PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 11 ta' Mejju, 2016

Rikors Guramentat Nru: 74/2016 AF

Malta Industrial Parks Limited (C-28965)

vs

Arena Laundry Limited (C-8464)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Arena Laundry Limited li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Preliminarjament, il-procedura adottata mis-socjetà intimata permezz ta' l-ittra ufficjali sucitata, kopja ta' liema qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dok. AL1", hija irrita u nula stante illi ma ssegwix il-procedura apposita li jipprovdi l-Kapitolu 325 tal-Ligijiet ta' Malta ghar-revoka ta' incentivi u/jew beneficcji li huma regolati bl-istess Att, fatt proprju dikjarat mis-socjetà intimata stess fit-tieni premessa tad-dikjarazzjoni guramentata annessa ma' l-ittra ufficjali sucitata. Per konsegwenza ta' din l-irregolarità, s-socjetà esponenti giet ppregudikata serjament stante li giet prekluza milli tiddefendi

ruhha adegwatament u skond il-provvedimenti tal-istess regim legali li jirregola tali incentivi u/jew beneficcji.

Ukoll in linea preliminari, il-procedura adottata mis-socjetà intimata hija rrita u nulla in kwantu illi ma tolqot bl-ebda mod xi wahda mic-cirkostanzi specifikati mill-Artikolu 468(1) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex timmerita tali procedura.

Ukoll in linea preliminari, it-talba tas-socjetà intimata ghandha tigi respinta fit-totalità taghha bl-ispejjez stante l-ambigwità tad-dikjarazzjoni guramentata annessa mal-ittra ufficjali sucitata, u dan senjatament b'riferenza ghall-ewwel premessa tad-dikajarazzjoni guramentata, b'tali mod li tippregudika lis-socjetà esponenti milli tressaq difiza adegwata.

Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet preliminari premessi, l-azzjoni tas-socjetà Malta Industrial Parks Limited hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt, stante illi, inter alia, u kif ghandu jirrizulta mill-provi li ser jitressqu fil-mori tal-proceduri odjerni, mhux talli s-socjetà esponenti dejjem agixxiet in buona fede fil-konfront tas-socjetà intimata, talli kienet is-socjetà intimata stess iolli naqset milli tagixxi b'mod korrett fil-konfront tas-socjetà esponenti.

Intalbet din il-Qorti biex:

Tiddikjara t-talba tas-socjetà intimata, kif dedotta fl-ittra ufficjali bin-numru 15/2016 u fid-dikjarazzjoni guramentata annessa mal-istess ittra, bhala wahda fejn mhuwiex opportun li l-izgumbrament isir bil-procedura sommarja, a tenur ta' l-Artikolu 468(2) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, prevja dawk il-provvedimenti u dikjarazzjonijiet ohra illi dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.

Salv eccezzjonijiet u sottomissjonijiet ulterjuri skond kif tippermetti l-ligi.

Bl-ispejjez kontra s-socjetà intimata.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tas-socjetà Malta Industrial Parks Limited li in forza taghha wiegbet illi:

Qabel xejn irid jinghad li l-odjerni proceduri jirrigwardaw zgumbrament minn fabbrika li taqa' taht ir-responsabbilità tal-esponenti bis-sahha tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet (Kap. 169). It-titlu (jew in-nuqqas ta' titlu) ghandu jirrizulta mill-atti li jikkostitwixxu tali titlu u mhux mill-beneficcji li jinghataw mill-Korporazzjoni Malta Enterprise (u precedentement mill-Malta Development Corporation) ai termini tal-Att dwar Promozzjoni ta' Negozji (Kap. 325). Ghalhekk, dak li qieghed jinghad mis-socjetà rikorrenti fl-ewwel paragrafu tar-rikors taghna m'ghandux bazi legali. Il-fatt li l-Malta Enterprise jew il-Malta Development Corporation jkunu akkordaw incentivi intizi li jagevolaw l-industrija ma jammontax ghal titlu fuq art tal-Gvern. Tant hu hekk li l-istess letter of intent mahruga minn Malta Enterprise (kopja taghha tinsab in atti), tipprovdi espressament li (i) il-kera ghall-fabbrika de quo ghandha tigi stabbilita mal-esponenti; u (ii) ghandu jsir kuntratt ta' kera mal-esponenti. Isegwi ghalhekk li fejn jirrigwarda l-izgumbrament mill-art, l-esponenti mhijiex marbuta b'letters of intent jew atti ohra mahruga minn terzi, maghduda l-Malta Enterprise.

Fit-tieni lok irid jinghad li l-procedura mahsuba taht l-Art. 468 tal-Kap. 12 hi intiza sabiex fejn hemm kaz car ta' nuqqas ta' titolu, jew fejn ikun hemm encroachment, jew f'kaz li jkun skada terminu pattwit, jew ghad li jkun hemm terminu jkun hemm ksur lampanti ta' pattijiet, l-esponenti tghaddi ghall-izgumbrament fuq dikjarazzjoni guramentata. Is-socjetà rikorrenti fir-rikors taghha qed tghid li l-esponenti ma specifikatx a bazi ta' xiex hi ppernjata t-talba ghal zgumbrament. Id-dikjarazzjoni tal-esponenti hija bbazata fuq nuqqas ta' titolu kif jirrizulta car minn paragrafu 11 tal-istess. F'dan ir-rigward irid jinghad li s-socjetà rikorrenti bl-ebda mod ma gabet xi prova li ghandha titolu. Fic-cirkostanzi, ddur fejn iddur hu car li s-socjetà rikorrenti – li qatt ma hallset centezmu ghall-okkupazzjoni tal-fabbrika li ghandha f'idejha f'Bulebel – m'ghandha ebda jedd tibqa' in okkupazzjoni tal-istess u kwindi t-talba taghha timmerita li tigi michuda.

