QORTI CIVILI
PRIM’ AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta’ Nhar il-Erbgha 13 t’April 2016

Kawza Numru :16
Rikors Numru : 77/2008 JPG

Aluminium Extrusion Limited (C7322)

VS

Malta Industrial Parks Limited (C28965)

Il-Qorti :

Rat ir-rikors tas-socjeta’ Aluminium Extrusions Limited (C7322) fit-28 ta’ Jannar 2008, li taqra hekk:

1. *“Illi permezz ta’ skrittura datata t-tletin (30) ta’ April tas-sena elf disa’ mija sebgha u tmenin (1987) [Dok AX1] is-socjeta’ rikorrenti, indikata f’din l-istess skrittura bl-isem abbrevjat ta’ Alex Limited , kienet hadet taht titolu ta’ kera minghand il-Kummissarju ta’ l-Artijiet il-Fabbrika bin-numru HF12 gewwa l-Industrial Estate ta’ Hal Far u dan sabiex l-istess socjeta’ tipproduci aluminium profiles;*

2. *Illi permezz ta' skrittura datata l-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u sitta (2006) [Dok AX2] is-socjeta' rikorrenti dahlet fi ftehim mas-socjeta' intimata sabiex tkompli tokkupa l-Fabbrika in kwistjoni;*

3. *Illi l-istess s-socjeta' rikorrenti kkostitwit ruha vera, certa u likwida debitrici tas-socjeta' intimata ghal somom sija mis-socjeta' rikorrenti kif ukoll mis-socjeta' Alpha Colour Limited [Dok AX3];*

4. *Illi permezz ta' eviction order datata it-tnejn u ghoxrin (22) ta' Dicembru tas-sena elfejn u sitta (2006), pero notifikata lis-socjeta' rikorrenti f'April tas-sena 2007, is-socjeta' intimata allegatament in ezercizzju ta' drittijiet allegatament koncessi lilha ai termini tal-Kap. 228 u l-Kap. 169 tal-Ligijiet ta' Malta, ordnat lis-socjeta' rikorrenti tizgombra minn gewwa l-Fabbrika bin-numru HF12 gewwa l-Industrial Estate ta' Hal Far [Dok AX4];*

5. *Illi wara din id-data s-socjeta' rikorrenti thalliet tkompli tokkupa l-Fabbrika in kwistjoni taht titolu validu fil-ligi, kif ukoll gie maqbul repayment programme fir-rigward is-somom ta' flus dovuti lis-socjeta' intimata;*

6. *Illi jigi rilevat li fis-sena elfejn u sitta biss, is-socjeta' rikorrenti hallset lis-socjeta' intimata s-somma ta' erbghin elf, erbgha mija u sebgha liri Maltin u erbghin centezmi (Lm 40,407.40);*

7. *Illi permezz ta' ittra datata disgha u ghoxrin ta' Marzu elfejn u sebgha (2007) [Dok AX5] is-socjeta' intimata tramite l-konsulent legali taghha ddikjarat li kienet qieghda tittermina l-encroachment agreement ta' l-Ewwel (1) ta' Jannar elfejn u sitta (2006), u kif ammess mill-istess socjeta' intimata u talbet lis-socjeta' rikorrenti tizgombra mill-Fabbrika in kwistjoni fi zmien hmistax – il jum mid-data ta' l-ittra;*

8. *Illi wara negozjati bejn il-partijiet ntlahaq ftehim li s-socjeta' rikorrenti kellha tibqa' tokkupa l-Fabbrika in kwistjoni taht titolu validu fil-ligi u li s-socjeta' rikorrenti kellha teffetwa is-segwenti pagamenti:*

i. *30 ta' Gunju 2007 –Lm 10,000*
ii. *30 ta' Settembru 2007 –Lm10,000*
iii. *31 ta'Dicembru 2007 – Lm 10,000*

9. *Illi rimanenti bilanc kellu jigi mhallas mis-socjeta' rikorrenti fuq perjodu ta' erbgha snin u dan mill-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u tmienja (2008) u dan oltre il-pagament mensili ta' elf tlett mija disgha u hamsin liri Maltin u disghin centezmu (LM1,359.90) li kellhom jibqghu jithallsu skond l-iskadenza mensili. Is-socjeta' rikorrenti ukoll obbligat ruhha li ssewwi u tibdel is-soqfa tal-fabbrika a spejjez taghha;*

10. *Illi s-socjeta' rikorrenti fil-fatt onorat il-ftehim fis-sens li sal-lum effetwat il-pagamenti mensili kollha kif ukoll hallset s-somma globali ta' ghoxrin elf lira Maltin (Lm20,000) kif indikata f'paragrafu numru tmienja (8) u kif jirrizulta mill-ahhar rcevuta tal-kera mhallsa [Dok AX6];*

11. *Illi minkejja dan is-socjeta' intimata talbet lis-socjeta' rikorrenti sabiex tiffirma kostituzzjoni ta' debitu kif ukoll taghti garanzija ipotekarja permezz ta' proprjeta' immobbli li kellha tigi trasferita minn socjeta' terza lil wiehed mid-diretturi u talbet li dan isir sat-30 ta' Novembru 2007;*

12. *Illi minhabba li din il-proprjeta' immobbli ghadha fi stat ta' kostruzzjoni fatt maghruf mis-socjeta' initmata, s-socjeta' rikorrenti offriet li tiffirma l-kostituzzjoni ta' debitu izda talbet zmien sa Frar sabiex tkun tista' taghti l-garanzija ipotekarja rikjesta, liema fatt ma kienx jiddependi minnha izda mill-fatt tat-tlestija o meno tal-proprjeta' immobbli;*

13. *Illi s-socjeta' intimata permezz ta' ittra tal-21 ta' Novembru 2007 [Dok AX7] mibghuta tramite l-konsulent legali taghha ma laqghetx il-proposta tas-socjeta' rikorrenti u insistit fuq id-data tat-tletin (30) ta' Novembru tas-sena elfejn u sebgha (2007);*

14. *Illi s-socjeta' rikorrenti regghet avvicinat lis-socjeta' intimata u ressqet proposti sabiex jigu konsiderati mill-Bord tad-Diretturi tas-socjeta' intimata;*

15. *Illi sad-29 ta' Novembru 2007 filghaxija s-socjeta' rikorrenti kienet informata li l-Bord tad-Diretturi tas-socjeta' intimata kien ghadu qieghed jikkonsidra l-kwistjoni u li kien ghadu ma kellux risposta;*

16. *Illi s-Sibt, l-ewwel (1) ta' Dicembru 2007, wara nofsinhar wiehed mid-Diretturi, l-Avukat Dr Ray Borg mar il-Fabbrika in kwistjoni sabiex jigbor xi dokumenti li huwa kellu bzonn peress li l-Hadd filghodu kien ser isiefer barra minn Malta sabiex jiltaqa' ma klijenti tas-socjeta' rikorrenti;*

17. *Illi x'hin wasal fuq il-post isib li kienu twahhlu katnazzi godda u fuq il-post sabiex lill-membri tal-Korp tal-Pulizija jghassu l-post u gewwa l-fabbrika;*

18. *Illi meta l-istess, Avukat Dottor Ray Borg talab sabiex jidhol fil-fabbrika sabiex jigbor id-dokumenti li kellu bzonn huwa gie impedut milli jaghmel dan mill-Pulizija u wara li kkomunika ma 'rapprezentant tas-socjeta' intimata kif indikat lilu mill-istess pulizija dan infurmah li huma (s-socjeta' rikorrenti) ma setghux jidhlu fil-fabbrika ghaliex is-socjeta' intimata kienet qieghda tirriprendi l-fabbrika u li kienu ser ikellmuhom aktar il-quddiem;*

19. *Illi sal-jum li fiha qieghed jigi pprezentat ir-rikors guramentat de quo, id-diretturi, l-ufficjali u l-impjegati tas-socjeta' rikorrenti huma mcahda milli jacceddu ghal fabbrika HF12 gewwa l-Industrial Estate ta' Hal Far u s-socjeta' rikorrenti hija de facto u de jure spussessata mill-proprjeta' immobli in kwistjoni;*

20. *Illi in kwantu tali zgumbrament da parti tas-socjeta' intimata ma sarx in ottemporanza ma dak li jipprovdi il-Kap. 228 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari fil-mankanza ta' l-elementi rikjesti ad validitatem mill-Art. 3(1) ta'l-istess att, u dan in vista tal-fatt li s-socjeta' rikorrenti kienet tokkupa u kellha l-pussess tal-fond in kwistjoni taht titolu validu fil-ligi, tali agir da parti tas-socjeta' intimata jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin ai termini ta' l-Art. 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

21. *Illi di piu' is-socjeta intimata rrikorriet ghal dak li jipprovdi l-Art.3(2) tal-Kap. 228 tal-Ligijiet ta' Malta fl-assenza tac-cirkostanzi li kienu jippermettulha li tirrikorri ghall-istess u b'hekk agixxiet b'mod abusiv, illegali u pregudikevoli ghad-drittijiet tas-socjeta' rikorrenti;*

Ghaldaqstant in vista tal-premess is-socjeta' rikorrenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. *Tiddikjara lil-agir tas-socjeta' initmata jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin;*

2. *Tordna lis-socjeta' intimata sabiex tiddezisti milli tkompli fl-agir abbusiv taghha;*

3. *Tordna lis-socjeta' initmata sabiex fi zmien qasir u perentorju fissat minn dina l-Onorabbli Qorti twettaq dawk l-atti kollha mehtiega u necessarji sabiex is-socjeta' rikorrenti tigi ripistinata fil-pussess taghha tal-Fabbrika HF12 gewwa l-Industrial Estate ta' Hal Far, u dan anke occorrendo taht is-supervizjoni ta' periti nominandi;*

4. *Tawtorizza lis-socjeta' rikorrenti sabiex twettaq hi stess dawk l-atti kollha mehtiega u necessarji sabiex is-socjeta' rikorrenti tigi ripristinata fil-pussess taghha tal-Fabbrika HF12 gewwa Industrial Estate ta' Hal Far bl-ispejjez u kariku tas-socjeta' intimata, f'kaz li din tonqos milli taghmel dan matul dak iz-zmien li lilha jigi fissat ghaldaqstant , u dan occorendo taht is-supervizjoni ta' periti nominandi;*

5. *Tikkundanna lis-socjeta' intimata thallas l-ispejjez tal-prezenti kawza;*

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata nkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet Aluminium Extrusions Limited v Malta Industrial Parks Limited (Nru. 1844/07GV) u dawk ta' l-ittra ufficjali pprezentata fil-konfront tas-socjeta' intimata nhar il-11 ta' Jannar 2008 u b'rizerva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lis-socjeta' rikorrenti, fil-ligi inkluzi ghal danni fil-konfront tas-socjeta' intimata.

