MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2009

Citazzjoni Numru. 489/1998/1

Malta Development Corporation u b'digriet datat 5 ta' Ottubru 2004 is-socjeta' Malta Industrial Parks Limited (C 28965) assumiet l-atti tal-kawza.

vs.

Paul Licari.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 11 ta' Marzu 1998 a fol. 1 tal-process, u pprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta fejn gie premess:-

Illi permezz ta' ittra li ggib id-data tas-26 ta' Gunju 1980 (Dok. "A") il-Korporazzjoni attrici kienet allokat b'titolu ta' kera lill-konvenut ghall-perjodu ta' ghaxar (10) snin l-

okkupazzjoni ta’ parti mill-binja 192, Luqa Industrial Estate, Luqa tal-kejl superficjali ta’ mija u tlieta u sittin (163) metru kwadru.

Illi skont l-istess ittra ta’ allokazzjoni (Dok. “A”), il-konvenut kien tenut li jhallas ghall-okkupazzjoni ta’ l-istess binja s-somma ta’ erba’ mija u disgha u tmenin Lira Maltin (Lm489) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi l-konvenut wara l-perjodu ta’ ghaxar snin mill-ittra ta’ allokazzjoni baqa’ jokkupa l-fond in kwistjoni sal-gurnata tal-lum u fil-frattemp sahansitra ssulloka partijiet mill-fond allokat lilu lil terzi persuni;

Illi minkejja li gie interpellat f’diversi okkazzjonijiet, anke ufficjalment (Dok. “B”) biex ihallas lill-korporazzjoni attrici il-kumpens dovut ghall-okkupazzjoni *tramite* likwidazzjoni, l-konvenut baqa’ inadempjenti;

Illi ghalhekk l-korporazzjoni attrici talbet lill-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Tillikwida l-kumpens dovut li ghandu jithallas mill-konvenut lill-attur *nomine* ghall-okkupazzjoni ta’ parti mill-binja 192, Luqa Industrial Estate, Luqa skont il-prospett anness ma’ din ic-citazzjoni u mmarkat bhala Dokument “C”.

2. Tikkundanna lill-istess konvenut ihallas lill-Korporazzjoni attrici s-somma hekk likwidata in linea ta’ kumpens.

Bl-imghax u bl-spejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali (Dokument “B”) u tal-mandat ta’ qbid li gie prezentat kontestwalment mac-citazzjoni attrici kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ attrici a fol. 3 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda u dokumenti esebiti u mmarkati minn Dok “A” sa Dok “”C” kif jidher a fol. 4 sa 13 tal-process;

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh minn din il-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tat-23 ta' April 1999.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut datata 23 ta' Dicembru 2002 a fol. 40A tal-process fejn gie eccepit:-

1. Preliminarjament il-konvenut ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju peress li c-citazzjoni attrici hi milquta minn nullita' minhabba li l-kawzali ta' l-istess citazzjoni hija skorretta, ambigwa u tirreka pregudizzju lill-konvenut. Dan peress li fiha talba ghall-likwidazzjoni ta' kumpens ghall-okkupazzjoni *da parte* tal-konvenut fi zmien meta mill-prospett prezentat mill-attur jirrizulta li hemm kirja valida u fis-sehh bejn il-partijiet u li Lm2,541 mill-ammont mitlub jidher car li hu ghall-perjodu ta' kera arretat u mhux sempliciment ghall-okkupazzjoni kif mitlub mill-attur.

2. Illi l-azzjoni ghall-hlas f'arretrati tal-porzjoni ta' kera fir-rigward ta' meta kienet fis-sehh il-lokazzjoni hi preskritta *ai termini* tal-**artikolu 2156 (c) tal-Kap 16**.

3. Illi fil-mertu u salv il-premess l-ammonti mitluba mill-Korporazzjoni attrici mhux dovuti *stante* li ma hemmx ragunijiet legali li jaghtu dritt lill-attur jitlob kumpens ghall-okkupazzjoni skont il-ligi. Dan peress li jekk l-attur sofra hsara, dan kien sforz tan-nuqqasijiet, negligenza u turpetudini tieghu stess u dan *stante* li naqas li jiehu azzjoni konkreta u mmedjata biex jutilizza l-fond u dam hafna snin biex rega' utilliza l-fond in kwistjoni.

4. Illi min-naha tieghu l-konvenut sofra danni patrimonjali u fisici konsegwenti ghall-agir tal-attur matul dawn is-snin u ghal dan jirrizerva l-azzjoni kompetenti lilu bil-ligi.

5. Illi l-azzjoni hi intempestiva u b'hekk il-konvenut m'ghandux ibghati spejjez peress li qabel u wara l-prezentata tal-kawza kienu ghaddejjin trattivi konkreti bejn

il-partijiet li waslu ghall-qbil fuq il-maggor parti tad-differenzi ta’ bejniethom.

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut u l-lista ta’ xhieda a fol. 40B sa 40C tal-process.

Rat il-verbali tal-Qorti kif diversament presjudata mill-Onorevoli Mhallef Noel Arrigo mid-data tat-23 ta’ April 1999 sal-31 ta’ Ottubru 2001.

Rat il-verbali tal-Qorti kif diversament presjudata mill-Onorevoli Mhallef David Scicluna mid-data tal-24 ta’ April 2002 sas-6 ta’ Gunju 2002.

Rat il-verbali tal-Qorti kif diversament presjudata mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri mid-data tat-3 ta’ Dicembru 2002 sad-9 ta’ Novembru 2005.

Rat ix-xhieda ta’ Vince Gilson datata 9 ta’ April 2003 u 23 ta’ Frar 2006; l-affidavit ta’ Ray von Brockdorff datat 5 ta’ Ottubru 2004 nkluz Dok. “RVB 1”; l-affidavit tal-konvenut datat 23 ta’ Marzu 2006 u dokumenti mieghu annessi (fol. 130 sa fol. 154); l-affidavit ta’ Paul Licari datat 11 ta’ April 2007 flimkien mad-Dok. “A” sa Dok. “V” u l-kontro-ezami tieghu datat 27 ta’ Novembru 2007; l-affidavit ta’ Ignatius Licari datat 12 ta’ April 2007).

Rat id-dokumenti esebiti mmarkati bhala Dok. “VG 1”, Dok. “VG2” (fol. 47) u (fol. 113 *et sequitur).*

Rat id-decizjoni moghtija fl-ismijiet premessi datata 22 ta’ April 2008 (fol. 86) fuq l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut fejn il-Qorti cahdet din l-ewwel eccezzjoni u ordnat il-prosegwiment tal-kawza.

Rat ir-rikors tas-socjeta’ Malta Industrial Parks Limited datat 5 ta’ Ottubru 2004 fejn l-istess socjeta’ assumiet l-atti tal-kawza.

Rat il-verbali ta’ din il-Qorti mis-seduta tat-18 ta’ Jannar 2006 sas-seduta tal-8 ta’ Ottubru 2008 fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-24 ta’Frar 2009.

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet tal-konvenut datata 25 ta’ Settembru 2008 (notifikata lid-difensur tal-kontro-parti fid-29 ta’ Settembru 2008 – tergo fol. 229).

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat ir-rikorsi kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi jirrizulta li l-immobbli mertu tal-kawza odjerna gie assenjat lill-konvenut b’titolu ta’ kera skont ittra datata 26 ta’ Gunju 1980 (Dok. “A”) u dan *verso* l-kera ta’ Lm489 fis-sena u jirrizulta li it-talba odjerna hija ta’ Lm5,874 ghall-perjodu kkalkulat sat-28 ta’ Frar 1998 (Dok. “C”).

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li dik il-parti tal-fabbrika giet allokata lill-konvenut b’titolu ta’ kera skont ftehim datat 18 ta’ Marzu 1981 (Dok. “VG 2”) ghall-ghaxar (10) snin b’effett mill-1 ta’ Settembru 1980. Jirrizulta li l-ahhar pagament mill-konvenut sar f’Jannar 1986 ghall-ammont ta’ Lm1,216.18 u ghalhekk il-bilanc dovut sal-31 ta’ Awissu 1990 kien ta’ Lm2,206.83 (Dok. “VG 2”) u dawn jikkonsistu f’arretrati ta’ kera dovuti ghall-istess fond.

Illi tenut kont li skont id-Dokument “C” l-ammont b’kollox indikat huwa dak ta’ Lm5,874.33 b’dan allura jfisser li jekk jitnaqqas mill-istess somma l-ammont ta’ Lm2,206.83. jirrizulta li l-Korporazzjoni attrici qed titlob il-hlas ta’ Lm3,667.50 bhala kumpens ghall-okkupazzjoni tal-istess fond mill-konvenut ghall-perjodu bejn l-1 ta’ Settembru 1990 sat-28 ta’ Frar 1998.

Illi jinghad fix-xhieda ta’ Vince Gilson li giet prezentata ittra ufficjali datata 8 ta’ Awissu 1989 ghall-hlas ta’ Lm1,720 bhala kera li jinghad li giet notifikata lill-konvenut fis-16 ta’ Awissu 1989, izda l-ebda ittra ufficjali ma’ giet esebita. Mela allura l-posizzjoni f’din il-kawza hija kristalizzata fis-sens li l-ammont ta’ Lm2,206.83. qed jintalab bhala hlas ta’’ arretrati ta’ kera sat-28 ta’ Frar 1990, mentri l-ammont ta’ Lm3,667.50 qed jintalab bhala kumpens ghall-okkupazzjoni tal-istess fond u dan wara li l-istess konvenut baqa’ jokkupa l-istess fond u gie sgumbrat mill-istess fabbrika biss permezz ta’ *eviction order* datata 25 ta’ Frar 1998 (Dok. “RVB 1”) notifikata lill-konvenut fil-21 ta’ Mejju 1998, u enforzata fid-9 ta’ Lulju 1998 (affidavit Ray von Brockdorff – 5 ta’ Ottubru 2004 – fol. 95).

