MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

3 ta' Settembru 2018

Rikors Numru 21/2018

Acma-Engineering Limited (C12951)

Vs

Malta Industrial Parks Limited (C28965)

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Acma-Engineering Limited** ipprezentat fis-7 ta' Marzu 2018 li permezz tieghu ppremettiet is-segwenti:-

"Illi permezz ta' ittra ufficjali numru 495/18 mibghuta mill-intimata bhala l-Awtorita' kompetenti skont id-disposizzjonijiet tal-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern (Kap. 573) lill-esponenti pprezentata fit-13 ta' Frar 2018 u notifikata lill-esponenti fil-15 ta' Frar 2018, l-esponenti giet ordnata "tizgombra u tnehhi kull oggett mobbli appartenti lilek mill-proprjeta' maghrufa bhala Fabbrika BLB010C gja B10C fil-Qasam Industrijali Bulebel, Zejtun u dan fi zmien tletin (30) jum min-notifika ta' din l-ittra ufficjali li qed tintbaghat ai termini tad-dispozizzjonijiet tal-Art.9 et seq tal-Kap 573." Kopja ta' din l-ittra qed tigi hawn mehmuza u mmarkata bhala Dok. A.

Illi l-istess ittra ufficjali tkompli tghid ukoll "ir-raguni ghal din id-decizjoni hija li l-Proprjeta' tinsab okkupata minghajr titolu validu fil-ligi u ghalhekk kellha ssir din il-procedura anke ghaliex jikkonkorru l-elementi msemmija fl-Art. 9(1) (a) tal-Kap. 573."

Illi l-Artikolu 9(1) (a) tal-kap.573 citat fl-ittra ufficjali msemmija jaqra:-
9 (1) L-awtorita' kompetenti tista' tordna l-izgumbrament ta' kull persuna minn kull art u t-tnehhija minn hemm ta' kull oggett mobbli, meta:

Tkun ikkupata minn dik il-persuna minghajr titolu validu fil-ligi."

Illi l-esponenti qed topponi l-izgumbrament permezz tal-prezenti rikors u dana ai termini l-artikolu 12 tal-kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta stante illi d-decizjoni ghal zgumbrament hija wahda minghajr bazi legali stante illi l-esponenti tgawdi titolu validu fuq l-fabbrika de quo u dana hekk kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

Illi fiz-zmien meta giet ipprezentata l-ittra ufficjali fuq imsemmija kontra taghha, l-esponenti fuq kollox hallset il-kera dovut minnha ghall-perjodu sal-ahhar ta' Marzu 2018 u ghalhekk isegwi wkoll illi bir-rispett kollu huwa kontassens u llogiku illi tigi intavolata l-ittra ufficjali msemmija. Kopja tal-invoice relattiva hawn mehmuza bhala Dok. B

Illi tajjeb li jigi notat ukoll illi anke qabel ma giet intavolata l-ittra msemmija l-istess intimata permezz ta' invoice datata 31 ta' Jannar 2018 talbet lill-istess esponenti sabiex thallas is-somma ta' €1892.45 u dana ghall-perjodu li jibda mill-1 ta' April 2-18 sat-30 ta' Gunju 2018 u li giet imhallsa ukoll. Kopja tal-invoice relattiva hawn mehmuza bhala Dok. C.

7. Illi dan kollu jkompli juri bic-car kemm ma huwiex minnu dak allegat mill-istess intimata fl-ittra ufficjali taghha fuq imsemmija.

Illi ghalhekk huwa car illi l-esponenti tgawdi titolu validu fil-ligi fuq il-fabbrika de quo u li dan l-Onorabbli Tribunal ghandu jhassar id-decizjoni tal-intimata fl-ittra ufficjali numru 495/18 ipprezentata fit-13 ta' Frar 2018 u dan ghar-ragunijiet mressqa f'dan ir-rikors u kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex joghgbu:-

1. Jiddikjara illi d-decizjoni tal-intimata Malta Industrial Parks Limited fl-ittra ufficjali numru 495/18 ipprezentata fit-13 ta' Frar 2018 ghandha tigi mhassra ghar-ragunijiet hawn fuq indikati u dana stante illi hija wahda minghajr bazi legali.

