



## **QORTI TAL-APPELL**

### **IMĦALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI  
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF  
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA**

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 22 ta' Ġunju, 2022.**

**Numru 12**

**Rikors numru 159/06/1 JPG**

**Il-Periti Arkitetti Alexander Bezzina u Keith Cole**

**v.**

**Gasan Enterprises Limited (C 467)**

**Il-Qorti:**

1. Rat ir-rikors ġuramentat ipprezentat mill-periti arkitetti Alexander Bezzina u Keith Cole ta' Bezzina & Cole fit-28 ta' Frar, 2006, li permezz tiegħu ngħad:

“1. Illi l-atturi kienu ġew inkarigati mis-soċjeta` konvenuta sabiex jipprestaw is-servizzi professjonali tagħhom bħala periti arkitetti in konnessjoni ma' proġett f'Gasan Enterprises, Triq D'Argens, Gżira li kien jinkludi twaqqiegħ tal-bini li kien eżistenti, rikostruzzjoni ta' “basement garages”, “commercial area” fil-pjan terran, appartamenti u ufficji sovrastanti flimkien ma' ġardin.

2. Illi l-atturi, fuq inkarigu u struzzjonijiet tas-soċjeta` konvenuta ppreparaw l-iskizz tad-disinji preliminari biżżejjed biex juru l-interpretazzjoni tal-perit dwar l-istruzzjonijiet tas-soċjeta` konvenuta, għamlu stima approssimattiva tal-proġett, ippreparaw l-iskizz tad-disinji, għamlu stima approssimattiva ta' l-ispiza, issottomettew applikazzjonijiet għal liċenzi għal bini u ppreparaw disinji u għamlu xogħol ieħor li jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża u dana rigwardanti proġett f'Gasam Enterprises, Triq D'Argens, Gżira,

3. Illi fuq applikazzjoni illi saret mill-atturi, il-permessi għal bini ta' dan il-proġett bin-numru PA 03408/00 nħarġu fit-18 ta' Marzu 2004.

4. Illi l-valur intier tal-proġett ilaħħaq is-somma ta' żewġ miljuni u tlett mija u tlieta u tletin elf u tmien mija u ħamsa u tmenin Lira Maltin (Lm2,333,885), dwar liema valur qatt ma kien hemm kontestazzjoni da parti tas-soċjeta` konvenuta. Id-drittijiet professjonali ta' l-atturi jammontaw għal disgħa u sebghin elf u seba' mija u sitta u disgħin Lira Maltin (Lm79,796).

5. Illi s-soċjeta` konvenuta diġa` effettwat pagament akkont fis-somma ta' tlieta u tletin elf u seba' mija u sitt Lira Maltin (Lm33706) u għalhekk is-soċjeta` konvenuta hija debitrice ta' l-atturi fis-somma ta' sitta u erbgħin elf u disgħin Lira Maltin (Lm46,090) rappreżentanti bilanċ minn somma akbar drittijiet professjonali in konnessjoni mal-proġett fuq imsemmi.

6. Illi għalkemm is-soċjeta` konvenuta ġiet interpellata anke permezz ta' ittra ufficjali datata 27 ta' Jannar 2005, hija baqgħet inadempjenti.

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn qabel premessi, l-atturi qegħdin jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti:-

1) Tiddikjara illi s-soċjeta` konvenuta hija debitrice ta' l-atturi fis-somma ta' sitta u erbgħin elf u disgħin Lira Maltin (Lm46,090) rappreżentanti bilanċ minn somma akbar drittijiet professjonali in konnessjoni mal-proġett fuq imsemmi.

2) Tikkundanna lis-soċjeta` konvenuta sabiex tħallas lill-atturi s-somma ta' sitta u erbgħin elf u disgħin Lira Maltin (Lm46,090) rappreżentanti bilanċ minn somma akbar drittijiet professjonali in konnessjoni mal-proġett fuq imsemmi.

Bl-imgħax skond il-liġi kalkolat mis-27 ta' Jannar 2005 u bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 27 ta' Jannar 2005 kontra l-istess soċjeta` konvenuta nġunta in subizzjoni”.

2. Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta` konvenuta Gasam Enterprises Limited, ippreżentata fil-25 ta' Settembru, 2006, li permezz tagħha eċċepiet:

“1. Illi d-dritt dovut lir-rikorrenti għandu jiġi 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-Maġġur Vanni Ganado ta' l-24 ta' Jannar 2000 (Dok 'GEL 1'), u mhux skond it-Tariffa K tal-Kodiċi t'Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta); tali komputazzjoni twassal għal ammont ferm inqas minn dak pretiż mir-rikorrenti li għalhekk għandu jitnaqqas kif imiss;

2. Illi mingħajr preġudizzju għar-risposta preċedenti, kwalunkwe bilanċ li jirriżulta li huwa dovut lir-rikorrenti għandu jiġi paċut kontra t-talba tas-soċjeta` intimata fil-kontro-talba.

3. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri”.

3. Rat il-kontro-talba ppreżentata minn Gasan Enterprises Limited fis-26 ta' Settembru, 2006, li permezz tagħha ngħad ukoll:

“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-soċjeta` esponenti), l-intimati kienu ġew inkarigati mis-soċjeta` esponenti sabiex jipprestaw is-servizzi tagħhom bħala periti arkitetti in konnessjoni ma' proġett f'Gasan Enterprises, Triq D'Argens Gżira, li kien ser jinkludi twaqqiegħ ta' bini li kien eżistenti, rikostruzzjoni ta' “basement garages”, “commercial area” fil-pjan terran, appartamenti u uffiċji sovrastanti flimkien ma' ġardin (“il-Proġett”);

2. Permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace (Dok 'GEL 2' anness), fit-22 ta' Diċembru 2004 is-soċjeta` esponenti bieġħet il-propjeta` li fuqu kien ser isir il-Proġett;

3. L-intimati ġew inkarigati mill-ġdid bħala periti arkitetti tal-Proġett wara li sar l-imsemmi bejgħ;

4. Wara li l-impjeg ta' l-intimati ġie tterminat mis-soċjeta` esponenti meta sar l-imsemmi bejgħ u t-trasferiment tal-permessi relattivi għall-Proġett, l-intimati baqgħu jużaw, b'mod abbusiv u ingust, il-pjanti u diżinjji, jew varjazzjonijiet illeċiti ta' l-istess, magħmulin in konnessjoni ma' l-applikazzjoni numru PA 3408/00 li referenza għaliha saret fir-rikors ta' l-intimati, u dana bi preġudizzju għad-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-Liġijiet ta' Malta) li kien in vigore fiż-żmien meta r-relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet ġiet ikkrejata, jikkummissjona x-xogħol li qed jiġi protett mill-imsemmi Att;

