PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 16 ta' Novembru, 2016

Rikors Guramentat Nru: 413/2007 AF

Mobilja Gauci Limited (C-3155)

vs

Malta Industrial Parks Limited (C-28965)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjetà attriċi Mobilja Gauci Limited li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Is-socjetà rikorrenti tiddetejeni b'titolu validu ta' kera l-fabbrika KW 10, Qasam Industrijali, Kordin, u dan skond ma jirrizulta mill-ftehim datat 9 ta' Marzu 1978 li qed jigi hawn anness u markat bhala Dokument "MG 1".

Fil-5 ta' Frar 2007 is-socjetà intimata harget ordni ta' zgumbrament (eviction order) fil-konfront tas-socjetà rikorrenti fejn ordnatilha tizgombra mill-fabbirka KW 10, Qasam Industrijali, Kordin u tnehhi minn gewwa l-imsemmija fabbrika kull oggett mobbli appartenenti lis-socjetà rikorrenti, u dan

skond ma jirrizulta mill-ordni relattiva li qed tigi hawn annessa u markata bhala Dokument "MG 2".

Is-socjetà rikorrenti talbet u ottjeniet il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni (nru. 238/07) kontra s-socjetà intimata fejn l-istess socjetà intimata inzammet milli tesegwixxi l-imsemmija ordni ta' zgumbrament billi irrizulta li prima facie s-socjetà rikorrenti ghandha favur taghha l-kirja tal-imsemmija fabbrika, u dan skond ma jirrizulta mid-digriet tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili datat 6 ta' Marzu 2007 li qed jigi anness u markat bhala Dokument "MG 3".

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjetà rikorrenti ghandha titolu validu ta' kera fuq il-fabbrika KW 10, Qasam Industrijali, Kordin; u

2. Tiddikjara li s-socjetà intimata m'ghandha l-ebda dritt li titlob l-izgumbrament tas-socjetà rikorrenti mill-fabbrika KW 10, Qasam Industrijali, Kordin, u konsegwentement jigi konfermat b'mod definittiv kemm il-jedd pretiz fil-mandat ta' inibizzjoni fuq riferit u kif ukoll l-istess mandat ta' inibizzjoni.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 238/2007 kontra s-socjetà intimata li qeghda tigi ingunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjetà konvenuta li permezz tagħha eċċepiet illi:

It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress li s-socjetà attrici ma ghandha l-ebda titolu fuq il-fond mertu ta' din il-kawza kif se jigi ppruvat fil-mori ta' dina l-kawza, u ghalhekk ghandhom jigu michuda.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tas-soċjetà konvenuta maħlufa mill-Avukat Katrina Borg Cardona li kkonfermat illi:

B'kuntratt tad-9 ta' Marzu 1978, il-Kummissarju tal-Artijiet kien ikkonceda b'titolu ta' lokazzjoni lis-socjetà attrici il-fabbirka KW 10, fil-Qasam Industrijali ta' Kordin u dan taht il-patti u kundizzjonijiet elenkati fl-imsemmi kuntratt (Dok. MG1 mar-Rikors Guramentat).

Il-lokazzjoni kienet saret ghall-perjodu ta' sittax-il sena dekoribbli mill-1 ta' Gunju 1976 b'dan li wara l-iskadenza ta' tali terminu, s-socjetà attrici kellha l-jedd titlob estensjoni tal-lokazzjoni ghal perjodi ohra ta' ghaxar (10) snin-il wiehed u dan billi taghti pre-avviz ta' almenu sitt (6) xhur, xi haga li s-socjetà attrici naqset milli taghmel. Inoltre, kien espressament pattwit illi kull estensjoni kellha ssir b'kirja gdida filwaqt li l-ammont ta' kera kellu jigi rivedut.

