MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2008

Appell Civili Numru. 549/2000/1

Regenera (Malta) Limited

v.

Malta Development Corporation; u b'digriet tal-4 ta' Frar 2005, Malta Industrial Parks Limited assumiet l-atti flok Malta Development Corporation

Il-Qorti:
Rat ic-citazzjoni pprezentata mis-socjeta` attrici fit-22 ta' Marzu 2000, li tghid hekk:
"Premess illi permezz ta' ittra datata 30 ta' Awissu 1999, is-socjeta` attrici giet akkomodata mill-Korporazzjoni

konvenuta l-fabbrika BT21 f'Bulebel, limiti taz-Zejtun u dan sabiex tirriproduci "homeopathic preparations", "food supplements" u "herbel remedies"; (Ara Dok. A)

"Premess illi permezz ta' din l-ittra ta' akkomodazzjoni u cioe` "letter of intent", is-socjeta` attrici nghatat il-pussess effettiv tal-fabbrika in kwisjtoni bl-iskop li tibda topera b'effett immedjat u kif solitament dejjem jigri meta jsiru tali allokazzjonijiet mill-Korporazzjoni konvenuta f'cirkostanzi simili;

"Premess illi fl-ewwel gimgha ta' Dicembru jew zmien approssimattiv, is-socjeta` attrici rceviet konsenja ta' materja prima biex tinhadem fi prodotti u dan bl-iskop li tesportahom ghall-klijenti esteri li kienu ghamlu tali ordni;

"Premess illi meta f'din l-okkazzjoni s-socjeta` marret tirtira din il-konsenja ta' materja prima, il-persuni inkarigati mill-Port Health gharrafha li jekk ma ghandhiex Police Trading Licence ma setax jirrilaxxja din il-materja prima;

"Premess illi meta s-socjeta` attrici ghamlet l-indagini taghha mal-Police Trading Licence, din giet infurmata li ma kellux ikun hemm problema biex tinhareg din il-licenzja pero` l-ewwel ried jigi prodott il-permess ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar li jindika li l-fabbrika sudetta hija appositament koperta mill-permessi relattivi ghall-izvilupp u produzzjoni li riedet twettaq l-istess socjeta` attrici;

"Premess illi meta s-socjeta` attrici marret l-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex iggib kopja ta' dan il-permess irrizulta li l-Korporazzjoni konvenuta qatt ma kienet applikat jew otteniet il-permessi relattivi mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar u kwindi din il-fabbrika ma kenitx skond il-ligi - fatt li aggrava senjatament is-sitwazzjoni tas-socjeta` attrici;

"Premess illi minn imkien mill-ittra ta' akkomodazzjoni fuq imsemmija ma hemm x'jindika li din il-fabbrika kienet qieghda tigi allokata minghajr ma kienet koperta mill-permessi relattivi ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex jinghata bidu ghall-produzzjoni u manifattura tal-prodotti li tahdem is-socjeta` attrici;

"Premess illi l-Korporazzjoni konvenuta mitluba biex tipproduci prova li ghamlet l-applikazzjonijiet necessarji ma' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar baqghet inadempjenti;

"Premess illi l-Korporazzjoni konvenuta interpellata permezz ta' protest gudizzjarju biex tirregolarizza l-posizzjoni tas-socjeta` attrici u tersaq ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni sofferti baqghet inadempjenti.

"Tghid ghalhekk il-Korporazzjoni konvenuta ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex ghar-ragunijiet fuq premessi:-

"1. Tiddikjara li fid-dawl ta' l-ittra tat-30 ta' Awissu 1999, kien l-obbligu ta' l-istess Korporazzjoni li tassigura li l-fabbrika BT21 f'Bulebel Industrial Estate kienet koperta mill-permessi kollha relattivi tal-bini ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar, ghall-iskopijiet li l-istess fabbrika giet allokata lis-socjeta` attrici;

"2. Tiddikjara ghalhekk li l-Korporazzjoni konvenuta kienet inadempjenti fl-obbligi kontrattwali naxxenti mill-ittra sudetta u kull ftehim iehor rigwardanti l-allokazzjoni u akkomodazzjoni tal-fabbrika sudetta;

"3. Sussegwentement tiddikjara lill-istess Korporazzjoni responsabbli ghad-danni sofferti mis-socjeta` attrici;

"4. Tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta` attrici okkorrendo b'opera ta' periti nominandi;

"5. Tikkundanna lill-istess Korporazzjoni thallas lis-socjeta` attrici kull somma hekk likwidata.