5. L-intimati għamlu u għadhom qed jagħmlu qliegħ abbużiv minn proprjeta` intelletwali tas-soċjeta` esponenti.

Għaldaqstant, jgħidu għalhekk l-intimati għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

- (a) tiddikjara li s-soċjeta` esponenti għandha dritt ta' l-awtur fuq ix-xogħol kommissjonat lil u magħmul mill-intimati;
- (b) tiddikjara li l-intimati kissru s-suddett dritt ta' l-awtur bi preġudizzju għas-soċjeta` esponenti;
- (c) tiddikjara lill-intimati reponsabbli għad-danni sofferti mis-soċjeta` esponenti bħala riżultat 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 jħallsu lis-soċjeta` esponenti d-danni hekk likwidati, kif ukoll ir-restituzzjoni tal-qligħ kollu li sar mill-kontravvenxjoni ta' l-imsemmi dritt ta' l-awtur.

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

4. Rat ir-risposta tal-atturi rikonvenzjonati għall-kontro-talba datata 18 ta'

Ottubru, 2006, li permezz tagħha wiegħbu:

“1. Illi t-talbiet rikonvenzjonali huma preskritti ai termini ta' l-artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta stante illi l-applikazzjoni relattiva ġdida rigwardanti l-proġett ġdid fuq l-istess sit li ġġib in-numru 4382/04 ġiet sottomessa lill-“Malta Environment and Planning Authority” fis-26 ta' Lulju 2004.

2. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet rikonvenzjonali huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi mhux minnu illi s-soċjeta` Gasan Enterprises Limited għandha d-drittijiet ta' l-awtur fuq ix-xogħol imsemmi.

3. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet rikonvenzjonali huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi kuntrarjament għal dak allegat mis-soċjeta` konvenuta, mhux minnu illi l-esponenti b'mod abbużiv u ingust użaw il-pjanti jew diżinji jew varjazzjonijiet illeċiti ta' l-istess hekk kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

4. Illi għalhekk l-atturi rikonvenzjonati ma humiex responsabbli għall-ebda danni versu s-socjeta` konvenuta.

5. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost kif l-istess socjeta` Gasan Enterprises Limited tammetti fil-premessi tal-kontro-talba, hija bieghet u ttrasferiet il-permessi relattivi għall-proġett tagħha fuq l-istess sit lill-terzi u ta' dan tħallset prezz kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

6. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi s-socjeta` Gasan Enterprises Limited ma soffriet l-ebda danni kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

7. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-atturi rikonvenzjonati ma kienux jafu u ma setgħux ikunu raġjonevolment mistennija li jkunu jafu li fil-każ odjern seta' kien hemm jeżistu drittijiet ta' l-awtur u għalhekk ma għandhomx ikunu kkundannati għar-restituzzjoni tal-qligħ.

8. Salv ecċezzjonijiet oħra”.

5. Rat is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-22 ta' Frar, 2017, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi:

*“Għal 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 debitrici 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, għal 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-ħames 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 għandhom ikunu in kwantu għal 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 għandhom ikunu in kwantu għal kwint (1/5) a karigu tal-periti rikonvenzjonati u in kwantu għal erba kwinti (4/5) a karigu tas-socjeta ntimata rikonvenzjonanti.”*

6. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

**“Mark Gasan** xehed permezz tal-proċedura tal-affidavit,<sup>1</sup> 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”)*”,<sup>2</sup> u l-involviment tiegħu kien jinkludi li jiltaqà mal-periti, jara u jirrevedi l-pjanti u d-disinji, u jeżamina l-*bill of quantities*.

Ikompri jgħid 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.*”<sup>3</sup> Ir-rikorrenti kienu l-periti u kienu ngaġġati sabiex jippreparaw id-disinji, biex jissottomettu l-*full development application* relattiva u, **f’kax li s-soċjetà intimata tipproċedi sabiex tibni l-imsemmi proġett, jkunu l-periti inkarigati mill-kostruzzjoni tal-iżvilupp.**

Huwa qal li f’Ġunju tas-sena 2000, ir-rikorrenti ssottomettew l-applikazzjoni meħtieġa għall-ħruġ tal-permess relattiv għal dan l-iżvilupp, liema applikazzjoni eventwalment giet aċċettata u inħareġ il-permess relattiv bin-numru 03408/00. Ġarà li wara li kienet saret l-applikazzjoni f’Ġunju, 2000, il-bord ta’ diretturi tas-soċjetà intimata iddeċidiet li tbiegħ l-proprjetà bħala 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**. Iżied 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.”<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> A fol. 132 tal-proċess.

<sup>2</sup> *ibid.*

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> A fol. 133 tal-proċess.

B'referenza għall-kontro-talba, Mark Gasan iġid li l-proġett li r-rikorrenti kienu ġew kummissjonati sabiex jeseġwixxu mill-iżviluppatur il-ġdid kien ***“in layman’s terms almost identical”***<sup>5</sup> għall-proġett li kienu kkummissjonati sabiex jeseġwixxu oriġinarjament mis-socjeta intmata, 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 jitghallem fuq in-negozju. Xehed illi dak iz-zmien il-persuna li kienet tikkomunika mas-socjeta 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-bejgh kien sar soggett li johrog il-permess mill-MEPA għall-applikazzjoni numru PA3408/00 **u filfatt il-proprjeta eventwalment giet mibjugha b'permess validu mill-MEPA**. Qal illi kien George Borg stess li qallu li kien qed jinnegozja ma' Bezzina & Cole u li kkonkluda ftehim magghom. 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 għall-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 oriġinarjament pjanat, izda n-numru ta' sulari huwa l-istess. Enfasizza illi l-unika differenza fil-pjanijiet hija l-*internal layout*. Ma qabilx illi l-iżvilupp 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 nnegozjata 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 tiegħu rigward is-similaritajiet fil-kuncett taz-zewg proġetti, 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-

---

<sup>5</sup> *Ibid.*

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, aparti 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 ingaggjati mas-socjeta ntimata ghal meta gew ingaggjati 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 jstabbilixxi 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.

lkkonferma illi qatt ma kienu rcieview 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 tagghom.

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 oħrajn) waqt li f'ta' Savoy Gardens, ma kien hemm xejn minn dan. Barra minn hekk Gasan ma kienx deciz dwar x'ser jagħmel f'din il-binja b'mod konkret u għalhekk huwa (Gasan) kien talab *feasibility studies* għall-opzjonijiet varji.