2. Tordna kull provvediment iehor li dan l-Onorabbli Tribunal jidhirlu xieraq u opportune fic-cirkostanzi."

Ra r-risposta **tas-socjeta` Malta Industrial Parks Limited** datata 27 ta' Marzu 2018 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"Illi s-socjeta' esponenti giet notifikata bir-rikors tal-attrici u bl-avviz ta' dan it-Tribunal fejn l-esponenti inghatat il-fakolta' li tipprezenta r-risposta taghha;

Illi s-socjeta' esponenti topponi ghat-talbiet tal-attrici peress li filwaqt li s-socjeta' rikorrenti qed tghid li ghandha titlu fir-rigward tal-proprjeta' de quo, ma giebet ebda prova ta' tali titolu;

Illi fil-verita', ir-rikorrenti qed tistrieh biss fuq fatturi fejn jintalab kumpens ghall-okkupazzjoni. Certament li dan ma jistax jitqies ekwivalenti titolu validu fil-ligi. Fil-fatt, ma jirrizultax li qatt kien hemm ftehim bejn il-partijiet;

Ghalhekk, is-socjeta' esponenti umilment tissottometti li t-talbiet attrici m'ghandhomx jintlaqghu."

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Sema t-trattazzjoni tal-partijiet;

Ra li r-rikors thalla ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent hassu aggravat b'decizjoni tas-socjeta` intimata kif kontenuta fl-ittra ufficjali datata 13 ta' Frar 2017 li pero` jirrizulta li giet ipprezentata fir-Registru tal-Qorti Superjuri fit-13 ta' Frar 2018.[1] Illi permezz tal-istess ittra r-rikorrent gie mitlub sabiex fi zmien tletin (30) gurnata jizgombra u jnehhi kull oggett mobbli appartenenti lilu mill-proprjeta` maghrufa bhala Fabbrika BLB 010C gia B 10C fil-Qasam Industrijali Bulebel, Zejtun u dan stante li kien qieghed jokkupa l-istess fabbrika minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Mario Attard spjega illi huwa kien ha n-negozju gestit minn din il-fabbrika minghand certu Otto Repa. Jispjega kif huwa dejjem hallas il-kera u dwar dan ipprezenta numru konsidervoli ta' ricevuti bl-ahhar kera imhallsa sat-30 t' Gunju 2018. Ghalhekk kien sorpriz meta fi Frar 2018 ircieva l-ittra ufficjali biex jizgombra.

Charles Pearsall, *debtors executive* mas-socjeta` intimata, spjega illi s-socjeta` rikorrenti kienet qed tokkupa l-fabbrika in kwistjoni bla titolu u kien hemm affarijiet ohra li ma kinux in regola, fost ohrajn illi l-fabbrika tinsab maghluqa. Jghid li dwar din il-fabbrika originarament kienu inhargu zewg *letter of intents* favur certu Otto Repa, liema ittri kellhom diversi kundizzjonijiet sabiex eventwalment l-istess Repa jigi koncess il-kirja fuq l-istess fabbrika. Jispjega li l-fabbrika inghatat fl-1992 u skond il-*letter of intent* il-kirja kellha tkun ghal sittax-il sena. Jghid li l-hlas li kienu jircievu kien bhala kumpens ghall-okkupazzjoni u r-rikorrent kellu mhallas sal-ahhar ta' Gunju 2018. Mistoqsi ghaliex fuq xi invoices tirrizulta l-kelma "rent" ix-xhud spjega li barra l-kelma "rent" hemm ukoll il-kliem "groundrent/occupation/encroachment".