Meta l-perjodu ta' lokazzjoni skada, u d-data sabiex is-socjetà attrici titlob estensjoni tal-kirja ghaddiet inutilment, il-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta' Malta, issa vestita bl-amministrazzjoni ta' bini industrijali tal-Gvern, issollecitat lis-socjetà attrici sabiex tikkuntattjaha bil-hsieb li tirregolarizza l-posizzjoni taghha, xi haga li qatt ma ghamlet. Dan jidher anke minn ittra datata 11 ta' Lulju 2007, hawn annessa u mmarkata "Dok. MIP1".

Minkejja dan is-socjetà attrici baqghet in okkupazzjoni tal-fond *de quo* wara li ghadda t-terminu tal-lokazzjoni. Irid jinghad illi s-socjetà attrici kellha bilanc konsiderevoli ta' kera b'lura meta ghalaq it-terminu lokatizju u l-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta' Malta kienet taccetta pagamenti akkont anke wara din id-data.

B'emendi li saru fl-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet (Kap. 169) bis-sahha tal-Att III tal-204, ir-responsabbilità tal-amministrazzjoni tal-proprjetà industrijali tal-Gvern kellha tghaddi ghand awtorità kompetenti. Permezz tal-Avviz Legali 360 tal-2004, is-socjetà esponenti giet imsemmija bhala l-awtorità kompetenti u permezz tal-Avviz Legali 361 tal-2004 il-Gvern ghadda l-amministrazzjoni ta' diversi artijiet, fosthom tal-fabbrika okkupata mis-socjetà attrici fil-Qasam Industrijali

ta' Kordin lill-istess socjetà esponenti, bhala l-awtorità kompetenti.

Isegwi ghalhekk illi s-socjetà esponenti assumiet l-obbligi u l-jeddijiet kollha li kienu jispettaw lill-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta' Malta fir-rigward tal-beni mertu ta' dina l-kawza.

B'ittra tat-8 ta' Jannar 2007 (Dok. MIP2) il-Korporazzjoni Maltija ghall-Intrapriza irtirat l-incentivi li kienu jinghataw lis-socjetà attrici u dan ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi u ghalhekk is-socjetà attrici iddekadiet minn kwalunkwe beneficcju jew privilegg li kienet tgawdi.

Bis-sahha tal-istess Kap. 169, is-socjetà konvenuta ghandha s-setgha li tohrog Ordni ta' Zgumbrament ai termini tal-Kap. 228 tal-Ligijiet ta' Malta.

Is-socjetà konvenuta harget tali Ordni ta' Zgumbrament nhar il-5 ta' Frar 2007 (Dok. MG2 mar-rikors guramentat tas-socjetà attrici), liema Ordni gie debitament notifikat lis-socjetà attrici, nhar is-26 ta' Frar 2007.

Rat id-dokumenti annessi.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija azzjoni dwar ordni ta' żgumbrament li ġie maħruġ mis-soċjetà konvenuta fil-konfront tas-soċjetà attriċi fil-5 ta' Frar 2007 fir-rigward tal-fabbrika KW 10, Qasam Industrijali, Kordin. Din l-ordni nħarġet skont l-artikolu 3(1) tal-Att Dwar Żgumbrament Minn Artijiet (Kap. 228 tal-Liġijet ta' Malta) u l-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet (Kap. 169 tal-Liġijiet ta' Malta).

Is-soċjetà attriċi qiegħda titlob dikjarazzjoni li għandha titolu ta' kera fuq il-fabbrika imsemmija u li għaldaqstant is-soċjetà konvenuta ma kellha ebda dritt li titlob l-iżgumbrament tagħha.

L-artikolu 3(1) tal-Att dwar Żgumbrament Minn Artijiet jgħid hekk:

> "*Il-Kummissarju, jekk fil-fehma tiegħu jkun hekk meħtieġ jew spedjent li jagħmel, jista' fid-diskrezzjoni assoluta tiegħu jordna l-iżgumbrament ta' kull persuna minn kull art li tkun okkupata minn dik il-persuna mingħajr ebda titolu jew li tkun mogħtija b'encroachment jew, f'każ ta' art li minn żmien għal żmien tkun ġiet speċifikata skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, meta jkun skada l-perjodu ta' żmien speċifikat f'kuntratt li jkun jagħti titolu, u t-tneħħija minn hemm ta' kull oġġetti mobbli, fi żmien speċifikat li jingħata fl-ordni u jista' għal dak il-għan jagħti dawk id-direttivi li fil-fehma tiegħu jkunu meħtieġa biex kull ordni bħal dak jiġi eżegwit bl-anqas dewmien possibbli.*"