Mistoqsi dwar il-*gross building area* u cioe` jekk hijiex l-istess għaz-zewg proġetti wiegeb fin-negattiv, l-ghaliex il-proġetti kienu differenti, u d-differenza toħrog mill-pjanti. Xehed illi l-proġetti ma kienux identici fil-kuncett peress li hemm differenza kbira fil-porzjoni kummerċjali 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-proġett 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 proġetti 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 għalhekk ikkonkluda illi t-talba tal-periti rikorrenti għandha tigi milqugħa 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 jingħad 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 oħra u l-Qorti mhix tenuta li taccetta l-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni tagħha, il-giudizio dell'arte kif espress mill-perit tekniku m'għandhux jigi skartat sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet 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 kapricċiuż. Il-konvizjoni kuntrarja tagħha ghandha tkun "informata u bżazata 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 għas-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'jithallas<sup>6</sup> (salv għal eccezzjoni illi dan gie pacut), izda ikkontestat il-mod kif għandu jigi kkalkolat il-bilanc, peress illi skont hi, dan għandu jsir skont il-ftehim li kien intlaħaq bejn il-partijiet kif rifless 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 speċifikaw il-modalita ta' dan il-hlas fil-ftehim anness mal-ittra mibghuta minnhom. M'huwix 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 mingħajr 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 tagħhom 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."***<sup>7</sup>

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

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

***"l'offerta, perche possa essere impegnativa appena vi sia la relativa accettazione, deve essere precisa e determinante e così dimostrativa dell'intenzione dell'offerente di ritenersi vincolato da qualsiasi valida accettazione."***

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

<sup>7</sup> Fol 36.

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 magħha u in forza tagħha il-vinkolu kontrattwali u ikkrejat il-ftehim fuq l-elementi kollha tiegħu, 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 għandha b'necessita` titqies bhala adezzjoni għall-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 tagħha timmanifesta l-volonta` ta' l-accettant illi jgħaqqad dan il-karattru unilaterali ta' l-offerent ma' dak unilaterali tiegħu, 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 tagħmel referenza għas-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 ffirmat 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 għalkemm il-konvenuti qed jgħidu li huma ma jaqblux ma dana l-agreement imma nonostante dana huma mxew fuqu għall l-ewwel harga u ma kienux oggezzjonaw għalih 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 għalhekk 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-għaliex l-periti rikorrenti hadmu fuq dak kommissjonat mis-socjeta ntimata, li minn naha tagħha, għamlet hlasijiet ai termini ta' dan il-ftehim għal numru ta' snin, u cioe sakemm inbiegħet il-proprjeta in kwistjoni.

In vista ta' dan kollu, hija fehma konsiderata ta' din il-Qorti illi l-ammont dovut lill-periti rikorrenti għandu 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*<sup>8</sup> 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%<sup>9</sup> 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 spesifikazzjonijiet 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 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

---

<sup>8</sup> Fol 40.

<sup>9</sup>  $35\% \times 6\% = 2.1\%$ .

jvesti fis-socjeta ntimata rikonvenzjanti awtomatikament<sup>10</sup> skont il-ligi l-gdida, id-drittijiet tal-awtur jvestu awtomatikament fil-periti rikorrent<sup>11</sup>.

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-sehħ ta' dan l-Att; u

(b) **salvi d-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (2), għal xogħolijiet magħmula qabel il-bidu fis-sehħ ta' dan l-Att meta l-perjodu ta' protezzjoni ma jkunx, mal-bidu fis-sehħ 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-sehħ 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' tittieñed ebda azzjoni taħt dan l-Att **għar-rigward ta' xi haġa li tkun saret qabel id-dhul fis-sehħ 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 għar-rigward ta' kif ligi gdida tolqot drittijiet li kienu diga jfformaw 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' kjarezza:

*“[.](2) Indubitatment, in tema ta' dritt ir-retroattivita` għandha karettaristika 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*

<sup>10</sup> għaliex kienet hi illi kkommissjonat ix-xogħol u ma kienx hemm ftehim alternattiv fir-rigward tad-drittijiet tal-awtur,

<sup>11</sup> ukoll għaliex il-ftehim ta' bejn il-partijiet ma jipprovdi mod iehor.

*dawk ta' indoli sostanzjali, li jistghu jsibu applikazzjoni immedjata fil-gudizzju in corso. Sostanzjalment, il-materja tibqa' dixxiplinata 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 ghal dak maghruf bhala d-dritt kwezit li jfisser li n-normi l-godda jridu jirrispettaw dawk id-drittijiet li jkunu twieldu minn fatt akkwizittiv u validu taht il-ligijiet ezistenti u li jkunu allura gja jiformaw parti mill-patrimonju ta' l-individwu;**

*(4) Dan kollu jinsab ahjar spjegat fid-decizjoni 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 quantunqe 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 jitnissel 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 rispettat, 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-

rikonnoxximent 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 ivestu 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 ivestu 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, taghmilha 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.”<sup>12</sup>*

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 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 konkluz 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 Permess PA 3408/00. Għalhekk, huwa inkoncepibbli illi s-socjeta 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 jghid illi s-socjeta' intimata ppermettiet l-użu u, saħansitra, l-emendi ta' tali pjanti referibbilment għall-iżvilupp ta' dan is-sit, u ser taghmel referenza għal gurisprudenza 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’.**”*

[...]

---

<sup>12</sup> A fol. 163 tal-proċess.



*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.**"<sup>13</sup>  
[sottolinear u enfażi tal-esponenti]*

F'dan l-isfond, issir referenza wkoll għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Ingliża fl-ismijiet **Blair vs Osborne & Tomkins and Another**,<sup>14</sup> 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.**"<sup>15</sup>*

Fid-dawl ta' dan, il-Qorti tikondividi pjenament u taghmel taghha l-konkluzjoni tal-Perit Legali illi, ghalkemm 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-soċjetà 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.

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 jstgħux jigu milqugha".

7. Rat ir-rikors tal-appell tal-Periti Arkitetti Alexander Bezzina u Keith Cole, li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti tilqa' l-appell tagħhom u konsegwentement tirrifirma s-sentenza appellata, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili datata 22 ta' Frar, 2017, fil-kawża fl-ismijiet premissi, tilqa' t-talbiet attriċi u

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

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

<sup>15</sup> 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.

konsegwentement tiċġad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta` konvenuta. Bl-ispejjeż kollha kontra l-istess konvenuta.

