QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 28 ta' April 2017

Numru: 1

Rikors Numru: 77/08 JPG

Aluminium Extrusions Limited (C 7322)

v.

Malta Industrial Parks Limited (C 28965)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tas-socjetà Aluminium Extrusions Limited (C7322) tat-28 ta' Jannar, 2008, fejn tippremetti hekk:

> "1.Illi permezz ta' skrittura datata t-tletin (30) ta' April tas-sena elf disa' mija sebgha u tmenin (1987) [Dok AX1] is-socjeta' rikorrenti, indikata f'din l-istess skrittura bl-isem abbrevjat ta' Alex Limited , kienet hadet taht titolu ta' kera minghand il-Kummissarju ta' l-Artijiet il-Fabbrika bin-numru HF12 gewwa l-Industrial Estate ta' Hal Far u dan sabiex l-istess socjeta' tipproduci aluminium profiles;

"2. Illi permezz ta' skrittura datata l-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u sitta (2006) [Dok AX2] is-socjeta' rikorrenti dahlet fi ftehim mas-socjeta' intimata sabiex tkompli tokkupa l-Fabbrika in kwistjoni;

"3. Illi l-istess s-socjeta' rikorrenti kkostitwit ruha vera, certa u likwida debitrici tas-socjeta' intimata ghal somom sija mis-socjeta' rikorrenti kif ukoll mis-socjeta' Alpha Colour Limited [Dok AX3];

"4. Illi permezz ta' eviction order datata it-tnejn u ghoxrin (22) ta' Dicembru tas-sena elfejn u sitta (2006), pero notifikata lis-socjeta' rikorrenti f'April tas-sena 2007, is-socjeta' intimata allegatament in ezercizzju ta' drittijiet allegatament koncessi lilha ai termini tal-Kap. 228 u l-Kap. 169 tal-Ligijiet ta' Malta, ordnat lis-socjeta' rikorrenti tizgombra minn gewwa l-Fabbrika bin-numru HF12 gewwa l-Industrial Estate ta' Hal Far [Dok AX4];

"5. Illi wara din id-data s-socjeta' rikorrenti thalliet tkompli tokkupa l-Fabbrika in kwistjoni taht titolu validu fil-ligi, kif ukoll gie maqbul repayment programme fir-rigward is-somom ta' flus dovuti lis-socjeta' intimata;

"6. Illi jigi rilevat li fis-sena elfejn u sitta biss, is-socjeta' rikorrenti hallset lis-socjeta' intimata s-somma ta' erbghin elf, erbgha mija u sebgha liri Maltin u erbghin centezmi (Lm 40,407.40);

"7. Illi permezz ta' ittra datata disgha u ghoxrin ta' Marzu elfejn u sebgha (2007) [Dok AX5] is-socjeta' intimata tramite l-konsulent legali taghha ddikjarat li kienet qieghda tittermina l-encroachment agreement ta' l-Ewwel (1) ta' Jannar elfejn u sitta (2006), u kif ammess mill-istess socjeta' intimata u talbet lis-socjeta' rikorrenti tizgombra mill-Fabbrika in kwistjoni fi zmien hmistax –il jum mid-data ta' l-ittra;

"8. Illi wara negozjati bejn il-partijiet ntlahaq ftehim li s-socjeta' rikorrenti kellha tibqa' tokkupa l-Fabbrika in kwistjoni taht titolu validu fil-ligi u li s-socjeta' rikorrenti kellha teffetwa is-segwenti pagamenti:

i. 30 ta' Gunju 2007 –Lm 10,000
ii. 30 ta' Settembru 2007 –Lm10,000
iii. 31 ta'Dicembru 2007 – Lm 10,000

"9. Illi rimanenti bilanc kellu jigi mhallas mis-socjeta' rikorrenti fuq perjodu ta' erbgha snin u dan mill-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u tmienja (2008) u dan oltre il-pagament mensili ta' elf tlett mija disgha u hamsin liri Maltin u disghin centezmu (LM1,359.90) li kellhom jibqghu jithallsu skond l-iskadenza mensili. Is-socjeta' rikorrenti ukoll obbligat ruhha li ssewwi u tibdel is-soqfa tal-fabbrika a spejjez taghha;

"10. Illi s-socjeta' rikorrenti fil-fatt onorat il-ftehim fis-sens li sal-lum effetwat il-pagamenti mensili kollha kif ukoll hallset s-somma globali ta'

ghoxrin elf lira Maltin (Lm20,000) kif indikata f'paragrafu numru tmienja (8) u kif jirrizulta mill-ahhar rcevuta tal-kera mhallsa [Dok AX6];

"11. Illi minkejja dan is-socjeta' intimata talbet lis-socjeta' rikorrenti sabiex tiffirma kostituzzjoni ta' debitu kif ukoll taghti garanzija ipotekarja permezz ta' proprjeta' immobbli li kellha tigi trasferita minn socjeta' terza lil wiehed mid-diretturi u talbet li dan isir sat-30 ta' Novembru 2007;

"12. Illi minhabba li din il-proprjeta' immobbli ghadha fi stat ta' kostruzzjoni fatt maghruf mis-socjeta' intimata, s-socjeta' rikorrenti offriet li tiffirma l-kostituzzjoni ta' debitu izda talbet zmien sa Frar sabiex tkun tista' taghti l-garanzija ipotekarja rikjesta, liema fatt ma kienx jiddependi minnha izda mill-fatt tat-tlestija o meno tal-proprjeta' immobbli;

"13. Illi s-socjeta' intimata permezz ta' ittra tal-21 ta' Novembru 2007 [Dok AX7] mibghuta tramite l-konsulent legali taghha ma laqghetx il-proposta tas-socjeta' rikorrenti u insistit fuq id-data tat-tletin (30) ta' Novembru tas-sena elfejn u sebgha (2007);

"14. Illi s-socjeta' rikorrenti regghet avvicinat lis-socjeta' intimata u ressqet proposti sabiex jigu konsiderati mill-Bord tad-Diretturi tas-socjeta' intimata;

"15. Illi sad-29 ta' Novembru 2007 filghaxija s-socjeta' rikorrenti kienet informata li l-Bord tad-Diretturi tas-socjeta' intimata kien ghadu qieghed jikkonsidra l-kwistjoni u li kien ghadu ma kellux risposta;

"16. Illi s-Sibt, l-ewwel (1) ta' Dicembru 2007, wara nofsinhar wiehed mid-Diretturi, l-Avukat Dr Ray Borg mar il-Fabbrika in kwistjoni sabiex jigbor xi dokumenti li huwa kellu bzonn peress li l-Hadd filghodu kien ser isiefer barra minn Malta sabiex jiltaqa' ma klijenti tas-socjeta' rikorrenti;

"17. Illi x'hin wasal fuq il-post isib li kienu twahhlu katnazzi godda u fuq il-post sabiex lill-membri tal-Korp tal-Pulizija jghassu l-post u gewwa l-fabbrika;

"18. Illi meta l-istess, Avukat Dottor Ray Borg talab sabiex jidhol fil-fabbrika sabiex jigbor id-dokumenti li kellu bzonn huwa gie impedut milli jaghmel dan mill-Pulizija u wara li kkomunika ma 'rapprezentant tas-socjeta' intimata kif indikat lilu mill-istess pulizija dan infurmah li huma (s-socjeta' rikorrenti) ma setghux jidhlu fil-fabbrika ghaliex is-socjeta' intimata kienet qieghda tirriprendi l-fabbrika u li kienu ser ikellmuhom aktar il-quddiem;

"19. Illi sal-jum li fiha qieghed jigi pprezentat ir-rikors guramentat de quo, id-diretturi, l-ufficjali u l-impjegati tas-socjeta' rikorrenti huma mcahda milli jacceddu ghal fabbrika HF12 gewwa l-Industrial Estate ta'

Hal Far u s-socjeta’ rikorrenti hija de facto u de jure spussessata mill-proprjeta’ immobli in kwistjoni;

“20. Illi in kwantu tali zgumbrament da parti tas-socjeta’ intimata ma sarx in ottemporanza ma dak li jipprovdi il-Kap. 228 tal-Ligijiet ta’ Malta, b’mod partikolari fil-mankanza ta’ l-elementi rikjesti ad validitatem mill-Art. 3(1) ta’l-istess att, u dan in vista tal-fatt li s-socjeta’ rikorrenti kienet tokkupa u kellha l-pussess tal-fond in kwistjoni taht titolu validu fil-ligi, tali agir da parti tas-socjeta’ intimata jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin ai termini ta’ l-Art. 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

“21. Illi di piu’ is-socjeta intimata rrikorriet ghal dak li jipprovdi l-Art.3(2) tal-Kap. 228 tal-Ligijiet ta’ Malta fl-assenza tac-cirkostanzi li kienu jippermettulha li tirrikorri ghall-istess u b’hekk agixxiet b’mod abusiv, illegali u pregudikevoli ghad-drittijiet tas-socjeta’ rikorrenti;

“Ghaldaqstant in vista tal-premess is-socjeta’ rikorrenti umilment titlob lil din l- Onorabbli Qorti joghgobha:

“1. Tiddikjara lil-agir tas-socjeta’ initmata jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin;

“2. Tordna lis-socjeta’ intimata sabiex tiddezisti milli tkompli fl-agir abbusiv taghha;

“3. Tordna lis-socjeta’ initmata sabiex fi zmien qasir u perentorju fissat minn dina l-Onorabbli Qorti twettaq dawk l-atti kollha mehtiega u necessarji sabiex is-socjeta’ rikorrenti tigi ripristinata fil-pussess taghha tal-Fabbrika HF12 gewwa l-Industrial Estate ta’ Hal Far, u dan anke occorrendo taht is-supervizjoni ta’ periti nominandi;

“4. Tawtorizza lis-socjeta’ rikorrenti sabiex twettaq hi stess dawk l-atti kollha mehtiega u necessarji sabiex is-socjeta’ rikorrenti tigi ripristinata fil-pussess taghha tal-Fabbrika HF12 gewwa Industrial Estate ta’ Hal Far bl-ispejjez a kariku tas-socjeta’ intimata, f’kaz li din tonqos milli taghmel dan matul dak iz-zmien li lilha jigi fissat ghaldaqstant , u dan occorendo taht is-supervizjoni ta’ periti nominandi;

“5. Tikkundanna lis-socjeta’ intimata thallas l-ispejjez tal-prezenti kawza;

“Bl-ispejjez kontra s-socjeta’ intimata nkluzi dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni fl-ismijiet Aluminium Extrusions Limited v Malta Industrial Parks Limited (Nru. 1844/07GV) u dawk ta’ l-ittra ufficjali pprezentata fil-konfront tas-socjeta’ intimata nhar il-11 ta’ Jannar 2008 u b’rizerva ta’ kull azzjoni ulterjuri spettanti lis-socjeta’ rikorrenti, fil-ligi inkluzi ghal danni fil-konfront tas-socjeta’ intimata.”

Rat ir-risposta guramentata tas-socjetà Malta Industrial Parks Limited, tal-25 ta' Frar, 2008, li in forza taghha gie eccepit illi:

> "1. Preliminarjament, illi l-azzjoni tas-socjeta attrici hi nulla stante li d-dispozizzonijiet ta' l-Art. 535 tal-Kodici Civili (Kap. 16) ma japplikawx ghal ordnijiet ta' zgumbrament mahruga skond l-Art. 3(1) ta'l-Att dwar Zgumbrament minn Artijiet (Kap. 228) u dan ai termini ta' l-ewwel proviso ghall-Art. 3(1) tal-Kap. 228;
>
> "2. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi ma jirrikorrux l-elementi
> li trid il-ligi tal-vjolenza u tal-klandestinita ghall-ezercizzju ta' l-azzjoni ta' l-ispoll;
>
> "3. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi l-azzjoni attrici hi infondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u dan kif se jigi ppruvat fil-mori ta' dina l-kawza;
>
> "4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;"

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-13 ta' April, 2016, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet tas-socjetà intimata, laqghet it-talbiet kollha tas-socjetà rikorrenti, billi ordnat lis-socjetà intimata sabiex fi zmien xahrejn mid-data tas-sentenza twettaq dawk l-atti necessarji sabiex is-socjetà rikorrenti tigi ripristinata fil-pussess tal-fabbrika HF 12 f'Hal Far, fin-nuqqas u jekk jghaddi inutilment dan it-terminu, tawtorizza lis-socjetà rikorrenti li tiehu l-pussess tal-fabbrika HF12 gewwa l-Industrial Estate ta' Hal Far, bl-ispejjez a karigu tas-socjetà intimata.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Mhuwiex kontestat illi l-fabbrika okkupata mis-socjeta rikorrenti kienet amministrata mis-socjeta ntimata Mill-provi jirrizulta illi s-socjeta rikorrenti kienet originarjament tokkupa l-fabbrika bin-numru HF12 taht titolu ta' kera koncess lilha mill-Kummissarju tal-Artijiet permezz ta' skrittura datata 30 ta' April 1987.[1]

"Meta l-amministrazzjoni tal-art li fuqha hija mibnija l-istess fabbrika ghaddiet f'idejn is-socjeta ntimata, saret skrittura bejn is-socjetajiet kontendenti, datata 1 ta' Jannar 2006, fejn is-socjeta ntimata allokat temporanjament il-fabbrika taht titolu ta' encroachment lis-socjeta rikorrenti.[2] **Din l-allokazzjoni saret *"on a month to month basis."*[3]** Skont l-istess skrittura, fil-kaz illi s-socjeta rikorrenti tonqos milli ssegwi xi wahda mill-kondizzjonijiet imposti, jew jekk tkun moruza fir-rigward tar-repayment programme datat 1 ta' Jannar 2006, is-socjeta ntimata kellha dritt li tittermina l-ftehim b'mod immedjat u tordna lis-socjeta rikorrenti sabiex tohrog mill-fabbrika.[4]

"Fit-22 ta' Dicembru 2006 inhareg ordni ta' zgumbrament fil-konfront tas-socjeta rikorrenti, li pero ma giex esegwit immedjatament, peress illi s-socjeta rikorrenti hallset is-somma dovuta entro t-terminu stipulat. Sussegwentement pero, is-socjeta ntimata baghtet ittra datata 29 ta' Marzu 2007 lis-socjeta rikorrenti, fejn, b'referenza ghal klawsola numru 3 tal-ftehim tal-1 ta' Jannar 2006, is-socjeta rikorrenti inghatat avviz formali sabiex tivvaka mill-fabbrika HF12 fi zmien hmistax-il gurnata. Wara xi negozjati bejn il-partijiet pero, gie miftiehem illi s-socjeta rikorrenti setghat tibqa' tokkupa l-fabbrika in kwistjoni, u dan biss jekk issegwi numru ta' kondizzjonijiet, fosthom illi taghmel it-tiswijiet necessarji fis-saqaf tal-fabbrika, u taghti garanzija tangibbli lis-socjeta ntimata ghal-bilanc pendenti, sat-30 ta' Novembru 2007.

"Ghal bidu ta' Novembru 2007, is-socjeta rikorrenti talbet aktar zmien ghat-tiswija tas-saqaf u sabiex ttiprovdi il-garanzija tangibbli, fuq apartament proprjeta ta' wiehed mid-diretturi tas-socjeta. Is-socjeta ntimata pero cahdet din it-talba permezz ta' ittra datata 21 ta' Novembru 2007. Peress illi s-socjeta rikorrenti baqghat inadempjenti fl-obbligi assunti minnha, u cioe billi ma ghamlitx it-tiswijiet necessarji fis-saqaf tal-fabbrika, u billi ma pprovidtx il-garanzija rikjesta mis-socjeta ntimata fiz-zmien stiuplat, l-ordni ta' zgumbrament gie esegwit mis-socjeta ntimata fl-1 ta' Dicembru 2007. Sussegwentement s-socjeta rikorrenti intavolat mandat ta' inibizzjoni kontra s-socjeta ntimata, li gie michud permezz ta' digriet datat 21 ta' Dicembru 2007.

"**Ikkonsidrat;**

---

[1] Dok AX 1, Fol 7.
[2] Dok AX2, Fol 15.
[3] *Ibid.*, Klawsola 2.
[4] *Ibid.*, Klawsola 3.

"Il-Qorti ser tghaddi sabiex titratta l-eccezzjoni preliminari tas-socjeta ntimata, rigward in-nullita tal-azzjoni istitwita mis-socjeta rikorrenti. Skont is-socjeta ntimata, din l-azzjoni hija nulla ghaliex id-dispozizzonijiet ta' l-Art. 535 tal-Kodici Civili ma japplikawx ghal ordnijiet ta' zgumbrament mahruga skond l-Art. 3(1) tal-Att dwar Zgumbrament minn Artijiet u dan ai termini ta' l-ewwel proviso ghall-Art. 3(1) tal-Kap. 228.

"L-artikolu 3(1) tal-Att dwar Zgumbrament jipprovdi illi:

> *"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-dispozizzonijiet 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:*
>
> ***Iżda d-dispozizzonijiet tal-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili ma jkunux japplikaw għal ordnijiet ta' żgumbrament maħruġin skont is-subartikolu (1)****:*
>
> *Iżda wkoll ordni ta' żgumbrament li jkun ġie hekk maħruġ ma għandux jikkostitwixxi eżerċizzju arbitrarju ta' drittijiet pretiżi skont l-artikolu 85 tal-Kodiċi Kriminali."*

"Id-drittijiet u l-obbligi rigward l-art li fuqha tinsab mibnija il-fabbrika li minnha kienet topera s-socjeta rikorrenti bdew jitwettqu mis-socjeta ntimata bis-sahha tal-Avvizi Legali 360 u 361 ta' l-2004, ai termini tal-Legislazzjoni Sussidjarja 169.01 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Fit-trattazzjoni finali tieghu, id-difensur tas-socjeta rikorrenti ibbaza l-posizzjoni tieghu fuq is-sentenza fl-ismijiet **Mediterranean Film Studios Limited vs Il-Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta' Malta et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Ottubru 2003. F'din is-sentenza gie ritenut:

> ***"evizzjoni bhal din tkun spoll maghmul mill-awtoritajiet" tant li qalet li "tali ordni tista' tohrog biss fil-kaz ta' art okkupata minghajr ebda titolu jew li tkun moghtija b'encroachment, b'mod li jekk jigi allegat li hemm xi titolu ....tali ordni jista' jigi kontestat fil-qrati ordinarji u bir-rit ordinarju biex tintalab, fost affarijiet ohra, in-nullita' u l-invalidita' ta' dak l-ordni" u huwa proprju dan li qed issir bl-azzjoni fl-ismijiet "H.P. Cole Limited vs Malta Industrial Parks Limited (Rik. Gur. Numru 547/08/AL)."***

"Pero, din is-sentenza inghatat qabel l-introduzzjoni ta' ammendi bl-Att III tas-sena 2004, u ghalhekk l-insenjament ta' din is-sentenza ma

jistghax ikun applikabbli f'dan il-kaz. Fis-sentenza **Beta Brushware Limited vs Malta Development Corporation**,
gie spjegat illi:

> ***"Certament ghall-anqas kif kienet il-ligi qabel l-emendi introdotti fis-subartikolu (1) ta' l-Artkolu 3 tal-Kap. 228, is-semplici fatt li l-Kummissarju ta' l-Artijiet (jew ic-Chairman tal-Korporazzjoni fil-kazijiet fejn dan seta' jagixxi bhala Kummissarju) johrog ordni ta' zgumbrament skont l-Artikolu 3(1) imsemmi, ma kienx necessarjament ifisser li l-persuna spoljata ma setghetx tagixxi kontra tieghu b'azzjoni ta' spoll....Kien proprju ghalhekk li l-legislatur, permezz ta' l-Artikolu 67 ta' l-Att III ta' l-2004, ipprovda espressament li meta jkun hemm ordni ta' zgumbrament mahrug taht l-Artikolu 3(1) imsemmi – u din il-Qorti tifhem, ordni ta'zgumbrament li jkun ghall-anqas 'prima facie' regolari fil-forma u fil-kontenut tieghu – id-dispozizzonijiet ta' l-Artikolu 535 ma jkunux japplikaw ghal dak l-ordni u dak l-ordni ma jkunx jikkostitwixxi ezercizzju arbitrarju ta' drittijiet pretizi skont l-Artikolu 85 tal-Kodici Kriminali."***[5]

"Il-posizzjoni li hadet il-Qorti rigward l-interpretazzjoni tal-Artikolu 3(1) tal-Kapitolu 226 tal-Ligijiet ta' Malta hija illi rikorrenti ma jistghax imexxi b'azzjoni ta' spoll meta l-ordni ikkontestata hija gja esegwita, ghaliex tista' biss tikkontesta l-ordni **qabel l-esekuzzjoni** tieghu.[6] Fil-fatt skont is-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Camilleri vs Kummissarju tal-Artijiet**:

> ***"Ghandu jinghad li b'emenda introdotta bl-Att III tas-sena 2004 – u allura wara li s-sentenza ta' Mediterranean Film Studios Limited – l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili u l-Artikolu 85 tal-Kodici Kriminali gew maghmula ma japplikawx ghall-esekuzzjoni ta'ordnijiet ta' zgumbrament mahruga skont l-Artikolu 3(1) tal-Kap. 228. Dan pero`, kif ser naraw, ma jnaqqasx mill-possibilita` li l-ordni jigi kkontestat qabel l-esekuzzjoni tieghu."***[7]

"Il-Qorti tqis illi f'dan il-kaz, l-ordni ta' zgumbrament ma kienx prima facie regolari peress li ma nharigx skont il-ligi. Il-ligi espressament tipprovdi li s-socjeta ntimata kellha dritt tohrog ordni ta' zgumbrament kontra s-socjeta ntimata meta jkun skada z-zmien specifikat fil-kuntratt. Skont il-ftehim vigenti bejn il-partijiet, is-socjeta rikorrenti kien ghad fadlilha thallas is-somma ta' Lm16,700 sa' l-ahhar ta' Dicembru. Hija talbet aktar zmien lis-socjeta ntimata, izda din it-talba giet michuda, u s-socjeta ntimata ghamlitha cara illi din **is-somma kellha tithallas sal-ahhar ta' Dicembru 2006. Pero, is-socjeta ntimata harget l-ordni**

---

[5] **Beta Brushware Limited vs Malta Development Corporation**, Qorti tal-Appell Civili deciza 4 ta'
Novembru 2005.

[6] **Maria Regina Granata vs Il-Kummissarju tal-Artijiet,** Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 28 ta'
Mejju 2015.

[7] **Emanuel Camilleri vs Kummisarju tal-Artijiet**, Qorti tal-Appell Civili deciza 11 ta' April 2006.

ta' zgumbrament fit-22 ta' Dicembru 2006, u cioe fi zmien meta, skont il-ftehim ta' bejn il-partijiet, kienet ghad m'ghandiex dritt illi tohrog. Fil-fatt, il-ftehim kien jaghti lis-socjeta rikorrenti gimghatejn cans tirregola ruhha wara skadenza mhux onorata, u ghalhekk **jirrizulta li l-ordni ta' zgumbrament mahrug mis-socjeta ntimata inhareg xi tliet gimghat qabel ma seta' johrog skont dak pattwit bejn il-partijiet**.

"Ghalhekk il-Qorti tqis illi l**-ordni ta' zgumbrament ma kienx prima facie regolari**.

"Din Il-Qorti pero mhux biss issib li prima facie l-ordni ta' zgumbrament ma kienx regolari izda illi l-istess ordni ta' zgumbrament kienei milquta b'difett serjissimu.

