QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Rikors Numru: 5/2016 PC

Malta Industrial Parks Limited

vs

Joseph u Maria konjuġi Magro

Illum il-Ġimgħa, 9 ta' Novembru 2018

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu s-soċjeta' attriċi, wara li ppremettiet:

Illi permezz ta' skrittura privata tal-5 ta' Settembru 2013, is-soċjeta' esponenti tat permess ossia *encroachment* lill-konvenuti sabiex jużaw il-proprjeta' numru GGX009 fil-Qasam Industrijali tax-Xewkija. Kopja tal-iskrittura tinsab annessa u mmarkata "Dok. A";

Illi skont l-imsemmija skrittura privata, s-soċjeta' esponenti imponiet il-ġlas ta' *encroachment fee* ta' ħames mija u tnejn u sittin ewro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€562.57ċ) oltre t-Taxxa fuq il-Valur Miżjud li flimkien jagħmlu sitt mija u tlieta u sittin ewro u tlieta u tmenin ċenteżmu (€663.83ċ), liema *encroachment fee* kellha titħallas kull xahar b'lura;

Illi l-konvenuti baqgħu morużi fil-ħlas tal-*encroachment fee* li sal-lum tammonta għal sbatax-il elf, tmien mija u sebgħa u għoxrin ewro u żewġ ċenteżmi (€17,827.02ċ) liema somma tkopri l-perjodu mill-5 ta' Settembru 2013 sat-30 ta' Novembru 2015 u dan kif jirriżulta mill-prospett anness u mmarkat "Dok. B";

Illi rinfaċċjata minn din is-sitwazzjoni, is-soċjeta' esponenti għaddiet sabiex tittermina l-*encroachment* permezz ta' ittra tal-4 ta' Diċembru 2015 li kopja tagħha tinsab annessa u mmarkata "Dok. C";

Illi minkejja dan l-intimati baqgħu ma raddewx lura l-art imsemmija u da parti tagħhom qatt ma kienu tterminaw il-ftehim fuq imsemmi;
Illi nhar is-7 ta' Diċembru 2015, l-esponenti għaddew sabiex jippreżentaw ittra uffiċċjali fit-termini tal-Art. 166A tal-Kap. 12 (Ittra Numbru 86/2015) li permezz tagħha interpellaw lill-intimati jħallsu s-somma fuq imsemmija;

Illi apparti l-fatt li l-konvenuti baqgħu morużi, huma rribattew tali ittra uffiċċjali billi qalu li t-talba tal-esponenti hija "*kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt*". Kopja tar-risposta tal-konvenuti tinsab annessa u mmarkata "Dok. D";

Illi għal kull buon fini jiġi dikjarat li s-soċjeta' esponenti tamministra l-qasam industrijali tax-Xewkija bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet (Kap. 169);

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża sabiex id-debitu li l-konvenuti għandhom fil-konfront tal-istanti jiġi kanonizzat;

Talbet lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenuti huma debituri tas-soċjeta' attriċi s-somma ta' €17,827.02ċ liema somma tirrapreżenta *encroachment fee* fir-rigward tal-proprjeta' numru GGX009 fil-Qasam Industrijali tax-Xewkija l-perijodu minn Settembru 2013 sa Novembru 2015;

2. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lis-soċjeta' attriċi s-somma ta' €17,827.02ċ.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċċjali (166A) numru 86/2015 u bl-imgħax kontra l-konvenuti minn issa inġunti in subizzjoni, u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanit lis-soċjeta' rikorrenti kontra l-istess konvenuti.

Rat ir-riferta pożittiva tal-konvenuti li ġġib id-data tat-18 ta' Frar 2016.

Innotat li l-istess konvenuti għażlu li jibqgħu kontumaċi.

Rat id-digriet tagħha tas-27 ta' April 2018 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Nota tal-Osservazzjonijiet tas-soċjeta' attriċi.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi d-dokumenti u verbali tax-xhieda mismugħa.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża s-soċjeta' attriċi qed tilob li titħallas is-somma ta' sbatax-il elf tmien mija seba' u għoxrin ewro u żewġ ċenteżmi (€17,827.02ċ), rappreżentanti *encroachment fee* fir-rigward tal-proprjeta' numru GGX009 fil-Qasam Industijali tax-Xewkija, Għawdex, għall-perijodu minn Settembu 2013 sa Novembru 2015, bl-imgħaxijiet relattivi. Kif ġia ngħad, il-konvenuti ma weġbux għal din it-talba. Madankollu huwa magħruf li l-kontumaċja ma tfissirx ammissjoni, imma għandha tittieħed bħala kontestazzjoni tat-talbiet. Għalhekk din il-Qorti xorta waħda għandha d-dmir li tara jekk it-talbiet attriċi humiex ġustifikati.

Mid-dokumenti esebiti u mix-xhieda ta' Charles Pearsall, għan-nom tal-istess soċjeta' attriċi, jirriżulta li l-konvenuti kienu ngħataw fuq *encroachment terms* sit fiż-żona Industrijali tax-Xewkija biex fiha jaħżnu metall għar-riċiklaġġ.[1] Fid-deposizzjoni tiegħu Charles Pearsall, *Debtors Executive* fil-kumpanija attriċi, spjega li xogħlu huwa li jara li jinġabru l-flus tal-kirjiet fiż-żoni industrijali tal-Gvern. Fir-rigward tal-konvenuti seta' jgħid li:

" ... *fil-hamsa (5) ta' Settembru tat-two thousand and thirteen (2013) Joseph u Maria Magro gew allokati bicca art li n-numru taghha huwa GGX 009 gewwa l-Industrial Estate tax-Xewkija, Ghawdex. Din il-bicca art ghandha area ta' elf mija u erbgha u hamsin (1154) metri kwadri u dina tajniha b'dak li nghidulu* **encroachment on a month to month basis**. *M'hemmx terminu bhall-kera, jigifieri nitolbuha lura meta joghgobna u din kienet ghall-fee, encroachment fee ta' hames mija u tnejn u sittin ewro u sebgha u hamsin centezmu (EUR562.57) plus il-vat fix-xahar.*" [2]

Mistoqsi jekk il-konvenuti qatt ħallsu xi ħaġa skont dan il-ftehim, l-istess xhud wieġeb:

"*Le, fil-fatt il-kawza ghalhekk qeghda; dan minn mindu ghamilna l-kuntratt l-ebda forma ta' fee ma thallset, jigifieri t-talba hija ghall-ammont dovut sakemm saret it-talba. Minn meta ffirmajna sa dakinhar li saret it-talba qatt ma thallset l-encroachment fee.*" [3]

Għalhekk, ġialadarba ma jirriżultax li l-konvenuti għamlu xi pagament fil-mori tas-smiegħ tal-kawża, t-talbiet attriċi jibqgħu ġustifikati.

Għaldaqstant tiddeċidi dwar it-talbiet attriċi billi tilqagħhom u:

---

[1] Ara ftehim ta' *encroachment* datat 05.09.2013 esebit bħala Dok. A a fol. 5 – 8 tal-proċess
[2] Ara xhieda tiegħu tas-27.04.2018 a fol. 44 – 45 tal-proċess
[3] Ibid.

1. Tiddikajra li l-konvenuti huma debituri tas-soċjeta' attriċi fis-somma ta' sbatax-il elf tmien mija sebgħa u għoxrin ewro u żewġ ċenteżmi (€17,827.02ċ) rappreżentanti *encroachment fee* fir-rigward tal-proprjeta' numru GGX009 fil-Qasam Industrijali tax-Xewkija, għall-perijodu minn Settembru 2013 sa Novembru 2015;

2. Tikkundanna lill-istess konvenuti jhallsu lis-soċjeta' attriċi din is-somma.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċċjali numru 86/2015 u bl-imgħaxijiet relattivi, kontra l-konvenuti.

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur