BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur

CHAIRPERSON

Rikors numru 24/2011

Malta Industrial Parks Limited (C28965)

vs

Regenera (Malta) Limited (C23484)

Illum, 30 ta' Gunju 2016,

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti 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 tikkonfermahom;

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' ntimata 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 emendata bl-Att III ta' l-2004, kull jedd jew obbligu li kien jispetta lill-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta' Malta fir-rigward ta' certi artijiet, ghandu jvesti f'dik l-awtorita' li ghandu jsemmi l-ministru responsabbli 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-fabbrika li giet koncessa lis-socjeta' ntimata. 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-fabbrika 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 r-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.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra s-sentenza preliminari tas-16 ta' Jannar 2014 illi permezz taghha l-Bord diversament presedut cahad l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' ntimata u ddikjara illi huwa kompetenti jisma' l-kawza;

Ra illi fis-seduta tal-11 ta' Jannar 2016, saret trattazzjoni mill-partijiet u l-kawza thalliet ghas-sentenza;

Ra d-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza u qies il-provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna s-socjeta' rikorrenti qed titlob l-izgumbrament tas-socjeta' ntimata stante li s-socjeta' ntimata (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', (iv) minkejja li d-data stabbilita ghal tmiem il-lokazzjoni llum ghaddiet, is-socjeta' ntimata naqset milli tirritorna l-fond lill-istanti.

Illi permezz tas-sentenza preliminari tas-16 ta' Jannar 2014 il-Bord iddikjara li ghandu kompetenza rationae materiae sabiex jisma' l-kawza odjerna stante li ghalkemm il-letter of intent li s-socjeta' rikorrenti kienet baghtet lis-socjeta' ntimata ma hiex kuntratt ta' kera pero kemm is-socjeta' rikorrenti, permezz tar-rapprezentanti taghha, tinsisti illi din hija l-bazi tal-kirja filwaqt illi s-socjeta' ntimata, permezz tar-rapprezentant taghha, tghid illi hija tikri l-imsemmi fond.

Illi ghalhekk il-Bord issa ghandu jinvestiga biss jekk is-socjeta' ntimata kisritx l-obbligi li kellha a bazi ta' l-istess letter of intent.

Illi huwa ammess minn Pier Luigi Ravaioli[1], rapprezentant tas-socjeta' ntimata, li s-socjeta' ntimata ilha snin ma thallas il-kera dovuta.

Illi l-morozita' fil-hlas tal-kera hija raguni bizzejjed sabiex is-socjeta' ntimata tigi zgumbrament mill-fond mertu tal-kawza.

[1] Fix-xhieda tieghu a folio 48 tal-process.

Illi skond l-imsemmija letter of intent il-kirja kellha tkun valida sat-30 ta' Novembru 2010. M'hemmx dubju li din id-data ilha li skadiet u ghalhekk anke a bazi ta' din ir-raguni s-socjeta' ntimata ghandha tigi zgumbrata mill-imsemmi fond.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jilqa' t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti bl-ispejjez kontra s-socjeta' ntimata u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' xahar mil-lum.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur