, imma huwa wkoll neċessarju illi jkun inevitabbli, ċjoe' li ma jistax ikun evitat bl-eżerċizzju tad-diligenza tal-bonus pater familias".²⁰

Il-kawża Angelo Falzon vs Michele Zammit per la ditta Zammit e Cachia deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fil-11 ta' Marzu 1921 (Vol. XXIV.i.1105), kienet tittratta każ fejn l-attur talab id-danni għaliex id-ditta konvenuta naqset milli tikkonsenjalu, skond l-ordni, butir manifatturat fi New Zealand. Id-ditta konvenuta nvokat il-forza magġuri peress li kienet irċeviet butir Awstraljan u mhux tan-New Zealand. Il-Qorti bdiet biex tosserva li "...giuridicamente il caso di forza maggiore e' un evento non dal fatto del debitore, non prevedibile od almeno non evitabile che mette il debitore nell'impossibilita' di adempiere l'obbligazione". Komplet tgħid, "...poiche' finche' il debitore non provi che l'esecuzione del contratto sia stata resa impossibile per forza maggiore, egli

¹⁹ Ibid. Richard Stone paġna 531.

²⁰ 4 Saret riferenza għas-sentenza li nġhatat fil-kawża Fenech vs Gatt deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Mejju 1902 (Vol. XVIII.ii.164): "poiche' e' di volgare diritto che a costruire il caso fortuito non e' sufficiente un avvenimento insolito, immoderato, e che sia il prodotto della forza della natura, senza il concorso del fatto del uomo; ma e' pure anco necessario che sia inevitabile, tale cioe' da non potersi coll'esercizio dell'ordinaria diligenza di un buon padre di famiglia evitare".

*non puo' invocare tale forza maggiore per quanto onerosa e difficile gli sia divenuta siffatta esecuzione, quando si tratta di vendita non da una casa fabbricante ne' da un special piazza produttrice ma da commissionari o rivenditori esteri". Principju li gie applikat ukoll fis-sentenza moghtija fil-kawża **John Gialanze' vs Emmanuele Camilleri** nomine decìza mill-Qorti tal-Kummerç fit-23 ta' Mejju 1935 (Vol. XXIX.iii.143). Il-kawża fl-ismijiet **Neg. Antonio Tabone nomine vs Neg. Joseph Caruana** decìza mill-Qorti tal-Kummerç²¹ fid-29 ta' Novembru 1950 (Vol. XXXIV.iii.907), kienet tittratta obbligazzjoni ta' konsenja ta' "Messina shingles" lill-attur da parti tal-konvenut u li kellha tingieb minn Sqallija. Il-konvenut iddefenda ruhu billi allega li kien hemm il-maltemp u dan impedih milli jeżegwixxi l-obbligazzjoni tiegħu ma' l-attur. Il-Qorti kkonfermat li teżonera lid-debitur ta' obbligazzjoni meta dan ikun naqas minhabba kawża estraneja mhux imputabbli lilu u f'każ ta' forza maġġuri u każ fortuwitu. **"id-diffikulta' ta' l-eżekuzzjoni ma hijiex forza maġġuri** (App. Falzon vs Zammit, 11 ta' Marzu 1921)..... Issa f'dan il-każ il-konvenut qieghed jallega sostanzjalment il-fatt ta' terza persuna, çjoe' il-ħtija tal-korrispondent tiegħu fis-Siçilja; iżda l-konvenut qed jinsa illi l-kolpa tat-terz, li tirrendi impossibili l-eżekuzzjoni bejn il-partijiet, tammonta għal forza maġġuri "biss meta d-debitur ma jkunx responsabbli ta' l-atti ta' dak it-terz" F'dan il-każ il-konvenut ikkuntratta f'ismu..., intrabat għall-karikazzjoni u forniture f'çertu żmien determinat, b'riferenza anki espressa għall-kuntratt, ta' l-attur mal-Gvern, fejn kien prefiss ukoll iż-żmien tal-provvista tax-'shingle', u dippju' l-konvenut assuma dina r-responsabilità indipendentement mill-fatt tal-korrispondent tiegħu fi Sqallija, u ma żamm ebda riżerva għar-ritard jew inadempjenza ta' dak il-korrispondent tiegħu.... Il-forza ma hix prevedibili jew ma hix evitable; f'dan il-każ il-konvenut jew ma pprevediex, mentri jmissu ppreveda, in-nuqqas tal-korrispondent tiegħu, jew ipprevedieh iżda ma rrimedjax b'riżerva opportuna".*

Illi dan it-Tribunal ftit għandu x'izid ma' dan l-insenjament dettaljat emergenti mis-sentenza citata. It-Tribunal jinnota illi l-koncessjoni mertu tal-offerta ma kinitx għal sena waħda jew tnejn iżda għal żmien hamsa u erbghin (45) sena. Illi filwaqt li huwa minnu li l-pandemija fixklet xi ftit l-andament tan-negozju, pero` hawn si tratta ta' proġett fit-tul u li l-frott tiegħu jista' jibda jidher mhux fl-immedjat iżda kif xehdet l-istess rikorrenti wara li ssir il-manutenzjoni meħtieġa peress li l-fond jinsab fi stat delapidat. Illi t-Tribunal jinnota wkoll illi kienet l-istess rikorrenti li talbet posponiment u mhux talbet li tirtira l-offerta minhabba l-pandemija.²² L-Awtorita` intimata laqgħat it-talba tagħha u jidher li dak iż-żmien fehmet is-sitwazzjoni. Pero` mbagħad f'Settembru 2020, wara li rċevew l-appuntament għall-iffirmar tal-kuntratt, ir-rikorrenti ma reġgħux semmew il-pandemija bħala r-raġuni għala riedu jirtiraw l-offerta

²¹ Imħallef W. Harding.

²² Ara email datata 4 ta' Ġunju 2020 a fol.29

tagħhom, iżda allacċaw it-talba għall-irtirar tal-offerta ma' klawnsola 4 tat-*tender*, u cioe` li skont huma ma kinux obbligati iżjed li jonoraw l-obbligi assunti minnhom. Illi għalhekk jirriżulta illi fl-aħħar korrispondenza mal-Awtorita` ma ssemmietx il-kwistjoni tal-pandemija.

Illi għaldaqstant bl-ebda mod ma gie muri lil dan it-Tribunal li kien impossibbli għar-rikorrenti li jwettqu l-obbligi minnhom assunti.

Kwindi dan it-Tribunal ma jqisx illi l-pademija tista' tigi kkunsidrata bħala forza maġġuri li minhabba fiha ir-rikorrenti talbu li jirtiraw l-offerta tagħhom.

Fl-aħħarnett, it-Tribunal jirrileva li l-perjodu ta' sitt (6) xhur konċess mill-Awtorita` intimata skada fil-15 ta' Diċembru 2020 u kwindi dan it-Tribunal iqis li fiċ-ċirkostanzi għandu jhassar id-deċiżjoni appellata sabiex l-Awtorita` intimata terġa' tagħti lir-rikorrenti appuntament ieħor sabiex jersqu għall-kuntratt u f'każ li ma jersqux tintilef il-*bid bond*.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, fit-termini hawn fuq premessi qiegħed jiddisponi mill-appell tar-rikorrenti u mir-risposta tal-Awtorità intimata billi jhassar u jirrevoka d-deċiżjoni appellata fit-totalita` tagħha u dana sabiex l-istess Awtorita` tagħmel l-eżerċizzju kif spjegat hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-paritijet.

Dr. Charmaine Galea
President tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva

Diane Gatt
Deputat Registratur