"In fatti skond l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 228 huwa l-Kumissarju tal-Artijiet illi taht il-caveat indikati ghandu s-setgha illi ***"jordna l-iżgumbrament ta' kull persuna minn kull art..."***

"Issa skond l-Artikjolu 2 tal-Kapiltolu 169 poteri moghtija taht il-Kapitolu 228 lill-Kummissarju tal-Artijiet fejn si tratta tal-Artijiet Industrijali gew trasferiti lic-Chairman tal-Malta Development Corporation:

> ***"2. Id-drittijiet u r-responsabbiltajiet kollha, kemm jekk mogħtija jew kontinġenti, dwar proprjetà immobbli li tkun ta', jew fil-pussess ta', miżmuma jew amministrata mill-Gvern, jew dwar l-amministrazzjoni tagħha, li għalihom l-Accountant General kien intitolat jew suġġett minnufih qabel il-bidu fis-seħħ ta' din l-Ordinanza jkunu bis-saħħa ta' din l-Ordinanza trasferiti lill-Kummissarju tal-Artijiet: Iżda dwar dawk l-artijiet li jistgħu minn żmien għal żmien jiġu speċifikati f'Ordni tal-President pubblikata fil-Gazzetta, il-Korporazzjoni għal Żvilupp ta' Malta mwaqqfa bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Att dwar il-Korporazzjoni għal Zvilupp ta' Malta għandha twettaq il-jeddijiet u r-responsabbiltajiet imsemmija f'dan l-artikolu, u d-dispozizzonijiet tal-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet, u tal-Att dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern, għandhom għall-finijiet ta' dawk l-artijiet jinqraw u jiftehmu Daqs li kieku kull riferenza f'dawk l-Atti għall-Kummissarju tal-Artijiet kienet riferenza għaċ-Chairman tal-Korporazzjoni għal Żvilupp ta' Malta, u d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 181, tas- Subtitolu VI u VII tat-Titolu VIII tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb, l-artikolu 590(2), l-artikolu 627, l-artikolu 637, l-artikolu 837(2) u l-artikolu 873 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili għandhom japplikaw, għar-rigward ta' dawk l-artijiet, <u>għall-Korporazzjoni għal Zvilupp ta' Malta u għaċ-Chairman tal-Korporazzjoni għal Żvilupp ta' Malta, skont il-każ:</u> Iżda wkoll b'seħħ minn dik id-data li l-Ministru responsabbli għall-affarijiet ekonomiċi jista' b'avviż fil- Gazzetta jistabbilixxi, il-jeddijiet u r-responsabbiltajiet eżerċitati mill-Korporazzjoni għal Żvilupp ta' Malta jew miċ-Chairman taħt dan l-Att jew xi liġi oħra speċifikata fil-proviso ta' qabel dan ta' dan l-Att, inkluż kull jedd li għandu x'jaqsam ma' litigazzjoni li toriġina minnhom, għandhom, dwar dik l-art skont ma jkun ġie u jkun se jiġi minn zmien għal zmien speċifikat f 'Ordni magħmul mill-President u pubblikat***

> ***skont dak l-istess proviso, ivestu f 'kull awtorità jew persuna ohra li jissemmew f'regolamenti li jsiru għal dan l-għan bis-saħħa ta' dan il-proviso mill-Ministru msemmi sabiex ikunu l-awtorità kompetenti minflok il-Korporazzjoni għal Żvilupp ta' Malta, jew fiċ-Chairman ta' dik l-awtorità kompetenti skont ma jista' jkun il-każ: Iżda wkoll fir-rigward ta' dawk l-assi immobbli li minn żmien għal żmien jistgħu jkunu speċifikati f'ordni magħmul mill-President u pubblikat fil-Gazzetta skont l-artikolu 12 tal-Att dwar l-Awtorità tad-Djar, u kull assi immobbli akkwistati u amministrati skont l-artikolu 4(2)(a) tal-Att imsemmi, l-Awtorità tad-Djar stabbilita taħt l-artikolu 3 tal-Att dwar l-Awtorità tad-Djar għandha teżerċita d-drittijiet u r-responsabbiltajiet imsemmija f 'dan l-artikolu, u d-dispozizzonijiet tal-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet għandhom għall-fini ta' kull art ta' din ix-xorta jinqraw u jkunu interpretati bħal li kieku kull referenza fihom għall-Kummissarju tal-Artijiet kienet referenza għaċ-Chairman tal-Awtorità tad-Djar, u d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 181, tas-Subtitolu VI u VII tat-Titolu VIII tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb, l-artikolu 590(2), l-artikolu 627, l-artikolu 637, l-artikolu 837(2) u l-artikolu 873 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili għandhom japplikaw, f'dak li għandu x'jaqsam ma' dawn l-assi immobbli, għall-Awtorità tad-Djar u għaċ-Chairman tal-Awtorità tad-Djar, skont il-każ."***

"Illi permezz ta' Artikoli 38-43 tal-Kap. 463 tal-Ligijiet ta' Malta (li abrogat l-Malta Development Corporation Act) u Avviz Legali 360 u 361 ta' 2004, certu drittijiet u responsabilitajiet fuq artijiet u zoni industrijali[8] gew trasferiti Malta Industrial Parks Limited b'effett mill-15 ta'Lulju 2004:

> ***"2. Malta Industrial Parks Limited (C 28965) hija msemmija bhala l-awtorità kompetenti ghall-finijiet ta' l-artikolu 2 ta' l-Ordinanza dwar il-Kummissarju ta' l-Artijiet."***
> -Vide Art. 2 Avviz Legali 360

"Ghalhekk l-ordni ta' zgumbrament kellha tohrog mic-Chairman tal-Malta Industrial Parks li fiz-zmien rilevanti fil-kaz in ezami ta' Dr. Alex Mizzi. Jirrizulta palesament mill-ordni tal-izgumbrament ezebita illi dan ma sarx**. Anzi il-provi juru proprju il-kuntrarju.** Fix-xhieda tieghu a fol. 395-398 Dr. Alex Mizzi jghid bla tlaqliq illi mill-minuti tal-file tas-socjeta' rikorrenti, **ma jirrizultax ghalfejn harget l-*eviction order*;** li kemm dam Chairman cioe' minn Mejju 2005 sa Marzu 2008 **qatt ma hareg *eviction order;*** u li **qatt ma jiftakar illi ffirma xi *eviction order* la tas-socjeta' rikorrenti u lanqas t'ohrajn.**

"Il-Qorti rat u ezaminat l-ordni ta' zgumbrament skond l-Kapitolu 169 u Kapitolu 228, mahrug fit-22 ta' Dicembru 2006 li jidher li gie ffirmat minn Simon Vella Deputat Chairman Ezekuttiv – Vide Dok. AX 4 a fol. 22.

[8] Fosthom dawk indikati f'Artikolu 2 tal-Avviz Legali 361 ta' 2004

"Illi apparti il-fatt illi d-Deputy Chairman deher li donnu kien aflitt minn amnesia temporanja u minkejja li ma setghax jiftakar jekk l-*eviction order* Dok. AX4 a fol. 22 kienitx l- *eviction order* mahruga attwalment kontra s-socjeta' attrici, a fol. 363 gharaf il-firma tieghu fuq l-istess eviction order (l-istess Dok. AX4)

"In-nuqqas jew il-mankanza tal-firma ta' Chairman fuq eviction order mhix kif gie sostnut waqt it-trattazzjoni *"xaghra fl-ghagina*" izda hija kwistjoni li tolqot s-siwi, l-validita' tal-*eviction order*. Minghajr l-firma tac-Chaiman l-*eviction order* mhix valida skond il-ligi.

"Ghaldaqstant il-Qorti tqis illi l-ordni ta' *eviction* mhux biss kienet prima facie rregolari, izda hija addirittura nulla skond il-ligi. Ghaldaqstant tichad l-eccezzjoni preliminari tas-socjeta' intimata.

