MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-13 ta' Frar, 2004

Citazzjoni Numru. 1477/1996/1

Calzaturificio Zadichiele [Valletta] Limited
vs
Malta Development Corporation

Il-Qorti,
Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu, is-socjeta'attrici wara li ppremettiet:
Illi s-socjeta attrici kienet stabbiliet f'Malta fabbrika tal-manufattura taz-zraben fil-qasam industrijali ta' Bulebel gewwa fabbrika bin-numru B14 moghtija lilhom taht titolu ta' cens mill-Korporazzjoni konvenuta, u

Illi s-socjeta attrici investiet sommom sostanzjali f'din l-istess fabbrika u f'taghmir u f'makkinarju modern importat ghall-iskop tal-attivita taghha, u

Illi wara ftit zmien mill-ftuh tal-fabbrika is-socjeta attrici iffacjat diffikultajiet fin-negozju taghha, l-aktar fis-suq tal-esportazzjoni, u ghalhekk kellha tiehu d-decizjonili

tissospendi l-attivita’ taghha sakemm tinsab soluzzjoni ghall-problemi rinfaccjati minnha, u

Illi meta s-socjeta attrici ddecidiet li tissospendi l-attivita taghha, kien hemm sensiela ta’ debiti pendenti favur kredituri tas-socjeta inkluzi l-impjegati, id-Dipartiment tas-Sevizzi Socjali kif ukoll favur il-Mid-Med Bank Limited, u

Illi fl-14 ta’ Settembru 1994 waqt li d-dirigenti tas-socjeta attrici, li huma ta’ nazzjonalita estera, kienu barra l-pajjiz il-Korporazzjoni konvenuta harget ordni sabiex s-socjeta attrici tizgombra mill-fabbrika u tnehhi l-oggetti kollha ta’ go fiha fi zmien erbat ijiem, u

Illi l-avviz relattiv mahrug mill-Korporazzjoni qatt ma gie notifikat jew mwassal lid-dirigenti jew rappresentanti legittimi tas-socjeta attrici u dan bi ksur manifest tal-Ligi, u

Illi bhala konsegwenza ta’ dina l-ordni it-taghmir u l-apparat tas-socjeta attrici esistenti gewwa l-fabbrika, u li kienu jiswew eluf kbar ta’ liri, inbieghu b’irkant pubbliku ghas-somma ta’ cirka LM6,000 liema valur huwa ferm anqas mill-valur reali taghhom, u

Illi dan il-bejgh tat-taghmir u apparat tas-socjeta attrici sar minghajr il-konoxxenza tal-proprietarji taghha u bhala rizultat is-socjeta attrici sofriet danni kbar,

Illi interpellati jersqu ghall-likwidazzjoni bonarja tad-danni sofferti mill-attur noe bhala konsegwenza tal-bejgh forzat, il-Korporazzjoni konvenuta rrispondiet fis-sens li dak li ghamlet kien kollu konformi mal-Att tal-1972 dwar Zgumbrament minn Artijiet.

Talbet li l-korporazzjoni konvenuta ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m’ghandiex, prevja dikjarazzjoni li l-Korporazzjoni konvenuta naqset li tosserva l-proceduri rikjesti mill-Ligi ghall-hrug u l-esekuzzjoni tal-Qorti that l-Att tal-1972:-

1. Tiddikjaraha responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-attur noe bhala rizultat tal-Izgumbrament u l-bejgh bl-irkant tal-effetti mobbli taghha.