[1] Dokument A a fol. 4

Ikkunsidra:

Illi ai termini tal-artikolu 9 (1) tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta (Att Dwar Artijiet tal-Gvern) "*L-awtorità kompetenti tista' tordna l-iżgumbrament ta' kull persuna minn kull art u t-tneħħija minn hemm ta' kull oġġett mobbli, meta:*

(a) tkun okkupata minn dik il-persuna mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;
(b) tkun mogħtija b'encroachment, b'tolleranza jew b'titolu prekarju;
(ċ) tibqa' okkupata wara li jkun skada l-perjodu ta' żmien speċifikat f'kuntratt li jkun jagħti titolu; jew
(d) minkejja li dik l-art tkun qiegħda tiġi minn dik il-persuna okkupata b'titolu validu dan:
(i) jonqos milli jħallas mill-inqas żewġ skadenzi ta' kumpens li jkun dovut lill-awtorità kompetenti minħabba l-okkupazzjoni tal-art għal perjodu;
(ii) jagħmel ħsara lill-art jew fuq dak li hemm mibni fuqha;
(iii) ma jużax l-art jew jagħmel użu differenti tal-art minn dak miftiehem;
(iv) jissulloka, iċedi jew jittrasferixxi l-art mingħajr il-kunsens bil-miktub tal-awtorità kompetenti;
jew
(v) jikser jew jonqos milli jwettaq imqar kundizzjoni waħda li tkun indikata fil-kuntratt li bis-saħħa tiegħu l-art tkun qed tiġi okkupata."

Illi f'dan il-kaz l-awtorita` kompetenti msemmija fl-artikolu appena citat hija s-socjeta` intimata, liema socjeta` hija s-suċċessur tal-Korporazzjoni Maltija ghall-Izvilupp, msemmija fil-*letters of intent* esebiti a fol. 26 u 30 tal-process, u permezz tal-Avviż Legali 360 tal-2004 b'seħħ mill-15 ta' Lulju 2004 ġie dikjarat li 'Malta Industrial Parks Limited (C 28965) hija msemmija bħala l-awtorita` kompetenti għall-finijiet ta' l-artikolu 2 ta' l-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet.[2] Illi permezz ta' artikolu 4 tal-Kapitolu 573 (Att Dwar Artijiet tal-Gvern) id-drittijiet u r-responsabbiltajiet fuq dawk l-artijiet li permezz ta' liġi, ordni jew avviż kienu ġew mgħoddija lil Malta Industrial Parks Limited bis-saħħa tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet kellhom jibqgħu jiġu miżmuma mill-imsemmija Malta Industrial Parks Limited. Ma jirriżultax illi huwa kontestat illi l-art fejn tinsab il-fabbrika in kwistjoni hija amministrata mis-soċjetà konvenuta.

Illi l-kwistjoni principali ta' bejn il-partijiet hija dwar jekk l-okkupazzjoni tas-socjeta` rikorrenti hijiex abbazi ta' xi titolu jew le. Is-socjeta` rikorrenti issostni li tgawdi titolu validu fil-ligi stante li dejjem hallset il-"kera" lis-socjeta` intimata jew lill-predecessuri taghha, filwaqt li s-socjeta` intimata tghid li dak li kien qieghda thallas ir-rikorrenti kien biss kumpens ghall-okkupazzjoni taghha ghaliex fil-verita` qatt ma kien hemm ftehim ta' kera.

