Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 24/2011

Malta Industrial Parks Ltd (socjeta appellata)

Vs

Regenera (Malta) Ltd (appellanti)

28 ta' Marzu, 2017

1. Permezz ta' rikors prezentat fit-18 ta' Lulju, 2016, l-appellanti talbet ghar-revoka tas-sentenza tat-30 ta' Gunju, 2016 li nghatat mill-Bord Li Jirregola l-Kera u sabiex din il-qorti tibghat lura l-atti quddiem l-istess Bord sabiex jiddeciedi, *"(…..) jekk kienx hemm obbligazzjonijiet fuq is-socjeta appellanti u jekk l-istess socjeta appellanti hijiex qeghda tikser tali kondizzjonijiet bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess socjeta appellata"*. L-appellanti ddikjarat ukoll:

   "Illi s-socjeta appellanti hassitha aggravata minn din it-tieni decizjoni u qeghda tinterponi dan l-umli appell.

   Illi l-aggravju huwa manifest u jikkonsisti fis-segwenti:-

   Il-letter of intent de quo ma kinitx intiza sabiex isservi ta' kuntratt ta' kera u minkejja dan, l-Onorabbli Bord qies u ttratta l-istess letter of intent bhala dokument intiz sabiex jikkostitwixxi kuntratt ta' kera meta dan palezament ma kienx il-kaz. Kwindi jsegwi li l-konkluzjoni tal-Onorabbli Bord bilfors illi hija erronja".

2. Fatti.

   i. Permezz ta' ittra datata 30 ta' Awissu 1999, Malta Development Corporation infurmat lill-konvenuta li kienet ser tinghata kirja sat-30 ta' Novembru 2010 tal-fabbrika BT21, Bulebel b'kera ta' Lm3.00 ghal kull metru kwadru fis-sena. Fl-istess ittra jissemma li kellu jigi ffirmat kuntratt ta' lokazzjoni. Pero' wara dik l-ittra, ma jirrizultax li gie ffirmat kuntratt ta' lokazzjoni.

   ii. Fit-18 ta' Frar 2011, l-attrici pproponiet kawza ghall-izgumbrament tal-konvenuta minhabba li, (i) ma hallsitx il-kera ghal diversi skadenzi; (ii) naqset milli zzomm maghha n-numru ta' mpjegati stabbilit fil-letter of intent; (iii) naqset milli tuza l-fabbrika kif imiss u cjoe' *'for the production of homeophatic remedies'*.

iii. L-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta kienet taqra:

"1. Illi preliminarjament l-inkompetenza ta' dan l-Onorabbli Bord stante illi s-socjeta rikorrenti ma pproduciet ebda prova illi tezisti relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet, ghaldaqstant, is-socjeta intimate ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra s-socjeta rikorrenti illi minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni".

iv. B'sentenza tas-16 ta' Jannar, 2014 Il-Bord cahad dik l-eccezzjoni wara li kkunsidrat li d-direttur tas-socjeta appellanti kien iddikjara li tezisti kirja, u li ma kienx qieghed ihallas ghaliex m'ghandux il-mezzi finanzjarji. Il-qorti kkonkludiet:

"F'dan l-istadju, wara li s-socjeta rikorrenti ddikjarat li hemm jew kien hemm relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet u wara li d-direttur tal-istess socjeta ammetta quddiem dan il-Bord illi s-socjeta minnu diretta tikri l-fabbrika minghand is-socjeta rikorrenti, din l-ewwel eccezzjoni qed tkun konsidrata wahda frivola u qed tkun michuda".

v. Sussegwentement, fis-sentenza tat-30 ta' Gunju 2016 il-Bord ikkunsidra jekk il-konvenuta kisritx l-obbligi li kellha skont il-letter of intent, u kkonkluda li Pier Luigi Ravaioli kien ammeta li l-konvenuta kienet ilha s-snin ma thallas il-kera, u wkoll skont il-letter of intent il-kirja kellha tkun valida sat-30 ta' Novembru, 2010.

3. **<u>Konsiderazzjoni.</u>**

Wara li l-qorti qrat l-atti, tosserva li hu minnu li fil-*letter of intent* jinghad li wahda mill-kondizzjonijiet kienet li jigi ffirmat kuntratt ta' lokazzjoni mal-Malta Development Corporation, u dak il-kuntratt qatt ma gie ffirmat.

Skont l-artikolu 1526 tal-Kodici Civili:

"Il-kiri ta' haga hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta' haga, ghal zmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha".