"Bl-ispejjez u bil-Korporazzjoni konvenuta minn issa ingunta ghas-subizzjoni."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta li in forza taghha eccepiet:

"1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante li l-istess Korporazzjoni bl-ebda mod ma ghandha tinzamm responsabbli ghall-fatt li l-Port Health

Department naqas milli jawtorizza r-rilaxx tal-materja prima in kwistjoni.

"2. Illi l-oneru li l-attivitajiet tas-socjeta` attrici jkunu koperti bil-permessi kollha mehtiega bil-Ligi kien jinkombi fuq l-istess socjeta` attrici u dan ai termini kontrattwali ta' klawsola 5 tal-*letter of intent* datata 30 ta' Awissu 1999, kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument "RG1". L-allokazzjoni tal-fabbrika in kwistjoni bl-ebda mod ma kienet tezenta lis-socjeta` attrici mill-obbligu li tikseb il-licenzji u permessi kollha mehtiega mil-Ligi.

"3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost is-Sur Luigi Ravaioli, l-azzjonisti ewlieni fis-socjeta` attrici kienu ilu jopera tramite s-socjeta` ohra kkontrollata minnu, mill-fabbrika in kwistjoni cioe` factory BT21, Bulebel Industrial Estate, limiti taz-Zejtun ghal dawn l-ahhar sitt snin u fl-ebda mument ma rrileva mal-konvenuta illi kien iltaqa' ma xi diffikulta` rigward il-hrug tal-police trading licence.

"4. Salv eccezzjonijiet ohra."

Rat il-provvediment moghti mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta' Dicembru 2003, li in forza tieghu ordnat l-isfilz tad-dokumenti li kienu gew esebiti dakinhar stess mis-socjeta` attrici;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Ottubru 2005, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi cahdet it-talbiet tas-socjeta` attrici, li giet ikkundannata thallas l-ispejjez kollha tal-kawza;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamletl is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

"Il-Korporazzjoni għall-Iżvilupp ta’ Malta kienet kriet fabbrika f’Bulebel lis-soċjetà attriċi biex fiha din tagħmel prodotti omjopatiċi. L-attriċi bdiet l-operazzjonijiet tagħha, kisbet ordnijiet mingħand klijenti barra minn Malta u ordnat minn barra l-*materia prima* meħtieġa. Meta

waslitilha l-konsenja u fittxet li teħodha, l-awtoritajiet tas-saħħa fil-port għarrfuha li kienet meħtieġa liċenza tal-pulizija. Meta r-rappreżentanti ta' l-attriċi marru l-uffiċċju tal-liċenzji tal-pulizija biex jiksbu l-liċenzja, kienu mgħarrfa li kienu meħtieġa l-permessi tal-bini tal-fabbrika mingħand l-Awtorità ta' l-Ippjanar. Meta mbagħad marru biex jiksbu kopja ta' dawn il-permessi, saru jafu illi permessi ma kienx hemm. Ir-raġuni għal dan kienet mhux illi l-fabbrika kienet inbniet bla permess u mhux kif trid il-liġi, iżda għax kienet inbniet minn entità parastatali fi żmien qabel it-twaqqif ta' l-Awtorità ta' l-Ippjanar meta ma kinux meħtieġa permessi għall-bini mill-gvern jew minn entitajiet parastatali.

"Ġara iżda illi l-burokrazija baqgħet tinsisti li tintwera permess li ma kienx jeżisti għax ma kienx meħtieġ u, minħabba din l-insistenza min-naħa ta' xi awtorità pubblika li milli jidher tħares lejn il-missjoni tagħha aktar bħala dik li tfixkel lil min jieħu inizjattivi għat-tkattir tal-kummerċ u tal-ġid milli li tgħinu u twittilu t-triq, is-soċjetà attriċi baqgħet ma setgħetx tieħu l-konsenja ta' *materia prima*, tilfet għaxar xhur ta' produzzjoni, u tilfet il-klijenti. Eventwalment, il-gvern ħareġ Avviż Legali taħt l-Att ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Iżvilupp[1] sabiex jirregolarizza l-pożizzjoni, u x-xogħol seta' jimxi, iżda mhux qabel ma l-attriċi tilfet għaxar xhur tiġri minn awtorità pubblika għal għand oħra.

"Kien nuqqas min-naħa ta' l-awtoritajiet pubbliċi li wassal għal din il-ħsara u t-telf lill-attriċi, iżda n-nuqqas ma kienx tal-konvenuta. Huwa minnu illi l-konvenuta, bħala sid il-kera, kellha l-obbligazzjoni illi tikkonsenja l-fabbrika fi stat tajjeb — mhux biss fiżiku iżda wkoll legali — sabiex l-attriċi tkun tista' tinqeda biha. Iżda l-konvenuta ma naqsitx minn din l-obbligazzjoni għax il-fabbrika kienet mibnija kif riedet il-liġi dak iż-żmien, u l-inkwiet kollu nqala' mhux għax il-konvenuta naqset milli tipproduċi dokument li ma kienx jeżisti għax mhux meħtieġ, iżda għax xi ħadd x'imkien ieħor ma setax jew ma riedx jifhem dan il-fatt sempliċi.

1 A.L. 70 ta' l-2000.

"Il-Qorti għandha kull simpatija mas-soċjetà attriċi fis-sitwazzjoni li l-awtoritajiet ġabuha fiha, iżda immirat ħażin meta fetħet il-kawża kontra l-konvenuta, għax it-talbiet tagħha ma jistgħux jintlaqgħu kontra l-konvenuta."

Rat ir-rikors ta' l-appell tas-socjeta` attrici li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti joghgobha:
"fl-ewwel lok tirrevoka *contrario imperio* d-digriet moghti fit-12 ta' Dicembru 2003, u dan billi tordna li d-dokumenti pprezentati mis-socjeta` attrici nhar it-12 ta' Dicembru 2003, in segwitu sfilzati, jiffurmaw parti integrali ma' l-atti ta' din il-kawza u fit-tieni lok tirrevoka u thassar is-sentenza appellata moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Ottubru 2005, u dan billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tiddikjara l-Korporazzjoni konvenuta responsabbli ghad-danni sofferti mis-socjeta` attrici u tilqa' it-talbiet kollha attrici inkluza l-likwidazzjoni tad-danni sofferti mis-s-socjeta` attrici u billi tordna lill-Korporazzjoni konvenuta thallas id-danni hekk likwidati bl-imghax skond il-ligi.

"Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati."

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat;

Illi fl-ewwel lok is-socjeta` attrici tilmenta mid-digriet moghti mill-ewwel Qorti fit-12 ta' Dicembru 2003, li in forza tieghu dik il-Qorti ordnat li jitnehhew mill-inkartament id-dokumenti li kienu gew esebiti dakinhar stess. Dan il-provvediment inghata peress illi b'digriet tas-7 ta' Frar 2003, l-istess Qorti kienet tat lis-socjeta` attrici zmien ta' tlett xhur biex tesebixxi "id-dokumenti kollha relativi ghall-kaz taghha", izda din kienet naqset milli ssegwi din id-direttiva tal-Qorti.

Is-socjeta` attrici tilmenta li hi ma setghetx tipprezenta d-dokumenti fit-terminu impost peress li hafna dokumenti

kellhom jigu mill-Germanja, u kien jehtieg li whud jigu tradotti; tghid ukoll li fi zmien prefiss ma setghetx tlesti l-prospett tad-danni kif mitlub mill-Qorti.

Din il-Qorti ma tarax li dan l-argument jissufraga n-nuqqas tas-socjeta` attrici. Kull min iressaq kawza ghandu jkun ippreparat bid-dokumenti kollha f'idejh u mhux jippretendi li jgib il-provi bil-pezzi bukkuni filwaqt li tkun miexja l-kawza! Il-ligi stess trid li d-dokumenti relattivi jigu annessi ma' l-att promotorju, u n-nuqqas tas-socjeta` attrici li tottempera ruhha ma' dan ir-rekwizit legali, li gie estiz mill-Qorti bi tlett xhur ohra, jindika nuqqas ta' serjeta` da parti tas-socjeta` attrici fil-preparazzjoni tal-kaz taghha. Hu veru li kienet l-ewwel Qorti li talbet prospett tad-danni, pero`, kienet is-socjeta` attrici li ressqet talba ghall-hlas tad-danni, u hu mistenni li min jipprezenta talba ghad-danni jkollu idea ta' x'inhuma d-danni u l-ammont, u meta jigi mitlub jipprezenta prospett tad-danni m'ghandux jghid li jrid aktar zmien biex jippreparah!

