QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 13 ta' Mejju 2021

Kawza Numru: 18

Rikors Ġuramentat Numru:- 154/2021 JVC

INDIS Malta Ltd. (C 28965)

vs

Daniel Farrugia (K.I. 557879M) u
Elton John Zammit (K.I. 8576M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn is-socjeta' rikorrenti INDIS Malta Ltd. ikkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. 'Illi s-socjeta esponenti (qabel maghrufa bhala Malta Industrial Parks Limited) tamministra l-Oqsma Industrijali tal-Gvern madwar Malta u Ghawdex bhala l-awtorita'

kompetenti skont id-dispozizzjonijiet tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kap. 573). Ghal kull buon fini jigi ddikjarat li bis-sahha tad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju ta' l-Artijiet (Kap. 169) u tal-Avvizi Legali tliet mija u sittin u tliet mija u wiehed u sittin tas-sena elfejn u erbgha (A.L. 360, 361 tal-2004), is-socjeta' esponenti (gja msemmija Malta Industrial Parks Limited) assumiet kull jedd jew obbligu ta' amministrazzjoni tal-beni *de quo* li kien jispetta lil Malta Development Corporation. Bid-dhul fis-sehh tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kap. 573), l-esponenti baqghet tezercita tali funzjonijiet *qua* awtorita kompetenti ghall-ghanijiet ta' dak l-att;

2. Illi ghalhekk, l-esponenti hija inkarigata sabiex **tamministra l-Qasam Industrijali ta' Kordin, u kwalunkwe bini li jinsab gewwa fih, inkluz il-proprjeta' bin-numru KKW038** pjanta ta' liema tinsab annessa u mmarkata bhala Dok. "A", liema proprjeta' hija mertu tal-kawza odjerna;

3. Illi tali fabbrika **kienet okkupata** mis-socjeta Dolphin Industrial Services Limited (C 28232) u r-relazzjoni bejn l-esponenti u l-imsemmija socjeta' Dolphin Industrial Services Limited zvolgiet kif gej;

   a. Illi l-okkupazzjoni tal-fabbrika kienet regolata permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Lulju tas-sena elfejn u erbgha (2004), kopja ta' liema tinsab annessa u mmarkata bhala dokument 'B', fejn is-socjeta' esponenti, dak iz-zmien maghrufa bhala 'Malta Industrial Parks Limited' ikkoncediet il-fabbrika sureferita b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-perjodu

ta' hamsa u sittin (65) sena lis-socjeta' Dolphin Industrial Services Limited (C 28232);

b. Illi din il-koncessjoni enfitewtika saret versu l-annwu *canone* ta' sebgha u disghin elf u mitejn lira Maltija (Lm97,200) ekwivalenti ghal mitejn sitta u ghoxrin elf, erba' mija u hmistax-il ewro (€226,415);

c. Illi fost il-kundizzjonijiet li tahthom saret dina l-koncessjoni li huma elenkati fil-kuntratt surreferit, hemm il-klawsola (2) li tobbliga lill-Enfitewta jimpjega minimu ta' hamsa u tletin (35) haddiem fi zmien tlett (3) snin minn meta jitlesta x-xoghol ta' bini u li jzomm fl-impjieg dan in-numru ta' impjegati matul iz-zmien kollu tal-koncessjoni enfitewtika;

d. Illi inoltre fost il-kundizzjonijiet hemm il-klawsola (1) li tobbliga lill-Enfitewta li matul iz-zmien kollu tal-koncessjoni enfitewtika juza s-sit enfitewtiku ghal skopijiet industrijali. Fil-waqt li l-*canone* kellu jigi ridott amministrattivament kif indikat fil-kuntratt sakemm is-sit enfitewtiku jintuza "specifikament ghall-iskop ta' produzzjoni ta' xogholijiet ta' *ferro battuto,* galvanizing, shotblasting, sand blasting u xoghlijiet ohra relatati mal-manifattura u l-*finishing* tal-metall", hekk kif specifikat fil-klawsola 1(b) tal-kuntratt surreferit;

e. Illi minn spezzjonijiet li kienu saru mill-esponenti rrizulta illi s-socjeta Dolphin Industrial Services Limited kienet qed izzomm il-fabbrika mertu ta' din il-kawza maghluqa, u kwindi ma kinitx qieghda tuzaha;

f. Illi klawsola (17) (a) tal-kuntratt enfitewtiku taghti dritt lill-mittenti sabiex ixxolji l-enfitewsi f'kaz illi l-Enfitewta ma juzax il-beni enfitewtiku ghall-iskop specifikat fil-kuntratt, filwaqt li klawsola 17 (g) taghti l-istess dritt fil-kaz li l-Enfitewta jonqos milli jzomm fl-impjieg minimu ta' hamsa u tletin (35) haddiem *full-time* matul iz-zmien kollu tal-koncessjoni enfitewtika wara tlett (3) snin minn meta jitlesta x-xoghol ta' bini fuq is-sit enfitewtiku;

g. Illi permezz ta' ittra ufficcjali numru 4004/2018 (Dok. 'C'), liema ittra ufficcjali giet notifikata fit-12 ta' April 2019 wara bosta tentattivi fir-residenza tad-direttur Daniel Farrugia, l-esponenti interpellat lis-socjeta Dolphin Industrial Services Limited sabiex tottempora ruhha mal-kundizzjonijiet enfitewtici u fin-nuqqas kienet se tipprocedi b'kawza;

h. Illi ghal kull buon fini kien gie dikjarat fuq talba tas-socjeta Dolphin Industrial Services Limited, li fl-14 ta' Dicembru 2014 l-esponenti tat il-kunsens taghha sabiex socjeta terza topera mill-fabbrika, liema permess gie revokat fit-12 ta' Frar 2019;