Inoltre skont l-artikolu 2 tal-Kap. 169, id-drittijiet u responsabbilitajiet fuq ċertu artijiet tal-Gvern għaddew għand il-Korporazzjoni għal Żvilupp f'Malta. Malta Industrial Parks hija s-suċċessur tal-korporazzjoni msemmija u fl-Avviż Legali 360 tal-2004 b'seħħ mill-15 ta' Lulju 2004 ġie dikjarat li '*Malta Industrial Parks Limited (C 28965) hija msemmija bħala l-awtorita` kompetenti għall-finijiet ta' l-artikolu 2 ta' l-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet*.' Skont l-artikolu 2 tal-Kap. 169 msemmi, f'każ ta' proprjeta fil-pussess jew amministrata mill-Korporazzjoni, id-disposizzjonijiet tal-Kap. 228 '*għandhom għall-finijiet ta' dawk l-artijiet jinqraw u jiftehmu daqslikieku kull riferenza f'dawk l-Atti għall-Kummissarju tal-Artijiet kienet riferenza għaċ-Chairman tal-Korporazzjoni għal Żvilupp ta' Malta*'. Kif diġà ngħad, fl-2004 post il-Korporazzjoni ħaditu Malta Industrial Parks Limited li saret l-awtorità kompetenti għall-finijiet tal-artikolu 2 tal-Kap 169. B'hekk, is-soċjetà konvenuta għandha l-poter u responsabbilità li toħroġ ordnijiet ta' żgumbrament skont l-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet (Kap. 228). Ma jirriżultax illi

huwa kontestat bejn il-partijiet illi l-fabbrika in kwistjoni hija amministrata mis-soċjetà konvenuta.

Jirriżulta illi permezz ta' skrittura ta' kirja datata 9 ta' Marzu 1978, is-soċjetà attriċi kriet mingħand il-Kummissarju tal-Artijiet il-fabbrika KW 10 fil-qasam industrijali ta' Kordin. Skont l-iskrittura msemmija, il-kirja kienet għall-perjodu ta' 16-il sena bil-possibiltà li tiġġedded għall-10 snin oħra. Il-kera stipulata kienet ta' Lm1600, llum €3762, fis-sena, li kellha titħallas f'rati ndaqs kull sitt xhur. Kif diġà ngħad ma jirriżultax illi huwa kontestat illi llum il-ġurnata din il-proprjetà għaddiet f'idejn is-soċjeta konvenuta.

Lanqas ma huwa kkontestat bejn il-partijiet illi s-soċjetà attriċi kienet moruża fil-ħlas tal-kera dovuta. Iżda jirriżulta li attriċi bdiet tirregolarizza ruħha lejn l-aħħar tas-sena 2006 u l-bidu tas-sena 2007 billi ntbaghtu diversi cheques lis-soċjetà konvenuta b'mod illi sa meta ħareġ l-ordni ta' żgumbrament kien tħallas ammont sostanzjali mill-arretrati dovuti u kien biss wara li nbdew dawn il-proċeduri li l-konvenuta rritornat dawn ic-cheques mhux imsarrfa.