8. Rat ir-risposta tal-appell u l-appell inċidentali ppreżentat kontestwalment mis-soċjeta` konvenuta Gasan Enterprises Limited, li permezz tagħhom wiegħbet li filwaqt li s-sentenza tal-ewwel Qorti datata 22 ta' Frar, 2017, għandha tiġi kkonfermata f'dik il-parti fejn sabet li r-relazzjoni tal-partijiet hija regolata mill-*Memorandum* u mhux mit-Tariffa K u illi Gasan Enterprises kellha u għad għandha d-drittijiet tal-awtur fuq il-pjanti u d-diżinji kkommissjonati minnha, għandha tiġi revokata u mħassra f'dik il-parti tagħha fejn sabet illi:

- l-ammont dovut minn Gasan Enterprises lil B & C jammonta għal €19,311.47;

- l-imgħax fuq dan l-ammont għandu jiddekorri mid-data tar-rikors promotur;

- B & C ma kisru l-ebda dritt intellettuali ta' Gasan Enterprises Limited u konsegwentement it-talbiet fil-kontro-talba minbarra l-ewwel talba ma jistgħux jiġu milqugħa; u

- l-ispejjeż għandhom jiġu maqsuma bil-mod indikat fis-sentenza.

Kwindi talbet riforma fis-sentenza appellata u ssib li (i) l-bilanċ dovut lil B & C għall-finijiet tal-azzjoni ewlenija għandu jiġi ridott għal €3,032.84 (VAT eskluż); (ii) l-imgħax fuq kwalunkwe ammont li jinstab li huwa dovut għandu jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza ta' din il-Qorti; (iii) B & C hija responsabbli għall-ksur tad-drittijiet tal-awtur ta' Gasan Enterprises u konsegwentement għandha tħallas lil Gasan Enterprises għad-danni mgarrba minnha u tirrestitwixxi l-qligħ magħmul b'riżultat ta' dan l-aġir u (iv) l-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom ikunu ridimensjonati sabiex jiġu sopportati f'proporzjon ferm ikbar minn B & C.

9. Rat li fis-seduta tat-3 ta' Mejju, 2022, id-difensuri tal-partijiet ittrattaw l-appell in eżami.

10. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

11. Illi din il-kawża titratta l-pretensjonijiet tal-atturi, li jithallsu d-drittijiet professjonali tagħhom bħala periti arkitetti, meta kienu nkarigati mis-soċjeta` konvenuta sabiex jipprestaw is-servizzi professjonali tagħhom b'rabta ma' proġett li kellu jsir f'Gasan Enterprises fi Triq Rue D'Argens, il-Gżira. Dan il-proġett kien jinvolvi twaqqigħ ta' bini eżistenti, u bini mill-ġdid ta' garaxxijiet, arja kummerċjali u ġardin fil-pjan terran, uffiċini u appartamenti fis-sulari sovrastanti,

huma ppreparaw l-iskizz tad-disinji preliminari, għamlu stima approssimattiva tal-proġett, ippreparaw l-iskizz tad-disinji u stima tal-ispiza, kif ukoll applikaw għal-liċenzji u permessi tal-bini li wasslu għall-ħruġ tal-permess PA03408/00 li nħareġ fit-18 ta' Marzu, 2004. Ma hemmx kontestazzjoni bejn il-kontendenti fil-kawża li l-valur tal-proġett kien ilaħħaq l-ammont ta' Lm2,333,885 (jew €5,436,490). Id-disgwid li nqala' jitratta jekk l-atturi għandhomx jithallsu l-bilanċ pretiż minnhom ta' Lm46,090 a bażi tat-Tariffa K tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) jew f'ammont ferm inqas a bażi ta' ftehim, kif tippretendi s-soċjeta` konvenuta. Filwaqt li s-soċjeta` konvenuta ressqet kontro-talba fil-konfront tal-atturi fejn issostni li wara li hija bieghet il-proprjeta` li fuqha kellu jsir il-proġett, u li l-atturi rikonvenzjonati ġew inkarigati mill-ġdid bħala l-periti tal-proġett mit-terz, l-istess periti baqgħu jagħmlu użu u qligħ abbużiv mill-pjanti u d-disinji li kienu magħmula in konnessjoni mal-applikazzjoni għall-permess PA03408/00 u dan bi preġudizzju għad-drittijiet tagħhom tal-awtur skont il-liġi. Kwindi talbet dikjarazzjoni, likwidazzjoni u kundanna għall-ħlas ta' danni bħala riżultat tal-istess ksur tad-drittijiet tal-awtur.

12. L-ewwel Qorti sabet li hemm dovut bilanċ favur l-atturi ta' €19,311.47, flimkien mal-imgħax dekorribbli mis-27 ta' Jannar, 2005 sad-data tal-pagament effettiv, u dan wara li qieset li kien viġenti bejn il-kontendenti fil-kawża l-*Memorandum of Agreement for the Provision of Architectural, Civil and Structural Engineering Services* (u mhux a bażi tat-Tariffa K kif jippretendu l-atturi). Filwaqt li fir-rigward tal-kontro-talba tas-soċjeta` konvenuta, għalkemm

qieset li kellha raġun is-soċjeta` konvenuta li d-drittijiet tal-awtur fuq il-pjanti mertu tal-proċeduri odjerni, kienu jvestu fis-soċjeta` konvenuta, għall-finijiet tal-Kap.196 tal-Liġijiet ta' Malta, madankollu qieset ukoll li meta s-soċjeta` konvenuta bieġhet is-sit mertu tal-iżvilupp lil terzi, liema bejgħ kien jinkludi *Full Development Permission PA3408/00*, abbinat mal-istess sit tat ukoll "*an implied licence*" lit-terz li jagħmel użu mill-pjanti relattivi tal-iżvilupp, inkluż li jsiru l-emendi meħtieġa fuq l-istess pjanti.

13. Iż-żewġ partijiet ħassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u filwaqt li l-atturi ressqu l-appell prinċipali, fejn permezz tal-aggravji tagħhom:

(i) jikkontestaw l-applikazzjoni tal-*Memorandum of Agreement for the Provision of Architectural, Civil and Structural Engineering Services* (Dok. GEL 1) in kwantu dan l-abbozz ta' ftehim baqa' qatt ma gie ffirmat,

(ii) jisħqu fuq l-applikabbilita` tat-Tariffa K għall-każ in eżami; kif ukoll

(iii) anke jekk wieħed kellu għall-grazzja tal-argument, japplika Dok. GEL 1, xorta jsostnu li l-kalkolu li għamlet l-ewwel Qorti kien wieħed żbaljat, peress li la ħa konjizzjoni tal-istadju li effettivament kien intlaħaq fix-xogħlijiet tal-periti appellanti u lanqas tal-element tat-Taxxa fuq il-Valur Miżjud.