B'rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-attur noe ghall-likwidazzjoni tad-danni permezz ta' proceduri separati si et quatenus.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Protest gudizzjarju kontra l-konvenut, u bl-imghaxijiet kontra il-Korporazzjoni konvenuta li hi ngunta ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-Korporazzjoni konvenuta li biha eccepiet:
1. Illi l-kumpanija attrici ma tistax tippretendi illi l-Korporazzjoni ma kelliex tiehu passi biex tirkupra l-pussess tal-fabbrika B14 (li hija propjeta pubblika) meta l-istess kumpanija ghalqed il-fabbrika, illicenzjat l-impjegati kollha u abbandunat il-progett u dirigenti taghha telqu minn Malta. Aktar u aktar meta dan kollu sehh minghajr ma indenjaq ruhhom javzaw lill-Korporazzjoni u minghajr ma ghamlu l-arrangamenti mehtiega u ghalhekk il-kumpanija attrici b'dan l-agir kienet kisret il-kundizzjonijiet tal-"“etter of intent"”datata it-2 ta' Awissu 1993 u ma hallietx triq ohra lill-Korporazzjoni ghajr illi tiehu l-passi li hadet sabiex tissalvagwarda l-interessi taghha.

2. Illi l-Korporazzjoni segwiet il-proceduri dettati mill-ligi sabiex tezercita id-dritt taghha li tirriprendi l-pussess tal-fabbrika, infatti l-ordni ta' zgumbrament kienet notifikata lil Denis Burke li kien l-uniku kuntatt li kien ghad fadal mal-Kumpanija attrici. Dan kien id-direttur tal-Kumpanija li accetta li jircievi c-cwievet tal-fabbrika B14 f'Bulebel meta saret l-allokazzjoni originali madwar sena qabel l-izgumbrament, kien ukoll il-persuna li ghamel il-kuntatti mal-Korporazzjoni ghan-nom tal-promoturi u aktar tar ghan-nom tal-kumpanija u sahansitra kienhu illi ikkonsenja il-memorandum u l-istatut sabiex jigu registrati. Il-kumpanija u/jew id-dirigenti l-ohra qatt ma illamentaw illi din il-persuna ma kelliex awtorita li tircievi ic-cwievet tal-fabbrika u li tiehu hsieb li taghmel kuntatt mal-korporazzjoni dwar il-fabbrika. Barra minn hekk meta kien

innotifikat bl-izgumbrament kien accetta in-notifika, ghalhekk ma setax jonqos illi kien hu ir-rapprezentant legittimu tal-assenti diretturi u/jew tal-kumpanija ghal finijiet tal-ligi f'dawn ic-cirkostanzi.
3. Subordinatament u bla pregudizzju ghall-dak hawn fuq premess, illi Denis Burke kien ikkonferma mal-Korporazzjoni illi d-diretturi kollha tal-kumpanija kienu gew infurmati bl-ordni ta' zgumbrament.

Illi d-diretturi tal-Kumpanija attrici ghalhekk kienu jafu bl-izgumbrament u bil-bejgh bl-irkant tal-apparat u taghmir tal-Kumpanija u bi traskuragni naqsu li jikkomunikaw mal-Korporazzjoni sabiex jaslu fi ftehim ta' kif u meta se jnehhu huma stess dan it-taghmir mill-fabbrika tal-Korporazzjoni konvenuta.

4. Subordinatament u bla pregudizzju ghas-suespost, illi l-bejgh tat-taghmir in kwistjoni sar b'irkant pubbliku u ghalhekk l-ammont rikavat minn dan il-bejgh jirrifletti il-valur reali tat-taghmir in kwistjoni.

5. Subordinatament u bla pregudizzju ghas-suespost, illi peress li l-bejgh sar b'irkant pubbliku, u kien irriklamat fuq il-mezzi ta' komunikazzjoni pubblika, kull min kellu interess u kull min indenja ruhu jezercita l-ghaqal mehtieg (due dilligence) sabiex jissalvagardja l-investiment tal-kumpanija seta' jsir jaf dwar il-bejgh u seta jwaqqfu, anke wara li saru r-riklami, billi jikkuntatja lill-Korporazzjoni. Izda dan ma sehhx, u d-dirigenti tal-kumpanija illi qed jghidu li ma kienux notifikati bil-bejgh, dak iz-zmien ghazlu illi jabbandunaw dan l-investiment totalment u jhallu hafna kredituri warajhom minghajr ebda kuntatt.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-kontra talba tal-Korporazzjoni konvenuta li permezz taghha, wara li ppremettiet:
Billi l-Korporazzjoni attrici, li kienet giet sottomessa applikazzjoni mill-Kumpanija konvenuta, kienet taghat sa mill-31 ta' Awissu, 1993 lill-istess konvenuta, il-pussess tal-fabbrika B14 f'Bulebel, skond ittra datata 2 ta' Awissu 1996 u ohra tal-31 ta' Awissu 1996 (Dok. A u Dok. B);

