# QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

**IMHALLEF**

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

**Illum il-Hamis, 17 ta' Gunju 2021**

**Kawza Numru: 17**

**Rikors Ġuramentat Numru:- 254/21 JVC**

**INDIS Malta Limited (C28965)**

**vs**

**Sebastian Bonnici (K.I. 707054M)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors guramentat fejn is-socjeta' rikorrenti INDIS Malta Limited talbet kif isegwi:

1. 'Illi s-soċjeta esponenti (qabel magħrufa bħala Malta Industrial Parks Limited) tamministra l-Oqsma Industrijali tal-Gvern madwar Malta u Għawdex bħala l-awtorita' kompetenti skont id-dispożizzjonijiet tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kap. 573). Għal kull buon fini jiġi ddikjarat li bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju ta' l-Artijiet (Kap. 169) u 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), is-soċjeta' esponenti (ġja msemmija Malta Industrial Parks Limited) assumiet kull jedd jew obbligu ta' amministrazzjoni tal-beni *de quo* li kien jispetta lil Malta Development Corporation. Bid-dħul fis-seħħ tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kap. 573), l-esponenti baqgħet teżerċita tali funzjonijiet *qua* awtorita kompetenti għall-għanijiet ta' dak l-att;

2. Illi għalhekk, l-esponenti hija inkarigata sabiex **tamministra l-Qasam Industrijali tal-Imrieħel, u kwalunkwe bini li jinsab ġewwa fih, inkluż il-proprjeta' bin-numru MRH002G** pjanta ta' liema tinsab annessa u mmarkata bħala Dok. "A", liema proprjeta' hija mertu tal-kawża odjerna;

3. Illi tali fabbrika **kienet okkupata** mis-soċjeta B&B Cabins Limited (C 11299), u r-relazzjoni bejn l-esponenti u l-imsemmija soċjeta' B&B Cabins Limited żvolġiet kif ġej:

a. Kuntrarjament għal dak li normalment isir fejn kumpannija tikkwalifika għal assistenza u tinħareġ letter of intent dari mill-Malta Development Corporation u sa mill-2004 mill-Korporazzjoni Malta Enterprise, jirriżulta li fil-każ odjern kien sar arranġament bejn is-soċjeta B&B Cabins Limited u terzi fejn minn ittra mibgħuta mill-avukat Dottor Frank Cassar lil Malta

Development Corporation u datata 6 ta' Jannar 1994, jirriżulta li s-soċjeta B&B Cabins Limited saret taf li ċertu soċjeta Articraft "*kienet ser titlaq il-premises tagħha u gia finalizzat ftehim sabiex tibqa' tokkupa parti mill-fond utilizzat mill-kumpannija Merit f'Santa Venera*" u prevja li stqarret li għandha negozju tajjeb għaddej talbet l-allokazzjoni ta' fond alternattiv. Kopja ta' din l-ittra tinsab annessa u mmarkata "Dok. B"

b. Jidher li sadanittant saret applikazzjoni lill-MDC sabiex jiġi allokat spazju ta' circa 250mk ġewwa l-Imrieħel, liema applikazzjoni ġiet milqugħa kif jirriżulta minn ittra tat-18 ta' Lulju 1994 bil-kundizzjoni li jitħallas penali ta' Lm6,720 għall-okkupazzjoni illegali ta' bini f'Santa Venera ossia l-Imrieħel. Kopja ta' din l-ittra tinsab annessa u mmarkata "Dok. C";

c. Madankollu tali arranġament ma ġiex aċċettat mis-soċjeta B&B Cabins Limited kif jirriżulta mill-ittra annessa tal-avukat Cassar datata 26 ta' Lulju 1994, annessa u mmarkata "Dok. D". L-MDC żammet ferm il-pożizzjoni tagħha kif jirriżulta minn ittra tat-2 ta' Awissu 1994, annessa u mmarkata "Dok. E" iżda l-kumpannija B&B Cabins Limited irrikorriet għall-intervent tal-Onorevoli Ministru tal-Finanzi ta' dak iż-żmien sabiex tali penali jitnaqqas kif jirriżulta minn ittra tat-18 ta' Awissu 1994, annessa u mmarkata "Dok. F";

d. Billi baqa' ma sar ebda progress, b'ittra tas-17 ta' Mejju 1995, annessa u mmarkata "Dok. G", is-soċjeta B&B Cabins Limited ġiet interpellata tiżgombra mill-fond;

e. Ciononstante din baqgħet in okkupazzjoni u għal xi żmien kienet tħallas xi kumpens għall-okkupazzjoni madankollu **qatt ma ngħatat xi forma ta' titolu**;