"**Ikkonsidrat;**

"L-Artikolu 535 tal-Kodici Civili jipprovdi illi:

> ***"(1) Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżżgħa mill-pussess, ta` liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta` ħaġa mobbli b`azzjoni kontra l-awtur ta` l-ispoll, li terġa` tiġi mqiegħda f`dak il-pussess jew f`dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-Artikolu 791 tal-Kodiċi ta` Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.***
>
> ***"(2) Dan it-tqegħid mill-gdid fil-pussess jigi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaga li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll.***

"Din l-azzjoni hija ntiza sabiex ikun protett kwalunkwe pussess biex b`hekk ikun imhares l-ordni pubbliku, jigi skansat id-dizordni civili, u c-cittadin privat jigi mpedut milli li jiehu l-gustizzja b`idejh. Ghalhekk il-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat.[9]

"**Il-Qorti tal-Appell** enuncjat b'mod car l-elementi ta' din l-azzjoni, u irriteniet illi:

> ***"… l-elementi essenzjali biex l-azzjoni ta` spoll privileggjat tkun tista` tregi huma l-pussess da parti ta` l-ispoljat, il-prova li jkun sehh l-att spoljattiv ta` dak il-pussess b`mod vjolenti jew klandestin da parti tal-ispoljant, u l-azzjoni tkun giet intavolata mill-ispoljat fi zmien xahrejn minn mindu jkun gie kommess l-att spoljattiv.***
>
> ***"Kwantu ghall-pussess, il-ligi tikkontempla l-pussess materjali, kien liema kien, u mhux il-pussess animo domini, u l-konvenut f`kawza ta` reintegrazzjoni mhux lecitu li jinvestiga x-xorta ta`***

[9] **Fenech vs Zammit**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 12 ta' April 1958.

pussess ta` l-attur. Sahansitra l-azzjoni ta` spoll privileggjat tista` tigi ezercitata anke kontra l-istess propjetarju, meta dan ikun l-awtur tal-ispoll.

"Mhix permessa ebda eccezzjoni dilatorja qabel jigi reintegrat l-ispoll ghaliex din hija azzjoni ta` ordni pubbliku, u hija intiza biex tipprojbixxi li wiehed jaghmel gustizzja b`idejh u minghajr l-intervent tat-tribunal. Konsegwentement ghal din l-azzjoni l-ligi ma tirrikjedix il-prova tal-legittimita` tal-pussess turbat u takkorda r-reintegrazzjoni anke favur il-possessur in mala fede. It-tribunal ghandu jezamina biss il-fatt tal-pussess u l-fatt tal-ispoll.[10]

"Jirrizulta ghalhekk mit-taghlim enuncjat illi sabiex tirnexxi azzjoni ta` spoll jehtieg, it-tliet rekwiziti tal-azzjoni u cioe`:

"a) il-pussess da parti ta` l-ispoljat (possidisse) ;

"b) il-prova li jkun sehh att spoljattiv ta` dak il-pussess b`mod vjolenti jew klandestin da parti tal-ispoljant (spoliatum fuisse) ; u

"c) li l-azzjoni tkun giet intavolata mill-ispoljat fi zmien xahrejn minn mindu jkun gie kommess l-att spoljattiv (infra bimestre deduxisse).[11]

"Dawn it-tliet elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi:

"Jekk imqar xi wiehed minn dawn ir-rekwiziti essenzjali ma jigix ppruvat, l-azzjoni taqa` minghajr ma jkun hemm bzonn li jigi ndagat jekk jirrikorrux anki r-rekwiziti l-ohra."[12]

"Il-Qorti hija sodisfatta illi s-socjeta rikorrenti irnexxila tipprova tnejn mill-elementi essenzjali ta' din l-azzjoni, u cioe il-pussess materjali tal-fabbrika HF12 meta sehh l- allegat att spoljattiv u l-intavolar tal-azzjoni odjern fi zmien ta' mhux iktar minn xahrejn mid-data tal-istess allegat att spoljattiv.

"Illi ghar-rigward tal-element ta' vjolenza hu dak li hu rikjest li jigi pprovat skond il-ligi.

"Il-Qorti taghmel referenza ghall-insenjament moghti fis-sentenza **Mario Formosa Holt vs Angelo Aquilina** (App Civili deciz fit-28 ta' Frar 2014):

"It-tieni element li jrid jigi ppruvat mill-attur huwa t-tehid tal-pussess bl-ghemil tal-konvenut, liema tehid ghandu dejjem ikun identifikabbli u ghandu jigi bi precizjoni identifikat bhala fatt li sar fi zmien determinat. Biex jirrikorri l-element tal-fatt materjali tal-ispoll, huwa bizzejjed jekk jkun hemm in-nuqqas ta' kunsens, espress jew tacitu, tal-attur jew li l-att ta' spoll ikun sar minghajr ma l-attur jithalla jintebah bih. M'huwiex,

[10] **Buttigieg vs Buttigieg**, Qorti tal-Appell Civili deciza 6 ta' Ottubru 2000.
[11] **Bondin et vs Farrugia et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 29 ta' Mejju 2014.
[12] **Tabone vs Flavia**, Qorti tal-Appell Civili deciza 7 ta' Marzu 1958.

> *ghalhekk, necessarju li l-att spoljattiv ikun sar b'mod vjolenti jew li kien hemm il-vis atrox. Huwa sufficjenti jekk l-att ta' spoll ikun arbitrarju u kontra l-volonta` tal-pussessur. Huwa wkoll maghruf li l-ispoll jimmaterjalizza wkoll meta jkun hemm imqar cahda parzjali ta' pussess."*

> "Vide ukoll **Philip Grima vs Joseph Mifsud** deciza fit-28 ta' Novembru 2003; **Trident Developments Limited vs. Joseph Cordina** deciza fid-9 ta' Novembru 2012; u **Tarcisio Azzopardi et vs. Rosalija sive Rose Galea**, deciza fis-26 ta' Jannar 2007.

> "Mill-provi prodotti jirrizulta kjarament illi una volta li l-*eviction order* hija nulla, kull att konsegwenti ghal dik "l-ordni" hu att arbitrarju. Di piu' hemm provi illi sgaccianti li t-tnehhija tal-effetti tas-socjeta' rikorrenti mill-fabbrika HF12 saret kontra l-volonta' tad-Direttur tal-istess.

> "Ghalhekk il-Qorti tqis illi jirrizulta provat il-fatt materjali tal-ispoll –cioe' ta' "*spoliatum fuisse."*

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjetà konvenuta li ghar-ragunijiet hemm imsemmija minnha, talbet illi din il-Qorti thassar, tirrevoka u tikkancella s-sentenza appellata tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-13 ta' April, 2016, fl-ismijiet premessi u filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet taghha, tichad it-talbiet tas-socjetà attrici appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tal-socjetà attrici appellata li permezz taghha, ghar-ragunijiet minnha imsemmija, talbet lil din il-Qorti tichad l-appell imressaq mis-socjetà appellanti u tikkonferma s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti, fl-ismijiet premessi, fit-13 ta' April, 2016, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjetà appellanti.

Rat il-verbal tas-seduta tal-10 ta' Jannar, 2017, li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza, wara li l-avukati difensuri tal-partijiet dehru quddiem il-Qorti u ttrattaw l-appell.

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluz ix-xhieda u d-dokumenti imressqa mill-partijiet.

Ikkonsidrat:

Illi l-azzjoni attrici titratta kawza ta' spoll wara l-ordni ta' zgumbrament li nhareg fit-22 ta' Dicembru 2006 minn Malta Industrial Parks Limited kontra s-socjetà appellata fir-rigward tal-fabbrika HF 12 fl-Industrial Estate ta' Hal Far. Fl-ordni jinghad li nharget mis-socjetà appellanti skont l-Ordinanza dwar il-Kummissarju ta' l-Artijiet (Kap. 169 tal-Ligijiet ta' Malta) u l-Att dwar Zgumbrament mill-Artijiet (Kap. 228 tal-Ligijiet ta' Malta) . Is-socjetà appellata qeghda titlob dikjarazzjoni li l-agir tas-socjetà appellanti jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin, tordnalha tiddezisti milli tkompli bl-agir abbusiv taghha, u tordna li tigi ripristinata fil-pussess tal-istess fabbrika, bl-ispejjez kontra s-socjetà intimata. Is-socjetà appellata tikkontendi li ghandha titolu ta' kera fir-rigward tal-fond u li l-ordni ta' zgumbrament hu null ghaliex ma jissodisfax ir-rekwiziti tal-ligi. Ghalhekk qeghda titlob li terga' titqieghed fil-pussess tal-fabbrika.