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta’ intimata tal-25 ta’ Frar 2008 (a fol.
87 et seq) li taqra hekk:

Illi qabel xejn is-socjeta esponenti tecceppixxi dan li gej:

1. *Preliminarjament, illi l-azzjoni tas-socjeta attrici hi nulla stante li d-disposizzjonijiet ta' l-Art. 535 tal-Kodici Civili (Kap. 16) ma japplikawx ghal ordnijiet ta' zgumbrament mahruga skond l-Art. 3(1) ta'l-Att dwar Zgumbrament minn Artijiet (Kap. 228) u dan ai termini ta' l-ewwel proviso ghall-Art. 3(1) tal-Kap. 228;*

2. *Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi ma jirrikorrux l-elementi li trid il-ligi tal-vjolenza u tal-klandestinita ghall-ezercizzju ta' l-azzjoni ta' l-ispoll;*

3. *Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi l-azzjoni attrici hi infondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u dan kif se jigi ppruvat fil-mori ta' dina l-kawza;*

4. *Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;*

Illi s-socjeta esponenti tiddikjara l-fatti segwenti, konfermati bl-istess gurament ta' l-Avukat Dottor Katrina Borg-Cardona, li tiddikjara li taf b'tali fatti personalment:

1. *Illi s-socjeta attrici kienet in okkupazzjoni tal-fabbrika HF12 fil-Qasam Industrjali ta' Hal-Far sa mill-1986;*

2. *Illi s-socjeta attrici ma kellha l-ebda titolu fuq il-fabbrika mertu ta' dina l-kawza u dan minkejja li mar-rikors promotur taghha is-socjeta rikorrenti ipprezentat kopja ta' skrittura lokatizja tat-30 ta' April 1987 [Dok. AX1mar-rikors promotur], fejn jirrizulta illi l-Kummissarju ta' l-Artijiet ghan- nom tal-*

Gvern ta' Malta, ikkonceda lis-socjeta "Alex Limited" il-fabbrika bin-numru HF12 fil-Qasam Industrjali ta' Hal-Far. Minn tfittxija fir-Registru tas-Socjetajiet, irrizulta illi l-unika socjeta bl-isem ta' "Alex Limited" li kienet iskritta fir-Registru dak in-nhar li sar il-kuntratt lokatizju kienet dik bin-numru ta' registrazzjoni "C5137" u ghalhekk is-socjeta inkwilina skond l-istess skrittura ma hijiex is-socjeta attrici li jisimha "Aluminium Extrusions Limited" u li ghandha n-numru ta' registrazzjoni " C7322" ;

3. *Illi bis-sahha ta' l-Avvizi Legali 360 u 361 ta' l-2004 maghmula bis-sahha tal-provvedimenti ta' l-Ordinanza dwar il-Kummissarju ta' l-Artijiet (Kap. 169),, is-socjeta esponenti saret l-enti responsabbli mill-amministrazzjoni ta' l-art li fuqha tinsab mibnija l-fabbrika HF12 fil-Qasam Industrjali ta' Hal-Far;*

4. *Illi permezz ta' skrittura privata ta' l-l ta' Jannar 2006 [Dok. AX2 mar-rikors promotur], is-socjeta esponenti ippermettiet lis-socjeta attrici li tuza l-fabbrika HF12 b'mod temporanju tr"on encroachment terms";*

5. *Illi kontestwalment ma' tali ftehim, il-partijiet iffirmaw ftehim ta' kostituzzjoni ta' debitu [Dok. AX3 mar-rikors promotur] fejn is-socjeta attrici rrikonoxxiet li hija debitrici tas-socjeta esponenti fl-ammont ta' erba' mija u disgha u sittin elf mitejn u seba' euro u tmienja u sittin euro centezmi (€469,207.68) ekwivalenti ghal mitejn u elf, erba' mija u tletin lira u sitta u tmenin centezmu (Lm201,430.86) u gie pattwit bejn il-partijiet li tali ammont ghandu jithallas b'rati mensili u dan oltre ghall-encroachment fee li ssir dovuta minn zmien ghal zmien a bazi ta' l-iskrittura dwar l-okkupazzjoni tal-fabbrika on encroachment terms;*

6. *Illi bl-imsemmi ftehim dwar id-debitu, gie miftiehem li s-socjeta rikorrenti tkun soggetta ghal proceduri ta' Zgumbrament ai termini tal-Kap. 228 ma' l-ewwel nuqqas taghha u tiddekadi mill-beneficcju tat-terminu fil-waqt li l-istess socjeta attrici rrikonoxxiet il-jedd tas-socjeta esponenti li tagixxi ai termini tal-Kap. 228 u rrinunzjat ghal kull jedd ta' azzjoni fil-konfront tas- socjeta esponenti fl-eventwalita li l-esponenti tirrikorri ghas-setghat taghha abazi tal-Kap. 228;*

7. *Illi madankollu dan il-ftehim dwar id-debitu ma giex onorat da parti tas-socjeta attrici u fil-fatt il-pagamenti li saru kienu ferm anqas minn dak li kienet intrabtet li taghmel l-istess socjeta attrici. Ghalhekk b'ittra tal-5 ta' Gunju 2006, is-socjeta esponenti ipprevalixxiet ruhha mill-fakolta li kellha li tittermina l-kuntratt dwar l-okkupazzjoni tal-fabbrika on encroachment terms u tat avviz lis-socjeta attrici sabiex tohrog mill-fabbrika;*

8. *Illi madankollu ghal darb'ohra s-socjeta esponenti fuq talba tas-socjeta attrici qieset il-pozizzjoni taghha u tatha l-possibilita li tibqa' in okkupazzjoni tal-fabbrika u naqqset l-ammont li jsir dovut kull xahar a bazi tal-ftehim dwar id-debitu, fil-fatt f'Lulju 2006, l-ammont pagabbli fix-xahar tnaqqas minn erbat elef u erba' u erbghin lira (Lm4,044) ghal u elfejn lira (Lm2,000);*

9. *Illi ghal darb'ohra is-socjeta attrici naqset milli tosserva tali ftehim kif issa emendat u ghalhekk f'Ottubru 2006, is-socjeta esponenti itterminat il- ftehim u tat avviz lis-socjeta attrici sabiex tohrog mill-fabbrika;*

10. *Illi madankollu ghal darb'ohra f'Jannar 2007, is-socjeta esponenti fuq talba tas-socjeta attrici qieset il-pozizzjoni taghha u tatha l-possibilita li tibqa' in okkupazzjoni tal-fabbrika fil-waqt li ftehmet dwar il-pagamenti u meta dawn ghandhom jithallsu. Immedjatament wara, is-socjeta attrici talbet li tinghata zmien itwal sabiex taghmel il-pagamenti ghall-ewwel tliet xhur tas-sena 2007 u ghalhekk gie deciz li dawn isiru dovuti bejn id-9 ta' Marzu 2007 u l-4 ta' April 2007 . Is-socjeta esponenti ghal darb'ohra ddecidiet li takkomoda lis-socjeta rikorrenti, li min-naha taghha regghet ma waslitx;*

11. *Illi f'April 2007, is-socjeta esponenti innotifikat Ordni ta' Zgumbrament fil-konfront tas-socjeta attrici ai termini ta' l-Att dwar Zgumbrament minn Artijiet (Kap. 228), kopja ta' liema Ordni giet prezentata mar-rikors guramentat u mmarkata "Dok. AX4";*

12. *Illi sadanittant, nhar il-21 ta' Marzu 2007, is-socjeta esponenti irceviet rapport redatt mill-Perit Alex Torpiano, li gie kkummissjonat mis-socjeta attrici stess sabiex jirrelata dwar l-istat tas-saqaf tal-fabbrika HF12 Minn dan ir-rapport deher car li l-istess saqaf thalla jiddeterjora u li tali deterjorazzjoni kienet*

dovuta ghall-emissjoni ta' fwar fil-process ta' hidma tal-metalli mill-istess socjeta attrici. Ghalhekk is-socjeta esponenti interpellat lis-socjeta attrici sabiex twaqqaf kull produzzjoni u ma thallix persuni jidhlu jahdmu f'tali cirkostanzi in vista tal-perkolazzjoni ta' l-ilma li seta' jkun hemm u in vista tal-periklu li malli l-forn li jkollu temperaturi elevati ferm jixxarrab bl-ilma tax-xita, seta' jinqasam u jikkawza dizastru shih;

13. *Illi sussegwentement, is-socjeta attrici talbet li s-socjeta esponenti tirrikonsidra l-pozizzjoni taghha u ghal darba ohra talbet li jigu varjati 1-pagamenti u offriet ukoll li taghti garanzija tajba. F'April 2007 is-socjeta esponenti ikkomunikat li kienet qed taccetta li jigu varjati t-termini bil-kundizzjoni li s-socjeta attrici (1) ggib garanzija tajba li tkopri l-ammont kollu li kien dovut, (2) li l-bilanc kollu pendenti jithallas fuq terminu ta' erba' snin, (3) li l-encroachment fee ghall-okkupazzjoni tal-fabbrika tithallas immedjatament malli ssir dovuta, (4) li s-socjeta attrici taghmel ir-riparazzjonijiet mehtiega fis-saqaf tal-fabbrika, u (5) li s-socjeta attrici tassikura l-fabbrika b'effett immedjat u dan skond kif kien miftiehem bejn il-partijiet meta sar l-encroachment agreement;*

14. *Illi f'Mejju 2007, is-socjeta attrici ippromettiet li kienet se taghti garanzija fuq proprjeta immobiljari li tiswa' madwar mitt elf lira (Lm100,000). Madankollu, is-socjeta attrici dlonk ghamlet rapprezentazzjonijiet sabiex id-decizjoni tas-socjeta esponenti ta' April 2007 tigi varjata;*

15. *Illi hawn irid jigi rilevat illi s-socjeta attrici akkwixxiet u ma hadet l-ebda passi gudizzjarji wara li giet notifikata bl-imsemmi Ordni ta'Zgumbrament;*

16. *Illi dwar l-obbligi assunti mis-socjeta attrici f'dak li jirrigwarda l-assikurazzjoni, jrid jigi rilevat illi minkejja li l-poloz relattivi kellhom jinhargu hekk kif gie iffirmat il-ftehim ta' l-encroachment f'Jannar 2006, dawn gew in parte mahruga f'Ottubru 2007, wara hafna avvizi da parti tas-socjeta esponenti. Jigi rilevat illi sat-30 ta' Novembru 2007 ma kienet inharget ebda public liability policy;*

17. *Illi dwar is-saqaf tal-fabbrika, irid jigi rilevat illi sat-30 ta' Novembru 2007 ma kienu saru ebda xogholijiet sabiex dan is-saqaf jissewwa;*

18. *Illi s-socjeta esponenti naqset milli ggib garanzija tajba kif kien miftiehem u dan bl-iskuza li l-proprjeta li kellha f'mohhha li tipoteka a favur tas-socjeta esponenti ghadha ma nbnietx;*

19. *Illi inoltre minkejja li s-socjeta attrici kienet iffirmat il-ftehim dwar id-debitu f Jannar 2006, hi baqghet moruza f'xi pagamenti u l-pretensjonijiet tas-socjeta esponenti f'dan ir-rigward illum gew dedotti f'kawza fl-ismijiet:"Malta Industrial Parks Limited vs Aluminium Extrusions Limited" (Rik. Gur.: 1305/2007GCD);*

20. *Illi in vista tal-fatt li s-socjeta rikorrenti baqghet tippersisti fl-inosservanza tal-kuntratti li kienu saru f Jannar 2006, is-socjeta esponenti fl- 1 ta' Dicembru 2007, ezegwiet l-Ordni ta' Zgumbrament mahrug fil-konfront taghha u li kien debitament notifikat f April 2007."*

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tal-1 t'April 2008, (a fol. 152) li permezz tieghu giet nominata l-Assistent Gudizzjarju Dr. Gilliam Mamo;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tal-14 t'Ottubru 2010, (a fol. 399) li permezz tieghu giet nominata Dr. Charmaine Galea bhala Perit Legali ;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-10 ta' Gunju 2013 , (a fol. 413) li permezz tieghu gie nominat Dr. Michael Camilleri bhala Assistent Gudizzjarju minflok Dr. Charmaine Galea peress illi giet elevata ghall-Magistratura;

Rat id-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat;

L-Avukat Dottor Raymond Borg, xehed permezz ta' affidavit a fol 99 – 103 tal-process, illi huwa, flimkien ma hutu Silvio u Charles Borg, Direttur tas-socjeta rikorrenti, jokkupa l-kariga ta' segretarju tal-istess socjeta Is-socjeta rikorrent bdiet topera mill-fabbrika bin-numru HF12 f'Hal Far lejn Gunju tas-sena 1986, u wara dahlet f'kuntratt ta' kera mal-Malta Development Corporation fit-30 ta' April 1987. Fl-1989 il-Malta Development Corportation kienet bniet estensjoni ghall-fabbrika sabiex il-kumpanija tkun tista' takkomoda it-tkabbir li kellha fil-produzzjoni u sabiex tkun tista' tinstalla fonderija ghar-riciklagg tal-iskart taghha u l-iskart tal-alumnium li jigi generat f'Malta.