f. Fl-2004, ir-responsabilita għall-amministrazzjoni tal-oqsma industrijali tal-Gvern inkluż dak tal-Imrieħel għadda f'idejn l-esponenti;

g. Is-sitwazzjoni ġiet xi ftit kristalizzata meta fis-16 ta' Jannar 2012 saret skrittura bejn il-kontendenti, annessa u mmarkata "Dok. H", fejn is-soċjeta B&B Cabins Limited ikkostitwixxiet ruħha debitriċi tas-soċjeta esponenti fis-somma ta' €28,964.52 inkluż il-VAT liema somma kellha tkopri kumpens għall-okkupazzjoni tal-fabbrika *de quo* sal-31 ta' Diċembru 2011 u kienet tipprovdi kif għandha titħallas din is-somma. L-istess skrittura kienet tipprovdi li b'żieda mal-ħlas tal-arretrati rikonoxxuti bl-iskrittura, kellu jibqa' jitħallas kumpens għall-okkupazzjoni bir-rata dak in-nhar kurrenti;

h. Fil-31 ta' Awissu 2016 saret laqgħa bejn Charles Pearsall u Louis Attard in rappreżentanza tas-soċjeta esponenti ma' Sebastian Bonnici in rappreżentanza tas-soċjeta B&B Cabins Limited fejn ġie diskuss dan li ġej:

i. Li l-fabbrika *de quo* mhijiex koperta b'assikurazzjoni;
ii. Li s-soċjeta B&B Cabins Limited kienet qed tħallas €150 fix-xahar bħala kumpens għall-okkupazzjoni iżda dan kellu jiżdied għal €730 b'effett mill-1 ta' Novembru 2016;
iii. Li s-soċjeta B&B Cabins Limited kienet se tagħmel *bulk deposits* biex taqta' l-arretrati li kienu rikonoxxuti bl-iskrittura tal-2012;

i. In vista tal-fatt li s-soċjeta B&B Cabins Limited waqgħet lura fil-pagamenti skond l-iskrittura tal-2012 u baqgħet qatt ma rregolarizzat il-pożizzjoni tagħha, f'Settembru 2018, is-soċjeta esponenti irrifjutat li tirċievi aktar pagamenti kif jirriżulta minn ittra annessa u mmarkata "Dok. I". Sal-2018, il-bilanċ fuq is-somma rikonoxxuta bl-iskrittura tal-2012 kien ta' sebat elef mitejn u disgħa u ħamsin euro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€7,259.54) oltre l-imgħax li kien iddekorra sa dak in-nhar tal-iskrittura li kien jammonta għal erbat elef tmien mija u tlieta u tmenin euro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€4,883.94) li flimkien jammontaw għal tnax-il elf mija u tlieta u erbgħin euro u tmienja u erbgħin ċenteżmu (€12,143.48);

4. Illi sadanittant, matul iż-żmien, is-soċjeta B&B Cabins Limited ġiet interpellata sabiex tirregolarizza l-pożizzjoni tagħha anke permezz ta' ittri ufficċjali numru 2207/09 preżentata fl-10 ta' Ġunju 2009 (Dok. "J") u ittra numru 1259/2017 preżentata fit-3 ta' April 2017 (Dok. "K").

5. Illi B&B Cabins Limited baqgħet inadempjenti u baqgħet in okkupazzjoni tal-fabbrika *de quo* mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u għalhekk l-esponenti intavolat il-kawża numru 1162/2018JVC fl-ismijiet 'Malta Industrial Parks Limited vs B&B Cabins Limited' sabiex din il-vertenza tinqata' darba għal dejjem u s-soċjeta B&B Cabins Limited tiġi żgumbrata mill-fond *de quo*;

6. **Illi fil-mori tal-kawża u senjatament fil-25 ta' Ġunju 2020 is-soċjeta' B&B Cabins Limited ġiet imħassra mir-Reġistru tal-Kumpanniji**, kif jidher mid-dokumenti annessi u mmarkati bħala dokument 'L';

7. Konsegwentament, l-esponenti għaddiet sabiex ċediet l-atti tal-kawża fl-ismijiet 'Malta Industrial Parks Limited vs B&B Cabins Limited' u qed tipproponi din l-azzjoni ġdida u dan wara li minn diversi spezzjonijiet li saru fuq is-sit minn rappreżentanti tas-soċjeta' esponenti, jirrużulta illi l-fabbrika hija okkupata mill-intimat Sebastian Bonnici mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

8. Illi a tenur tal-Art. 325 tal-Att dwar Kumpanniji (Kap. 386) mat-tħassir ta' isem kumpannija minn fuq ir-reġistru, "*l-attiv tal-kumpanija jgħaddi f'idejn il-Gvern ta' Malta*." Isegwi kwindi li llum il-ġurnata kwalunkwe jedd li seta' kellha B&B Cabins Limited illum ivesti fil-Gvern;

9. Illi minn diversi spezzjonijiet li saru fil-fabbrika *de quo* minn rappreżentanti tas-soċjeta' esponenti, jirriżulta illi l-**fabbrika hija okkupata mill-intimat Sebastian Bonnici, liema persuna tokkupa l-fabbrika mingħajr titolu validu fil-liġi**;

10. Illi jsegwi **li l-okkupazzjoni da parti tal-intimat tal-fabbrika *de quo* hija abbużiva u ċertament mhijiex koperta minn titolu validu fil-liġi u hemm lok għal żgumbrament**;

11. Illi sa fejn taf l-esponenti, l-intimat m'għandu ebda eċċezzjonijiet validi x'jissolleva kontra t-talba odjerna għal żgumbrament u kwindi din il-kawża qed tiġi postulata bil-proċedura sommarja speċjali;

Illi r-raġuni ta' din it-talba hi li l-intimat qed jokkupa il-fabbrika MRH002G fil-Qasam Industrijali tal-Imrieħel mingħajr titolu validu fil-liġi u kwindi għandu jiġi ordnat jiżgombra entro

terminu qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss u billi, sa fejn taf l-esponenti l-intimat m'għandu ebda eċċezzjonijiet validi x'jissolleva kontra t-talba odjerna għal żgumbrament din il-kawża għandha tiġi deċiża bil-proċedura sommarja speċjali a tenur tal-Art. 167 *et seq* tal-Kap. 12;

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

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

2. Tordna lill-intimat sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, jiżgombra mill-fabbrika MRH002G ġewwa l-Qasam Industrijali tal-Imrieħel u jirrilaxxja l-pussess liberu u battal tal-istess a favur tas-soċjeta' esponenti;

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt in subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-intimat skont il-liġi inkluż għall-ħlas ta' kumpens għal-okkupazzjoni sad-data tal-effettiv żgumbrament.'.

Rat illi nhar it-28 ta' Mejju 2021 l-intimat Sebastian Bonnici gie debitament notifikat (ara riferta a fol. 31 *et seq* tal-process);

Rat illi fis-seduta tallum l-intimat gie msejjah diversi drabi izda naqas li jidher;

Rat illi fl-istess verbal stante li din hija kawza fit-termini tal-Artikolu 167 sub-artikolu 2 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u

Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta) il-Qorti ghaddiet sabiex tilqa' l-ewwel talba tas-socjeta' rikorrenti b'dan illi laqghet it-talba sabiex tisma' din il-kawza bid-dispensa tas-smigh;

Rat li Dr Elian Scicluna ghas-socjeta' attrici ddikjarat li l-provi kollha tar-rikorrenti jinsabu annessi mar-rikors guramentat;

Rat id-dokumentazzjoni kollha annessa mar-rikors guramentat minn fejn jirrizulta car li Sebastian Bonnici personalment ma ghandu l-ebda titolu validu fil-ligi sabiex jokkupa l-fabbrika MRH002G gewwa l-Qasam Industrijali tal-Imriehel. Rat ukoll li Sebastian Bonnici naqas li jikkontesta b'xi mod il-pretensjonijiet tas-socjeta' rikorrenti kif trid il-ligi;

Ghalhekk stante li jirrizulta li l-intimat Sebastian Bonnici qieghed jokkupa l-fabbrika bin-numru MRH002G gewwa l-Qasam Industrijali tal-Imriehel minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi, l-Qorti tqis it-talbiet tas-socjeta rikorrenti bhala gjustifikati u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

**Decizjoni:**

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

1. Tiddikjara l-ewwel talba tas-socjeta' rikorrenti sorvolata;

2. Tilqa' t-tieni talba u tordna li l-intimat Sebastian Bonnici fi zmien massimu ta' xahar millum, jiżgombra mill-fabbrika MRH002G ġewwa l-Qasam Industrijali tal-Imrieħel u jirrilaxxja l-pussess liberu u battal tal-istess a favur tas-soċjeta' rikorrenti;

Bl-ispejjez kollha kif mitluba kontra l-intimat.

**Moqrija.**

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

**Karen Falzon**
**Deputat Registratur**
**17 ta' Gunju, 2021**