[2] Liema Ordinanza illum giet abrogata permezz tal-Att XVII tal-2017 (Att tal-2017 Dwar Artijiet tal-Gvern)

Illi l-ewwel aggravju li se jigi ndirizzat huwa jekk is-socjeta` intimata setghetx tipprocedi biex tizgombra lis-socjeta` rikorrenti meta is-socjeta' intimata stess kienet baghtet *invoice* datata 31 ta' Jannar 2018 lis-socjeta` rikorrenti biex thallas il-kumpens ghall-okkupazzjoni ghall-perjodu mill-1 ta' April 2018 sat-30 ta' Gnju 2018, liema kumpens effettivament gie mhallas f'Novembru 2017.[3]

Illi r-rapprezentant tas-socjeta` intimata jispjega li dan gara peress li dak iz-zmien kienu johorgu *invoices* hafna qabel ma jkun dovut il-hlas. Fil-fatt spjega li din is-sistema issa nbidlet u mhux qed johorgu *invoices* izjed b'dan il-mod.

Illi t-Tribunal jara li dan huwa kaz fejn l-id il-leminija ma kinitx taf x'qed taghmel l-id ix-xellugija, ghaliex filwaqt li s-socjeta` intimata baghtet *invoice* lis-socjeta` rikorrenti biex thallas ghall-okkupazzjoni taghha, fl-istess hin harget ordni ta' zgumbrament. Illi fil-fehma tat-Tribunal, ladarba s-socjeta` rikorrenti kienet hallset ghall-okkupazzjoni taghha sal-ahhar ta' Gunju 2018, is-socjeta` intimata ma setghetx tizgumbraha mill-fabbrika *de quo* ta' l-inqas qabel l-imsemmija data.

Illi deciz dan, pero`, it-Tribunal ihoss li hu doveruz li ladarba l-ahhar ta' Gunju 2018 ghadda huwa jinvesti wkoll il-kwistjoni tan-nuqqas ta' titolu u dan anke sabiex ikun hemm ekonomija tal-gudizzju.

Illi fil-mori ta' dawn il-proceduri gew esebiti zewg *letters of intent* mahruga a favur ta' certu Otto Repa, u cioe` l-persuna minghand min xtrat in-negozju s-socjeta` rikorrenti. Illi l-ewwel ittra inharget mill-Korporazzjoni Maltija ghall-Izvilupp fit-18 ta' Ottubru 1990.[4] Fl-imsemmija ittra wiehed isib li Otto Repa kien applika sabiex jircievi assistenza sabiex jibda negozju ta' manifattura hawn Malta. Din l-applikazzjoni giet approvata u fost l-assistenza li kien se jircievi kien hemm il-koncessjoni ta' fabbrika gewwa Kordin versu l-kirja annwali ta' Lm1.75 kull metru kwadru ghall-ewwel tliet snin u Lm3 kull metru kwadru ghat-tlettax-il sena sussegwenti. **Fost il-kundizzjonijiet imsemmija fl-ittra kien hemm illi l-Kumpanija kellha tiffirma ftehim ta' kera mal-Kummissarju ta' l-Artijiet fi zmien tliet xhur mid-data tal-istess ittra.**

Illi permezz ta' ittra ohra datata 8 ta' Lulju 1991 il-Korporazzjoni msemmija kienet regghet kitbet lil Otto Repa fejn infurmatu li kienet allokatlu fabbrika ohra gewwa Bulebel minflok dik ta' Kordin bl-istess rati ta' kera u ghall-istess perjodu msemmi fil-paragrafu precedenti.[5] **Illi fl-istess ittra Otto Repa gie infurmat li l-**

[3] Dokument B a fol. 5
[4] Dokument MA1 a fol. 26 u 27
[5] Dokument MA2 a fol. 30

kundizzjonijiet l-ohra kollha msemmija fl-ittra tat-18 ta' Ottubru 1990 kellhom jibqghu validi ghal din il-koncessjoni.