Is-socjeta' rikorrent soffriet telf sostanzjali fis-sena 1994 wara illi tliet klijent naqqsu li jhallsu. B'konsegwenza ta' dan, il-kumpanija waqghet lura fil-hlasijiet lill-kredituri taghhom fosthom il-Malta Development Corporation ghall-kera tal-fabbrika. Dan it-telf kompla jizdied peress illi s-saqaf li kien gie installat fil-fonderija ma kienx addattat ghal dan l-iskop u ghalhekk mhux biss kellu jerga jsir fis-sena 1995, izda anke affetwa partijiet ohra tal-fabbrika. Konsegwenza partikolari kienet illi s-socjeta rikorrent kellha iddewweb xi hamsin tunnelleta *aluminium* bil-valur ta' Lm80,000 peress illi kien gie *corroded* minhabba x-xoghol li sar fuq is-saqaf tal-fonderija mill-Malta Development Corporation, **liema xoghol ma kienx sar skont is-sengha u l-arti**.

Is-saqaf li rega sar fis-sena 1995 sar mill-istess materjal li kien qabel minkejja l-protesti tas-socjeta rikorrenti u ghalhekk malajr rega iddeterjora. Kienu intbaghtu hafna ittri dwar dan, u anke dwar il-fatt li s-saqaf fuq il-parti originali tal-fabbrika ukoll **kellu jinbidel peress li kien tal-asbestos**. Kien hemm diversi **site visits mill-Malta Development Corporation, li wara xi zmien bdiet isostni li minhabba l-arretrati li kien hemm fil-kera** ma riedetx terga ssewwi s-saqaf, lanqas dak tal-*asbestos*. Ghalhekk is-socjeta rikorrenti bidlet nofs is-saqaf a spejjez taghha sabiex tkun tista' tibqa' topera, u l-parti l-ohra kienet tintuza biss meta ma jkunx hemm perikolu minhabba x-xita. Sadanittant l-operat tal-Malta Development Corporation **ghar-rigward taz-zoni industrijali gie trasferit lis-socjeta intimata.**

Lejn l-ahhar tas-sena 2005, is-socjeta ntimata avvicinat lis-socjeta rikorrent sabiex jintlahaq ftehim rigward il-pagament tal-arretrati tal-kera ghal fabbrika bin-numru HF12, liema ftehim kien ukoll jinkludi l-arretrati ghall-fabbrika bin-numru HF5 li kienet f'xi zmien okkupata minn kumpanija assocjata mas-socjeta rikorrenti, bl-isem Alpha Colour Limited.

Is-somma globali dovuta mis-socjeta rikorrenti lis-socjeta intimata kienet ta' Lm201,430.86. Fl-1 ta' Jannar 2006 is-socjeta rikorrenti kienet iffirmat ftehim mas-socjeta ntimata fejn dan l-ammont, kif ukoll l-interessi li jakkumulaw fuqu, kellhu jithallas lura fuq perjodu ta' circa hames snin. Dan kien ifisser illi s-socjeta rikorrent kelha taghmel pagament mensili ta' Lm4,044 ghall-arretrati, flimkien ma' pagament mensili ta' Lm1,359.90 sabiex tkun tista' tibqa' tokkupa u topera mill-fabbrika bin-numru HF12. Is-socjeta rikorrent kellha taccetta l-kondizzjonijiet kollha idettati mis-socjeta intimata ghaliex il-ftehim ma kienx frott ta' negozju izda l-kondizzjonijiet gew biss iddettati mis-socjeta ntimata. Xahrejn wara is-socjeta rikorrent avvicinat lis-socjeta ntimata u talbet sabiex jigi ridott l-ammont annwali ta' arretrati li kellhom jithallsu minhabba li l-ammont miftiehem kien wisq ghall-possibilitajiet finanzjarji tas-socjeta rikorrenti. Permezz ta' ittra datata 7 ta' Lulju 2006 is-socjeta ntimata qablet mas-socjeta rikorrenti li kellha tibda thallas arretrati ta' Lm24,000 flimkien ma' Lm16,318.80 ghall-okkupazzjoni tal-fabbrika fis-sena.

Sal-bidu ta' Dicembru 2006, is-socjeta rikorrent kien ghad fadlila thallas is-somma ta' Lm16,700. Ghalhekk fl-14 ta' Dicembru talbu lis-socjeta ntimata sabiex jestendu t-terminu finali b'xahar u cioe sal-ahhar ta' Jannar 2007. Is-socjeta intimata cahdet din it-talba permezz ta' ittra datata 22 ta' Dicembru u in oltre avzat lis-socjeta rikorrent illi jekk il-pagamenti maqbula ma kienux ser jithallsu kollha sal-ahhar ta' Dicembru, is-socjeta rikorrent kienet ser tohrog ordni ghal zgumbrament.

Is-socjeta rikorrenti irnexxilha thallas il-pagamenti kollha sat-30 ta' Dicembru 2006. Cioe nonostante, fil-bidu ta' Jannar 2007 il-pulizija marru l-fabbrika biex jinnotifikaw ordni **ta' zgumbrament li kien gie mahrug mis-socjeta ntimata fit-22 ta' Dicembru 2006.** Is-socjeta rikorrent kienet irrifjutat din in-notifika. F'April 2007 il-pulizija kienu regu marru l-fabbrika sabiex jinnotifikaw lis-socjeta rikorrenti b'dan

id-dokument wara li s-socjeta ntimata kienet tterminat l-*encroachment agreement* ta' bejn il-partijiet fis-29 ta' Marzu 2007.

Meta s-socjeta rikorrent staqsiet rigward il- hrug tal-ordni ta' zgumbrament ikkonsidrat illi kienet hallset il-pagament kollha mehtiega ghas-sena 2006, is-socjeta ntimata wiegbet li l-ordni kien se jibqa in forzi biex ikun jista' jigi ezegwit hekk kif il-kumpanija taqa' lura fl-obbligi taghha tas-sena 2007. Ghas-sena 2007, is-socjeta ntimata kienet qed titlob pagament ta' arretrati fis-somma ta' Lm60,000 minflok Lm24,000. Wara negozjati kien hemm qbil illi dan l-ammont jigi ridott ghal Lm30,000 bil-kondizzjoni illi tinghata garanzija tangibbli ghal bilanc rimanenti ta' Lm100,000. Is-socjeta rikorrent qablet, pero talbet li tinghata zmien sa' Novembru 2007 peress illi l-appartament illi kien ser jintuza bhala garanzija kien ghadu mhux mibni. Kondizzjonijiet ohra kienu li jkun hemm polza ta' sigurta fuq il-bini, polza ta' sigurta biex tkopri third parti liability u tiswija tas-saqaf sat-30 ta' Novembru 2007.

Spjega illi fil-perjodu ta' bejn Lulju u Novembru 2007 hu u huh Charles bdew ihossu li hemm xi haga ghaddeja minn naha tas-socjeta intimata ghaliex kien qed ikun hemm nies jiehdu ritratti tal-fabbrika minn barra, mar ufficjali gholi tas-socjeta ntimata (Ernest Ellul) biex jaghmel *site visit*, marru periti biex jaghmlu pjanti tal-fabbrika u anke persuna biex taghmel *risk assessment report* dwar *health and safety*. Huma rrifjutaw illi jhallu lil dan il-persuna tlesti dan ir-rapport.

Fil-bidu ta' Novembru 2007 is-socjeta rikorrenti staqsiet lis-socjeta ntimata sabiex testendi t-terminu tal-kondizzjoni ta' garanzija u tiswija tas-saqaf ta Frar 2008. Ghal ewwel is-socjeta ntimata irrifjutat li tiltaqa' mas-socjeta rikorrenti, izda wara l-intervent ta' Dr. Alec Mizzi kien hemm laqgha fid-29 ta' Novembru 2008. F'din il-laqgha gew biss informati li d-diretturi kienu ghadhom iridu jiehdu decizjoni fuq it-talba tas-socjeta rikorrenti u li ghalhekk it-terminu tat-30 ta' Novembru kien ghadu validu.

Fl-1 ta' Dicembru 2008 huwa mar il-fabbrika fejn sab illi l-katnazzi kienu gew mibdula u kien hemm pulizija jaghmlu ghassa mal-bini. Dawn il-pulizija qalulu li hadd ma setgha jidhol minghajr il-permess tas-socjeta ntimata peress illi kien qed jigi esegwit ordni ta' zgumbrament. Meta tkellem ma' Ernest Mallia, dan qallu biex

jikkuntatjah il-gimgha ta' wara biex jirrangaw ghat-tnehhija tal-proprjeta taghhom mill-fabbrika.

Mill-4 ta' Jannar 2006 sa dan iz-zmien, is-socjeta rikorrenti kienet hallset lis-socjeta ntimata is-somma ta' Lm74,006.40. Ghalkemm is-saqaf tal-fonderija kien ghadu ma giex imsewwi, s-socjeta rikorrenti kienet qed isegwi l-parir tal-Perit Victor Torpiano u cioe li l-fonderija tintuza biss meta ma tkunx xita.

L-agir tas-socjeta ntimata kkawza konsegwenzi sostanzjali, **fosthom illi l-erbatax -il haddiema, oltre d-diretturi spicca minghajr xoghol habta u sabta**, is-socjeta rikorrenti kellha thallas eluf t' ewro rapprezentanti in-*notice money* tal-haddiema u, gew kancellati ordinijiet bil-valur ta' 200,000 Ewro, l-appart ssirlu l-hsara meta ma jintuzax u s-socjeta rikorrenti spiccat minghajr l-ebda sors ta' introjtu u ghalhekk ma tistax tonora l-obbligi taghha.

Meta xehed viva voce, a fol 158 – 159, mistoqsi rigward l-allegazzjoni kontenuta fir-risposta guramentata u cioe illi s-socjeta rikorrenti qatt ma kellha ftehim ta' kera mal-Malta Development Corporation, spjega illi meta giet irregistrata l-kumpanija fis-snin tmenin ma kienux jiccekjaw jekk ikunx hemm kumpanija ohra bl-istess isem. **Ghalhekk il-kumpanija giet irregistrata bhala Alex Limited bin-numru C7322**. Sussegwentement gew informati li kien diga hemm kumpanija ohra bl-istess isem irregistrata u **ghalhekk huma kellhom jibdlu l-isem tal-kumpanija ghal Aluminium Extrusions Limited**, li kienet ukoll maghrufa bhala Alex Limited. Dan huwa ghaliex **Alex** Limited hija abbrevjazzjoni ta' **Al**uminium **Ex**trusions Limited u fifatt l-isem Alex Limited huwa dak li juzaw fil-letter heads taghhom.

In kontro-ezami a fol 430, 438-441 , mitlub biex jispjega r-relazzjoni ta' bejn is-socjeta rikorrenti u Alpha Colour Limited, spjega illi l-holding company taghhom, bl-isem JB Holdings Limited kellha 40% tas-socjeta rikorrenti, u 60% tas-socjeta Alpha Colour Limited, u kien hemm xi shareholders u diretturi li kienu fiz-zewg kumpaniji.

Rigward in-negozjati tal-2005 qal li kienu gew avvicinati minn Simon Vella u Anton Borg mis-socjeta ntimata biex jaslu f'arrangament dwar il-pagament tal-arretrati ta' kera. Huma talbu ghaxar snin biex ihallsu l-arretrati izda ghal xi raguni gew sfurzati

jaccettaw perjodu ta' hames snin minflok. Huma kienu gew informati permezz ta' fax mibghut lejn l-ahhar ta' Dicembru 2005 jew Jannar 2006 illi l-kundizzjonijiet tal-ftehim ma kienux negozjabbli. Dwar l-ammont kanonizzat ma kienx dahal fih hu, ghaliex kien huh li ha hsieb dan. Qal li kien hemm xi disgwid rigward l-ammont ghal xi Lm4,000, izda fil-parti l-kbira tas-somma ma kienx hemm problema. Qal ukoll illi parti minn din is-somma kienet assumiet ir-responsabbilita ghaliha s-socjeta rikorrenti nonostante li kienet dovuta minn Alpa Colour. Wara li gie iffirmat dan il-ftehim kien hemm diskussjonijiet biex jitnaqqas l-ammont ta' pagamenti mensili u anke estensjonijiet tad-dati tal-pagamenti, ghaliex ma kienux qed ilahhqu.

B'referenza ghad-dokument a fol 39 ikkonferma li dan kien l-*encroachment agreement* ta' bejn is-socjetajiet kontendenti, izda qal li ma kienx hu li nnegozjah. Qal illi dan il-ftehim kien gie terminat mis-socjeta ntimata ferm qabel l-izgumbrament **izda huma baqghu jokkupaw il-fabbrika bil-kunsens tas-socjeta ntimata iu jhallsu l-kera regolarment fis-somma ta' Lm1,359.90.**

Fir-rigward tal-*eviction order* mahrug fit-22 ta' Dicembru 2006, Simon Vella kien infurmah illi dan kien se jibqa' fis-sehh biex ikun jista' jigi ezegwit f'kaz *de default* fis-sena 2007.

B'referenza ghal dak li qal fl-affidavit tieghu, spjega li l-posizzjoni tas-socjeta ntimata kienet li jew jaghtu garanzija jew jitkeccew mill-fabbrika. Qal li din il-garanzija kienet baqghat ma nghatax; huma kienu indikaw liema kienet il-proprjeta pero ma setghatx issir ipoteka fuqha peress illi ma kienetx f'isimhom.

Dr. Borg sostna illi polza ta' assikurazzjoni fuq il-bini kien hemm izda mhux dwar *third party liability*. Rigward it-tiswija tas-saqaf qal li kien ghamlu kuntratt ma' certu Cini, izda x-xoghol kien ghadu ma bediex. Ma ftakarx jekk kienx hemm ftehim dwar depozitu, izda cert illi lil Cini qatt ma hallsuh. Qal li ma dehrlux li kienu qabbdu perit u ma dehrlux li kien hemm ghalfejn ghaliex l-istruttura kienet tal-hadid u tliett kwarti tas-saqaf kienu diga ghamluh bl-istess Cini. Qal li ma kienux ghamlu applikazzjoni mal-MEPA ghaliex kienet biss kwistjoni ta' tibdil ta' pjanci.

Rigward ir-relazzjoni li s-socjeta rikorrent kellha ma' CEB Metals Limited, spjega li din il-kumpanija ma kienetx ezattament klijenta taghhom, ghaliex kienu jfornuhom il-materja prima. Qal li CEB Metals Limited kienu jikkontrollaw il-proprjeta taghhom huma u fil-fabbrika tas-socjeta rikorrenti kellhom l-impjegati taghhom. Zied jghid li minbarra CEB Metals Limited, ma dehrlux li s-socjeta rikorrenti kellha klijenti ohra, almenu fis-settur tal-*exports*.

Charles Borg, xehed a fol. 160- 171 illi huwa wiehed mid-diretturi tal-kumpanija, sa minn meta bdiet, u x-xoghol tal-kumpanija jinvolvi illi *scrap aluminium* jigi konvertit ghal *aluminium export*. Huwa spejga illi fl-2006 is-socjeta rikorrenti kienet ftehmet mas-socjeta ntimata illi jhallsu pagamenti ta' bejn wiehed u iehor Lm40,000 fis-sena izda mbaghad lahqu arrangament maghhom li jhallsu is-somma ta' Lm24,000 bhala arrears u circa Lm16,000 ghal kera kurrenti. F'Novembru kienu talbu extension sa Jannar 2007 biex jeffettwaw il-pagamenti li kien jonqos ghal dik is-sena, izda permezz ta' ittra datata 22 ta' Dicembru 2006 (Dok CB 2), is-socjeta ntimata nformathom illi ma kienetx qed tilqa' t-talba taghhom u anzi kienet qed tikkonsidra l-applikazzjoni tal-Kap. 228 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk dawn il-pagamenti saru, **permezz ta' cekkijiet bankarji fit-30 ta' Dicembru 2006, li ta hu stess personalment lil Simon Vella**. Qal illi s-socjeta ntimata kienet fethet kawza kontrihom fejn is-socjeta rikorrenti kienet prezentat il-pagamenti kollha li kien saru minn Jannar 2006 sa Novembru 2007, li gew ezebiti fl-atti ta' din il-kawza u mmarkati bhala **Dok CB3**.

Fl-ewwel gimgha ta' Jannar 2007 meta regghu dahlu ghax-xoghol wara l-vaganzi tal-Milied marru l-Pulizija fil-fabbrika biex jinnotifikawhom b'*eviction order* datat 22 ta' Dicembru 2006. Hu haseb li kien xi zball u ghalhekk cempel lil Simon Vella izda dak qallu li ma kien zball xejn u li dak l-ordni qieghed hemm biex jekk ma jonorawx l-obbligi taghhom fl-2007 ma jkollhomx ghalfejn jergu jibdew il-proceduri mill-gdid.

Qal illi s-socjeta ntimata ma hallsietx lira anqas minn dak li kien gie miftiehem u b'referenza ghal-ittra ta' Gunju 2006 permezz ta' liema s-socjeta ntimata kienet itterminat l-*encroachment agreement*, huwa qalli illi s-socjeta rikorrenti xorta wahda baqghat tokkupa l-fabbrika bil-permess tas-socjeta ntimata u thallas il-pagamenti kollha kif pattwiti. Qal li meta gie esegwit l-ordni ta' zgumbrament ma kien hemm l-

ebda komunikazzjoni bejn is-socjetajiet kontendenti, fejn is-socjeta ntimat avzat lis-socjeta rikorrenti fuq din l-esekuzzjoni.

Mistoqsi jekk wara li gie tterminat l-*encroachment agreement* dan kienx gie mgedded jew regax sar, wiegeb fin-negattiv, huma kienu sempliciment qed jokkupaw il-fabbrika bil-permess tas-socjeta ntimata. Huwa qal li la baqghu fil-fabbrika bil-permess tas-socjeta ntimata, kienu qeghdin hemmhekk b'kera.

In kontro-ezami, a fol 442 – 444, xehed illi ghan-negozjati u diskussjonijiet mas-socjeta ntimata gieli attenda wahdu, gieli ma' huh u gieli mal-avukat Albert Grech. L-ewwel laqghat fl-2005 saru fuq l-inizjattiva tas-socjeta ntimata wara li Simon Vella u Anton Borg marru jkellmuhom biex jipprovaw jaslu ghal ftehim rigward l-arretrati ta' kera li fuq is-socjeta rikorrenti biss kienu jammontaw ghal circa Lm150,000. Barra l-kwistjoni tal-arretrati, kien hemm ukoll dik tas-saqaf li huma kienu qed isostnu kienet responsabblita tas-socjeta ntimata.

Is-socjeta rikorrenti xtaqtet illi tkun tista' thallas il-kera kurrenti fil-hin, u l-arretrati fuq perjodu ta' ghaxar snin. Pero Vella u Borg marru bi proprosti ohrajn u huma kellhom jaccettaw avvolja kienu irragonevoli, ghaliex il-*Finance Officer* tas-socjeta ntimata kien qalilhom li jew jaccettaw "*or else*". Dak iz-zmien li ffirmaw hassew ruhhom rikattati mis-socjeta ntimata minhabba l-mod kif gie stipulat li jridu jsiru r-*repayments* u l-kwistjoni tas-saqaf.

Ma qabilx li kien hemm ragunijiet validi li bihom setghat tigi tterminata l-kirja nonostante li kien hemm l-arretrati. Qal illi wara l-*agreement* kien adempjenti mal-*agreements* hekk kif emendati bil-miktub mis-socjeta ntimata. Qal li huma irrealizzaw li s-socjeta ntimata kellhom mottivi ulterjuri biex titermina l-ftehim tal-partijiet, u dan specjalment wara li kienet ikkommissjonat kumpanija barranija bl-isem McDonald biex taghmel studju ghal progett ta' wind farm.

Wara l-ftehim ta' Jannar 2006, baqghu isostnu illi *repayments* fi zmien daqshekk qasir ta' hames snin kienu impossibbli ghas-socjeta rikorrenti, izda kull ma kien hemm extension minn naha tas-socjeta ntimata. Bejn is-sena 2006 u 2007 ghamlu

raprezentazzjonijiet bil-mitkub u dawn giew milqugha mis-socjeta ntimata biex itawlu z-zmien tal-hlas tal-arretrati.

B'referenza ghad dokument a fol 203, qal illi t-termini tal-pagament kienu accetawhom skont din l-ittra hlief ghat-terminu tar-4 ta' Lulju ghaliex dan rieduh sal-ahhar ta' Lulju u s-socjeta ntimata kienet accettat. Qal li polza ta' assikurazzjoni kien hemm u li fir-rigward tal-klawsola (vi), kien lahaq sar xi zewg terzi mix-xoghol wara t-3 ta' Lulju 2007 mill-kumpanija CRB Limited.

L-Ispettur Alexander Miruzzi, prodott mis-socjeta rikorrenti, xehed a fol 226 – 228 illi m'hemmx *eviction order* datat 1 ta' Dicembru 2007, ghaliex l-unika *eviction order* li hemm huwa dak datat 22 ta' Dicembru 2006. Skont rapport data 27 ta' Jannar 2007 PS1312 kien kellem lil Ray Borg li ma riedx jaccetta l-ordni ghaliex qal li kien hemm xi trattativi ghaddejin mas-socjeta ntimata. Din l-*eviction order* kienet regghat tqassmet fl-4 ta' April 2007 u thalliet fuq l-iskrivanija ta' Ray Borg, li rrifjutata li jiffirmaha. L-esekuzzjoni ta' din l-ordni eventwalment sehhet fl-1 ta' Dicembru 2007.

Waqt l-esekuzzjoni ta' din l-*eviction order* u ittiehdu *readings* tal-meters tal-ilma u d-dawl u gew imblokkati l-entraturi sabiex ikun hemm access limitat ghall-post. Qal li ma jiftakarx li kien hemm zgass. Qal li fil-presenza tieghu, kienu nfethu xi kxaxen sabiex jaraw jekk hemmx xi *valuables* pero ma kienx hemm. Fil-presenza tieghu ma gewx mixghula computers. Rigward l-entraturi, ftakar illi dawn gew welded. Qal li bhal f'kazijiet ohra, l-Pulizija ma avzawx lis-socjeta rikorrenti li kienu ser jezegwixxu l-*eviction order* ghaliex il-Pulizija qatt ma taghti tali avviz u qatt ma giet mitluba taghmel hekk mill-MIP. Qal illi huwa cert li kienu nqghatu is-servizzi tad-dawl u ilma, u dan mill-Ufficjal tal-MIP Engineer Salafia.

Simon Vella, prodott mis-socjeta rikorrenti xehed a fol 361 – 363 illi huwa kien direttur tas-socjeta ntimata bejn Lulju 2005 sat-8 ta' Marzu 2008, fejn imbaghad gie appuntat CEO sa Ottubru 2008. **Huwa ma ftakarx ghalfejn ir-repayment programme ma kienx sar fuq bazi ta' ghaxar snin**, b'referenza ghal minuta tad-19 ta' Settembru 2005. Mistoqsi fuq l-istess minuta, rigward il-htiega li jigi kkonsultat il-ministeru, **wiegeb li ma jiftakarx lanqas**. Qal li kien ikun hemm okkazjonijiet fejn jitolbu gwida mill-Ministeru u okkazzjonijiet fejn le, u gwida kienet tintalab

partikolarment meta l-kumpanija tkun thaddem numru kbir ta' nies. Il-*policy* kienet illi l-MIP topera b'mod indipendenti pero kien ihoss obbligu morali li jivverfika l-posizjoni li tkun ser tiehu l-MIP skont l-kwalita tan-nies tal-kumpanija, dejjem a bazi tad-diskusjsonijiet li jkunu ghaddejjin minn naha tal-gvern f'dak iz-zmien partikolari.

B'referenza ghal minuta tas-26 ta' Frar 2007 u tas-27 ta' Marzu 2007 li fir-rigward tas-socjeta rikorrenti *"all payments will be up to date"*, qal illi **ma jiftakarx li qatt talab korrezzjoni fuq din il-minuta.**

Mistqosi ghalfejn fis-27 ta' Marzu 2007 jirrizulta li s-socjeta ntimata kienet qed tipprova tinnotifika *eviction order* lis-socjeta rikorrenti, wiegeb illi *eviction order* tohrog b'konsegwenza ta' diversi ksurijiet ta' kondizzjonijiet maghmula mis-socjeta ntimata, fosthom l-istat ta' manteniment tal-fabbrika, u li l-pagamenti tar-renta ikunu *up-to-date*. Qal li f'dan il-kaz partikolari l-istat tal-fabbrika ma kienx jissodissfa l-kondizzjoni mposta mis-socjeta ntimata u li ma kienx hemm polza assigurattiva apposita fis-sehh.

Fir-rigward tal-minuta tad-19 ta' April 2007 fejn intqal illi l-kumpanija *"had no significant operation"* spjega illi din kienet il-posizzjoni li ha in segwitu ta' diversi visits li kien ghamel fil-fabbrika personalment fejn kien hemm prezenti zewg diretturi, segretarja u bejn tnejn jew tlieta min-nies. L-ispjegazzjoni moghtija lilu mid-diretturi ghal dan kienet illi hafna nies kienu qed idumu barra mix-xoghol li ghalih ma dehritx kredibbli.

Meta gie riprodott a fol 373 – 376, huwa xehed, illi b'referenza ghal minuta tal-laqgha tad-29 ta' Awissu 2007, ikkonferma illi **kien hu li ta informazzjoni lic-Chairman fejn ikkonferma illi is-socjeta rikorrenti kienet in linja mal-pagamenti**. Mistqosi x'passi ha l-Bord tal-Management wara li s-socjeta rikorrenti kienet informat illi kienet disposta tirrilaxxa parti mill-ispazju allokat, **wiegeb illi ma jiftakarx li kellu diskussjonijiet dwar dan u ma jafx jekk kienx hemm diskussjonijiet ma' ufficjali ohra**. Xehed illi **l-ahhar pagament sar wara l-*evicition order***. Mistqosi jekk kienx jaf fuq pjanijiet li kellu l-gvern dwar progett tal-*wind farms* fuq il-proprjeta okkupata mis-socjeta rikorrenti fis-sena 2005, wiegeb illi huwa ma kien jaf xejn dwar dan u li hadd ma kien avvicinah dwar dan il-progett. Qal illi l-passi li kien ha kienu mmirati

biss biex jipprotegu l-interessi tas-socjeta ntimata. **Mistqosi x'rabta ghandu mas-socjeta Notabile Limited wiegeb illi kien direttur ta' din is-socjeta, izda fiz-zmien tal-eviction ma jiftakarx x'kienet il-kariga tieghu.**

Anthony Borg, prodott mis-socjeta rikorrenti, xehed a fol 377 illi huwa kien direttur fis-socjeta ntimata bejn Mejju 2005 sa Mejju 2008. Qal li ma jiftakarx ghalfejn ma kienx intalab ftehim sabiex il-pagamenti isiru fuq ghaxar snin. Qal illi hu jigi hu Raymond u Charles Borg, diretturi tas-socjeta rikorrenti u ghalhekk kien johrog mil-laqghat meta kienet tigi diskussa xi haga relatata mas-socjeta rikorrenti.

Dr. Alec Mizzi, prodott mis-socjeta rikorrenti, xehed a fol 395 – 398 illi huwa kienu Chairman tas-socjeta ntimata minn Mejju 2005 sa Marzu 2008. Huwa qal illi peress li huwa kien non-executive Chairman, ma kienx ikun prezenti ghad-diskussjonijiet li saru mas-socjeta rikorrenti u ma jafx x'kien isir warra barra mil-Bord. Huwa dehrlu li kellu jiehu gwida mill-ministru sabiex jiehdu "*policy guidance*" ta' tip il-gvern xtaq li jigu trattati kazijiet ta' arretrati specifikament f'kaz li ma waslux fi ftehim jekk kienetx il-*policy* tal-gvern li johrogx ordni ta' zgumbrament. Ir-risposta tal-ministru kienet illi huwa ma kienx ser jindahal, li d-decizjoni kienet f'idejn il-Bord tad-Diretturi u jekk ikun hemm ta' ordni ta' zgumbrament, il-gvern ma kellux oggezzjoni.

Ma setghax jiftakar ghalfejn minn repayment programme ta' ghaxar snin gie ridott ghal hames snin. Ma setghax jiftakar lanqas fuq **il-garanzija personali** mitluba mis-socjeta rikorrenti peress li ma jidher li hemm l-ebda referenza ghaliha fil-minuti. Qal illi fil-laqgha tat-18 ta' Ottubru 2005 kienet gew miftehma l-parametri tal-ftehim li bihom Simon Vella kellu jasal ghal ftehim mas-socjeta rikorrenti, u Vella kien ikkonferma illi l-ftehim mas-socjeta rikorrenti kien ser jigi ffirmat fis-16 ta' Novembru 2005. **<u>Qal illi mill-minuti ma jirrizultax ghalfejn harget l-*eviction order*. Qal li kemm dam hu bhala Chairman ma jiftakarx li harget *eviction order*, u qatt ma jiftakar li ffirma xi *eviction order*, la tas-socjeta rikorrenti u lanqas ta' ohrajn.</u>** Qal illi huwa qatt ma nghata nformazzjoni dwar in-numru ta' impjegati li kellha s-socjeta rikorrenti. Muri Dok FG11, qal illi n-numru ta' mpjegati insemmi huwa zghir wisq ghall-fabbrika li kellha s-socjeta rikorrenti.

Qal li jekk sar l-izgumbrament, **ir-raguni bilfors kienet li l-*collateral* mitlub mis-socjeta rikorrenti ma nghatax,** u ftakar car li filfatt dan il-*collateral* ma kienx inghata. Huwa ccara li l-ftehim mas-socjeta rikorrenti ma kienx biss illi din thallas l-arretrati izda wkoll li thallas l-ammont rikorrenti, tipprovdi *collateral* ghall-bilanc dovut u kondizzjonijiet ohra indikati mil-minuta relevanti.

Reno Agius, prodott mis-socjeta ntimata, xehed permezz ta' affidavit a fol 409 – 410 illi huwa impjegat mas-socjeta ntimata u kien ilu mpjegat sa minn meta bdiet topera fis-sena 2004. Ix-xoghol tieghu kien jinkludi r-responsabbilita ghal infurzar ta' ordnijiet ta' zgumbrament li jinhargu mis-socjeta ntimata. Hu kien inkarigat li jiehu hsieb l-infurzar tal-ordni ta' zgumbrament li hareg kontra s-socjeta rikorrenti. Dan kien gie mqassam lill-pulizija skont il-prassi u hu kien jitkellem mal-pulizija biex jara li dak li ghandu jsir isir kif imiss. Qal li huwa kien mar mal-pulizija sabiex iqassmu l-ordni tal-izgumbrament. Qal illi wara kien hemm xi trattativi bejn is-socjetajiet kontendenti, izda hu ma kienx ikun prezenti. Meta mar il-fabbrika huwa kien jinnota hafna hsara fis-saqaf tant li l-parti kbira minnu li tigi fuq il-forn kienet tmermret kompletament.

Huwa kien gie ordnat jipprepara sabiex jigi ezegwit l-ordni ta' zgumbrament lejn l-ahhar ta' Novembru 2007. Meta mar il-fabbrika, flimkien mal-pulizija ma kien hemm hadd. Il-process kollu sar mill-pulizija. Meta dahhlu gewwa sabu dizastru, per ezempju il-*main switch* kien jinxteghel b'injama minhabba l-periklu tax-xokkijiet. Sar inventarju ta' dak li kollu li sntab u thalliet pulizija ghassa round the clock.

Minkejja li gew mitluba jnehhu hwejjihom, id-dirigenti tas-socjeta rikorrenti ma nehhew xejn ghajr xi affarijiet zghar. Kull meta kienu jigu mitluba sabiex jifthu l-fabbrika biex id-dirigenti tas-socjeta rikorrenti ikunu jistghu jiehdu xi haga hu dejjem kien prezenti u hu cert li dawn dejjem inghataw l-assistenza kollha. Qal illi dejjem fethulhom meta gew mitluba, u li xi drabi kienu jispiccaw imorru ghal xejn.

Ernest Mallia, prodott mis-socheta ntimata, xehed a fol 446 – 448 u 458 - 459 illi huwa *Chief Officer Property Manager* mas-socjeta ntimata u l-Malta Enterprise, u qabel kien *Chief Officer Industrial Estates Managements* mas-socjeta ntimata. Fir-rigward ta-fabbrika HF12, is-socjeta rikorrenti kienet applikat lil MDC biex tinghata

assistenza fid-19 ta' Marzu 1985, u l-progett gie approvat fis-17 ta' Mejju 1985. Meta harget il-letter of intent ALEX Ltd ma kienetx tezisti peress li by extraordinary resolution l-isem gie mibdul **fit-12 ta' April 1985** ghal Aluminium Extrusions Limited. Ic-cwievet tal-fabbrika inghataw fl-1 ta' Lulju 1986 **u l-*lease agreement* gie iffrmat ma' ALEX Ltd fit-30 ta' April 1987**, b'effett mill-1 ta' Lulju 1986.

Wara li gie ffirmat il-ftehim ta' kera gie nnotat li l-fabbrika ma kienetx qed tintuza skont il-ftehim u fil-21 ta' April 1995 intbaghat ittra lis-socjeta rikorrenti li giet mitluba biex taghmel tiswijiet fl-isteel cladding tal-fabbrika ghaliex dan kien qed jiddetejora minhabba n-negligenza tas-socjeta rikorrenti.

Fil-15 ta' Mejju 1995 kienet sar laqgha mas-socjeta rikorrenti fejn kienu gew diskussi diversi problemi, kemm ta' natura strutturali u kif ukoll rigward l-arretrati li kien dovuti. Il-Board tal-MDC kien iddecieda li r-*repayments* kellhom ikunu fis-somma ta' Lm3,000 fix-xahar. Fit-2 ta' Jannar 1997 kienet intbaghtet ittra ufficjali lis-socjeta rikorrenti biex thallas is-somma ta' Lm68,678.25 permezz ta' pagamenti mensili ta' Lm2,000 izda dan il-arrangament ma giex onorat. Fil-11 ta' Settembru 2000 intbghatet ittra ohra biex isiru tiswijiet fil-fabbrika.

Fit-18 ta' Ottubru 2005, il-Board tas-socjeta ntimata iddecieda li s-socjeta ntimata kellha taghmel *repayment agreement* ghal hames snin, liema ftehim kellu jinkludi wkoll l-arretrati dovuti mis-socjeta Alpha Colours Limited li kellha l-istess shareholders. Kien sar ukoll *encroachment agreement* fit-28 ta' Novembru 2005. Kienu sar diskussjonijiet twal peress illi s-socjeta rikorrenti riedet li kumpanija ohra tidhol topera mill-fabbrika in kwistjoni minghajr ma tassumi l-liabilities li kellha s-socjeta rikorrenti, u wara dawn id-diskussjonijiet gie iffirmat *repayment agreement* fl-1 ta' Jannar 2006. Dan il-ftehim ma giex onorat mis-socjeta rikorrenti.

F'Gunju 2006, minhabba li s-socjeta rikorrenti ma kienetx qed tonora r-*repayment agreement* gie itterminat l-*encroachment agreement* u s-socjeta ntimata tat lis-socjeta rikorrenti hmistax -il gurnata biex tohrog mill-fabbrika, fin-nuqqas ta' liema tibda tapplika penali ta' Lm200 kulljum (Dok CG3).

F'Lulju 2006, is-socjeta ntimata qablet li s-socjeta rikorrenti tibda taghmel pagamenti ta' Lm2000 minflok Lm4044 fix-xahar ghall-arretrati. Il-pagamenti ma kienux qed isiru u ghalhekk is-socjeta rikorrenti gie notifikat permezz ta' ittra datata 7 ta' Ottubru 2006 li s-socjeta ntimata kienet qed tittermina l-*encroachment agreement*. Is-socjeta rikorrenti kienet baqghat *in default* ta' dan il-ftehim , u ghalhekk fit-22 ta' Dicembru 2006 harget *eviction order* mis-socjeta ntimata. Is-socjeta rikorrenti ma accetatx in-notifika, u finalment l-ordni gie notifikat f'April 2007.

F'Jannar 2007 is-socjeta ntimata qablet li r-repayment ghas-sena 2007 jitnaqqsu minn Lm56,341 ghal Lm30,000. Is-socjeta rikorrenti talbet estensjoni ghal pagamenti, u s-socjeta ntimata informata li kienet lesta taccetta s-somma ta' Lm395990 dovuta fid-9 ta' Marzu 2007 sa mhux aktar tard mill-20 ta' Marzu u li mhux kienu ser jiergu jinghataw estensjoni ohra. Fl-20 ta' Marzu 2007 is-socjeta rikorrenti ghamlet pagament ta' Lm1359, u ghalhekk is-socjeta ntimata irrifjutat il-pagament.