L-ewwel Qorti ddecidiet li tammetti l-kawza ta' spoll kif proposta, stante li l-ordni ta' zgumbrament ma kienx *prima facie* ritenut regolari peress li ma harigx skont il-ligi fis-sens li fil-fehma taghha l-ordni setghet tinhareg biss wara li jkun skada z-zmien specifikat fil-kuntratt, filwaqt li rriteniet li l-ordni f'dan il-kaz inharget qabel iz-zmien pattwit bejn il-partijiet li fih is-socjetà appellata kellha tirregola ruhha. Inoltrè sabet ukoll li l-istess ordni ta' zgumbarment kienet milquta b'difett serju, inkwantu rriteniet li l-istess ordni kellha tkun mahruga mic-Chairman tas-socjetà konvenuta, nuqqas li fil-fehma taghha tolqot il-validità tal-istess ordni ta' zgumbrament. Wara li dik il-Qorti qieset l-ordni bhala rregolari u addiritura nulla skont il-ligi, ghaddiet biex sabet ukoll li gew sodisfatti l-elementi ta' spoll, li wassluha sabiex tichad l-eccezzjonijiet tas-socjetà konvenuta u tiddeciedi favur il-pretensjonijiet tas-socjetà attrici.

Ikun utli li l-ewwel jigu ezaminati t-tieni u tielet aggravji tas-socjetà appellanti in kwantu jittrattaw proprju l-ordni ta' zgumbrament u l-validita' taghha.

Mill-aspett legali ghandu jinghad li l-Artikolu 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet (Kap. 169 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi li 'd-drittijiet u r-responsabbiltajiet kollha', fir-rigward ta' immobbli tal-Gvern jew fil-pussess, amministrazzjoni tal-Gvern, ghandha tghaddi ghand il-Kummissarju tal-Artijiet. B'dak l-istess Att d-drittijiet u responsabbiltajiet

fuq certu proprjetajiet kellha tghaddi ghand il-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta' Malta li twaqqfet b'ligi. Ir-responsabbiltà tal-fond suggett ta' dawn il-proceduri kienet f'idejn l-imsemmija Korporazzjoni. Hadd mill-partijiet m'hu jikkontesta dan il-fatt. Is-socjetà konvenuta, Malta Industrial Parks Limited hi s-successur ta' Malta Development Corporation. Permezz ta' Avviz Legali 360 tal-2004, b'sehh mill-15 ta' Lulju 2004 gie ddikjarat li Malta Industrial Parks Limited hija msemmija bhala l-awtorita kompetenti ghall-finijiet ta' l-Artikolu 2 ta' l-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet.

L-Att dwar Zgumbrament minn Artijiet, fl-Artikolu 3 jipprovdi li l-Kummissarju tal-Artijiet jista' "*fid-diskrezzjoni assoluta tieghu jordna l-izgumbrament ta' kull persuna minn kull art li tkun okkupata minn dik il-persuna minghajr ebda titolu jew li tkun moghtija b'encroachment jew, f'kaz ta' art li minn zmien ghal zmien tkun giet specifikata skond id-dispozizzonijiet tal-artikolu 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, meta jkun skada l-perjodu ta' zmien specifikat f'kuntratt li jkun jaghti titolu.*"

Skont l-Artikolu 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet fil-kaz ta' proprjeta` fil-pussess jew amministrata mill-Korporazzjoni, id-dispozizzonijiet tal-Att dwar Zgumbrament minn Artijiet, "*ghandhom ghall-finijiet ta' dawk l-artijiet jinqraw u jiftehmu daqslikieku kull riferenza*

f'dawk l-Atti ghall-Kummissarju tal-Artijiet kienet riferenza ghax-Chairman tal-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta' Malta". Issa, l-istess Artikolu 2 ta' din l-Ordinanza jawtorizza lill-ministru responsabbli jordna li l-jeddijiet u r-responsabbilitajiet ezercitati mill-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta' Malta, ivestu f'awtorita` jew persuna ohra nominata, u fil-fatt, skont avviz Legali 360 tal-2004, il-ministru responsabbli iddikjara li s-socjeta` konvenuta hija l-awtorita` kompetenti ghall-fini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza imsemmija. Ghalhekk fl-2004, post il-Korporazzjoni haditu s-socjetà konvenuta, Malta Industrial Parks Limited, (minn hawn 'il quddiem imsejha MIP), li saret l-awtorita kompetenti ghal finijiet tal-Artikolu 2 tal-imsemmi Kap. 169. Isegwi li s-socjetà konvenuta ghandha r-responsabbilta li tohrog ordnijiet ta' evizjoni li jinhargu skont l-Att dwar Zgumbrament minn Artijiet.

Issa kif inghad qabel, il-Kummissarju jew f'dan il-kaz l-MIP, ghandha d-diskrezzjoni assoluta li tohrog ordni ta' zgumbrament kontra persuna f'kull wahda minn tlett cirkostanzi, u cioe`:

(a) meta dik il-persuna tkun qed tokkupa art minghajr ebda titolu; jew

(b) meta dik il-persuna tkun qed tokkupa art b'*encroachment*; jew

(c) meta dik il-persuna, li tkun qed tokkupa art li minn zmien ghal zmien tkun giet specifikata skont id-dispozizzjoni tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza

dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, ikun skadilha l-perjodu ta' zmien specifikat f'kuntratt li jkun jaghtiha titolu.

Meta din il-Qorti ezaminat l-atti tal-process irrizultalha, li originarjament, is-socjetà appellata bis-sahha ta' kuntratt datat 30 ta' April, 1987, li sar mal-Kummissarju ta-Artijiet, kienet tokkupa l-fabbrika H.F. 12 f'Hal Far, b'titolu ta' kera ghal sittax-il sena, liema terminu beda jiddekorri mill-1 ta' Lulju, 1986. Sussegwentment, sar ftehim iehor, din id-darba bejn il-kontendenti f'din il-kawza, datat l-1 ta' Jannar, 2006, fejn l-MIP kkoncediet lis-socjetà appellata li tibqa' tokkupa l-istess fabbrika fuq bazi ta' *encroachment,* li kellu jibqa' jiggedded minn xahar ghal xahar. Dan bil-kundizzjoni, li jigu rispettati l-kundizzjonijiet pattwiti kemm fl-istess kuntratt, kif ukoll t-termini ta' hlas pattwiti bejn il-partijiet, rizultanti minn ftehim iehor maghmul fl-istess gurnata ghall-arretrati ta' flus dovuti lil MIP. Fil-fatt l-Artikolu 3 tal-imsemmi ftehim ta' *encroachment* jipprovdi:

> "*Should the Second Party fail to comply with any one of the conditions set out in this Agreement and/or should the Second Party be in default of the repayment programme dated 1st January, 2006, the First Party shall immediately be entitled to terminate this encroachment agreement by means of a written request to the Second Party to vacate the premises within fifteen (15) days from the date when such request has been sent…*"

Fil-fatt din il-klawzola kienet invokata mill-MIP meta baghtet ittra fid-29 ta' Marzu, 2007, proprju minhabba ksur tal-obbligazzjonijiet da parti tas-socjetà appellata.

Huwa ritenut li koncessjoni ta' *encroachment* mhijiex kirja izda tixbah aktar koncessjoni li tinghata mis-sid, (f'dan il-kaz MIP), fejn l-okkupant (f'dan il-kaz is-socjetà appellata) tkun qeghda tokkupa l-proprjetà bil-permess tas-sid, kontra l-hlas ta' mizata. Koncessjoni ta` *encroachment* izda, tibqa' ghand il-koncessjonarju sakemm jippermetti s-sid u tobbliga lill-okkupant li joqghod mad-dispozizzonijiet moghtija lilu mis-sid. Ghalhekk meta l-istess socjetà appellata kienet qeghda tinghata diversi estensjonijiet, kif ukoll ic-cans li tirregolarizza l-posizzjoni taghha, (kemm ghall-arretrati ta' hlas, kif ukoll li tipprovdi l-assigurazzjoni mehtiega) huwa mifhum li l-MIP kienet qeghda taghmel dan dejjem taht l-imsemmi ftehim ta' *encroachment* (u mhux ta' kera kif tippretendi s-socjetà appellata). L-accettazzjoni ta' hlas (indipendentement kif imsejjah) ma jikkostitwix kuntratt ta' kera, izda, *se mai*, estenzjoni tal-ftehim ta' *encroachment* li kien jezisti. Ricevuta hija biss prova ta' hlas, u mhux ta' xi titolu gdid. Dan ifisser li ladarba l-okkupazzjoni tal-fabbrika da parti tas-socjetà appellata kienet fuq bazi ta' *encroachment,* l-MIP kienet legalment intitolata li tohrog l-ordni ta' zgumbrament. Jinghad ukoll li, jekk ghall-grazzja tal-argument, l-ordni ta'zgumbrament ma kenitx wahda regolari (kif ritenut mill-ewwel Qorti), is-socjetà attrici kellha tikkontesta l-ordni nnifisha, kif ser jinghad aktar 'il quddiem. Isegwi li l-ewwel Qorti zbaljat meta nkwadrat il-kaz taht it-tielet xenarju mahsub fl-Artikolu 3 tal-imsemmi Kap. 228, peress li ma kienx il-ftehim

ta' hlas li jaghti jedd lis-socjetà appellata tokkupa l-istess fabbrika, izda l-kuntratt ta' *encroachment,* li fih innifsu jaghti lill-MIP il-jedd li johrog ordni ta' zgumbrament, kif jipprovdi l-istess Artikolu 3 tal-imsemmi Kap. 228.

Ghalhekk tqis li t-tieni aggravju tas-socjetà appellanti bhala misthoqq, fis-sens li tqis l-ordni ta' zgumbrament li harget l-MIP, bhala wahda regolari.

Imiss li jigi trattat it-tielet aggravju, dak fejn jattakka s-sentenza appellata in kwantu l-ewwel Qorti rriteniet l-istess ordni bhala milquta minn difett serjissimu, peress li ma kenitx iffirmata mic-Chairman tal-MIP, li fil-fehma taghha twassal ghan-nullità tal-istess ordni. Kif inghad qabel, mhux kontestat li s-socjetà konvenuta MIP, ghandha l-*vires* u r-responsabbiltà li tohrog ordnijiet ta' evizjoni li jinhargu skont l-Att dwar Zgumbrament minn Artijiet. Izda l-pern tal-kwistjoni hija, jekk l-firma tac-Chairman tal-MIP fuq ordni ta' zgumbrament hix rekwizit *ad validatem.*

Mill-provi mressqa fl-atti jirrizulta li Simon Vella, fil-kariga tieghu ta' *Executive Deputy Chairman* kellu l-inkarigu specifiku li jiehu hsieb il-kazijiet ta' zgumbramenti. Fil-fatt fi kliem l-istess Chairman Dr. Alec Mizzi:

> "*Mistoqsi jekk il-kariga ta' Simon Vella kenitx fuq dan il-kaz partikolari biss, nghid li sakemm Simon Vella inhatar executive deputy chairman, kien inghata dan l-inkarigu specifiku, izda wara l-hatra ta' executive deputy chairman, kienu jiehu hsieb il-kazijiet ta' zgumbramenti kollha. …Simon Vella fost nies ohra kien jinghata delegi specifici b'kontabilità ghalihom lejn il-Bord*."

Hekk ukoll l-avukat Katrina Borg Cardona, l-avukat tas-socjeta` konvenuta, tikkonferma li Simon Vella mhux biss kellu l-poter li johrog *eviction order*, bhala Executive Deputy Chairman tas-socjetà konvenuta, talli tghid ukoll li Executive Deputy Chairman kellu ir-rapprezentanza legali tas-socjetà konvenuta u ghalhekk kellu l-poteri legali kollha biex johrog l-*eviction order*. Dan kollu jwassal lil din il-Qorti ghall-konkluzjoni li effettivament Simon Vella kienet il-persuna awtorizzata da parti tal-MIP, sabiex twettaq l-ordni ta' zgumbrament fil-konfront tas-socjetà appellata.

Kif intqal minn din il-Qorti fil-kawza **Borg v. Accountant General,** deciza fis-16 ta' Frar, 1993, il-parti l-ohra m'ghandha ebda dritt tikkontesta l-awtorità tar-rapprezentant tal-kumpanija, peress li hija materja li tikkoncerna l-kumpanija u l-azzjonisti taghha. Hekk ukoll f'sentenza ohra ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) tas-7 ta' Lulju, 2003, fil-kawza fl-ismijiet **Said International Limited v. MAC Limited et,** intqal li l-persuna mahtura biex tirraprezenta s-socjetà, m'hemmx bzonn tkun hekk registrata bhala rapprezentant taghha. Fil-fatt inghad:

> *"Huwa wkoll accettat illi "kumpanija tista' tinnomina kull persuna biex tirrapprezentaha fl-atti gudizzjarji u m'hemmx bzonn li din il-persuna*

tkun registrata bhala rapprezentanta taghha mar-Registratur tas-Socjetajiet" (Joseph Borg nomine –vs- Accountant General et", Appell Civili, 16 ta' Frar 1993).

Gie imbaghad osservat wara l-emendi ghall-Kap 12 bl-Att XXIV ta' l-1995 illi "infatti l-artikolu 181 A (1) issa jipprovdi illi meta tigi prezentata skrittura minn jew kontra korp li jkollu personalita` guridika distinta ikun bizzejjed li wiehed inizzel l-isem tal-korp. Ghall-fini ta' l-azzjoni in kwantu din tkun promossa minn, jew diretta kontra, s-socjeta` b'personalita` distinta, ma hux allura mehtieg li jigi identifikat min, skond l-atti kostitutivi tas-socjeta` ikun jirrapprezentaha…. Hu veru li s-subinciz 2 ta' l-artikolu 181A jipprovdi illi kull dikjarazzjoni li ghandha tinhalef skond il-ligi ghandha fil-kaz ta' korp li jkollu personalita` guridika distinta, tinhalef mill-persuna jew persuni li jkollhom ir-rapprezentanza guridika ta' dak il-korp jew minn kull segretarju tal-kumpanija jew minn kull persuna ohra li tkun awtorizzata bil-miktub minn dak il-korp sabiex tipprezenta atti gudizzjarji f'ismu jew li taghmel tali dikjarazzjoni. Hu immedjatament ovvju pero` illi l-persuni illi jistghu jaghmlu dikjarazzjoni ta' din ix-xorta – li tikkostitwixxi prova tal-kontenut taghha imma li difett fiha mhux necessarjament tirrendi l-proceduri invalidi – ma humiex limitati ghal dawk li ghandhom rapprezentanza gjudizzjarja tas-socjeta` … …" – Av. Louis Cassar Pullicino nomine –vs- Anthony Zahra nomine", Appell, 7 ta' Ottubru 1996."

F'dan ir-rigward, hekk ukoll f'dan il-kaz, din il-Qorti m'ghandha ebda dubju li mill-provi in atti kien altru milli car li Simon Vella kien debitament awtorizzat li jirraprezenta lis-socjetà appellanti ghall-fini tal-hrug ta' zgumbrament. F'dan il-kaz, l-ordni hekk kif iffirmata minn Simon Vella, saret fil-kariga tieghu ta' *Deputy Executive Chairman* fi hdan l-MIP u mhux f'ismu personali jew f'isem xi awtorità ohra. Tant li fl-istess ordni jinghad li hija "*Mahruga mis-socjetà Malta Industrial Parks Limited*". Mhux kontestat li ai termini tal-qabel indikat Kap. 228, l-ordni in kwistjoni kellha tinhareg mill-MIP. Izda, kif gustament tirrileva s-socjetà appellanti, il-ligi ma taghti ebda forma partikolari ta' kif issir din l-ordni, ghajr li jinghad li tali ordni ghandha ssir bil-miktub. Mhux kontestat li l-ordni f'dan il-kaz harget bil-miktub. Fil-fehma ta' din il-Qorti, min da parti

tal-MIP johrog l-ordni ta' zgumbrament, hija materja ta' organizzazzjoni interna tas-socjetà appellanti. Hawn ukoll issib li s-socjetà appellanti ghandha ragun meta tghid li l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta qieset l-ordni ta' zgumbrament bhala nulla peress li giet ffirmata mid-Deputat Chairman Ezekuttiv u ghalhekk ser tilqa' dan l-aggravju.

Imiss li jigi trattat l-ewwel aggravju tas-socjetà appellanti, fejn jinghad li l-ewwel Qorti applikat il-ligi hazin meta ammettiet l-azzjoni ta' spoll sabiex tigi impunjata l-ordni ta' zgumbrament mahrug fit-termini tal-imsemmi Kap. 288. Ghandu jinghad mal-ewwel, li ladarba din il-Qorti ma sabitx li l-ordni ta' zgumbrament kienet irregolari jew nulla, kif inghad qabel, taht l-ewwel zewg aggravji, dan l-aggravju ukoll jimmerita l-akkoljiment tieghu, peress li azzjoni odjerna mhix dik idonea sabiex tigi kkontestata l-ordni ta' zgumbrament.

Dan qiehed jinghad fuq l-iskorta ta' dak li nghad mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fis-sentenza **Maria Regina Granata v. Kummissarju tal-Artijiet,** deciza fit-28 ta' Mejju, 2015, u l-gurisprudenza hemm citata, fejn inghad:

> *"Din hija l-posizzjoni mehuda mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz Emmanuel Camilleri v. Kummissarju tal-Artijiet (Dec. fil-11 ta' April 2006):*
>
> *""Ghandu jinghad li b'emenda introdotta bl-Att III tas-sena 2004 – u allura wara li s-sentenza ta' Mediterranean Film Studios Limited – l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili u l-Artikolu 85 tal-Kodici Kriminali gew maghmula ma japplikawx ghall-esekuzzjoni ta' ordnijiet ta' zgumbrament mahruga skont l-Artikolu 3(1) tal-Kap. 228. Dan però, kif*

ser naraw, ma jnaqqasx mill-possibilita` li l-ordni jigi kkontestat qabel l-esekuzzjoni tieghu."

"Minn dan jirrizulta li r-rikorrenti ma tistax tagixxi bl-azzjoni ta' spoll meta l-ordni kkontestata hija gja esegwita ghalkemm tista' qabel l-ezekuzzjoni tal-ordni, tikkontesta l-ordni abbazi ta' titlu pretiz."

Din is-sentenza kienet ikkonfermata wkoll minn din il-Qorti, kif preseduta, fis-27 ta' Mejju, 2016, fejn inghad ukoll:

"*tajjeb wiehed jghid f'dan l-istadju li l-azzjoni ta' spoll qeghda* ***biex tipprotegi l-ordni pubbliku****; u hija din l-azzjoni li l-ligi in kwistjoni qed tindirizza (fis-sens li l-istess ligi tghid li ma tistax tigi ezercitata) – ghalhekk m'hijiex qed tipprojbixxi ebda azzjoni ohra spettanti lil dik il-persuna milquta bl-istess ligi. Din l-azzjoni ta' spoll ma tistax tigi ezercitata la qabel u lanqas wara l-esekuzzjoni. M'hijiex korretta l-appellanti meta qalet li l-ewwel Qorti qalet mod iehor – hija (il-Qorti) korrettement qalet li azzjoni ta' spoll m'hijiex permissibbli fuq azzjoni gia` esegwita skont l-Att in kwistjoni."*

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, ma jispettax lil din il-Qorti tinoltra ruhha fuq x'tip ta' azzjoni setghet hadet is-socjetà appellata. Izda jirrizulta car li l-azzjoni attrici hekk kif inhi mfassla, fuq azzjoni ta' spoll, ma tistax tirnexxi, peress li taqa' sewwa sew fill-provvediment tal-Artikolu 3 tal-imsemmi Kap. 228. Dan jipprovdi espressament li l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili ma japplikax ghal ordnijiet ta' zgumbrament mahrugin taht is-subartikolu (1) tieghu.

Lanqas jista' jinghad li s-socjetà appellata kienet sorpriza meta rinfaccata bl-ordni ta' zgumbrament mahrug mill-MIP. Kif inghad qabel, l-ordni ta' zgumbrament inhareg mill-MIP fit-22 ta' Dicembru, 2006.

Skont ix-xhieda u r-rapport tal-25 ta' Jannar, 2007, tal-Pulizija responsabbli min-notifika, r-rapprezentant tas-socjetà appellata, Dr. Ray Borg, m'accettax in-notifika tal-ordni ta' zgumbrament. Fid-29 ta' Marzu, 2007, l-MIP interpellat lis-socjetà appellata sabiex titlaq mill-imsemmija fabbrika. Ghalkemm is-socjetà appellata baqghet tirrifjuta li taccetta n-notifika tal-ordni ta' zgumbrament, il-Pulizija hallew l-ordni ta' zgumbrament fuq l-iskrivanija tal-istess Dr. Ray Borg fl-4 ta' April, 2007. L-ordni ta' zgumbrament gie ezegwit fl-1 ta' Dicembru, 2007. L-ewwel azzjoni gudizzarja mressqa mis-socjetà appellata kienet dik permezz tal-Mandat ta' Inibizzjoni fis-7 ta' Dicembru, 2007, li kien michud fil-21 ta' Dicembru, 2007, proprju peress li l-Qorti ma setghetx tinibixxi lis-socjetà intimata milli taghmel xi haga li fil-fatt diga` ghamlet. Ghalhekk, dik il-Qorti ma setghetx terga' tqieghed lis-socjetà rikorrenti fil-pussess ta' immobbli li giet zgumbrata minnha, proprju peress li l-azzjoni ttantata mis-socjetà rikorrenti kienet saret tardivament. Is-socjetà appellata kellha z-zmien kollu bejn l-4 ta' April, 2007 u l-1 ta' Dicembru, 2007 biex tikkontesta l-ordni ta' zgumbrament. Ladarba l-ordni ta' zgumbrament gie ezegwit fl-1 ta' Dicembru, 2007, ai termini tal-ligi, s-socjetà appellata ma setghetx tipprocedi lanqas bl-azzjoni odjerna ta' spoll. Isegwi li l-ewwel eccezzjoni tas-socjetà appellanti, ghandha mis-sewwa u ghalhekk l-ewwel aggravju taghha wkoll ghandu jintlaqa'.

Ladarba qeghdin jintlaqghu dawn it-tliet aggravji tas-socjetà appellanti, in kwantu l-azzjoni attrici qeghda tigi dikjarata nulla peress li tmur kontra l-provvediment tal-Artikolu 3(1) tal-imsemmi Kap. 228, li jipprovdi espressament li d-dispozizzonijiet tal-Artikolu 535 tal-Kodici Civili ma japplikawx ghall-ordnijiet ta' zgumbrament mahrugin skont dan l-Artikolu, ma jirrizultax l-htiega li din il-Qorti tinoltra ruhha fl-aggravji l-ohra tas-socjetà appellanti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mis-socjetà konvenuta billi tilqa' l-istess, tirrevoka s-sentenza tal-ewwel Qorti fejn laqghet it-talbiet attrici u minflok tghaddi biex tichad l-istess talbiet.

L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk in prim'istanza, ghandhom jithallsu mis-socjetà attrici appellata.

Silvio Camilleri	Tonio Mallia	Joseph Azzopardi
Prim Imhallef	Imhallef	Imhallef

Deputat Registratur
df