14. Filwaqt li l-appell inċidentali tas-soċjeta` konvenuta jitratta s-segwenti aggravji:

(a) L-ammont li l-ewwel Qorti ddeċidiet li kien dovut bħala bilanċ lill-atturi huwa wieħed żbaljat peress li l-ewwel Qorti adottat il-kriterju tal-*arbitrio boni viri* li jisboq l-ammont li huwa effettivament dovut minnha;

(b) il-kap tal-imgħax, peress li dan kellu jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza u mhux mid-data tal-preżentata tar-rikors promotur. Tilmenta li l-ewwel Qorti ma tat l-ebda motivazzjoni, meta tat id-deċiżjoni tagħha f'dan ir-rigward. Mentri ġie kostantement ritenut mill-Qrati li meta s-sejħa għall-ħlas ma tkunx waħda fejn l-ammont ikun wieħed likwidu, ċert u dovut, id-debitur m'għandux jitpoġġa f'mora u l-imgħax kellu jiddekorri mid-data tas-sentenza, konsidrat ukoll li l-ewwel Qorti llikwidat *arbitrio boni viri* l-bilanċ dovut.

(c) tikkontesta d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti fir-rigward tal-kontro-talba tagħha fejn ibbażat id-deċiżjoni tagħha fuq il-konklużjonijiet tal-perit legali jġifieri fuq il-kunċett ta' *implied licence*.

(d) tilmenta wkoll dwar il-kap tal-ispejjeż, fejn ma tingħata l-ebda raġuni għala l-ispejjeż għandhom jinqasmu kif iddeċidiet l-ewwel Qorti.

15. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, ser jiġu trattati f'daqqa l-ewwel żewġ aggravji tal-atturi appellanti prinċipalment peress li huma sewwasew żewġ faċċati tal-istess munita. Fil-fehma ta' din il-Qorti, għandhom raġun l-atturi appellanti meta jikkontendu li l-inkarigu tagħhom twieled permezz ta' ittra datata 22 ta' Diċembru, 1999 u mhux minn Dok. GEL 1 li jġib id-data tal-24 ta' Jannar, 2000. Tajjeb li jingħad li wara li fil-bidu tas-sena 1999, l-atturi pparteċipaw f'kompetizzjoni ta' disinn għall-iżvilupp mill-ġdid tal-istabbiliment ta' Gasan Motors fil-Gżira, fejn huma ppreparaw fost affarijiet oħra, diversi disinji u stimi tal-ispejjeż għall-konstruzzjoni, wara li l-kumitat maħtur mis-soċjeta` konvenuta talab aktar informazzjoni, liema informazzjoni kienet teħtieġ aktar xogħol min-naħa tal-atturi, huma rebħu din il-kompetizzjoni fejn ingħataw rigal ta' Lm3,000. L-atturi effettivament ingħataw l-inkarigu da parti tas-soċjeta` konvenuta sabiex iwettqu s-servizzi ta' arkitett u nġinier ċivili għal dan il-proġett, permezz tal-ittra tat-22 ta' Diċembru, 1999, fejn ingħad "*Re. Rue D'Argens – Gzira Project. We would like to inform you that the Board of Directors have selected your firm for the proposed project at the above site.*" Kien f'dan l-isfond li l-atturi ħarġu bl-abbozz ta' *Memorandum of Agreement for the Provision of Architectural, Civil and Structural Engineering Services.*

16. Għalkemm kif osservat mill-ewwel Qorti, l-atturi offrew li jiġihallu 6% tat-total tal-ispiza ta' konstruzzjoni u speċifikaw il-modalita` ta' ħlas preferut minnhom ta' ħlasijiet mensili fix-xahar, jibqa' l-fatt li s-soċjeta` konvenuta baqgħet ma ffirmatx dan l-abbozz ta' ftehim propost minnhom. Tabilhaqq, l-

ewwel Qorti donnha skartat ix-xhieda tal-maġġur Vanni Ganado quddiem il-perit tekniku meta fl-14 ta' Novembru, 2008, ikkonċeda li għalkemm huwa kien taħt l-impressjoni li sar ftehim formali, minkejja li ċertament qabdu lill-atturi bl-inkarigu in kwistjoni, ma kienx ċert kemm fil-fatt ġie ffirmat ftehim mal-periti. Dan il-fatt fih innifsu, ma jfissirx li l-atturi ma kellhomx rabta kuntrattwali mas-soċjeta` konvenuta, għaliex kif ingħad qabel, ir-rapport kuntrattwali bejn il-kontendenti fil-kawża, ġie nstawrat qabel l-abbozz ta' ftehim propost mill-atturi. Iżda huwa ritenut li ma kienx hemm ftehim vinkolanti bejn il-kontendenti fil-kawża dwar il-ħlas dovut u l-modalita` ta' ħlas.

17. Din il-fehma tal-Qorti hija msaħħa bil-fatt li, l-abbozz ta' ftehim (ara fol. 43 tal-proċess) kien fost affarijiet oħra, jipprovdi:

*“S3 Interim Payments: Interim payments for percentage fees shall be paid monthly at the rate of Lm3,000 per month for the first twelve months. This interim payment shall be reviewed thereafter.”*

Dan ifisser li kellu jsir ħlas totali ta' Lm36,000 fl-ewwel sena. Mentri l-ittra li permezz tagħha ntbagħat l-imsemmi abbozz datata 24 ta' Jannar, 2000, kienet tipproponi saħansitra: *“Our preferred method of payment is one based on regular interim monthly payments of Lm4,000 excluding V.A.T.”* (ara fol. 36 tal-proċess). Konsidrat li mid-dokument “A” anness mar-rikors promotur, jirriżulta li l-pagamenti li saru da parti tas-soċjeta` konvenuta kienu kif isegwi:

Lm 5,750 fl-4 ta' Jannar, 2001;



Lm 5,750 fl-14 ta' Marzu, 2001;  
Lm 3,450 fl-20 ta' Lulju, 2001;  
Lm 3,450 fl-24 ta' Ottubru, 2001;  
Lm 3,450 fl-1 ta' Marzu, 2002;  
Lm 3,450 fl-20 ta' Diċembru, 2002;  
Lm 3,450 fil-25 ta' Ġunju, 2003; u  
Lm 4,956 fit-23 ta' Settembru, 2004.