i. Illi ciononostante, ma kien hemm ebda zvilupp, apparti l-fatt li l-fabbrika kienet qed tinzamm maghluqa u kwindi ma kinitx qed tintuza ghall-ebda skop, u ghar-ragunijiet sureferiti, l-esponenti kienet intavolat il-kawza numru 1116/2019 JVC fl-ismijiet 'Malta Industrial Parks Limited vs Dolphin Industrial Services Limited';

j. **fil-mori tal-kawza, u senjatament fis-6 ta' Lulju 2020 is-socjeta' Dolphin Industrial Services Limited giet**

imhassra mir-Registru tal-Kumpanniji, kif jidher mid-dokumenti annessi u mmarkati bhala dokument 'D';

k. konsegwentement, l-esponenti ghaddiet sabiex cediet l-atti tal-kawza fl-ismijiet 'Malta Industrial Parks Limited vs Dolphin Industrial Services Limited' u qed tipproponi din l-azzjoni gdida u dan wara li minn diversi spezzjonijiet li saru fuq is-sit minn raprezentanti tas-socjeta' esponenti, jirrizulta illi l-fabbrika hija okkupata mill-intimati Daniel Farrugia u Elton John Zammit minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

4. Illi a tenur tal-Art. 325 tal-Att dwar Kumpanniji (Kap. 386) mat-thassir ta' isem kumpannija minn fuq ir-registru, *"l-attiv tal-kumpanija jghaddi f'idejn il-Gvern ta' Malta."* Isegwi kwindi li llum il-gurnata kwalunkwe jedd li seta' kellha Dolphin Industrial Services Limited illum ivesti fil-Gvern;

5. Illi minn diversi spezzjonijiet li saru fil-fabbrika *de quo* minn raprezentanti tas-socjeta' esponenti, jirrizulta illi l-fabbrika ghadha okkupata mill-intimati Daniel Farrugia u Elton John Zammit, liema persuni jokkupaw il-fabbrika minghajr titolu validu fil-ligi;

6. Illi jsegwi li l-okkupazzjoni da parti tal-intimati tal-fabbrika *de quo* hija abbuziva u certament mhijiex koperta minn titolu validu fil-ligi u hemm lok ghal zgumbrament;

7. Illi sa fejn taf l-esponenti l-intimati mghandhom ebda eccezzjonijiet validi x'jissollevaw kontra t-talba odjerna ghal zgumbrament u kwindi din il-kawza qed tigi postulata bil-procedura sommarja specjali;

Illi r-raguni ta' din t-talba hi li l-intimati qeghdin jokkupaw il-fabbrika KKW038 fil-Qasam Industrijali ta' Kordin minghajr titolu validu fil-ligi u kwindi ghandhom jigu ordnati jizgombraw entro terminu qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss u billi, sa fejn taf l-esponenti l-intimati mghandhom ebda eccezzjonijiet validi x'jissollevaw kontra t-talba odjerna ghal zgumbrament din il-kawza ghandha tigi deciza bil-procedura sommarja specjali a tenur tal-Art. 167 *et seq* tal-Kap. 12;

Ghaldaqstant, is-socjeta rikorrenti titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, joghgobha:

1. Tisma' din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur l-Artikolu 167 *et seq* tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tordna lill-intimati sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, jizgombraw mill-fabbrika KKW038 gewwa l-Qasam Industrijali ta' Kordin u jirrilaxxjaw l-pussess liberu u battal tal-istess a favur tas-socjeta' esponenti;

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ngunti in subizzjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-intimati skont il-ligi sad-data tal-effettiv zgumbrament.'.

Rat ix-xiehda, kuntratt, pjanta, ittra ufficjali, sentenza, ricevuti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi l-Qorti ordnat lil Elton John Zammit sabiex fi zmien ghaxar tijiem (10) jesebixxi fl-atti kopja ta' ricevuti msemmija fix-xhieda tieghu u rat li fis-seduta tat-13 ta' Mejju, 2021 gew esebiti b'nota l-ircevuti li kopja taghhom gew mghoddija lill-kontro-parti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Rat illi fil-verbal tal-lum il-Qorti laqghet l-ewwel talba tas-socjeta' rikorrenti sabiex din il-kawza tinstema' bid-dispensa tas-smigh a tenur tal-Artikolu 167 *et seq* tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta).

Rat illi fil-verbal tal-15 ta' April, 2021 Dr Sarah Pirotta Chircop Beck ghal Daniel Farrugia f'ismu personali ddikjarat illi l-fabbrika fil-Qasam Industrijali Kordin KKW038 hija okkupata minn Dolphin Industrial Services Limited C28232 u mhux minn Daniel Farrugia personali u hu proprio m'ghandux pretensjonijiet fuq din il-fabbrika;

Semghet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet fis-seduta precedenti u dik tal-llum.

Fic-cirkostanzi kollha suesposti u b'referenza ghad-dokumentazzjoni kollha esebita l-Qorti tqis li t-talbiet tar-rikorrenti huma sufficjentement pruvati u gustifikati u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi il-kawza kif isegwi:

1. Tiddikjara l-ewwel talba sorvolata.

2. Tilqa' t-tieni talba u tordna lill-intimati sabiex fi zmien xahar mil-lum jizgumbraw mill-fabbrika KKW038 gewwa l-Qasam Industrijali ta' Kordin u jirrilaxxjaw l-pussess liberu u battal tal-istess a favur tas-socjeta' rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba kontra l-intimati.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
13 ta' Mejju, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
13 ta' Mejju, 2021