Godfrey Gauci, għan-nom tas-soċjetà attriċi, esebixxa kopja ta' skrittura li huwa jgħid li permezz tagħha l-partijiet ftehmu li l-arretrati ta' kera dovuti kellhom jitħallsu f'rati mensili. Din l-iskrittura mhijiex iffirmata iżda l-Qorti qieset illi l-validità tagħha qatt ma ġie kontestat mis-soċjetà konvenuta, u fil-fatt, fl-affidavit tiegħu, Patrick Catania (il-Kap Eżekuttiv tas-soċjetà konvenuta), ma jeskludiex illi seta' ffirma dan il-ftehim. B'żieda ma dan, l-avukat Elsa Borg, li xehdet għan-nom tas-soċjetà konvenuta, ikkonfermat li fil-*file* relattiv tas-soċjetà konvenuta kien hemm dokumentazzjoni nieqsa. Fiċ-ċirkostanzi, il-Qorti jirriżultalha fuq bażi ta' probabbilità li dan il-ftehim kien fil-fatt ġie ffirmat.

Jirriżulta li f'Novembru tal-2006 ġie aċċettat mis-soċjetà konvenuta l-ħlas ta' LM472 akkont tal-kera dovuta. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha s-soċjetà konvenuta tgħid illi dan l-ammont tħallas akkont tal-arretrati dovuti. Iżda l-Qorti tinnota li fil-ftehim imsemmi li ġie preżentat minn Godfrey Gauci, hemm imniżżel hekk, '*It is hereby further agreed that in*

addition to the monthly installments referred to above, quarterly rent, as it falls due for the sum of four hundred and seventy two Maltese liri (Lm472.00) shall be paid by the Debtor to the Creditor every quarter in advance.' Fil-fehma tal-Qorti dan ifisser li l-ammont preċiż li tħallas f'Novembru 2006 fil-fatt ġie aċċettat akkont tal-kera.

Fil-5 ta' Frar 2007 is-soċjetà konvenuta ħarġet ordni ta' żgumbrament fejn is-soċjetà attriċi ngħatat 20 jum żmien sabiex tiżgombra mill-fabbrika in kwistjoni. Jidher li hemm qbil bejn il-partijiet illi l-perjodu oriġinali stipulat fil-kuntratt ta' kera kien skada meta nħareġ l-ordni ta' żgumbrament. Għaldaqstant, u in kwantu li s-soċjetà attriċi baqgħet in okkupazzjoni tal-fabbrika, il-Qorti jirriżultalha li japplikaw għal dan il-każ is-segwenti artikoli tal-Kodiċi Ċivili:

> "1536*(1) Jekk, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jiġi mħolli fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu, jingħadd li l-kiri ġie mġedded taħt l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, għal żmien meqjus kif jingħad fl-artikolu 1532, minbarra għal dak li hu raba', illi l-kiri tiegħu jingħadd imġedded għaż-żmien li hu meħtieġ għall-ġabra tal-frottijiet ta' sena:*
>
> *Iżda, jekk il-kera jitħallas b'rati, il-kiri, ħlief fil-każ ta' raba', jingħadd imġedded għaż-żmien tal-ħlas ta' rata waħda*."

Skont artikolu 1532(1):

> "*(1) Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew ċirkostanzi li jistgħu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iż-żmien tal-kiri, għandhom jiġu mħarsa r-regoli li ġejjin:*
>
> *(a) il-kiri ta' bini jew ta' ħaġa mobbli jitqies magħmul għaż-żmien li għalih hu meqjus il-kera, jiġifieri, għal sena, jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fis-sena; għal xahar, jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fix-xahar; għal ġurnata, jekk ikun ġie miftiehem tant kull jum:*

Iżda, meta ma jkunx hemm prova jekk il-kera ġiex miftiehem bis-sena, bix-xahar, jew bil-ġurnata, jitqies li ġie miftiehem skont l-użu."

Ukoll, skont artikolu 1537:

"Meta sid il-kera jkun ta avviż lill-kerrej biex iħalli l-ħaġa fl-egħluq taż-żmien tal-kiri, il-kerrej ma jistax jeċċepixxi t-tiġdid taċitu tal-kiri, kif jingħad fl-aħħar artikolu qabel dan, lanqas jekk ikun issokta fit-tgawdija tal-ħaġa."