Fl-ahhar nett, fejn jirrigwarda l-allegazzjoni li l-esponenti naqset milli tagixxi b'mod korrett fir-rigward tar-rikorrenti, apparti li hu minghajr ebda bazi, ma jaghti l-ebda titlu lis-socjetà rikorrenti.

Isegwi ghalhekk li t-talba tas-socjetà rikorrenti ghandha tigi michuda, bl-ispejjez.

Semghet xhieda viva voce.

Semghet lid-difensuri jittrattaw ir-rikors.

Jirrizulta illi fil-5 ta' Jannar 2016 Malta Industrial Parks Limited permezz ta' ittra ufficjali interpellat lil Arena Laundry Limited biex tizgombra minnufih mill-fabbrika BLB 038. Annessa mal-imsemmija ittra kien hemm id-dikjarazzjoni ta' Anthony Zahra, Chairman ta' Malta Industrial Parks.

Il-procedura odjerne giet mibdija a tenur tal-Art. 468(2) tal-Kap. 12 biex tikkontesta procedura sommarja mibdija minn Industrial Parks Limited a tenur ta' subinciz (1) tal-istess artikolu tal-ligi, li jipprovdi testwalment illi:

> *"(1) Mingħajr ħsara għas-setgħat li għandu taħt l-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet, il-Kummissarju tal-Artijiet jista', meta jkun beħsiebu jaġixxi għall-iżgumbrament ta' xi persuna minn art li:*
>
> *(a) tkun okkupata minn dik il-persuna mingħajr ebda titolu; jew*
> *(b) li tkun mogħtija skont termini ta' encroachment; jew*
> *(ċ) meta, fil-każ ta' art li minn żmien għal żmien tkun ġiet speċifikata skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, ikun skada l-perjodu ta' żmien speċifikat f'kuntratt li jkun jagħti titolu; jew*
> *(d) meta, f'każ ta' art li għad li tkun okkupata b'titolu validu li ma jkunx wieħed reali, dik il-persuna tkun qed tikser il-kundizzjonijiet miftiehma, jitlob l-iżgumbrament minnufih ta' dik il-persuna u t-tneħħija minn dik l-art ta' kull oġġett mobbli.*

(2) It-talba msemmija fis-subartikolu (1) għandha ssir permezz ta' dikjarazzjoni maħlufa quddiem ir-Reġistratur u għandha tiġi notifikata lill-intimat permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentata fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili jew fil-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fil-kompetenza tagħha superjuri, skont il-każ, u għandu jkollha l-istess effett daqslikieku kienet ġudikat tal-qorti kompetenti, kemm il-darba l-intimat, fi żmien għoxrin jum min-notifika li ssirlu ta' dik id-dikjarazzjoni, ma jopponix it-talba billi jippreżenta rikors li fih jitlob li l-Qorti tiddikjara t-talba bħala waħda fejn mhuwiex opportun li l-iżgumbrament isir bil-proċedura sommarja."

Il-Qorti tenfasizza illi fi proceduri ta' din ix-xorta il-funzjoni taghha hija li tiddikjara jekk huwiex opportun o meno li l-izgumbrament isir bil-procedura sommarja. F'kaz li l-Qorti tasal ghall-fehma li tali procedura sommarja m'hijiex fil-fatt opportuna fic-cirkostanzi, din ma tkun bl-ebda mod qieghda tippregudika l-mertu tal-vertenza,

Is-subinciz (6) tal-fuq citat Art. 468 jipprovdi illi:

"Il-Qorti għandha tilqa' r-rikors kemm-il darba tkun sodisfatta, wara li tisma' l-ispjegazzjonijiet mogħtija, li r-rikorrenti, mingħajr preġudizzju għad-deċizjoni finali li tingħata skont is-subartikolu (8), għandu difiża valida x'iqajjem kontra talba għal żgumbrament."

Fil-kaz in ezami, jirrizulta illi l-fabbrika in kwistjoni ilha okkupata minn Arena Laundry Limited ghal xi tnax-il sena. Is-socjetà tiggestixxi l-attività taghha mill-istess fabbrika u timpjega maghha numru ta' nies. Ma jirrizultax li, tul dan iz-zmien kollu, qatt gie ffirmat kuntratt ta' kera peress illi l-partijiet qatt ma waslu biex jaqblu fuq l-ammont ta' kera li kellha tithallas.

Ghalkemm ma jidhirx kontestat li Arena Laundry qatt ma hallset kera ghall-fabbrika li tokkupa, il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt li kienet l-istess Malta Industrial Parks li ghaddiet il-fabbrika f'idejn Arena Laundry u lanqas ma tista tinjora snin twal ta' inattività ta' Malta Industrial Parks li issa qeghda

tippretendi li tizgombraha minghajr ma taghtiha l-opportunità li b'xi mod tiddefendi ruhha. Din il-Qorti, f'dawn ic-cirkostanzi, ghaldaqstant, tqis li, a tenur tal-Art. 468(7), ma jkunx "opportun" li l-izgumbrament isir i procedura sommarja u dan b'rizerva ta' kull dritt spettanti lil Malta Industrial Parks Limited li tipproponi proceduri fil-kuntest quddiem il-Qorti kompetenti.

Ghaldaqsant il-Qorti taqta' u tiddecedi billi tilqa' t-talba ta' Arena Laundry Limited kontenuta fir-rikors taghha tas-27 ta' Jannar 2016, b'rizerva ta' kull dritt spettanti lil Malta Industrial Parks kif spjegat aktar 'il fuq f'din is-sentenza.

Kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha.

IMHALLEF

DEP/REG