Billi l-kumpanija konvenuta okkupat l-istess fabbrika fil-perjodu bejn l-31 ta' Awissu 1993 u s-26 ta' Marzu 1995, u ghalhekk ghandha taghti lill-Korporazzjoni s-somma ta'LM3291 (tlett elef mitejn u wiehed u disghin Lira) bhala kumpens ghall-okkupazzjoni tal-istess fabbrika, skond kif jirrizulta mill-anness dokument immarkat "Dok. A";

Billi l-konvenuta ghadha ma hallsitx dan il-kumpens ghalkemm giet interpellata sabiex taghmel dan.

Tghid ghalhekk l-istess konvenuta ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tghaddi biex tiddikjara illi l-ammont fuq imsemmi (LM3291) huwa dovut mill-kumpanija konvenuta bhala kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond u ghal-perjodu hawn fuq imsemmijin.
2. Tikkundanna lill-kumpanija konvenuta sabiex thallas lill-korporazzjoni attrici dak l-istess ammont.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kummercjali kontra l-konvenuta li hija mharrka ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-lista tax-xhieda;

Ikkunsidrat

Illi fis-sena 1993 is-socjeta' attrici, tramite u bl-assitenza ta' certu Dennis Burke ghamlet kuntatt mas-socjeta' konvenuta u f' Gunju tal-istess sena kienet applikat ghall-assistenza taht l-Att dwar l-Izvilupp Industrijali, liema applikazzjoni kienet giet approvata mill-Korporazzjoni konvenuta fit-2 ta' Awissu 1993.[1]

Illi fost il-kondizzjonijiet stipulati kien hemm l-obbligu ta' pagament ta' kera annwali u l-hlas ta' depositu ta' Lm2,100 akkont tal-kera fi zmien erba gimghat mill-imsemmija data. Inoltre kien hemm kondizzjoni li tistabbilixxi " minimum employment figure" fi zmien sena

[1] Letter of Intent Dok.A Fol.24

mid-data li fiha l-fabbrika tkun a disposizzjoni tas-socjeta' attrici.

Illi konsegwentment fil-31 ta' Awissu l-imsemmi Dennis Burke, dejjem ghan-nom tal-istess socjeta' jew ahjar tad-dirigenti prospettivi tal-istess socjeta' stante li dina kienet ghadha fil-process ta' formazzjoni, irceva c-cwievet tal-fabbrika numru B14 f' Bulebel Industrial Estate, u obbliga ruhu *"to pay regularly the rent due to the MDC as from today".*[2]

Illi sussegwentement is-socjeta' attrici, minghajr ma tat ebda avviz lis-socjeta' konvenuta li minghandha kienet hadet l-assistenza biex tiftah il-fabbrika u li maghha kienet ghamlet il-ftehim, waqqfet l-attivita' taghha, illicenzjat l-impjegati kollha u d-dirigenti u l-ufficjal taghha telqu jew harbu minn Malta.

Illi meta s-socjeta' konvenuta saret taf b' dan, wara sitt gimghat li l-fabbrika li kienet ilha maghluqa u mhux uzata, attivitat il-procedura that l-Att XIV tas-sena 1972 [Kap.228][3] sabiex tirriprenedi l-pussess tal-fabbrika "halli din l-istess fabbrika, bhala rizors pubbliku, tkun tista' tigi utilizzata ghal xi progett iehor fl-ahjar interess ekonomiku tal-pajjiz".[4]

Illi konfromamanet ma dak kontemplat fl-Artikoli 6 u 7 tal-imsemmi Att, inharget ordni ta' zgumbrament li giet debitament notifikata lill-imsemmi Dennis Burke, u dan gie ukoll avvzat sabiex inehhi il-makkinarju li kien thalla fil-fabbrika, u li fin-nuqqas kien ser jinbigh bl-irkant.