Total ta' Lm33,706 fuq medda ta' erba' snin, fejn fl-ewwel sena tħallsu biss Lm18,400 (ferm 'il bogħod mill-ammont propost mill-atturi fl-abbozz tagħhom), qajla wieħed jista' jifhem kif l-ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni li kienu qegħdin isiru pagamenti mensili ta' Lm5,750 in linja mal-kundizzjoni (b) tal-ittra mibgħuta mill-periti u li għalhekk kien hemm aċċettazzjoni taċita da parti tas-soċjeta` konvenuta għas-somma ta' dritt professjonali offruta mill-atturi. Dan juri wkoll li l-anqas Gasan ma mxiet mal-atturi bħallikieku ħasset li kienet marbuta mat-termini tal-Memorandum.

18. Ġaladarba dawn il-pagamenti sporadiċi ma jirriflettux dak propost mill-atturi appellanti fl-abbozz ta' ftehim imressaq minnhom, isegwi li l-ġurisprudenza ċitata mill-ewwel Qorti dwar offerta u aċċettazzjoni li jwasslu għall-konklużjoni ta' ftehim, mhix meqjusa rilevanti għaċ-ċirkostanzi tal-każ in eżami. Kuntrarjament għal dak allegat mis-soċjeta` konvenuta, fir-risposta tal-appell tagħha, ma hemm l-ebda prova li l-*Memorandum* propost mill-atturi kien

qiegħed jingħata effett minnha, billi jsiru ħlasijiet skont kif mitlub mill-atturi fl-abbozz tagħhom u kwindi sar vinkolanti bejn il-partijiet. Ġaladarba qiegħed jingħad li l-*Memorandum* ma jorbotx lill-partijiet, isegwi li l-kalkoli kollha tas-soċjeta` konvenuta bbażati fuq l-imsemmi *Memorandum*, huma rrelevanti.

19. Dan kollu ma jistax ifisser ħlief li fin-nuqqas ta' ftehim vinkolanti bejn il-partijiet dwar il-ħlas ta' drittijiet dovuti lill-atturi għas-servizzi minnhom mogħtija, kellha tapplika t-Tariffa K tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 11 tal-istess tariffa li jipprovdi:

*“11. Drittijiet meta l-perit jabbanduna lill-Klijent jew jiġi Abbandunat mill-Klijent jew Xogħlijiet Jibqgħu mhux Magħmula*

*1. Jekk proġett imsemmi fil-paragrafu 10 ta' din it-Tariffa jew parti minnu jkun abbandunat jew jekk il-perit jabbanduna l-klijent jew ikun abbandunat mill-klijent:*

*(a) wara li l-perit ikun ħa l-istruzzjonijiet tal-klijent, ipprepara l-iskizz tad-disinji preliminari biżżejjed biex juru l-interpretazzjoni tal-perit dwar l-istruzzjonijiet tal-klijent u wara li jkun għamel stima approssimattiva tal-prezz tal-proġett, id-dritt għandu jammonta għal terz (1/3) tad-drittijiet speċifikati fil-paragrafu 10;*

*(b) wara li l-perit ikun ħa l-istruzzjonijiet tal-klijent, ipprepara l-iskizz tad-disinji, għamel stima approssimattiva tal-ispiza, issottometta applikazzjonijiet għal liċenzi għal bini u/jew liċenzi oħra, u pprepara disinji u speċifikazzjonijiet tax-xogħol id-dritt għandu jammonta għal żewġ terzi (2/3) tad-dritt speċifikat fil-paragrafu 12.”*

Konsidrat li skont l-Artikolu 10 tal-istess Tariffa fejn l-ispiza tax-xogħol magħmul jeċċedi €2,329.37, id-dritt tal-perit għandu jiġi kkalkulat fuq perċentwal ta' 6 % u konsidrat li fejn ix-xogħol ikun laħaq l-istadju kontemplat f'paragrafu (a) tal-Artikolu 11 dan isarraf f'perċentwal ta' 2% (1/3 ta' 6%), filwaqt li skont paragrafu

(b) dan il-perċentwal jiġi 4% (2/3 ta' 6%), din il-Qorti tqis li l-perċentwal ta' 3% mitlub mill-atturi huwa wieħed raġonevoli.

20. Dan jingħad ukoll fid-dawl tal-istadju li fih kienu waslu x-xogħlijiet imwettqa mill-atturi fuq inkarigu tas-soċjeta` konvenuta fejn l-atturi kienu applikaw għall-ħruġ tal-permess PA3408/00 fuq inkarigu tas-soċjeta` konvenuta. Relevanti f'dan il-kuntest hija l-klawsola tal-konvenju datat l-1 ta' Novembru, 2003 (Dok. MF 1 esebit quddiem il-perit legali) bejn is-soċjeta` konvenuta u t-terz:

*"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."*

Konsidrat ukoll, ir-rapport tal-perit tekniku maħtur mill-ewwel Qorti, fejn fost affarijiet oħra kkonkluda:

*"Illi fl-opinjoni tiegħu, mix-xhieda w dokumenti esebiti w fl-assenza ta' ftehim iffirmit bejn il-partijiet, il-kont tad-drittijiet professjonali pprezentat mill-atturi periti lis-soċjetà konvenuta a bazi tat-Tariffa K, paragrafu 11(b), huwa wieħed ġust u raġonevoli tenut kont ta' l-ammont ta' xogħol kopert minn tali rikjesta, għaldaqstant l-ewwel talba attriċi għall-ħlas tal-bilanċ ta' Lm46,090 ekwivalenti għal €107,360.82, għandha tiġi milqugħa."*

Għalkemm huwa minnu li kif osservat mill-ewwel Qorti, il-materja in eżami kienet pjuttost legali aktar milli teknika, il-konklużjoni tal-perit tekniku tibqa' waħda valida, fid-dawl tal-istess inkarigu mogħti lilu mill-ewwel Qorti, u fid-dawl ukoll tal-konsiderazzjonijiet ta' natura legali li saru aktar qabel f'din is-sentenza.