Finalment artikolu 1568 jgħid hekk:

"Iżda, għal dak li hu bini, meta ż-żmien tal-kiri hu preżunt kif jingħad fl-artikolu 1532, il-kiri ma jispiċċax bl-egħluq taż- żmien kemm-il darba sid il-kera ma jagħtix avviż lill-kerrej, jew dan lil dak, mill-anqas xahar qabel, jekk iż-żmien preżunt tal-kiri hu għal sena, jew ħmistax-il gurnata qabel, jekk dan iż-żmien hu għal anqas minn sena."

Minkejja li ghaddiet xi korrispondenza bejn il-partijiet fir-rigward tal-kirja in kwistjoni, ma jirriżultax illi s-soċjetà konvenuta qatt infurmat lis-soċjetà attriċi li l-kirja ma kienitx ser tibqa' tiġġedded skont ma jridu l-artikoli tal-Kodiċi Ċivili msemmija. Kif ikkonfermat l-avukat Elsa Borg:

"Mill-informazzjoni li għandi ma jirriżultax illi qatt kienu saru proċeduri biex il-kuntratt ta' kera jintemm, però ħarġet eviction warrant."[1]

Meta l-perjodu oriġinali tal-kirja skont il-ftehim tal-kiri intemm, peress illi s-soċjetà attriċi bħala l-inkwilina tħalliet tibqa' tgawdi l-fond lilha mikri, bdew japplikaw għal din il-kirja l-provedimenti tal-Kodiċi Ċivili msemmija. Għaldaqstant, is-soċjetà konvenuta kellha tagħti kongedo lis-soċjetà attriċi qabel ma jinħareġ ordni ta' żgumbrament għaliex il-kirja baqgħet tiġġedded taċitament. Huwa veru li skont id-duttrina u l-ġurisprudenza ma hija meħtieġa ebda forma skritta għall-

---

[1] Xhieda a fol. 126 et seq tal-proċess

kongedo biex jimpedixxi r-relokazzjoni taċita tal-kirja iżda kien meħtieġ:

> "*il-manifestazzjoni ta' xi waħda mill-partijiet li ma tridx tirrinova l-kera u tali manifestazzjoni ta' volonta hija notifikata lill-kontro parti, l-inkwilin, biex dana jiżgombra mill-fond lokat*"

u dan qabel ma jinħareġ ordni ta' żgumbrament (Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anthony Cassar vs Kummissarju tal-Artijiet, deċiża fit-13 ta' Novembru 2015, fejn il-Qorti għamlet riferenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Giuseppe Attard Portughese vs Giuseppe Bona, deċiża fit-22 ta' Ġunju 1925).

Is-soċjetà konvenuta eċċepiet biss illi s-soċjetà attriċi m'għandha ebda titolu fuq il-fabbrika mertu tal-kawża, iżda in kwantu li jirriżulta li s-soċjetà attriċi baqgħet tokkupa din il-fabbrika mingħajr ma ġiet infurmata li l-kirja mhijiex ser tibqa' tiġġedded jew li l-kera mhux ser tibqa' tiġi aċċettata kif irid l-artikolu 1537 imsemmi, din il-Qorti ma jirriżultalhiex illi l-konvenuta kellha xi dritt toħroġ ordni ta' żgumbrament fil-konfront tal-attriċi, u dan indipendentement mid-drittijiet tas-soċjetà konvenuta li tittermina l-kirja jew li tagħti l-kongedo sabiex il-kirja ma tibqax tiġġedded taċitament għaliex li qiegħda tgħid din il-Qorti huwa biss illi s-soċjetà attriċi tgawdi minn titolu ta' kera u mhux illi l-kirja ma tistax tiġi terminata. Iżda la s-soċjetà attriċi baqgħet tokkupa l-fabbrika taħt titolu validu ta' kera li kien jiġġedded taċitament, ma jistax jingħad illi s-soċjetà konvenuta kellha dritt illi toħroġ ordni ta' żgumbrament għaliex ma jirriżultax li l-attriċi kienet qiegħda tokkupa l-fond mingħajr titolu.

F'dan is-sens, il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Carmel Ciantar vs Kummissarju tal-Artijiet, deċiża fil-5 ta' Novembru 2012, imsemmija mis-soċjetà attriċi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, fejn ingħad hekk:

> "*Il-Qorti tqis li ngiebet prova sodisfacenti mill-attur li hu inghata titolu ta' qbiela fuq l-art li parti minnha gie*

zgumbrat minnha. La darba stabbilit dan it-titolu jispetta lill-Kummissarju tal-Artijiet li fl-applikazzjoni tal-Kap. 228 hu kien qed jiezegwixxi zgumbrament ta' persuna minn fuq art li kien qed jiddetjeni bla titolu. It-titolu darba moghti u rikonoxxut, sakemm ma jirrizultax mitmum jew terminat jew aggustat a bazi tal-ligi jaghmel stat ta' fatt u ligi bejn il-partijiet u hadd minnhom ma jista' jinjora l-principji tal-ligi u jiddeciedi hu x'jikkostitwixxi zball jew difett fit-titolu, kif jidher li qed jippretendi l-konvenut bl-azzjoni li ha.

Il-Kap. 228 jaghti poteri ezekuttivi miftuha hafna lil Kummissarju tal-Artijiet pero dawn ma humiex bla limitu u ma jistax jigi miftiehem li f'kazijiet fejn ma jirrizultax b'mod car u inekwivoku n-nuqqas ta' titolu, il-Kummissarju ghandu l-poter jiddeciedi hu liema titolu jista' jinjora jew le. La darba hemm titolu li mhux mimsus jew ma ghadux vigenti b'operazzjoni tal-ligi jew b'gudikat irid jigi attakkat bil-mezzi li taghti l-ligi u dan japplika ghal kulhadd inkluz il-Kummissarju tal-Artijiet.

F'din il-kawza l-Kummissarju tal-Artijiet ma gab ebda prova li dan it-titolu f'xi hin gie terminat jew li ma ghadux vigenti. Iddecieda fid-diskrezzjoni tieghu li t-titolu ma jezistix fuq parti mill-art mikrija diskrezzjoni li l-Qorti tqis intuzat abusivament f'dawn ic-cirkostanzi. Il-Qorti mhix qed tghid li l-Kummissarju, mehudin il-proceduri appozitu, ma ghandhux jedd jitlob dak li jidhirlu sabiex tigi ndirizzata l-pretensjoni tieghu u f'kaz ta' ezitu favorevoli, it-titolu vantat mill-attur jigi annullat in parti. Però ma jistax il-Kummissarju f'dawn il-proceduri rinfaccjat bi prova li l-attur ghandu titolu, jinsisti biss li l-estent ta' art moghtija saret bi zball u ma jgibx prova li t-titolu b'xi mod ma ghadux jezisti. Id-diskrezzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet ma testendiex ukoll ghal gudizzju tal-Kummissarju li jittermina unilateralment parti minn kirja li formalment tidher li ghadha in vigore."

Il-Qorti tikkondividi dan l-insenjament u ma ssib ebda raġuni għalfejn il-konklużjonijiet tal-Qorti m'għandhomx jiġu applikati għall-kawża tallum.

Finalment il-Qorti tosserva li minkejja li ġiet miċħuda t-talba tas-soċjetà konvenuta sabiex tressaq eċċezzjoni ulterjuri, il-konvenuta xorta waħda tagħmel riferenza għal din l-eċċezzjoni meta fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha tgħid illi skont l-artikolu 3 tal-Kap. 228, fejn art hija waħda speċifikata skont il-Kap. 169 tal-Liġijiet ta' Malta, bħal ma hija l-fabbrika in kwistjoni, l-ordni ta' żgumbrament jista' jiġi eżegwit f'każ fejn ikun skada l-perjodu taż-żmien speċifikat fil-kuntratt li jkun jgħati titolu u li għalhekk s-soċjeta konvenuta għandha jeddijiet usa' minn dawk tal-Kummissarju tal-Artijiet.

