QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Illum il-Ġimgħa, 9 ta' Novembru 2018

Kawża Nru: 20

Rikors Ġuramentat Nru: 182 / 13 JA

Malta Industrial Parks Limited (C28965)

-vs-

G.S. Specialist Vehicles Limited (C33195)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mis-soċjeta' attriċi fit-22 ta' Frar 2013 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi s-soċjeta' intimata tokkupa l-fabbrika, KKW400E, fil-Qasam Industrijali ta' Kordin u dan mingħajr titolu validu fil-liġi;

Illi permezz ta' *letter of intent* tas-17 ta' Frar 2006, il-Korporazzjoni Malta Enterprise kienet approvat assistenza lis-soċjeta' konvenuta u ċjoe' billi ssuġġeriet lis-soċjeta' esponenti talloka spazju ġewwa qasam industrijali ta' *circa* erbat elef metru kwadru (14,000m^2). Tali lokażżjoni kellha ssir b'titolu lokatizju u soġġetta għal dawk il-kundizzjonijiet li jiġu miftiehma bejn il-kontendenti. Illi l-*letter of intent* ġiet debitament aċċettata mis-soċjeta' konvenuta kif jidher mill-kopja annessa u mmarkata Dok. 'A';

Illi s-soċjeta' esponenti, identifikat il-fabbrika KKW400E, fil-Qasam Industrijali ta' Kordin sabiex tiġi allokata lis-soċjeta' konvenuta, liema fabbrika għandha l-kejl ta' elfejn tmien mija u wieħed u disgħin metru kwadru (2,891m^2) *oltre* għal uffiċċju fl-ewwel sular tal-kejl ta' mitejn metru kwadru (200m^2), u dan kif jidher mill-pjanta annessa u mmarkata Dok. 'B';

Illi sabiex tiffaċilita l-operat tas-soċjeta' konvenuta, is-soċjeta' esponenti għaddiet iċ-ċwievet tal-istess fabbrika lis-soċjeta' konvenuta li bdiet tokkupaha b'effett mid-29 ta' Mejju 2006 u dan minkejja li kien għadu ma sarx kuntratt ta' kera;

Illi xi żmien wara, inqalgħu xi kwistjonijiet legali bejn is-soċjeta' konvenuta u terzi, *oltre* li s-soċjeta' konvenuta bdiet tilmenta minħabba l-effetti ta' kriżi finanzjarja u l-kuntratt ta' kera baqa' qatt ma sar filwaqt li lanqas biss ġew negozjati t-termini tiegħu. F'dan iż-żmien kollu (u sallum), is-soċjeta' konvenuta baqgħet in okkupazzjoni tal-fabbrika, mingħajr qatt ħadet ebda kumpens għal tali okkupazzjoni;

Illi f'Ottubru 2011, is-soċjeta' konvenuta antiċipat azzjoni da parti tas-soċjeta' esponenti għar-ripreża tal-fond u intavolat talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzioni Nru: 1517/11 JZM fl-ismijiet "G.S. Specialist Vehicles Limited (C33195) vs Malta Industrial Parks Limited (C28965) u Malta Enterprise Corporation", liema proċeduri llum huma eżawriti. Permezz ta' dak il-mandat is-soċjeta' konvenuta kienet talbet

li l-esponenti tiġi inibita milli tagħti struzzjonijiet lill-Pulizija, jew kull awtorita' oħra sabiex jiġi esegwit ordni ta' żgumbrament maħruġ nhar id-29 ta' Settembru 2011 jew b'mod ieħor teżegwixxi jew xort' oħra tiżgombra, inkluż l-iżgumbrament tal-effetti mobbli appartenenti lis-soċjeta' rikorrenti mill-fabbrika numru KKW400B fil-Qasam Industrijali ta' Kordin;