Illi mill-provi mressqa mis-socjeta` rikorrenti jirrizulta illi Otto Repa beda jahdem mill-imsemmija fabbrika u eventwalment ittrasferixxa n-negozju u fl-2002 is-socjeta` rikorrenti bdiet thallas hi l-hlas dovut lill-Malta Development Corporation. Dwar dan is-socjeta` rikorrenti esebiet ricevuti u *invoices* sa mis-sena 2002 minn fejn jirrizulta illi l-hlas kien qieghed isir ghal "rent/compensation for occupation". Dan baqa' jsir sa meta fl-2004 ghal xi raguni beda jitnizzel li l-hlas kien qieghed isir ghal "rent" u baqa' l-istess sal-*invoice* mahruga f'Dicembru 2017 liema invoice kienet tirreferi ghall-perjodu mill-1 ta' Jannar 2008 sal-31 ta' Marzu 2008. Illi l-*invoices* mill-1 ta' April 2008 sal-ahhar *invoice* tal-2014 bdew juru s-segwenti kliem "Rent-Ground Rent/Occupation/Encroachment" bl-ahhar *invoice,* u cioe` dik tal-31 ta' Jannar 2018 turi l-kliem "Compensation for Occupation".

Illi ghalhekk jirrizulta illi matul is-snin tnizzlet nomenklatura differenti fil-parti deskrittiva tal-hlas, fosthom il-kelma "rent". Madankollu jirrizulta illi kuntratt ta' kera fil-verita` qatt ma sar u allura s-socjeta` intimata ma kinitx qieghda fil-verita` tircievi l-hlas tal-kera kif pero` hemm imnizzel f'uhud mill-*invoices*. Jidher li din il-kelma "rent" proprjament bdiet tintuza meta s-socjeta` intimata bdiet tiffunzjona, u cioe` fl-2004, u jista' jkun li minhabba nuqqas ta' esperjenza kien hemm xi diffikultajiet min-naha tal-ufficjali taghha kif se jikklassifikaw tali hlas. Hu x'inhu l-kaz, it-Tribunal huwa tal-fehma illi kif gie deskritt il-hlas maghmul mir-rikorrent ma jistghax ibiddel in-natura tat-titolu li talvolta jista' jkun hemm fuq xi proprjeta`. Il-fatt jibqa' illi kuntratt ta' kirja ma jirrizultax li sar u kwindi l-fabbrika in kwistjoni qatt ma kienet okkupata b'xi titolu ta'kera, la minn Otto Repa u lanqas mis-socjeta` rikorrenti.

Illi dwar in-natura ta' *letter of intent*, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza **Malta Industrial Parks Limited vs G.S. Specialist Vehicles Limited** deciza fis-7 ta' Ottubru 2016 ikkummentat:

"Illi jidher għalhekk il-pern tal-kwistjoni huwa jekk sempliċement "letter of intent" tikkwalifika bħala titolu legali validu sabiex s-soċjeta' konvenuta tokkupa l-fabbrika de quo. Is-sit Cambridge Dictionaries Online jiddefenixxi "letter of intent" kif gej:

"a letter that formally states what someone plans to do although this is not a legal promise or official contract:

The company has signed a letter of intent but the full agreement has not been finalized."[6]

Illi din id-definizzjoni hija preċiża fis-sens illi tiddetermina eżattament il-parametri ta' ittra ta' din ix-xorta – fis-sens illi "letter of intent" hija biss espressjoni formali ta' x'inhi l-intenzjoni tal-partijiet iżda din la hija wegħda legali jew kuntratt uffiċjali.

Illi din il-Qorti torbot dan ma' dak li hemm inkluż speċifikament fil-"letter of intent" (Dok 'A' fol 6):

"a) The allocation of factory space measuring 4000 sq.m., ***the terms and conditions of which will be communicated to you by Malta Industrial Parks Limited in due course****..." [enfasi miżjud].*

Illi għalhekk b'differenza għal dak li qed jiġi allegat mis-soċjeta' konvenuta l-intenzjoni kienet dejjem illi s-soċjeta' attriċi, Malta Industrial Parks, kienet ser timponi termini u kundizzjonijiet wara l-ħruġ tal-"letter of intent."