Kif irriteniet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Vincent Camilleri et vs Gaetana Aquilina, deċiża fis-16 ta' Marzu 2004:

> "*Dan premess jigi osservat li l-konkluzzjoni ta' l-ewwel qorti fir-rigward u cioè meta rriteniet li "hi tista' tikkunsidra biss dawk l-eccezzjonijiet li jigu formalment moghtija" kienet korretta, mhux biss inkwantu l-gurisprudenza tikkonforta din il-posizzjoni izda billi ukoll huwa mehtieg li kull eccezzjoni li tigi sollevata mill-konvenut tkun inkorportata f'nota tal-eccezzjonijiet akkompanjata b'dikjarazzjoni guramentata mill-parti jew wahda mill-partijiet li tkun qed tressaqha (vide Art. 158). Mhux hekk biss talli l-ligi trid li kopja identika ta' din in-nota tal-eccezzjonijiet "tigi notifikata permezz tar-registru lill-attur jew lill-avukat tieghu." Dan ghaliex in-nota tal-eccezzjonijiet tinkwadra l-linja difenzjonali tal-konvenut ghat-talbiet li jkunu saru fic-citazzjoni u mhux korrett u lanqas ma ghandu jigi permess li, fi stadju inoltrat tal-kawza meta l-istadju tal-provi jkun maghluq u meta din tithalla ghas-sottomissjonijiet orali jew biex jigu prezentati noti tal-osservazzjonijiet, l-kontro-parti tigi rinfaccata b'linja difenzjonali gdida minghajr ma jigu osservati r-regoli procedurali*."

Madanakollu, l-Qorti xorta wahda tiddikjara li ma taqbilx mat-teżi tas-soċjetà konvenuta li hija għandha jeddijiet usa minn dawk tal-Kummissarju tal-Artijiet u għaldaqstant setgħet toħroġ ordni ta' żgumbrament fuq l-art in kwistjoni sempliċiment għaliex iż-żmien stipulat fil-kuntratt oriġinali ta'

kera kien skada. Kif diġà ngħad, din il-Qorti jirriżultalha li s-soċjeta attriċi għadha tgawdi minn titolu ta’ kera fuq il-fabbrika in kwistjoni għaliex minn imkien ma jirriżulta li ġie mwaqqaf it-tiġdid taċitu tal-kuntratt ta’ kera. L-artikolu 1536 imsemmi huwa ċar fis-sens illi meta l-kerrej jibqa’ u jiġi mħolli fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu, jingħad li l-kuntratt ta’ kiri ġie mġedded, u dan naturalment ifisser illi ma jkunx skada ż-żmien speċifikat fil-kuntratt ill jgħati titolu, għas-sempliċi raġuni li huwa l-Kodiċi Ċivili li jirregola l-kuntratt ta’ kiri f’dan il-każ, u l-kuntratt ta’ kiri jkun qiegħed jiġi mġedded skont ma jgħid l-artikolu 1532 tal-istess Kodiċi.

Il-Qorti lanqas ma taqbel ma dak li ssostni s-soċjetà konvenuta li għandu japplika l-Kap. 228 u mhux il-Kodiċi Ċivili. Il-Qorti ma tqisx li ż-żewġ liġijiet jeskludu waħda lill-oħra. L-artikoli tal-Kodiċi Ċivili msemmija jispjegaw kif iseħħ it-tiġdid taċitu tal-kirja filwaqt illi l-Kap. 228 jgħid illi fejn ma hemmx kirja (u għaldaqstant ma hemmx titolu) jista’ jinħareġ ordni ta’ żgumbrament. Minn imkien ma jirriżulta li l-provedimenti tal-Kap. 228 jeskludu dawk tal-Kodiċi Ċivili in kwantu li l-Kap. 228 ma jirrigwardax kif u meta għandu jiġi kkunsidrat illi okkupant għandu titolu validu ta’ kera sabiex jokkupa proprjeta.

Għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi billi tiċħad l-eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta u tilqa’ t-talbiet attriċi.

Spejjeż tal-kawża u tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 238/2007 jitħallsu mis-soċjetà konvenuta.

IMHALLEF

DEP/REG