Illi minkejja dan, ma sar ebda progress fir-relazzjoni bejn il-kontendenti, is-soċjeta' konvenuta għadha qed tokkupa l-fabbrika mingħajr titolu validu fil-liġi u qatt ma ħallset ebda kumpens għal dan minkejja li skont il-*policy* dwar kera ta' fabbrika tal-2006, ċjoe' s-sena meta ġiet allokata l-fabbrika *de quo*, il-kera ta' tali fabbrika tkun ta' tmienja u għoxrin elf, tmien mija u tmien ewro u tnax-il ċenteżmu (€28,808.12) *oltre* għal *service charge* għall-ispejjeż komuni fl-ammont ta' elf, erba' mija u tnejn u ħamsin ewro u sebgħa u sebgħin ċenteżmu (€1,452.77) li flimkien jammontaw għal tletin elf mitejn u sittin ewro u disgħa u tmenin ċenteżmu (€30,260.89) *oltre* l-VAT fl-ammont ta' ħamest elef erba' mija u sitta u erbgħin ewro u sitta u disgħin ċenteżmu (€5,446.96) fis-sena li flimkien jagħmlu mija ħamsa u tletin elf, seba' mija u sebgħa ewro u ħamsa u tmenin ċenteżmu (€135,707.85) fis-sena u għalhekk, l-ammont pretiż sallum huwa ta' *circa* mitejn u wieħed u erbgħin elf ewro (€241,000);

Illi għal kull *buon fini* jiġi dikjarat li s-soċjeta' esponenti assumiet kull jedd jew obbligu ta' amministrazzjoni tal-beni *de quo* għan-nom tal-Gvern ta' Malta bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet (Kap. 169); tal-Avviżi Legali tliet mija u sittin u tliet mija u wieħed u sittin tas-sena elfejn u erbgħa (A.L. 360, 361 tal-2004);

Illi r-raġuni ta' din it-talba hi li s-soċjeta' konvenuta qiegħda tokkupa l-fabbrika KKW400E, fil-Qasam Industrijali ta' Kordin mingħajr titolu validu fil-liġi u peress li qatt ma ħallsu ebda kumpens għal tali

okkupazzjoni, għandhom jiġu kundannati jħallsu dak l-ammont li jiġi likwidat *in linea* ta' kumpens għall-okkupazzjoni;

Għaldaqstant, is-soċjeta' rikorrenti titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, jogħġobha:

1. Tiddikjara li s-soċjeta' konvenuta qiegħdha tokkupa l-fabbrika KKW400E fil-Qasam Industrijali ta' Kordin mingħajr titolu validu fil-liġi;

2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss jiżgombraw mill-fabbrika KKW400E, fil-Qasam Industrijali ta' Kordin, u jikkonsenjaw iċ-ċwievet tal-istess fabbrika lis-soċjeta' attriċi;

3. Tiddikjara li s-soċjeta' konvenuta għandha tħallas kumpens għall-okkupazzjoni tal-fabbrika KKW400E, fil-Qasam Industrijali ta' Kordin u dan għall-perjodu mid-29 ta' Mejju 2006 'il quddiem;

4. Tillikwida, bl-opera *occorrendo* ta' periti nominandi l-kumpens għall-okkupazzjoni talvolta dovut mis-soċjeta' konvenuta, għall-okkupuzzjoni tal-fabbrika KKW400E, fil-Qasam Industrijali ta' Kordin;

5. Tikkundanna lis-soċjeta' konvernuta tħallas l-ammont hekk likwidat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax u b'riserva għal kull jedd ta' azzjoni oħra spettanti lis-soċjeta' attriċi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' attriċi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta ppreżentata fl-14 ta' Novembru 2013 li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi preliminarjament, l-azzjoni odjerna hija intempestiva, u dan *stante* li qatt ma saret interpellazzjoni formali sabiex l-eċċepjenti tiżgombra, jew tħallas xi kumpens, irrispettivament mill-fatt jekk jeżistux ir-rekwiżiti għal tali żgumbrament jew tali kumpens;

2. Illi, fil-mertu, t-talbiet attriċi huma 0nfondati fil-fatt u fil-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' attriċi, u dan *stante* li mhux minnu li l-eċċepjenti okkupa l-fabbrika *de quo* mingħajr titolu validu fil-Liġi. L-okkupazzjoni tal-fabbrika *de quo* kienet ġiet konċessa taħt varji termini u kundizzjonijiet skont id-Dokument 'A' anness mar-Rikors Ġuramentat u ittra oħra datata 2 ta' Frar 2007, liema *Letters of Intent* qatt ma ġew revokati jew irtirati formalment minħabba xi nuqqas da parti tal-eċċepjenti, u għaldaqstant għandhom jitqiesu bħala validi u viġenti għal kull fini u effett tal-Liġi;