Is-socjeta ntimata kienet ikkommissjonat rapport mill-Perit Victor Torpiano, a bazi ta' liema kienet baghtet ittra lis-socjeta rikorrent fis-26 ta' Marzu 2007 biex tassigura li ma jidhlux persuni fil-fabbrika minhabba l-perikolu kkagunat mill-*corrosion* tas-saqaf. Fid-29 ta' Marzu 2007 mbaghad is-socjeta ntimata kienet informat lis-socjeta rikorrent li l-*encroachment agreement* kien qieghed jigi tterminat u biex jivvakaw il-fabbrika fi zmien himstax-il gurnata. Fit-12 ta' April 2007 is-socjeta rikorrent tlabet biex tithalla tibqa' topera mill-fabbrika, u din it-talba giet accetta fuq numru ta' kondizzjonijiet. Fil-25 ta' Mejju 2007 is-socjeta ntimata informat lis-socjeta rikorrenti rigward id-decizjoni tal-bord illi kellha tigi in line mar-*repayment agreement* tal-1 ta' Jannar 2006 kif emendat fis-7 ta' Lulju 2006 u li l-kumpanija kellha taghmel it-tiswijiet kollha necessarji u tassikura l-fabbrika. Fit-30 ta' Mejju 2007 is-socjeta rikorrenti wiegbet li ma setghatx tkun *in compliance* ma' dawn il-kondizzjonijiet fi zmien stipulat, izda s-socjeta ntimata tenniet il-posizzjoni taghha.

F'Gunju 2007 is-socjeta ntimata informat lis-socjeta rikorrenti illi kellha tidhol f'kostituzzjoni ta' debitu sat-28 ta' Gunju 2007. Il-kundizzjonijiet imposti gew mibdula fit-3 ta' Lulju 2007.

F'Settembru gie osservat illi kien ghad m'hemmx *public liability policy* u li t-tiswijiet tas-saqaf kienu ghadhom ma bdewx. Fid-19 ta' Novembru 2007 is-socjeta rikorrenti kienet informat lis-socjeta ntimata illi ma kienetx f'posizzjoni li taghti l-garanzija kif miftiehem u talbet li ssir il-kostituzzjoni ta' debitu minghajr garanzija. Is-socjeta ntimata rrifjutat ghaliex ma kienetx lesta li tiffirma l-kostituzzjoni ta' debitu minghajr il-garanzija. Ghalhekk, fl-1 ta' Dicembru, minhabba li s-socjeta rikorrenti kienet ghada ma ssodisfatx il-kondizzjonijiet kollha gie enforzat l-*eviction order*.

In kontro-ezami a fol 475 u 483, qal illi dak kollu li xehed dwaru hu ma kienx involut fih izda kien qieghed jghidu milli ra mill-file. Qal li jassumi li l-ittri li prezenta kienu ntbghatu la qieghdin fil-file, u qed jghid jassumi peress li ma kienx hu li baghthom. Lanqas fil-meetings tal-Board fir-rigward tas-socjeta rikorrenti ma kien ha sehem.

Mistoqsi dwar it-tiswijiet tas-saqaf qal illi skont il-ftehim tal-2006, **il-fabbrika kienet qed tinghata tale quale** u li fil-ftehim tal-kera li kien gie iffirmat fl-1987 kien hemm klawsola rigward manutenzjoni, u cioe dik numru 5, u anke klawsola numru 7 rigward tiswijiet.

Meta gie suggerit lilu li fil-mument li harget l-*eviction order* is-socjeta rikorrenti kienet ghada fiz-zmien tal-pagament skont dak li gie koncess lilha, wiegeb li ma jirrizultalux. **Kompla illi sa fejn jaf hu ma nharget l-ebda *eviction order* ohra barra dik tat-22 ta' Dicembru 2006.** Qal li l-*eviction order* giet esegwita fuq struzzjonijiet tieghu ghaliex is-socjeta rikorrenti ma kienetx tat l-ipoteka mitluba.

Ray Von Brockdorff, prodott mis-socjeta ntimata xehed a fol 486 illi fis-snin 2007 u 2008 huwa kien l-*accounts manager* tas-socjeta ntimata u kien johrog il-kontijiet tal-kera. Qal li huwa kien konxju li kien hemm diversi *agreements* bejn is-socjeta kontendenti. Prezenta Dok RVB a fol 488, liema dokument ikkompilah huwa, u li huwa *updated statement* tal-pagament li saru mis-socjeta rikorrenti bi spjegazzjoni ta' meta kien dovut il-pagament u meta efftivament sar. Qal li jista' jkun li barra dawn il-pagamenti, kien hemm il-pagament tal- *encroachment agreement*.

In kontro-ezami, a fol 486 – 487, **qal illi ma kienx jaf li s-socjeta rikorrenti kienet giet awtorizzata biex taghmel l-ahhar pagament ta' Lm10,000 sal-ahhar ta' Ottubru**. Mistqosi rigward l-ahhar zewg pagament, u muri zewg *bank drafts*, wiehed fl-ammont ta' **Lm6,000** u l-iehor fl-ammont ta' **Lm4,000**, b'referenza ghal Dok RVB a fol 488. wiegeb illi fid-dokument ezebit minnhom hemm imnizzel illi saru pagament ta' **Lm6,000** u pagament ta' **Lm2,640.10** ghaliex id-differenza marret kontra l-*encroachment agreement*. **Spjega li huwa kien gie moghti struzzjonijiet illi kull pagament li jircievi l-ewwel jinqata l-ammont dovut ghal *encroachment agreement*** u allura l-ewwel pagament li kellu ghamel kontra l-*encroachment agreement*. Qabel illi kien alloka kontra *invoice* futura.

Ri-prodott mis-socjeta ntimata, a fol 490 xehed illi l-pagament maghmula kienu mis-socjeta rikorrenti kienu jmorru l-ewwel ghall-*encroachment agreement* ghaliex il-parti tal-*encroachment* kienet tattira l-interessi u ghalhekk kienu jaddebitaw il-pagamenti ghall-encroachment.

In kontro-ezami a fol 490 – 491 <u>**qal li ma jistax jghid ghalfejn kien ghamel parti mill-hlas ta' Lm10,000 kontra l-*encroachment agreement* meta dak il-hin ma kien hemm xejn dovut kontrih.**</u> Mistoqsi jekk kienu m'ghamilx dan is-socjeta rikorrenti kienetx tkun in line mal-pagamenti tal-arretrati, wiegeb illi ma jahsibx ghaliex skont Dok RBV 1 jekk izid l-ammont li gie allokat ghall-*encroachment agreement* xorta wahda it-total jigi inqas mill-pagament ta' Lm48,001.20 dovuti skont il-ftehim tal-1 ta' Jannar 2006.

Mistqosi minn fejn jirrizulta li kien dovut imghax u b'liema rata wiegeb illi din kienet ***policy* tas-socjeta ntimata u rata kienet ta' 8%.** Qal li kieku ma allokax is-somma ta' Lm1359 kontra l-*encroachment agreement*, kien ser jkun *outstanding* ukoll.

Dr. Katrina Borg Cardona, prodotta mis-socjeta ntimata xehdet a fol 492 – 493 illi fl-2007 hija kienet *chief officer* tal-*legal office* tas-socjeta ntimata. Spejat illi l-*agreements* datati 1 ta' Jannat 2006 kienu saru ghaliex fl-2004 is-socjeta’ rikorrenti kienet imnizzla biex tigi zgumbrata mill-fabbrika HF12 u sussegwentement hi u Joe Grech kienu gew mitluba biex jiddiskutu mas-socjeta rikorrenti dwar titolu temporanju u *repayment agreement.* Qalet li kien hemm diversi diskussjonijiet, giet skambjanti

hafna korrispondenza u kien hemm numru ta' emendi, sakemm fl-ahhar is-socjeta ntimata hasset li s-sitwazzjoni ma setghatx tippersisti u ghalhekk zgumbrat lis-socjeta rikorrenti peress li l-kundizzjonijiet imposti ma setghux jintlahqu mis-socjeta rikorrenti. Spjegat illi s-socjeta rikorrent naqset milli tohrog *third party liability insurance policy*, taghmel it-tiswijiet necessarji fis-saqaf tal-fabbrika u t-taghti l-garazija mehtiega mill-Bord ghall-arretrati. Qalet illi kienu ghamlu varjazzjonijiet biex jakkomodaw lis-socjeta rikorrenti u li fil-fatt ghalkemm l-ordni ta' zgumbrament hareg f'Dicembru 2006 gie esegwit sena wara f'Dicembru 2007. Spejgat ukoll illi l-garanzija kienet giet mitluba peress illi s-socjeta rikorrenti kienet dejjem titlob aktar zmien biex thallas l-arretrati, li kienu sostanzjali.

Riprodotta mis-socjeta ntimata, a fol 495 qalet illi is-socjeta ntimata dejjem waslet f'xi forma ta' kompromess wara li kien ikun hemm rikjesti mis-socjeta rikorrenti, pero dejjem b'mod li jigu salvagwardjati l-interessi tas-socjeta ntimata.

Ikkonsidrat;

Mhuwiex kontestat illi l-fabbrika okkupata mis-socjeta rikorrenti kienet amministrata mis-socjeta ntimata Mill-provi jirrizulta illi s-socjeta rikorrenti kienet originarjament tokkupa l-fabbrika bin-numru HF12 taht titolu ta' kera koncess lilha mill-Kummissarju tal-Artijiet permezz ta' skrittura datata 30 ta' April 1987.[1]

Meta l-amministrazzjoni tal-art li fuqha hija mibnija l-istess fabbrika ghaddiet f'idejn is-socjeta ntimata, saret skrittura bejn is-socjetajiet kontendenti, datata 1 ta' Jannar 2006, fejn is-socjeta ntimata allokat temporanjament il-fabbrika taht titolu ta' encroachment lis-socjeta rikorrenti.[2] **Din l-allokazzjoni saret *"on a month to month basis."*** [3] Skont l-istess skrittura, fil-kaz illi s-socjeta rikorrenti tonqos milli ssegwi xi wahda mill-kondizzjonijiet imposti, jew jekk tkun moruza fir-rigward tar-repayment programme datat 1 ta' Jannar 2006, is-socjeta ntimata kellha dritt li tittermina l-ftehim b'mod immedjat u tordna lis-socjeta rikorrenti sabiex tohrog mill-fabbrika.[4]

---

1 Dok AX 1, Fol 7.
2 Dok AX2, Fol 15.
3 *Ibid.*, Klawsola 2.
4 *Ibid.*, Klawsola 3.

Fit-22 ta' Dicembru 2006 inhareg ordni ta' zgumbrament fil-konfront tas-socjeta rikorrenti, li pero ma giex esegwit immedjatament, peress illi s-socjeta rikorrenti hallset is-somma dovuta entro t-terminu stipulat. Sussegwentement pero, is-socjeta ntimata baghtet ittra datata 29 ta' Marzu 2007 lis-socjeta rikorrenti, fejn, b'referenza ghal klawsola numru 3 tal-ftehim tal-1 ta' Jannar 2006, is-socjeta rikorrenti inghatat avviz formali sabiex tivvaka mill-fabbrika HF12 fi zmien hmistax -il gurnata. Wara xi negozjati bejn il-partijiet pero, gie miftiehem illi s-socjeta rikorrenti setghat tibqa' tokkupa l-fabbrika in kwistjoni, u dan biss jekk issegwi numru ta' kondizzjonijiet, fosthom illi taghmel it-tiswijiet necessarji fis-saqaf tal-fabbrika, u taghti garanzija tangibbli lis-socjeta ntimata ghal-bilanc pendenti, sat-30 ta' Novembru 2007.