21. Din il-Qorti lanqas taqbel mal-argument tas-soċjeta` konvenuta fir-risposta tal-appell tagħha, li l-każ in eżami ma jinkwadrix ruħu taħt l-Artikolu 11 tat-Tariffa K, *stante* li mhuwiex każ ċar ta' abbandun tal-perit mill-klijent jew nuqqas li jiġu magħmula x-xogħlijiet, peress li effettivament jibqa' l-fatt li l-inkarigu mogħti minnha lill-atturi, jew il-proġett oriġinali ma kienx ser jiġi mwettaq minnha, hekk kif is-soċjeta` konvenuta ttrasferiet il-proprjeta` lil terzi (Savoy Gardens Limited). Huwa minnu li Savoy Gardens Limited għoġobhom huma stess jagħtu nkarigu lill-atturi, sabiex ikun jista' jitwettaq il-proġett bl-għajna tas-servizzi professjonali tal-atturi, iżda dan il-ftehim (esebit bħala Dok. BCY1) huwa *inter alios acta* għas-soċjeta` konvenuta. Inltre, l-argumenti kollha li tagħmel is-soċjeta` konvenuta dwar il-ħlas li l-atturi ħadu mingħand it-terz, huma kollha rrelevanti, peress li kif jirriżulta mill-provi in atti, kien hemm numru ta' bidliet fil-proġett oriġinali, tant li kien meħtieġ li ssir applikazzjoni ġdida għall-permess ta' żvilupp.

22. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, din il-Qorti tqis xieraq li jintlaqgħu l-ewwel żewġ aggravji tal-atturi appellanti prinċipalment u għalhekk isegwi li l-pretensjonijiet tal-atturi għall-ħlas tal-bilanċ ta' Lm 46,090, ekwivalenti għal €107,360.82 (VAT inkluż) rappreżentanti l-percentwal ta' 3% tal-valur tal-proġett jitqiesu ġustifikati. Konsidrat li ser jiġu milqugħa l-ewwel żewġ aggravji tal-atturi appellanti, ma tqisx li hemm il-ħtieġa li jiġi nvestit it-tielet aggravju

tagħhom dwar il-kalkoli li għamlet l-ewwel Qorti li kienu bbażati fuq il-*Memorandum*, li kif ingħad qabel ma ngħata l-ebda effett mill-partijiet.

23. Immiss li jiġi trattat l-appell inċidentali tas-soċjeta` konvenuta. Sa fejn fl-ewwel aggravju tagħha, is-soċjeta` konvenuta tikkontesta l-metodu ta' kif ġie komputat il-bilanċ dovut lill-atturi, jiġi ribadit li sa fejn l-ewwel Qorti, kif ukoll is-soċjeta` konvenuta appellanti inċidentalment jistrieħu fuq il-*Memorandum* għall-fini ta' kalkoli, dan, kif spjegat qabel fl-eżami tal-appell prinċipali, ma jreġix, in kwantu ġie ritenut li l-*Memorandum* mhuwiex wieħed vinkolanti bejn il-kontendenti fil-kawża u li fin-nuqqas ta' ftehim li jorbot lill-partijiet, kellha tapplika l-liġi (Tariffa K). Kwindi l-likwidazzjoni *arbitrio boni viri* mwettqa mill-ewwel Qorti ser tiġi mwarrba, ladarba ser jiġu applikati d-dispożizzjonijiet hawn qabel ċitati tat-Tariffa K. Isegwi li dan l-ewwel aggravju tas-soċjeta` konvenuta ser jiġi miċħud.

24. Immiss li jiġi trattat it-tieni aggravju tas-soċjeta` konvenuta, dak fejn tilmenta dwar il-kap tal-impjazz, meta l-ewwel Qorti rriteniet li dan għandu jibda jiddekorri mid-data tar-rikors promotur, deċiżjoni li fil-fehma tagħha hija svestita minn kull raġunament. Mentri fil-fehma tas-soċjeta` konvenuta, l-impjazz kellu jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza.

25. Dwar l-impjazz jingħad li l-prinċipju ġenerali hu dak ta' "*in illiquidis non fit mora*", jiġifieri li dan jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun ġie likwidat,

għaliex l-imgħax għandu jgħaddi biss minn meta l-ammont huwa wieħed ċert, likwidu u skadut u mhux minn fuq xi somma li tkun għad trid tiġi likwidata, jew fejn l-ammont mitlub jirriżulta li mhux kollu dovut. Dana peress li jekk l-ammont ma jkunx likwidu, id-debitur ma jkunx jaf kemm għandu jhallas u b'hekk ma jkunx jista' jhallas u għalhekk ma jkunx moruż fil-pagament. Dan il-prinċipju huwa konsegwenza naturali tal-fatt li qabel dik il-likwidazzjoni u approvazzjoni, id-debitur ma jistax jingħad li jkun kostitwit *in mora*. Hekk fis-sentenza **Salvatore Camilleri noe v. Candida Dimech et** deċiża fid-9 ta' April, 1877 (Kollez. Vol.VIII.145), ingħad mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili illi:

*“...il debitore di una somma non liquida non deve interessi se non dal giorno della liquidazione.....”*

Hekk ukoll f'dik fl-ismijiet **Negoziante Vincenzo Strati v. Tito Boselli noe** deċiża fit-18 ta' Ottubru, 1909 (Kollez. Vol.XX.I.308), il-Qorti Kummerċjali rriteniet illi:

*“I crediti illiquidi, sebbene commerciali, non producono interessi che dal giorno della liquidazione.”*

Fil-kawza fl-ismijiet **Vincent Grech et v. Onor. Prof. AIC John Gatt noe** deċiża fl-24 ta' Ottubru, 1941 (Kollezs. Vol. XXXI.I.84), din il-Qorti wkoll iddeċidiet illi:

*“...meta s-somma ma tkunx likwidata l-imgħax jibda jiddekorri mill-ġurnata tal-likwidazzjoni.”*

26. Huwa minnu li l-ewwel Qorti ma tatx raġuni għad-deċiżjoni tagħha. Madankollu, konsidrat ukoll li jinsab stabbilit fil-liġi li l-imgħaxijiet fuq dejn

kummerċjali jibdew jgħaddu *ipso jure* (Artikolu 1141(1) tal-Kodiċi Ċivili), filwaqt li l-imgħaxijiet fuq dejn ċivili għandhom jgħaddu minn dakinhar illi ssir sejha għall-ħlas b'att ġudizzjarju (Artikolu 1141(2) tal-Kodiċi Ċivili). Fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, jirriżulta li l-atturi għamlu talba preċiża ta' Lm46,090 u konsidrat li din il-Qorti qiegħda tqis it-talba attriċi bħala waħda ġustifikata u ser takkorda l-ammont sħiħ mitlub, ekwivalenti għal €107,360.82 (VAT inkluż), allura jitqies xieraq illi l-imgħax jibqa' dovut kif mitlub mill-istess atturi, jiġifieri mid-data ta' meta s-soċjeta` konvenuta ġiet interpellata uffiċjalment, kif deċiż mill-ewwel Qorti. Kwindi magħmula l-konsiderazzjonijiet kollha, din il-Qorti ma tarax li hemm xi raġuni valida sabiex tvarja dak deċiż mill-ewwel Qorti fir-rigward tal-kap tal-imgħax. Għalhekk dan l-aggravju wkoll ma jimmeritax li jintlaqa'.