Illi għaldaqstant jidher bħala fatt illi s-soċjeta' konvenuta ġiet allokata l-fabbrika de quo a bażi tal-"letter of intent." Skont l-istess "letter of intent" it-termini u kundizzjonijiet tal-allokazzjoni kellhom jiġu mgħarrfa lis-soċjeta' konvenuta mis-soċjeta' wara l-ħruġ tal-istess ittra. Mill-provi jidher li t-termini u kundizzjonijiet li kellhom x'jaqsmu mal-kumpens dovut għall-imsemmija allokazzjoni. Iżda jekk inhu dovut xi kumpens mhuwiex mertu tas-sentenza parzjali odjerna."

Illi fil-kaz odjern kuntratt ta' kirja ma jirrizultax li sar. Lanqas ma ngabet xi minimu ta' prova ghala dan ma sarx. Minkejja dan, wahda mill-kundizzjonijiet tal-*letter of intent* datata 18 ta' Ottubru 1990 kienet specifikatament illi *"the company entering into a lease agreement with the Commissioner of Land within three months from the date hereon, failing which the company shall forfeit the deposit."* Izjed minn hekk ma gie lanqas esebit xi dokument li juri li Otto Repa kien accetta l-kundizzjonijiet elenkati fiz-zewg *letters of intent* u dan kif mitlub fil-*letter of intent* datata 8 ta' Lulju 1991 u cioe` *"Your Letter of Acceptance of the above is expected to reach the MDC within 4 weeks from the date hereon. Should your acceptance and deposit payment of Lm1,597.75,0 not reach us within the stipulated period, this, second Letter of Intent shall be treated as revoked and of no legal force whatsoever."*

[6] Definition of letter of intent from the *Cambridge Business English Dictionary © Cambridge University Press*

Illi għalhekk, wara li t-Tribual ezamina c-cirkostanzi kollha tal-kaz ma jirrizultalux illi s-socjeta` rikorrenti tista' tivvanta xi titolu ta' kera fuq l-istess fabbrika.

Illi madankollu it-Tribunal ihoss li kien hemm nuqqas kbir da parti tal-Awtoritajiet koncernati li hallew persuni jinvestu gidhom f'materjal u makkinarju u tawhom l-impressjoni li kollox kien regolari u baqghu jircievu l-hlas ghall-okkupazzjoni taghhom, b'hafna minnhom b'mohhom mistrieh li ghandhom "kirja", u issa habta u sabta se jsibu ruhhom f'nofs ta' triq. Illi t-Tribunal jawgura li s-socjeta` intimata taghmel evalwazzjoni sewwa u xierqa qabel tohrog ordni ta' zgumbrament u kif ukoll tikkunsidra li tirrimedja n-nuqqasijiet li setghu saru mill-predecessur taghha fejn jidhlu persuni li qeghdin jokkupaw fabbriki attivi abbazi ta' *letters of intent* iffirmati snin twal ilu u li ma gewx segwiti b'kuntratt li jaghti titolu.

Maghdud dan, pero`, kif gia inghad iktar 'il fuq, fic-cirkostanzi in ezami it-Tribunal m'ghandu l-ebda triq ohra hlief li jikkonferma l-validita` tal-ittra ufficjali numru 495/18 ghall-effetti kollha tal-ligi.

DECIDE

Ghaldaqstant, it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija qieghed jichad l-appell tas-socjeta` rikorrenti u jilqa' r-risposta tas-socjeta` intimata b'dana illi jikkonferma l-kontenut tal-ittra ufficjali numru 495/18 ipprezentata fit-13 ta' Frar 2018 u jipprefiggi terminu ta' tliet (3) xhur sabiex is-socjeta` rikorrenti tizgombra u tnehhi kull oggett mobbli appartenenti lilha mill-proprjeta` maghrufa bhala Fabbrika BLB 010C gja B 10C fil-Qasam Industrijali Bulebel, Zejtun.

In vista tac-cirkostanzi tal-kaz l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
President tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva

Diane Gatt
Deputat Registratur