F'kull kaz, jekk is-socjeta` attrici sabet ruhha f'diffikulta` biex tottempera ruhha ma' l-ordni ta' l-ewwel Qorti, kellha tressaq rikors u titlob estensjoni taz-zmien, u mhux tinjora l-ordni u tippretendi li xorta wahda kollox ikun sew. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Vassallo v. Bondin**, deciza fil-5 ta' Dicembru 2001, il-principju *'audi alteram partem'* jesigi li l-parti ssegwi *ad unguem* r-regoli procedurali "kemm dawk statutorji kif ukoll dawk moghtija mill-gudikant ghall-ahjar prosegwiment tal-process. Jekk wiehed jaghzel li jinjora dawn ir-regoli jaghmel dan a riskju tieghu".

<u>Ghalhekk, l-appell kontra l-provvediment tat-12 ta' Dicembru 2003, qed jigi michud.</u>

Ghar-rigward il-meritu, l-ewwel Qorti sabet li filwaqt li hu veru li s-socjeta` attrici sabet ostakoli burokratici u li kienu rragonevoli meta applikat ghall-hrug tal-licenzja ghan-negozju, dawn l-ostakoli ma sarux mis-socjeta` konvenuta, izda minn ufficjali u awtoritajiet terzi li mhumiex fil-kawza u mhux relatati mas-socjeta` konvenuta.

Il-problema nqalghet ghax meta s-socjeta` attrici talbet it-trading licence, giet infurmata li biex dan jinhareg kellha tigi pprezentata kopja tal-permess ghall-bini tal-fond minn fejn kien jigi gestit in-negozju. Dan il-permess, pero`, ma setax jigi pprezentat peress li ma kienx jezisti, ghax meta nbniet il-fabbrika, ma kienx hemm htiega ta' permess. L-ufficjal inkarigat mill-hrug tal-licenzja, sfortunatament, baqa' jinsisti ghall-prezentazzjoni tal-permess tal-bini meta dan ma kienx jezisti, bir-rizultat li s-socjeta` attrici kellha merkanzija li kienet ghadha kemm waslitilha minn barra u spiccat konfiskata minhabba nuqqas ta' licenzja. Din il-Qorti, bhala ta' qabilha, thoss li ghandha tilmenta mill-agir ta' l-ufficjal koncernat li flok agixxa ta' <u>ufficjal fis-servizz pubbliku</u> baqa' jwebbes rasu u baqa' jinsisti ghal haga li ma kenitx tezisti ghax fiz-zmien ma kenitx mehtiega. Flok "servizz civili" kellek "servizz incivili" ghall-ahhar!

Ghal dan l-agir, pero`, ma tahtix is-socjeta` konvenuta. Din ma dahhlitx responsabbli ghall-hrug tal-permessi, u ghalkemm, meta giet infurmata bil-problema, ippruvat tghin, ma assumietx obbligu li tara li l-kumpanija attrici tkun koperta bi *trading licence* partikolari. Ghall-uzu li s-socjeta` attrici riedet taghmel tal-fond, kellha hi tkopri lilha nnifisha u mhux haddiehor. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Camilleri v. Tekno Electronics Ltd**, deciza fl-1 ta' Frar 2008,
"meta fond jinghata ghall-kera, dak il-fond irid, ovvjament, ikun munit bil-permessi marbuta mal-kostruzzjoni tieghu (f'kaz li dawn ikunu mehtiega meta nbena l-fond), izda sakemm ma jigix miftiehem jew indikat mod iehor, sta ghall-inkwilin ikopri l-<u>uzu</u> li jrid jaghmel minn dak il-fond bil-permessi kollha mehtiega, u jekk ikollu problema biex jakkwista dawk il-permessi, ma jistax iwahhal f'sid il-kera."