27. Imiss li jiġi trattat it-tielet aggravju tas-soċjeta` konvenuta dak fejn tilmenta dwar id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti dwar il-kontro-talba tagħha. Dan peress illi filwaqt li l-ewwel Qorti laqgħet l-ewwel talba tagħha, ċaħdet il-bqija tal-talbiet tagħha u dan fil-fehma tagħha b'applikazzjoni ħażina tal-liġi. Filwaqt li s-soċjeta` konvenuta tikkontesta l-kunċett ta' *implied licence* li l-ewwel Qorti adottat mir-rapport tal-perit legali, tagħmel referenza għall-argumenti tagħha fir-rigward, magħmula f'paragrafu 3.11 fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha quddiem l-ewwel Qorti.

28. Għandu jiġi osservat li kien ikun aktar xieraq li s-soċjeta` konvenuta tispjega aktar ċar dan l-aggravju tagħha, jekk riedet tikkonvinċi lil din il-Qorti

dwar il-validita` tiegħu u mhux semplicement tirreferi għan-nota ta' sottomissjonijiet tagħha quddiem l-ewwel Qorti. Jirriżulta mix-xhieda tar-rappreżentanti tas-soċjeta` konvenuta Mark Gasan u tal-maġġur Vanni Ganado, li l-proprjeta` fil-Gżira nbiegħet bil-kundizzjoni li jinħarġu l-permessi relattivi, tant li fil-konvenju kien hemm pattwit li l-vendituri obbligaw ruħhom li jgħibu l-permess għall-bini skont il-pjanti annessi u jekk ma joħroġx il-permess tal-bini kif maħsub, ix-xerrej ma kienx obligat jersaq għall-kuntratt. Din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti sa fejn adottat ir-rapport tal-perit legali f'dan ir-rigward, li għamel studju akkurat tal-kwistjonijiet in eżami, anzi tistqarr li taqbel ukoll mal-kunċett li hekk kif is-soċjeta` konvenuta bieġhet il-proprjeta` tagħha bil-permessi tal-bini b'kollox, kien hemm dak li jissejjaħ *implied licence* li s-soċjeta` li akkwistat il-proprjeta` tkun tista' tagħmel użu mill-pjanti annessi mal-permess ta' żvilupp, sabiex ikun jista' jingħata effett (jew *business efficacy*) għan-negozju li jkun seħħ permezz tal-kuntratt ta' bejgħ.

29. Inolte jiġi nnutat li, minkejja li s-soċjeta` konvenuta bieġhet il-proprjeta` bil-permessi b'kollox, is-soċjeta` Savoy Gardens Limited li akkwistat il-proprjeta` flimkien mal-permess PA 3408/00, iddeċidiet li ma twettaqx l-iżvilupp skont il-permess maħruġ lis-soċjeta` konvenuta u wara li kkummissjonat lill-atturi sabiex jagħmlu l-emendi meħtieġa fil-pjanti oriġinali, inħareġ permess ġdid bir-referenza PA 4382/04. Kif ġustament osservat mill-perit legali, ġaladarba ma jirriżultax li fl-att tal-bejgħ saret xi riżerva favur is-soċjeta` konvenuta relatata mal-użu tal-pjanti, hija ma tistax issa tilmenta li l-atturi qegħdin jabbużaw jew



jużaw b'mod abbużiv u ngust il-pjanti u d-disinji tagħha, li nħarġu in konnessjoni mal-ħruġ tal-permess PA3408/00, bi preġudizzju għad-drittijiet tagħha tal-awtur. Ir-rinunzja taċita tas-soċjeta` konvenuta, neċessarjament jimplika wkoll rinunzja għad-dritt tagħha li tirriklama drittijiet tal-awtur għall-kopji jew emendi fil-pjanti oriġinali magħmula mill-periti għall-benefiċċju tas-soċjeta` li akkwistat il-proprjeta` bil-permess ta' żvilupp, kif hawn qabel spjegat. Għalhekk dan l-aggravju wkoll jirriżulta bħala wieħed bla bażi.

30. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar aggravju tas-soċjeta` konvenuta fejn tilmenta dwar il-kap tal-ispejjeż. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-ewwel Qorti akkordat l-ispejjeż tal-kawża skont kif jipprovdi l-Artikolu 223(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex l-ispejjeż jiġu spartiti bejn il-partijiet fil-kawża skont it-telf li garrbet kull parti. Fi kwalunkwe każ, konsidrat li ser ikun hemm riforma tas-sentenza appellata fejn ser jintlaqqgħu t-talbiet attriċi, jitqies xieraq li jkun hemm aġġustament fil-kap tal-ispejjeż.

## **Decide**

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

- (i) Tilqa' l-appell tal-atturi l-periti Alexander Bezzina u Keith Cole;

(ii) Tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-22 ta' Frar, 2017, fil-kawża fl-ismijiet premessi; u minflok:

(iii) Tilqa' t-talbiet tal-atturi u tiddikjara lis-soċjeta` konvenuta debitrice tal-atturi fis-somma ta' sitta u erbgħin elf u disgħin Liri Maltin (Lm46,090), ekwivalenti għal mija u sebat elef, tliet mija u sittin ewro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€107,360.82 - VAT inkluż);

(iv) Tikkundanna lis-soċjeta` konvenuta tħallas lill-atturi s-somma ta' mija u sebat elef, tliet mija u sittin ewro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€107,360.82), bl-imgħax jiddekorri mis-27 ta' Jannar 2005, sad-data tal-ħlas effettiv.

(v) Tiċċhad l-appell inċidentali mressaq mis-soċjeta` konvenuta;

(vi) Tordna li l-ispejjeż tal-kawża in prim' istanza għandhom jithallsu in kwantu għat-talbiet tal-atturi, dawn ikunu a karigu tas-soċjeta` konvenuta; l-ispejjeż tal-kontro-talba jibqgħu kif deċiż mill-ewwel Qorti; filwaqt li l-ispejjeż kemm tal-appell prinċipali kif ukoll tal-appell inċidentali jibqgħu a karigu tas-soċjeta` konvenuta Gasan Enterprises Limited.

Mark Chetcuti  
Prim Imħallef

Joseph R. Micallef  
Imħallef

Tonio Mallia  
Imħallef

Deputat Registratur  
rm