Hu evidenti li l-Malta Development Corporation ma baqghetx tinsisti fuq il-kundizzjoni li jigi ffirmat kuntratt ta' lokazzjoni. B'hekk giet li rrinunzjat ghal dik il-kundizzjoni. Madankollu dik il-Korporazzjoni xorta tat it-tgawdija tal-fond lill-konvenuta, tant li kellha ssir din il-kawza sabiex il-konvenuta tirritorna lura l-fond. Lanqas m'hemmx xi prova li matul is-snin, il-Korporazzjoni u warajha s-successuri taghha hadu xi passi biex tigi revokata l-*letter of intent*. Lanqas m'hemm prova li xi hadd mill-partijiet kien insista li wara l-*letter of intent* iffirmata miz-zewg partijiet, jigi ffirmat kuntratt ta' lokazzjoni. Ghalhekk jidher li kull parti kienet kuntenta li r-relazzjoni kuntrattwali tkun regolata minn dak id-dokument.

Kif intqal fis-sentenza preliminari tas-16 ta' Jannar, 2014, iz-zewg partijiet jaccettaw li tezisti kirja. Fir-rigward tal-konvenuta, kien id-direttur Pier Luigi Ravaioli li xehed:

i. *"Naqbel li kien mikri lili mahzen minghand il-Malta Development Corporation jew ahjar fabbrika"* (seduta tal-14.6.2012).

ii. *"Jiena nikkunsidra lili nnifsi, cioe s-socjeta tieghi bhala inkwilin ta' din il-fabbrika"* (seduta tat-2 ta' Ottubru 2014).

Bis-sentenza preliminari tas-16 ta' Jannar, 2014 il-Bord cahad l-ewwel eccezzjoni u b'hekk gie stabbilit li tezisti kirja. Appell minn dik is-sentenza ma sarx. Ghal finijiet tal-kundizzjoni dwar ir-rata tal-kera u zmien tal-kirja, fil-fehma tal-qorti dawn huma regolati mill-ittra tat-30 ta' Awissu, 1999 li kienet iffirmata miz-zewg partijiet. M'hemmx prova li kien intlehaq xi ftehim verbali differenti.

Hu minnu li fit-tieni eccezzjoni l-konvenuta qalet li kienet qeghda tirrizerva li, *"(….) tipprezenta eccezzjonijiet ulterjuri ….. wara illi s-socjeta rikorrenti tipprezenta xi skrittura ta' kera, dejjem jekk tezisti, bejn il-partijiet"*. Pero' pjuttost milli eccezzjoni, din hi semplici dikjarazzjoni ta' dak li kienet ser taghmel il-konvenuta f'kaz li jigi pprezentat kuntratt ta' lokazzjoni.

Wara dik is-sentenza l-uniku eccezzjoni li kien ghad fadalilha l-konvenuta kienet taqra:

"3. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet fi kwalunkwe kaz ***iz-zmien li fih ghandha dritt tokkupa l-fond <u>ghadu ghaddej skont l-istess letter of intent prezentata mir-rikorrenti</u>****"*.

Ghalhekk hi l-konvenuta stess li fit-tielet eccezzjoni nvokat kundizzjoni li hemm fil-*letter of intent*. Iz-zmien li jissemma f'dak id-dokument hu sat-30 ta' Novembru, 2010. Ma jissemmix zmien iehor. Kif qal il-Bord, dak iz-zmien skada fit-30 ta' Novembru, 2010. Il-qorti lanqas ma tifhem kif waqt it-trattazzjoni quddiem il-Bord id-difensur tal-konvenuta qalet li, *"(….) m'hemm l-ebda klawzola maqbula bejn it-tnejn illi tghid illi l-kirja kellha tispicca f'Novembru 2010…."*, meta kienet il-konvenuta stess li fit-tielet eccezzjoni qalet li t-terminu kien ghadu ghaddej skont l-istess *letter of intent*.

F'kull kaz il-*letter of intent* hi datata 30 ta' Awissu, 1999. Ghalhekk fid-data li nharget, il-kirjiet ma kinux ghadhom igawdu mill-protezzjoni li l-ligi specjali taghti lill-inkwilin (ara artikolu 46(1) tal-Kap. 69). Ghalhekk anke jekk ghall-grazzja tal-argument il-kirja ma kinitx taghlaq fit-30 ta' Novembru, 2010, jigi li z-zmien tal-kirja jitqies skont il-ligi, cjoe' ghall-perjodu ta' sena li kien qieghed jiggedded tacitament minn sena ghall-ohra (artikolu 1532 tal-Kodici Civili). L-azzjoni li ppropona sid il-kera hu fih innifsu avviz lill-kerrej li ma kienx ser igedded il-kirja u biex jitlaq mill-fond.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-konvenuta.

Anthony Ellul.