Ghal bidu ta' Novembru 2007, is-socjeta rikorrenti talbet aktar zmien ghat-tiswija tas-saqaf u sabiex ttiprovdi il-garanzija tangibbli, fuq apartament proprjeta ta' wiehed mid-diretturi tas-socjeta. Is-socjeta ntimata pero cahdet din it-talba permezz ta' ittra datata 21 ta' Novembru 2007. Peress illi s-socjeta rikorrenti baqghat inadempjenti fl-obbligi assunti minnha, u cioe billi ma ghamlitx it-tiswijiet necessarji fis-saqaf tal-fabbrika, u billi ma pprovidtx il-garanzija rikjesta mis-socjeta ntimata fiz-zmien stiuplat, l-ordni ta' zgumbrament gie esegwit mis-socjeta ntimata fl-1 ta' Dicembru 2007. Sussegwentement s-socjeta rikorrenti intavolat mandat ta' inibizzjoni kontra s-socjeta ntimata, li gie michud permezz ta' digriet datat 21 ta' Dicembru 2007.

Ikkonsidrat;

Il-Qorti ser tghaddi sabiex titratta l-eccezzjoni preliminari tas-socjeta ntimata, rigward in-nullita tal-azzjoni istitwita mis-socjeta rikorrenti. Skont is-socjeta ntimata, din l-azzjoni hija nulla ghaliex id-disposizzjonijiet ta' l-Art. 535 tal-Kodici Civili ma japplikawx ghal ordnijiet ta' zgumbrament mahruga skond l-Art. 3(1) tal-Att dwar Zgumbrament minn Artijiet u dan ai termini ta' l-ewwel proviso ghall-Art. 3(1) tal-Kap. 228.

L-artikolu 3(1) tal-Att dwar Zgumbrament jipprovdi illi:

> *Il-Kummissarju, jekk fil-fehma tiegħu jkun hekk meħtieġ jew spedjent li jagħmel, jista’ fid-diskrezzjoni assoluta tiegħu jordna*

> *l-iżgumbrament ta' kull persuna minn kull art li tkun okkupata minn dik il-persuna mingħajr ebda titolu jew li tkun mogħtija b'encroachment jew, f'każ ta' art li minn żmien għal żmien tkun ġiet speċifikata skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet,* ***meta jkun skada l-perjodu ta' żmien speċifikat f'kuntratt li jkun jagħti titolu****, u ttneħħija minn hemm ta' kull oġġetti mobbli, fi żmien speċifikat li jingħata fl-ordni u jista' għal dak il-għan jagħti dawk id-direttivi li fil-fehma tiegħu jkunu meħtieġa biex kull ordni bħal dak jiġi eżegwit bl-anqas dewmien possibbli:*
>
> ***Iżda d-disposizzjonijiet tal-artikolu 535 tal-Kodiċi Ċivili ma jkunux japplikaw għal ordnijiet ta' żgumbrament maħruġin skont is-subartikolu (1)****:*
>
> *Iżda wkoll ordni ta' żgumbrament li jkun ġie hekk maħruġ ma għandux jikkostitwixxi eżerċizzju arbitrarju ta' drittijiet pretiżi skont l-artikolu 85 tal-Kodiċi Kriminali.*

Id-drittijiet u l-obbligi rigward l-art li fuqha tinsab mibnija il-fabbrika li minnha kienet topera s-socjeta rikorrenti bdew jitwettqu mis-socjeta ntimata bis-sahha tal-Avvizi Legali 360 u 361 ta' l-2004, ai termini tal-Legislazzjoni Sussidjarja 169.01 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fit-trattazzjoni finali tieghu, id-difensur tas-socjeta rikorrenti ibbaza l-posizzjoni tieghu fuq is-sentenza fl-ismijiet **Mediterranean Film Studios Limited vs Il-Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta' Malta et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Ottubru 2003. F'din is-sentenza gie ritenut:

> ***"evizzjoni bhal din tkun spoll maghmul mill-awtoritajiet" tant li qalet li "tali ordni tista' tohrog biss fil-kaz ta' art okkupata minghajr ebda titolu jew li tkun moghtija b'encroachment, b'mod li jekk jigi allegat li hemm xi titolu ....tali ordni jista' jigi kontestat fil-qrati ordinarji u bir-rit ordinarju biex tintalab, fost affarijiet***

> ***ohra, in-nullita' u l-invalidita' ta' dak l-ordni" u huwa proprju dan li qed issir bl-azzjoni fl-ismijiet "H.P. Cole Limited vs Malta Industrial Parks Limited (Rik. Gur. Numru 547/08/AL)."***

Pero, din is-sentenza inghatat qabel l-introduzzjoni ta' ammendi bl-Att III tas-sena 2004, u ghalhekk l-insenjament ta' din is-sentenza ma jistghax ikun applikabbli f'dan il-kaz. Fis-sentenza **Beta Brushware Limited vs Malta Development Corporation**, gie spjegat illi:

> ***"Certament ghall-anqas kif kienet il-ligi qabel l-emendi introdotti fis-subartikolu (1) ta' l-Artkolu 3 tal-Kap. 228, is-semplici fatt li l-Kummissarju ta' l-Artijiet (jew ic-Chairman tal-Korporazzjoni fil-kazijiet fejn dan seta' jagixxi bhala Kummissarju) johrog ordni ta' zgumbrament skont l-Artikolu 3(1) imsemmi, ma kienx necessarjament ifisser li l- persuna spoljata ma setghetx tagixxi kontra tieghu b'azzjoni ta' spoll....Kien proprju ghalhekk li l-legislatur, permezz ta' l-Artikolu 67 ta' l-Att III ta' l-2004, ipprovda espressament li meta jkun hemm ordni ta' zgumbrament mahrug taht l-Artikolu 3(1) imsemmi – u din il-Qorti tifhem, <u>ordni ta'zgumbrament li jkun ghall-anqas 'prima facie' regolari</u> fil-forma u fil-kontenut tieghu – id-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 535 ma jkunux japplikaw ghal dak l-ordni u dak l-ordni ma jkunx jikkostitwixxi ezercizzju arbitrarju ta' drittijiet pretizi skont l-Artikolu 85 tal-Kodici Kriminali."***[5]

Il-posizzjoni li hadet il-Qorti rigward l-interpretazzjoni tal-Artikolu 3(1) tal-Kapitolu 226 tal-Ligijiet ta' Malta hija illi rikorrenti ma jistghax imexxi b'azzjoni ta' spoll meta l-ordni ikkontestata hija gja esegwita, ghaliex tista' biss tikkontesta l-ordni **qabel l-esekuzzjoni** tieghu.[6] Fil-fatt skont is-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Camilleri vs Kummissarju tal-Artijiet**:

---

5 **Beta Brushware Limited vs Malta Development Corporation**, Qorti tal-Appell Civili deciza 4 ta' Novembru 2005.

6 **Maria Regina Granata vs Il-Kummissarju tal-Artijiet,** Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 28 ta' Mejju 2015.

> ***"Ghandu jinghad li b'emenda introdotta bl-Att III tas-sena 2004 – u allura wara li s-sentenza ta' Mediterranean Film Studios Limited – l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili u l-Artikolu 85 tal-Kodici Kriminali gew maghmula ma japplikawx ghall-esekuzzjoni ta'ordnijiet ta' zgumbrament mahruga skont l-Artikolu 3(1) tal-Kap. 228. Dan pero`, kif ser naraw, ma jnaqqasx mill-possibilita` li l-ordni jigi kkontestat qabel l-esekuzzjoni tieghu."***[7]

Il-Qorti tqis illi f'dan il-kaz, l-ordni ta' zgumbrament ma kienx prima facie regolari peress li ma nharigx skont il-ligi. Il-ligi espressament tipprovdi li s-socjeta ntimata kellha dritt tohrog ordni ta' zgumbrament kontra s-socjeta ntimata meta jkun skada z-zmien specifikat fil-kuntratt. Skont il-ftehim vigenti bejn il-partijiet, is-socjeta rikorrenti kien ghad fadlilha thallas is-somma ta' Lm16,700 sa' l-ahhar ta' Dicembru. Hija talbet aktar zmien lis-socjeta ntimata, izda din it-talba giet michuda, u s-socjeta ntimata ghamlitha cara illi din **is-somma kellha tithallas sal-ahhar ta' Dicembru 2006. Pero, is-socjeta ntimata harget l-ordni ta' zgumbrament fit-22 ta' Dicembru 2006**, u cioe fi zmien meta, skont il-ftehim ta' bejn il-partijiet, kienet ghad m'ghandiex dritt illi tohrog. Fil-fatt, il-ftehim kien jaghti lis-socjeta rikorrenti gimghatejn cans tirregola ruhha wara skadenza mhux onorata, u ghalhekk **jirrizulta li l-ordni ta' zgumbrament mahrug mis-socjeta ntimata inhareg xi tliet gimghat qabel ma seta' johrog skont dak pattwit bejn il-partijiet**.

Ghalhekk il-Qorti tqis illi l**-ordni ta' zgumbrament ma kienx prima facie regolari**.

Din Il-Qorti pero mhux biss issib li prima facie l-ordni ta' zgumbrament ma kienx regolari izda illi l-istess ordni ta' zgumbrament kienei milquta b'difett serjissimu.

In fatti skond l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 228 huwa l-Kumissarju tal-Artijiet illi taht il-caveat indikati ghandu s-setgha illi ***"jordna l-iżgumbrament ta' kull persuna minn kull art..."***

7 **Emanuel Camilleri vs Kummisarju tal-Artijiet**, Qorti tal-Appell Civili deciza 11 ta' April 2006.

Issa skond l-Artikjolu 2 tal-Kapiltolu 169 poteri moghtija taht il-Kapitolu 228 lill-Kummissarju tal-Artijiet fejn si tratta tal-Artijiet Industrijali gew trasferiti lic-Chairman tal-Malta Development Corporation:

> ***"2. Id-drittijiet u r-responsabbiltajiet kollha, kemm jekk mogħtija jew kontinġenti, dwar proprjetà immobbli li tkun ta', jew fil-pussess ta', miżmuma jew amministrata mill-Gvern, jew dwar l-amministrazzjoni tagħha, li għalihom l-Accountant General kien intitolat jew suġġett minnufih qabel il-bidu fis-seħħ ta' din l-Ordinanza jkunu bis-saħħa ta' din l-Ordinanza trasferiti lill-Kummissarju tal-Artijiet: Iżda dwar dawk l-artijiet li jistgħu minn żmien għal żmien jiġu speċifikati f'Ordni tal-President pubblikata fil-Gazzetta, il-Korporazzjoni għal Żvilupp ta' Malta mwaqqfa bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Att dwar il-Korporazzjoni għal Zvilupp ta' Malta għandha twettaq il-jeddijiet u r-responsabbiltajiet imsemmija f'dan l-artikolu, u d-disposizzjonijiet tal-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet, u tal-Att dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern, għandhom għall-finijiet ta' dawk l-artijiet jinqraw u jiftehmu Daqs li kieku kull riferenza f'dawk l-Atti għall-Kummissarju tal-Artijiet kienet riferenza għaċ-Chairman tal-Korporazzjoni għal Żvilupp ta' Malta, u d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 181, tas- Subtitolu VI u VII tat-Titolu VIII tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb, l-artikolu 590(2), l-artikolu 627, l-artikolu 637, l-artikolu 837(2) u l-artikolu 873 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili għandhom japplikaw, għar-rigward ta' dawk l-artijiet, <u>għall-Korporazzjoni għal Zvilupp ta' Malta u għaċ-Chairman tal-Korporazzjoni għal Żvilupp ta' Malta, skont il-każ:</u> Iżda wkoll b'seħħ minn dik id-data li l-Ministru responsabbli għall-affarijiet ekonomiċi jista' b'avviż fil-Gazzetta jistabbilixxi, il-jeddijiet u r-responsabbiltajiet eżerċitati mill-Korporazzjoni għal Żvilupp ta' Malta jew miċ-Chairman taħt dan l-Att jew xi liġi oħra speċifikata fil-proviso ta' qabel dan ta' dan l-Att, inkluż kull jedd li għandu x'jaqsam***