Illi din il-Qorti thoss li a bazi tas-sentenza f’din il-kawza stess moghtija fit-22 ta’ April 2004 jirrizulta car li l-mertu tac-citazzjoni attrici huwa dwar kumpens ghall-hlas ta’ kera dovut ghall-okkupazzjoni u ghalhekk in vista ta’ dak gja deciz f’din il-kawza u anke fuq l-iskorta tas-sentenza **“Malta Development Corporation vs Crafts Creations Limited”** (P.A. (TM) – 3 ta’ Ottubru 2002) jirrizulta li t-talba ghall-kumpens ta’ okkupazzjoni hija f’dan il-kaz ekwiparabbli ghal talba ghall-hlas ta’ kera u ghalhekk il-preskrizzjoni applikabbli ghall-istess hija dik a bazi tal-**artikolu 2156 (c) tal-Kap 16** u cjoe’ dik ta’ hames snin.

Illi jinghad fic-citazzjoni attrici li gew pprezentati zewg ittri ufficjali li kopji nformi taghhom gew esebiti bhala Dok. “B” a fol. 9 u 10 tal-process, izda ma gew prezentati l-ebda kopja legali tal-istess u lanqas ma saret ebda prova li l-istess ittri ufficjali gew notifikati lill-konvenut u tenut kont tal-fatt li huwa oneru tas-socjeta’ attrici li tipprova tali interuzzjoni ta’ preskrizzjoni permezz ta’ att gudizzjarju (**“Il-Kontrollur tad-Dwana vs John G Hayes”** – P.A. (PS) – 28 ta’ Jannar 2004 - **artikolu 2128 tal-Kap. 16)** u tali prova trid tirrizulta mill-atti tal-kawza *(“quod non est in acti non est in mundo”)*, allura f’dan il-kaz din il-Qorti thoss li tali prova ta’ interruzzjoni ta’ preskrizzjoni permezz ta’ l-allegati ittri ufficjali ma’ saritx mis-socjeta’ attrici.

Illi la darba c-citazzjoni attrici giet intavolata fil-11 ta' Marzu 1998 jirrizulta li in kwantu t-talba tirreferi ghall-hlas ta' kera ghall-perjodu qabel u sa Marzu 1993, dak l-ammont huwa preskritt u b'hekk l-ammont li baqa' dovut huwa dak li ddekorra minn Marzu 1993 sat-28 ta' Frar 2008 li jammonta ghal €5,696.85 (Lm2,445.66) (Dok. "C" – fol. 11).

Illi dwar l-eccezzjonijiet l-ohra li l-ammont ma huwiex dovut u dan in vista li l-konvenut qed jallega huwa li pprova jilhaq ftehim mal-korporazzjoni attrici sabiex jiehu fond ikbar, dan il-ftehim bl-ebda mod ma gie ppruvat u jirrizulta li effettivament l-istess konvenut baqa' jokkupa l-istess fond sakemm huwa gie zgumbrat fid-9 ta' Lulju 1998 u ghalhekk l-ammont dovut huwa dak mhux kolpit bil-preskrizzjoni fuq indikata, u cjoe' s-somma ta' €5, 696.85 (Lm2,445.66). Illi dwar l-allegati danni sofferti mill-konvenut, apparti li ma hemm l-ebda kontro-talba f'dan is-sens, jinghad li jekk il-konvenut jikkontendi li huwa ma setghax juza l-fond ghall-skop li kien intenzjonat ghalih ir-rimedju ma' huwiex li ma jhallasx il-kera tal-istess u jibqa' jokkupa l-istess fond (**"John Galea vs Raymond Falzon"** – P.A. (TM) – 28 ta' April 2005).

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt **li tilqa'** ***in parte*** **l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni a bazi tal-artikolu 2156 (c) tal-Kap. 16** u dan fis-sens li l-azzjoni attrici ghall-hlas ta' kumpens ghall-perjodu qabel Marzu 1993 konsistenti fi hlas ta' kera ghall-okkupazzjoni tal-fond *de quo* hija preskritta, u fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenut ghaliex infondati fil-fatt u fid-dritt, **tilqa' t-talbiet attrici** biss fis-sens u l-ammont hawn indikat b'dan illi:-

1. Tillikwida l-kumpens dovut li ghandu jithallas mill-konvenut lis-socjeta' attrici ghall-okkupazzjoni ta' parti mill-binja 192, Luqa Industrial Estate, Luqa fl-ammont li ma huwiex preskritt li jikkonsisti fl-ammont indikat ta' hamest elef, sitt mija u sitta u disghin ewro u hamsa u tmenin centezmu (€5, 696.85) (Lm2,445.66).

2. Tikkundanna lill-istess konvenut ihallas lis-socjeta' attrici s-somma hekk likwidata *in linea* ta' kumpens kif hawn indikat fl-ammont ta' hamest elef, sitt mija u sitta u disghin ewro u hamsa u tmenin centezmu (€5, 696.85) (Lm2,445.66).

Bl-ispejjez tac-citazzjoni attrici u l-imghax legali mid-data tas-sentenza sal-effettiv pagament kontra l-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------