3. Illi konsegwentement, sabiex jikkonkorru r-rekwiżiti neċessarji li jiġġustifikaw talba għall-iżgumbrament f'dawn iċ-ċirkostanzi partikolari, is-soċjeta' attriċi kellha tinvoka xi ksur tal-kundizzjonijiet tal-*Letter of Intent* da parti tal-eċċepjenti, ħaġa li effettivament ma saritx;

4. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, fir-rigward tat-tielet talba attriċi, qatt ma ġie pattwit bejn il-partijiet ebda forma ta' kera jew kumpens għal tali okkupazzjoni, u dan kif ikkorroborat mid-Dokument 'A' anness mar-Rikors Ġuramentat li fost id-diversi kundizzjonijiet imposti fuq l-eċċepjenti, imkien ma jissemma, jew huwa suġġerit, li titħallas kera, jew li kellu jsir xi kuntratt ieħor f'dan is-sens – għaldaqstant it-tielet talba ma tistax tkun ġustifikata;

5. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, u f'każ biss li dina l-Onorabbli Qorti kellha tilqa' t-tielet talba attriċi, u tiċħad ir-raba'

eċċezzjoni tal-eċċepjenti, is-soċjeta' attriċi trid tiġġustifika, u tipprova, l-ammonti pretiżi minnha *in linea* ta' kumpens;

6. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, u f'każ biss li dina l-Onorabbli Qorti kellha tilqa' t-tielet talba attriċi, u tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-eċċepjenti, parti mill-kumpens pretiż huwa preskritt *ai termini* tal-Artikoli 2153, jew f'każ li tali artikolu jitqies mhux applikabbli, 2156 (f) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta;

7. Illi f'każ li din l-Onorabbli Qorti kellha tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba attriċi, kwalunkwe imgħax fuq l-ammont likwidat għandu jiddekorri biss mid-data tas-sentenza *stante* n-nuqqas ta' interpellazzjoni formali tal-pretensjonijiet attriċi.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Rat is-sentenza tagħha tas-7 t'Ottubru 2016 li permezz tagħha l-Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni relattiva u laqgħet l-ewwel tlett talbiet attriċi, u anke ordnat it-tkomplija tal-kawża;

Semgħet il-provi;

Ikkunsidrat:

Illi kif issemma' l-Qorti issa għandha quddiemha t-talba attriċi għad-danni għall-okkupazzjoni da parti tal-konvenuta tal-fabbrika msemmija.

Illi l-prova prinċipali fir-rigward huwa l-prospett a fol. 150 fejn qed jintalab kumpens ta' *circa* 295,000 ewro. Madankollu l-konvenuta qed teċċepixxi l-preskrizzjonijiet tal-artikoli 2153 u 2156 (f) tal-Kap. 16. L-artikolu 2153 jirreferi għal danni mhux derivanti minn reat; iżda

huwa applikabbli l-artikolu 2156 (f) li jirreferi għal djun kummerċjali li jsemmi allura preskrizzjoni ta' ħames snin.

Ma jidhirx li saret xi interruzzjoni tal-preskrizzjoni in kwistjoni u t-talbiet attriċi jwasslu sal-okkupazzjoni mis-sena 2006; il-kawża ġiet istitwita fit-22 ta' Frar 2013 u allura huma preskritti l-ammonti ndikati għas-snin bejn l-2006 sal-aħħar tas-sena 2007. Il-Qorti ma tistax lanqas takkorda danni għal dik li l-attriċi ssejjaħ *"service charge"* għax hija somma arbitrarja li ma għandha ebda fundament ġuridiku biex tiġi akkordata.

L-ammont allura dovut huwa ta' 169, 692.90 ewro. L-imgħax huwa kummerċjali u allura jibda għaddej *ipso facto* minn meta dovut; f'dan il-każ minn meta ġiet mibdija l-kawża.

DEĊIŻJONI

Għaldaqstant il-Qorti tiddisponi mill-aħħar żewġ talbiet attriċi billi tilqagħhom, tilqa' biss l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni kwinkwennali sa fejn applikabbli u tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta tħallas lil dik attriċi s-somma ta' mija u disgħa u sittin elf, sitt mija u tnejn u disgħin ewro u disgħin ċenteżmu (€169,692.90), bl-imgħaxijiet legali li jibdew jgħoddu mit-22 ta' Frar 2013.

L-ispejjeż għas-soċjeta' konvenuta.

Moqrija.

Joseph Azzopardi
S.T.O. Prim Imħallef

Mario Debono
Deputat Reġistratur