> ***ma' litigazzjoni li toriġina minnhom, għandhom, dwar dik l-art skont ma jkun ġie u jkun se jiġi minn zmien għal zmien speċifikat f 'Ordni magħmul mill-President u pubblikat skont dak l-istess proviso, ivestu f 'kull awtorità jew persuna ohra li jissemmew f'regolamenti li jsiru għal dan l-għan bis-saħħa ta' dan il-proviso mill-Ministru msemmi sabiex ikunu l-awtorità kompetenti minflok il-Korporazzjoni għal Żvilupp ta' Malta, jew fiċ-Chairman ta' dik l-awtorità kompetenti skont ma jista' jkun il-każ: Iżda wkoll fir-rigward ta' dawk l-assi immobbli li minn żmien għal żmien jistgħu jkunu speċifikati f'ordni magħmul mill-President u pubblikat fil-Gazzetta skont l-artikolu 12 tal-Att dwar l-Awtorità tad-Djar, u kull assi immobbli akkwistati u amministrati skont l-artikolu 4(2)(a) tal-Att imsemmi, l-Awtorità tad-Djar stabbilita taħt l-artikolu 3 tal-Att dwar l-Awtorità tad-Djar għandha teżerċita d-drittijiet u r-responsabbiltajiet imsemmija f 'dan l-artikolu, u d-disposizzjonijiet tal-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet għandhom għall-fini ta' kull art ta' din ix-xorta jinqraw u jkunu interpretati bħal li kieku kull referenza fihom għall-Kummissarju tal-Artijiet <u>kienet referenza għaċ-Chairman tal-Awtorità tad-Djar,</u> u d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 181, tas-Subtitolu VI u VII tat-Titolu VIII tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb, l-artikolu 590(2), l-artikolu 627, l-artikolu 637, l-artikolu 837(2) u l-artikolu 873 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili għandhom japplikaw, f'dak li għandu x'jaqsam ma' dawn l-assi immobbli, għall-Awtorità tad-Djar u għaċ-Chairman tal-Awtorità tad-Djar, skont il-każ."***

Illi permezz ta' Artikoli 38-43 tal-Kap. 463 tal-Ligijiet ta' Malta (li abrogat l-Malta Development Corporation Act) u Avviz Legali 360 u 361 ta'2004, certu drittijiet u responsabilitajiet fuq artijiet u zoni industrijali[8] gew trasferiti Malta Industrial Parks Limited b'effett mill-15 ta'Lulju 2004:

---

[8] Fosthom dawk indikati f'Artikolu 2 tal-Avviz Legali 361 ta' 2004

> ***"2. Malta Industrial Parks Limited (C 28965) hija msemmija bhala l-awtorità kompetenti ghall-finijiet ta' l-artikolu 2 ta' l-Ordinanza dwar il-Kummissarju ta' l-Artijiet."***
>
> -Vide Art. 2 Avviz Legali 360

Ghalhekk l-ordni ta' zgumbrament kellha tohrog mic-Chairman tal-Malta Industrial Parks li fiz-zmien rilevanti fil-kaz in ezami ta' Dr. Alex Mizzi. Jirrizulta palesament mill-ordni tal-izgumbrament ezebita illi dan ma sarx**. Anzi il-provi juru proprju il-kuntrarju.** Fix-xhieda tieghu a fol. 395-398 Dr. Alex Mizzi jghid bla tlaqliq illi mil-minuti tal-file tas-socjeta' rikorrenti, **ma jirrizultax ghalfejn harget l-*eviction order;*** li kemm dam Chairman cioe' minn Mejju 2005 sa Marzu 2008 **qatt ma hareg *eviction order;*** u li **qatt ma jiftakar illi ffirma xi *eviction order* la tas-socjeta' rikorrenti u lanqas t'ohrajn.**

Il-Qorti rat u ezaminat l-ordni ta' zgumbrament skond l-Kapitolu 169 u Kapitolu 228, mahrug fit-22 ta' Dicembru 2006 li jidher li gie ffirmat minn Simon Vella Deputat Chairman Ezekuttiv – Vide Dok. AX 4 a fol. 22.

Illi apparti il-fatt illi d-Deputy Chairman deher li donnu kien aflitt minn amnesia temporanja u minkejja li ma setghax jiftakar jekk l-*eviction order* Dok. AX4 a fol. 22 kienitx l- *eviction order* mahruga attwalment kontra s-socjeta' attrici, a fol. 363 gharaf il-firma tieghu fuq l-istess eviction order (l-istess Dok. AX4)

In-nuqqas jew il-mankanza tal-firma ta' Chairman fuq eviction order mhix kif gie sostnut waqt it-trattazzjoni *"xaghra fl-ghagina*" izda hija kwistjoni li tolqot s-siwi, l-validita' tal-*eviction order*. Minghajr l-firma tac-Chaiman l-*eviction order* mhix valida skond il-ligi.

Ghaldaqstant il-Qorti tqis illi l-ordni ta' *eviction* mhux biss kienet prima facie rregolari, izda hija addirittura nulla skond il-ligi. Ghaldaqstant tichad l-eccezzjoni preliminari tas-socjeta' intimata.

Ikkonsidrat;

L-Artikolu 535 tal-Kodici Civili jipprovdi illi:

> ***(1) Jekk persuna tiġi, bil-vjolenza jew bil-moħbi, mneżżgħa mill-pussess, ta` liema xorta jkun, jew mid-detenzjoni ta` ħaġa mobbli jew immobbli, hija tista`, fi żmien xahrejn mill-ispoll, titlob, b`azzjoni kontra l-awtur ta` l-ispoll, li terġa` tiġi mqiegħda f`dak il-pussess jew f`dik id-detenzjoni, kif jingħad fl-Artikolu 791 tal-Kodiċi ta` Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.***
>
> ***(2) Dan it-tqegħid mill-gdid fil-pussess jigi ordnat mill-qorti, wkoll jekk il-konvenut ikun is-sid tal-ħaga li tagħha l-attur ikun bata l-ispoll.***

Din l-azzjoni hija ntiza sabiex ikun protett kwalunkwe pussess biex b`hekk ikun imhares l-ordni pubbliku, jigi skansat id-dizordni civili, u c-cittadin privat jigi mpedut milli li jiehu l-gustizzja b`idejh. Ghalhekk il-fini taghha huwa dak li jigi restawrat l-istat tal-pussess li jkun gie skonvolt jew turbat.[9]

Il-Qorti tal-Appell enuncjat b'mod car l-elementi ta' din l-azzjoni, u irriteniet illi:

> ***… l-elementi essenzjali biex l-azzjoni ta` spoll privileggjat tkun tista` tregi huma l-pussess da parti ta` l-ispoljat, il-prova li jkun sehh l-att spoljattiv ta` dak il-pussess b`mod vjolenti jew klandestin da parti tal-ispoljant, u l-azzjoni tkun giet intavolata mill-ispoljat fi zmien xahrejn minn mindu jkun gie kommess l-att spoljattiv.***
>
> ***Kwantu ghall-pussess, il-ligi tikkontempla l-pussess materjali, kien liema kien, u mhux il-pussess animo domini, u l-konvenut f`kawza ta` reintegrazzjoni mhux lecitu li jinvestiga x-xorta ta` pussess ta` l-attur. Sahansitra l-azzjoni ta` spoll privileggjat tista`***

9 **Fenech vs Zammit**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 12 ta' April 1958.

> ***tigi ezercitata anke kontra l-istess propjetarju, meta dan ikun l-awtur tal-ispoll.***
>
> ***Mhix permessa ebda eccezzjoni dilatorja qabel jigi reintegrat l-ispoll ghaliex din hija azzjoni ta` ordni pubbliku, u hija intiza biex tipprojbixxi li wiehed jaghmel gustizzja b`idejh u minghajr l-intervent tat-tribunal. Konsegwentement ghal din l-azzjoni l-ligi ma tirrikjedix il-prova tal-legittimita` tal-pussess turbat u takkorda r-reintegrazzjoni anke favur il-possessur in mala fede. It-tribunal ghandu jezamina biss il-fatt tal-pussess u l-fatt tal-ispoll.***[10]

Jirrizulta ghalhekk mit-taghlim enuncjat illi sabiex tirnexxi azzjoni ta` spoll jehtieg, it-tliet rekwiziti tal-azzjoni u cioe`:

a) il-pussess da parti ta` l-ispoljat (possidisse) ;

b) il-prova li jkun sehh att spoljattiv ta` dak il-pussess b`mod vjolenti jew klandestin da parti tal-ispoljant (spoliatum fuisse) ; u

c) li l-azzjoni tkun giet intavolata mill-ispoljat fi zmien xahrejn minn mindu jkun gie kommess l-att spoljattiv (infra bimestre deduxisse).[11]

Dawn it-tliet elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi:

> ***"Jekk imqar xi wiehed minn dawn ir-rekwiziti essenzjali ma jigix ppruvat, l-azzjoni taqa` minghajr ma jkun hemm bzonn li jigi ndagat jekk jirrikorrux anki r-rekwiziti l-ohra."***[12]

Il-Qorti hija sodisfatta illi s-socjeta rikorrenti irnexxila tipprova tnejn mill-elementi essenzjali ta' din l-azzjoni, u cioe il-pussess materjali tal-fabbrika HF12 meta sehh l-

10 **Buttigieg vs Buttigieg**, Qorti tal-Appell Civili deciza 6 ta' Ottubru 2000.
11 **Bondin et vs Farrugia et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 29 ta' Mejju 2014.
12 **Tabone vs Flavia**, Qorti tal-Appell Civili deciza 7 ta' Marzu 1958.

allegat att spoljattiv u l-intavolar tal-azzjoni odjern fi zmien ta' mhux iktar minn xahrejn mid-data tal-istess allegat att spoljattiv.

Illi ghar-rigward tal-element ta' vjolenza hu dak li hu rikjest li jigi pprovat skond il-ligi.

Il-Qorti taghmel referenza ghall-insenjament moghti fis-sentenza **Mario Formosa Holt vs Angelo Aquilina** (App Civili deciz fit-28 ta' Frar 2014) :

> *"It-tieni element li jrid jigi ppruvat mill-attur huwa t-tehid tal-pussess bl-ghemil tal-konvenut, liema tehid ghandu dejjem ikun identifikabbli u ghandu jigi bi precizjoni identifikat bhala fatt li sar fi zmien determinat. Biex jirrikorri l-element tal-fatt materjali tal-ispoll, huwa bizzejjed jekk jkun hemm in-nuqqas ta' kunsens, espress jew tacitu, tal-attur jew li l-att ta' spoll ikun sar minghajr ma l-attur jithalla jintebah bih. M'huwiex, ghalhekk, necessarju li l-att spoljattiv ikun sar b'mod vjolenti jew li kien hemm il-vis atrox. Huwa sufficjenti jekk l-att ta' spoll ikun arbitrarju u kontra l-volonta` tal-pussessur. Huwa wkoll maghruf li l-ispoll jimmaterjalizza wkoll meta jkun hemm imqar cahda parzjali ta' pussess."*

Vide ukoll **Philip Grima vs Joseph Mifsud** deciza fit-28 ta' Novembru 2003; **Trident Developments Limited vs. Joseph Cordina** deciza fid-9 ta' Novembru 2012; u **Tarcisio Azzopardi et vs. Rosalija sive Rose Galea**, deciza fis-26 ta' Jannar 2007.

Mill-provi prodotti jirrizulta kjarament illi una volta li l-*eviction order* hija nulla, kull att konsegwenti ghal dik "l-ordni" hu att arbitrarju. Di piu' hemm provi illi sgaccianti li t-tnehhija tal-effetti tas-socjeta' rikorrenti mill-fabbrika HF12 saret kontra l-volonta' tad-Direttur tal-istess.

Ghalhekk il-Qorti tqis illi jirrizulta provat il-fatt materjali tal-ispoll –cioe' ta' "*spoliatum fuisse.*"

Ghal dawn il-mottivi, l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta ntimata, tilqa' it-talbiet kollha tas-socjeta rikorrenti billi, tordna lis-socjeta' intimata fi zmien xahrejn mid-data ta' din is-sentenza twettaq dawk l-atti neccessarji sabiex s-socjeta' rikorrenti tigi riprestinata fil-pussess tal-Fabbrika HF12 indikata Hal Far, fin-nuqqas u jekk jghaddi inutilment dan it-terminu, tawtorizza lis-socjeta' rikorrenti li tiehu l-pussess tal-fabbrika HF12 gewwa l-Industrial Estate ta' Hal Far bl-ispejjez a karigu tas-socjeta' intimata.

Bl-ispejjez kif mitluba kontra s-socjeta intimata.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur