MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2014

Rikors Numru. 24/2011

Malta Industrial Parks Limited (C28965)

vs

Regenera (Malta) Limited (C23484)

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Tesponi bir-rispett u l-Avukat Dottor Katrina Borg Cardona, detentrici tal-karta ta' l-identita' numru 538673M, ghan-nom tas-socjeta' esponenti, debitament awtorizzata, tiddikjara l-fatti, segwenti, liema fatti hija taf bihom personalment u bil-gurament taghha tikkonferma;

Illi permezz ta' *letter of intent* tat-tletin (30) t'Awissu elf disa' mija u disgha u disghin (1999) (Dok A), il-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta' Malta (MDC) ikkoncediet lis-socjeta' intimata il-fabbrika numru BT21 fil-Qasam Industrijali ta' Bulebel tal-kejl ta' tliet mija u zewg metri

kwadri (302mk) u dan b'titolu lokatizju li jaghlaq nhar it-tletin (30) ta' Novembru elfejn u ghaxra (2010) versu l-kera ta' tliet liri (Lm3) ghal kull metru kwadru ekwivalenti ghal sitt euro u disgha u disghin centezmu (€6.99) ghal kull metru kwadru;

Illi ai termini ta' l-Ordinanza dwar il-Kummissarju ta' l-Artijiet (Kap 169) kif emedata bl-Att III ta' l-2004, kull jedd jew obbligu li kien jispetta lill-Korporazzjoni ghal Zvillupp ta' Malta fir-rigward ta' certi artijiet, ghandu jvesti f'dik l-awtorita' li ghandu jsemmi l-ministru reposonsabbli bhala l-awtorita' minflok il-Ministru semma' lis-socjeta' esponenti bhala l-awtorita' kompetenti u permezz ta' l-Avviz Legali 361 ta' l-2004 ghadda lill-esponenti, bhala l-awtorita' kompetenti, l-amministrazzjoni ta' diversi artijiet, fosthom il-fabbriak li giet koncessa lis-socjeta' intimata. Isegwi ghalhekk illi s-socjeta esponenti assumiet l-obbligi u l-jeddijiet kollha li kienu jispettaw lill-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta' Malta fir-rigward tal-koncessjoni lokatizja suriferita';

Illi s-socjeta konvenuta (i) ma hallsitx il-kera ghal diversi skadenzi, (ii) naqset milli zzomm maghha n-numru ta' impjegati stabbilit fil-letter of intent suriferita; u (iii) naqset milli tuza l-fabbrika kif imiss u cioe 'for the production of homeopathic remedies';
Illi minkejja li d-data stabbilita ghal tmiem il-lokazzjoni llum ghaddiet, is-socjeta intimata naqset milli tirritorna l-fond lill-istanti;

Illi sa fejn taf l-esponenti, is-socjeta intimata ma ghandhiex difiza x'taghti kontra t-talba;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, din l-Onorabbli Qorti, johgobha, b'applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Art. 16A tal-Kap 69 tordna lill-intimat sabiex jizgombra mill-fabbriak numru BT21 fil-Qasam Industrijali ta' Bulebel u dan entro terminu qasir u perentorju li jigi prefiss.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa hu ingunt in subizzjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-istanti inkluz dik ghall-hlas ta' arretrati ta' kera.

Ra wkoll ir-risposta tas-socjeta' intimata li tghid hekk:

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' rikorrenti illi minn issa hija ingunta ghas-subizzjoni.

2. Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, is-socjeta' eccipjenti tirriserva l-pozizzjoni legali taghha illi tipprezenta eccezzjonijiet ulterjuri spettanti lilha skond il-Ligi meta u wara illi s-socjeta' rikorrenti tipprezenta xi skrittura ta' kera, dejjem jekk tezisti, bejn il-partijiet.

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

Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' rikorrenti illi minn issa hija u l-ufficjali taghha jinsabu ingunti ghas-subizzjoni.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari sollevata mis-socjeta intimata dwar in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord *rationae materiae*. Is-socjeta' rikorrenti adiet lil dan il-Bord b'kawzali li hi tikri lis-socjeta' intimata fabbrika gewwa Bulebel u b'talba ta' zgumbrament mill-istess fabbrika wara allegat morozita' fil-hlas tal-kera u ksur ta' kondizzjonijiet lokatizji. Anness

mar-rikors promutur hemm kopja ta' Letter of Intent li s-socjeta' rikorrenti tikkontendi li tikkontjeni l-kondizzjonijiet tal-kirja *de quo*;

Is-socjeta' intimata resqet tlett eccezzjonijiet preliminari li fil-fehma tal-Bord jammontaw ghall-kontrasens guridiku aktar u aktar meta konsiderata fid-dawl tad-deposizzjoni tad-direttur tal-istess socjeta'. Dwar l-ewwel eccezzjoni irid jinghad illi l-kompetenza tal-Bord mhix radikata biss mill-eccezzjoni tal-intimat izda kif kostantement ritenut mill-Qrati taghna,: "kif konoxxut, l-kompetenza tat-tribunal tigi qabel xejn determinata mit-termini tat-talbiet u l-premessi ghalihom, kif ukoll, s'intendi, mit-termini tal-eccezzjonijiet li jitqajmu b'opposizzjoni ghall-istess talbiet" (**Joseph Bugeja et vs Alfred Camilleri** App 6.10.2004).

Is-socjeta' intimata donnha qed tibbaza l-eccezzjonijet taghha fuq apprezzament hazin tal-istitut tal-kiri tal-haga *pre* l-Att X tal-2009 meta tghid illi s-socjeta' rikorrenti ma ipproduciet ebda prova illi tezisti relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet. Fl-istess waqt id-direttur tal-istess socjeta jixhed illi huwa jikri minghand is-socjeta' rikorrenti l-fabbrika *de quo* u li mhux qed ihallas ghaliex huwa priv mill-finanzi;

L-istess socjeta' intimata, fl-istess nifs, tghid per via tat-tielet eccezzjoni illi xorta wahda ghandha dritt tokkupa l-fond skond l-istess letter of intent prezentata mir-rikorrenti meta fl-ewwel eccezzjoni tghid illi din mhix prova tal-kirja;

Issa ghalkemm kull eccezzjoni hija preceduta bil-kliem "bla pregudizzju", ma jistghax b'daqshekk dan il-Bord jinjora l-fatt illi s-socjeta' intimata qed titlob il-liberatorja bazat fuq intempestivita' kwantu l-provi ghandhom fi stadju inizzjali. Jekk is-socjeta' rikorrenti qed tippernja l-kawza taghha fuq il-Letter of Intent jew fuq xi ftehim iehor anke verbali; jekk is-socjeta' intimata fi hsiebha tattakka l-validita' tal-Letter of Intent jew il-firma tad-direttur fuq l-istess huma hwejjeg li jistghu biss ikunu indirizzata wara li l-Bord jisma l-provi. 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 bhala wahda frivola u qed tkun michuda;

L-ispejjez dwar din l-eccezzjoni ghandhom ikunu sopportati mis-socjeta intimata.

< Sentenza In Parte >

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