Illi kif jirrizulta mix-xhieda tal-istess Burke, ghalkemm dan kien informa lill-imsemmi Dr.Landi, il-korporazzjoni konvenuta ma rceviet edba rispons minn naha tas-socjeta' attrici, u ghalhekk sussegwentement, wara li giet segwita d-debita procedura, il-makkinarju li kien thalla fil-fabbrika gie mibjugh b' irkant pubbliku li sar fil-25 ta' Marzu 1995.

---

[2] Dok.B Fol.27
[3] L-Att dwar Zgumbrament minn Artijiet
[4] Nota ta' Oservazzjonijiet – konvenuta Fol.157

Mill-premess jidher car li l-bejgh tal-makkinarju sehh wara li l-fabbrika kienet ilha abbandunata mill-ufficjali tas-socjeta' attrici ghal tmien xhur, f' liema perijodu ma sar ebda kuntatt minn naha tas-socjeta' attrici lill-konvenuta, u dan bi ksur manifest tal-kontenut tal-letter of intent.

Illi inoltre, is-socjeta' attrici lanqas hallset id-depositu fuq indikat skond kif obbligata ai termini tal-klawsola 2[b] tal-imsmemi dokument, u hija debitrici fil-konfront tal-korporazzjoni konvenuta fl-ammont ta' Lm3,291 kumpnes in linea ta' kera ghall-okkupazzjoni tal-istess fabbrika ghall-perijodu li jestendi mill-1 ta' Settembru 1993 sas-26 ta' Marzu 1995 u cioe' ghall perijodu kollu li damet tokkupa l-istess post.[5]

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Illi bazikament il-pretensjoni tas-socjeta' attrici hija bazata fuq l-argument li l-ordni ta' zgumbrament ma gietx notifikata lill-rappresentant legittimu taghha u ghalhekk il-procedura segwita mill-korporazzjoni konvenuta tivvjola d-dispost tal-Artikolu 6 tal-Kap.228. Inoltre, rizultat tal-bejgh bl-irkant tal-makkinarju li kien ghad hemm fil-fabbrika, is-socjeta' attrici sofriet danni stante li dan inbigh bi prezz ferm inferjuri ghal valur reali. Ghaldaqstant talbet dikjarazzjoni ta' responsabilita` minn din il-Qorti f' dan is-sens.

Illi l-korporazzjoni konvenuta minn naha taghha qed issostni li l-ordni ta' zgumbrament giet notifikata skond il-ligi lill rappresentant legittimi fil-persuna ta' Dennis Burke li dejjem deher ghan-nom tad-dirigenti prospettivi taghha. Sahansitra rceva c-cwievet tal-fabbrika, obbliga ruhu li jhallas il-kera regolarment, baghat snag list lis-socejta' konvenuta tax-xogholijiet li kienu mehtiega fil-fabbrika u meta gie notifikat bl-ordni ta' zgumbrament huwa kkuntattja lil Dr.Landi.

Illi in propositu l-Qorti tosserva li c-cirkostanzi tal-kaz u l-komportament tal-ufficjali tas-socjeta' attrici li qabbdu u

[5] Affidavit Eugenio Duca – Fol.144

abbandunaw il-fabbrika minghajr ma avvzaw lis-socjeta' konvenuta, hallewha maghluqa ghal tmien xhur u dan wara li kienu inghataw assistenza mill-Gvern biex juzaw dan il-post, u inoltre ma hallsux il-kumpens dovut ghall-okkupazzjoni tal-istess, jghatu gustifikazzjoni ampja lill-korporazzjoni konvenuta li tattiva l-procedura ghar-ripresa tal-fabbrika.

Illi inoltre, il-provi juru li l-imsemmi Dennis Burke kien inkarigat mill-ufficjali tas-socjeta' attrici sabiex jagixxi ghan-nom taghhom kemm fl-istadju tal-formazzjoni tal-kumpanija kif ukoll wara. Dan jirrizulta manifest kemm mill-ittra li permezz taghha huwa accetta c-cwievet tal-fabbrika u obbliga ruhu li jhallas il-kera regolarment, kif ukoll mill-is-*snag list* li ntbaghat minnu bl-intestatura *"Dennis Burke – Calzaturificio Zadichiele Valletta Ltd. Bl-14 Bulebel Ind. Estate Zejtun"*[6] Huwa indikattiv wkoll u prova ta' l-mandat moghti lilu, li fl-imsemmija ittra huwa kien identifika ruhu bhala direttur tal-kumpanija. Inoltre r-registered office tal-kumpanija huwa indikat fil-Memorandum and Articles of Association bhala "Densions Place" Colonel Savona Street, Sliema li f' dak iz-zmien kienet lukanda proprjeta' tal-istess Dennis Burke.

Dawn il-fatturi jaghtu konfort lix-xhieda ta' Dr.Wenzu Mintoff li "is-sur Burke kien gej u sejjer il-hin kollu jghidilna x' ghandha bzonn il-kumpanija, ha c-cwievet hu u konna nitrattaw il-hin kollu mieghu."[7]

Il-Qorti hija tal-fehma li ma hemm ebda dubbju li l-imsemmi Dennis Burke kien il-mandatarju tal-kumpanija u kien inkarigat jittratta ghan-nom taghha fit-trattattivi u kuntatti mal-korporazzjoni konvenuta; u ghalhekk din il-kumpanija kienet pienament gustifikata li tkompli tqis lil dan bhala mandatarju gia la darba ma kienitx giet notifikata li l-mandat tieghu kien gie terminat. Fuq dan il-punt il-Qorti tirrileva li minn mkien ma rrizulta li l-mandat ta' Dennis Burke kien gie terminat. Di fatti malli huwa giet notifikat bl-ordni ta' zgumbrament huwa kkuntattja lil Dr.Landi biex jinformah bis-sitwazzjoni.

[6] Dok.G Fol.34
[7] Fol.129

Illi in vista tal-premess il-Qorti hija tal-fehema li t-talba attrici diretta ghall-dikjarazzjoni gudizzjarja li l-Korporazzjoni konvenuta naqset li tosserva l-procedura rikjesta mill-Kap.228 ghall-hrug u esekuzzjoni ta’ ordni ta’ zgumbrament hija insostenibbli fil-fatt u fid-dritt.

Illi rigward it-tieni talba diretta ghal-dikjarazzjoni gudizzjarja ghar-responsabbilita’ da parti tal-korporazzjoni konvenuta ghad-danni kollha sofferti mis-socjeta’ attrici, il-Qorti tosserva li l-azzjoni li hadet il-konvenuta kienet pienament gustifikata fic-cirkostanzi u inoltre hija konformi mal-ligi, u ghalhekk anke din it-talba hija insostenibbli.

Illi rigward il-kontro talba tal-korporazzjoni konvenuta, il-Qorti tosserva li rrizulta provat u inkontestat li l-ammont mitlub minnha ta Lm3,291 huwa dovut mis-socjeta’ attrici in linea ta’ kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fabbrika da parti tal-istess socjeta ghall-perijodu li jestendi mill-1 ta’ Settembru 1993 sas-26 ta’ Marzu 1995, u ghalhekk din it-talba ghandha tigi milqugha.

Decide

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi dwar it-talba attrici billi, tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-korporazzjoni konvenuta, u tichad it-talba attrici bl-ispejjez;

Dwar il-**kontro talba** tiddeciedi billi tilqa’ l-istess talbiet u tiddikdjara li l-ammont ta’ tlett elef mitejn wiehed u disghin lira maltin [Lm3,291] huma dovuta mis-socjeta’ attrici lill-korporazzjoni konvenuta in linea ta’ kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fabbrika u ghall-perijodu fuq indikat; u tikkundana lill-istess socjeta’ attrici thallas lill-korporazzjoni konvenuta din is-somma ta’ Lm3,291 flimkien mal-imghaxijiet kummercjali, u bl-ispejjez kontra l-istess socjeta’ attrici.

< Sentenza Finali >

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