F'dan il-kaz, ma giex indikat li s-socjeta` konvenuta assumiet xi obbligu partikolari in relazzjoni mal-hrug tal-permessi mehtiega biex is-socjeta` attrici setghet topera n-negozju li xtaqet. Il-fond kien mibni skond ir-regolament taz-zmien li fih inbena u kien konformi ma' dak li riedet il-ligi. Ghar-rigward tal-permessi, jinghad testwalment fil-ftehim li l-ghoti tal-fond b'kera "*does not exempt the company* (is-socjeta` attrici) *from filing the necessary*

application forms with the appropriate authorities for services, police permits, work permits, etc.". Ghall-akkwist ta' dawn il-permessi, is-socjeta` konvenuta ma holqot ebda ostakolu, u kienu awtoritajiet ohra governattivi li letteralment zelqu fin-niexef u damu kwazi sena biex johorgu l-permess relattiv.

Barra minn dan, id-danni li allegatament garrbet is-socjeta` attirici - meta ordni li kienet ghamlet inzammet il-port ta' Malta u eventwalment giet konfiskata - huma tista' tghid, rizultat ta' agir illegali taghha meta bdiet topera n-negozju taghha qabel ma kellha f'idejha l-permessi kollha mehtiega. Is-socjeta` attrici kienet taf bil-htiega tal-permessi, ghax meta harget bil-hsieb li tipproduci *herbal remedies* u *food supplements*, kitbet lid-Direttur tas-Sahha Pubblika u talbet il-permess biex tibda tipproduci dawn il-prodotti. Fis-27 ta' Ottubru 1998, inghataw risposta fis-sens li kellhom japplikaw mal-Licensing Department sabiex jottjenu l-permess. L-istorja waqfet hemm sa ma s-socjeta` attrici nghatat l-uzu tal-fabbrika, b'ittra tat-30 ta' Awissu 1999, u s-socjeta`, allura, applikat mal-Licensing Department ghall-permess relattiv. Il-problema tal-permess tal-bini nqalghet mill-ewwel, izda nonostante li l-kumpanija ma kellhiex *trading licence* u kienet taf bil-problema li kienet qed titfacca, xorta f'Novembru tal-1999 dahlet f'kuntratt ma' ditta Germaniza ghal produzzjoni ta' fliexken ta' *food supplements*. Meta l-materja prima mehtiega waslet Malta din inzammet fil-port, u s-socjeta` attrici ma setghetx tirtiraha peress li ma kellhiex trading licence. Is-socjeta` attrici ma kellhiex tibda tinnegozja qabel ma taccerta ruhha li kellha kollox in regola (ara f'dan is-sens il-kawza fl-ismijiet **Balzan noe v. Sammut et**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Mejju, 2003), u hadet riskju meta bdiet tidhol f'kuntratti ma' terzi meta ma kellhiex f'idejha l-permessi mehtiega biex setghet tinnegozja fil-prodotti li riedet.

Ma jistax jinghad, kif qed tissottometti s-socjeta` appellanti, li l-fond li nghata lis-socjeta` attrici kien "difettuz" ghax mhux munit b'permess ghall-bini. L-ewwelnett, l-istitut ta' difetti mohbija huwa marbut ma kuntratt ta' bejgh, u mhux ma dak ta' kera jew ta' uzu kif

inhu l-kaz in kwistjoni; u, kieku stess, jolqtu difett fl-oggett innifsu, mentri f'dan il-kaz ma jirrizulta ebda "difett" fil-bini, u f'dan il-kaz, in-nuqqas ta' permess - anke jekk jista' jigi kwalifikat bhala element ta' l-oggett - ma kienx minhabba xi irregolarita`, izda rizultat tal-fatt li meta l-fabbrika nbniet, ma kienx hemm htiega ta' permessi.  Il-fond kien mibni skond il-ligi, u anke fiz-zmien tal-koncessjoni kien jitqies bini legali;  il-permess ghan-negozju kien mehtieg minhabba l-uzu partikolari li s-socjeta` attrici riedet taghmel mill-fond, pero`, ghal dan, l-obbligu li jigi akkwistat il-permess, ma kien ta' hadd hlief tas-socjeta` attrici.

Is-socjeta` konvenuta ma naqsitx mill-obbligi kuntrattwali taghha, u ebda nuqqas ma jista' jigi addebitat lilha.  Kien, min-naha l-ohra, obbligu tas-socjeta` attrici li tara li, qabel ma tibda tinnegozja, tkun fornita bil-permessi kollha marbuta man-negozju li hi tkun ghazlet li topera mill-fond in kwistjoni.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mis-socjeta` attrici billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza ta' l-ewwel Qorti, bl-ispejjez fiz-zewg istanzi jithallsu mis-socjeta` attrici appellanti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------