MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-18 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 549/2000/1

Regenera (Malta) Limited

Versus

Malta Development Corporation*; u b'dikriet ta' l-4 ta' Frar 2005 *Malta Industial Parks Limited* assumiet l-atti flok *Malta Development Corporation

Din il-kawża hija dwar l-obbligazzjonijiet ta' sid il-kera.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'ittra tat-30 t'Awissu 1999 is-soċjetà attriċi kienet akkommodata mill-korporazzjoni konvenuta fil-fabbrika BT 21 f'Bulebel, limiti taż-Żejtun, sabiex tagħmel *homeopathic preparations*, *food supplements* u *herbal remedies*. B'dik l-ittra, imsejħa "*letter of intent*", is-soċjetà attriċi ngħatat il-pussess effettiv tal-fabbrika sabiex tibda taħdem fiha minnufih, kif soltu jiġri meta l-korporazzjoni konvenuta tagħmel allokazzjonijiet bħal dik li saret lill-attriċi.
Fl-ewwel ġimgħa ta' Diċembru ġ1999ħ, jew f'xi żmien fil-qrib, lis-soċjetà attriċi waslitilha konsenja ta' *materia prima*

biex tinħadem fi prodotti li mbagħad tesportahom lil klijenti barranin li kienu ordnawhom. Meta s-soċjetà attriċi fittxet li tieħu din il-konsenja, dawk responsabbli għas-saħħa portwarja għarrfuha illi jekk ma jkollhiex liċenza tal-pulizija ma titħalliex tieħu l-konsenja. Meta l-attriċi marret tistħarreġ mal-pulizija, kienet mgħarrfa illi ma kellhiex ikollha problema biex tinħarġilha l-liċenza, iżda qabel kellha turi l-permess ta' l-Awtorità ta' l-Ippjanar biex turi illi l-fabbrika kellha l-permessi relativi għall-iżvilupp u l-produzzjoni li riedet twettaq l-attriċi.
Meta mbagħad l-attriċi marret għand l-Awtorità ta' l-Ippjanar biex tikseb kopja tal-permess, saret taf illi l-korporazzjoni konvenuta qatt ma kienet talbet jew kisbet il-permessi meħtieġa u għalhekk il-fabbrika ma kinitx kif trid il-liġi. Dan il-fatt aggrava ħafna s-sitwazzjoni tas-soċjetà attriċi. Imkien il-*letter of intent* ma turi illi l-fabbrika ma kellhiex il-permessi ta' l-Awtorità ta' l-Ippjanar sabiex jibdew jinħadmu l-prodotti li tagħmel l-attriċi.
Għalxejn il-korporazzjoni konvenuta kienet mitluba biex turi illi kienet għamlet it-talbiet meħtieġa lill-Awtorità ta' l-Ippjanar, u għalxejn ukoll kienet mitluba, bi protest ġudizzjarju, biex tirregolarizza l-pożizzjoni tas-soċjetà attriċi u biex tersaq għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni. L-attriċi għalhekk fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti:

1. tgħid illi, fid-dawl ta' l-ittra tat-30 t'Awissu 1999, il-konvenuta kienet marbuta li tara illi l-fabbrika kellha l-permessi kollha ta' l-Awtorità ta' l-Ippjanar meħtieġa għall-għanijiet li għalihom il-fabbrika kienet ġiet allokata lill-attriċi;
2. tgħid illi l-konvenuta naqset mill-obbligazzjonijiet kuntrattwali li ħarġu minn dik l-ittra u minn kull ftehim ieħor dwar l-allokazzjoni tal-fabbrika u l-akkommodazzjoni fiha;
3. tgħid illi l-konvenuta għalhekk għandha twieġeb għad-danni li ġarrbet l-attriċi;
4. tillikwida d-danni; u
5. tikkundanna lill-konvenuta tħallas lill-attriċi s-somma hekk likwidata, flimkien ma' l-ispejjeż.

Il-korporazzjoni konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. il-korporazzjoni ma għandhiex twieġeb għan-nuqqas tad-Dipartiment tas-Saħħa Portwarja li jħalli li tinħeles il-konsenja;

2. kien fuq l-attriċi l-oneru li tara li jinkisbu l-permessi kollha li trid il-liġi; u

3. Luigi Ravaioli, l-azzjonista ewlieni fis-soċjetà attriċi, kien ilu jmexxi n-negozju, permezz ta' soċjetà oħra kontrollata minnu, mill-istess fabbrika, għal sitt snin u f'ebda waqt ma għarraf lill-konvenuta li kien sab xi diffikoltà dwar il-ħruġ ta' liċenza tal-pulizija.

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-liċenzi tal-pulizija biex jiksbu l-liċenza, 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

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

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.

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.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta’ l-kawża billi tiċħad it-talbiet tas-soċjetà attriċi u tikkundannaha tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

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