Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 21/2018/1

Acma-Engineering Limited (appellanti)

Vs

Malta Industrial Parks Limited (appellata)

8 ta' Marzu, 2019.

1. B'sentenza tat-3 ta' Settembru, 2018 it-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva cahad it-talba tal-attrici ghar-revoka ta' decizjoni ta' evizjoni.

2. B'rikors prezentat fl-24 ta' Settembru, 2018 l-attrici appellat mis-sentenza bl-aggravji jkunu:

   2.1 Il-konvenuta ma setghetx tibghat id-decizjoni ta' evizjoni u fl-istess waqt titlob il-hlas billi, *"tibghat invoice u tircievi hlas ta' renta"*.
   2.2 It-Tribunal naqas milli jikkunsidra n-nuqqas ta' bazi legali u fattwali tar-raguni li nghatat fl-ittra ufficjali ghall-izgumbrament. Ghalkemm fl-ittra ufficjali jissemma nuqqas ta' titolu validu fil-ligi, ix-xhud Charles Pearsall semma l-kondizzjonijiet tal-kirja kif stipulati fil-*letter of intent*.
   2.3 Bejn il-partijiet kien hemm ftehim ta' kera. Fil-fatt il-konvenuta harget kontijiet fejn talbet il-hlas ta' kera minghand l-attrici.
   2.4 In vista ta' dak li nghad hawn fuq, l-ispejjez ghandhom ikunu a karigu tal-konvenuta.

3. Il-kumpannija attrici kkontestat bil-procedura kontemplata fil-Kap. 573 l-ittra ufficjali prezentata minn Malta Industrial Parks Limited **fit-13 ta' Frar, 2018** li biha ddikjarat:

   "... qieghda tordnalek tizgombra u tnehhi kull oggett mobbli appartenenti lilek mill-proprjeta maghrufa bhala Fabbrika BLB 010C gja B10C fil-Qasam Industrijali Bulebel, Zejtun, Malta u dan fi zmien tletin (30) jum min-notifika ta' din l-ittra ufficjali li qed tintbaghat ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Art. 9 et seq tal-Kap. 573.

   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 jokkorru l-elementi msemmija fl-Art. 9(1)(a) tal-Kap. 573****"*.

4. L-ittra ufficjali tat-13 ta' Frar, 2018 hi decizjoni ta' evizjoni li fejn ma tigix kontestata ghandha l-istess effetti daqs sentenza. Ittra li kienet notifikata lill-appellanti fil-15 ta' Frar, 2018.

5. F'dan il-każ id-deċiżjoni ta' eviżjoni li ħarġet l-appellata kienet bażata fuq ir-raġuni li l-appellanti kienet qegħda tokkupa l-fond ***"mingħajr titolu validu fil-liġi"***.

6. Jirrizulta li fil-bidu ta' Novembru, 2017 l-attrici hallset lill-konvenuta s-somma ta' €1,892.45 wara li l-konvenuta harget kont *'compensation for occupation'* ghall-perjodu **mill-1 ta' Jannar, 2018 sal-31 ta' Marzu, 2018**. Kont li jgieb id-data tal-31 ta' Ottubru, 2017. L-appellat accettat il-hlas.

7. Sahansitra l-appellata harget kont iehor datat 31 ta' Ottubru, 2018 li jirreferi ghall-okkupazzjoni ghall-perjodu bejn l-1 ta' April, 2018 sat-30 ta' Gunju, 2018.

8. Dan ifisser li fid-data tad-deċiżjoni tal-appellata (13 ta' Frar, 2018) u notifikata lill-appellanti, xi tip ta' titolu kellha l-appellanti.

9. L-attrici kkontestat id-decizjoni ta' evizjoni li hadet il-konvenuta permezz tal-kawza li pproponiet fit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva, li **kellu jiddetermina jekk dik id-deċiżjoni ta' evizjoni kinitx legali**.

10. Fis-sentenza t-Tribunal qal:-

> *"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 setghet tizgombraha mill-fabbrika de quo tal-inqas qabel l-imsemmja data.*
>
> ***Illi deciz dan, pero' t-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 ta' gudizzju****".*

11. Skont l-artikolu 16 tal-Kap. 473 tal-Kap. 573:

> *"It-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva jew il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) għandhom is-setgħa li jħassru kull deċiżjoni dwar żgumbrament li ma setgħetx tinħareġ skont il-liġi* ***jew li jvarjaw id-deċiżjoni dwar żgumbrament <u>skont kif jidhrilhom li huwa xieraq fiċ-ċirkostanzi</u>****".*

12. Jidher ghalhekk li l-awtorita' tat-Tribunal tmur lil hinn minn semplicement thassir ta' decizjoni ta' evizjoni, <u>gialadarba jista' jvarja dik id-decizjoni dwar zgumbrament *"skont kif jidhrilhom li huwa xieraq fic-cirkostanzi"*</u>. Ghaldaqstant, it-Tribunal u din il-qorti ghandhom diskrezzjoni wiesgha u jidher li t-Tribunal kellu l-awtorita li jipprocedi kif fil-fatt ghamel, gialadarba sehh zvilupp fil-mori tal-kawza.

13. Fic-cirkostanzi l-ewwel u t-tieni aggravju huma michuda.

14. Hu minnu li Charles Pearsall, rapprezentant tal-konvenuta, semma li kien hemm ksur tal-kundizzjonijiet li kellhom jigu imposti fuq il-kumpannija li kellu jirregistra Repa. Kundizzjonijiet li ovvjament kienu ser isiru fil-kuntratt ta' lokazzjoni. Pero' dak li qal Pearsall f'dak ir-rigward hu rrilevanti ghall-kaz ghaliex il-kuntratt ta' lokazzjoni qatt ma gie ffirmat. L-ittra tat-18 ta' Ottubru, 1990 m'hijiex il-kuntratt tant hu hekk li l-kondizzjonijiet kienu jinkludi:

> *"c.* ***The company entering into a lease agreement*** *with the Commissioner of Land within three months from the date hereon, failing which the company will forfeit the deposit*.
>
> *d.* ***on signing of the lease agreement*** *the deposit given in terms of the above shall be deemed to have been paid on account of rent".*

15. Hu minnu li fiz-zmien in kwistjoni kirja setghet issir bil-miktub jew bil-fomm. Madankollu f'dan il-kaz il-*letter or intent* kienet taghmilha cara li l-kirja kellha ssir bil-miktub.

16. Hu minnu wkoll li l-kien hemm perjodu matul is-sena 2004 u s-sena 2008 fejn l-appellata kienet tohrog kont ghal *'Rent'*. Madankollu m'hemmx provi ta' x'wassal ghal dik il-bidla minn dak li kien jitnizzel f'kontijiet precedenti. Dan apparti li mil-*letter of intent* kien evidenti li l-kera ma kinitx l-unika kondizzjoni tal-kirja. Kondizzjonijiet li kellhom jirrizultaw mill-kuntratt ta' lokazzjoni bil-miktub li kellu jsir mal-kumpannija, u li m'hemmx prova li qatt sar.

17. L-appellanti qeghda ssostni li kienet qeghda thallas kera (ara paragrafu 5 tar-rikors promotur prezentat fis-7 ta' Marzu, 2018). Il-qorti tosserva:

    17.1 Ma saritx prova li kien gie ffirmat kuntratt ta' kera. F'dan il-kuntest terga issir riferenza ghall-ittra tat-18 ta' Ottubru, 1990 fejn jinghad espressament li kellu jigi ffirmat kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-Kummissarju tal-Artijiet u l-kumpannija li kellu jirregistra Otto Repa (Id-destinatarju tal-ittra). Il-qorti fehmet li Repa kien il-persuna li sussegwentement irregistra l-kumpannija Precision Metal Work Limited, li mbaghad fl-24 ta' Marzu, 2003 bidlet isimha ghal ACMA-Engineering Limited.

    17.2 L-ittra l-ohra tat-8 ta' Lulju, 1991 mibghuta wkoll lil Otto Repa, bidlet biss il-lok tal-fabbrika li kellha tigi allokata lill-kumpannija li kellu jwaqqaf Repa. Fil-fatt fiha jinghad, *"All the other clauses in our first Letter of Intent dated 18 October, 1990 shall remain valid"*.

    17.3 Ghalkemm hemm xi kontijiet li harget il-konvenuta li fihom hemm stampat il-kliem *"Rent/compensation for occupation"*.

Hemm ohrajn fejn jissemma *"Rent"* (ezempju 23 ta' Gunju, 2004 u 11 ta' Dicembru, 2007). Pero' hemm ohrajn b'data wara bil-kliem stampat *"Rent-Ground Rent/Occupation/Encroach"*. Sahansitra l-ahhar zewg kontijiet, dawk tal-31 ta' Ottubru, 2017 u 31 ta' Jannar, 2018 jirreferu biss ghal *"Compensation for Occupation"*. Ghaldaqstant, il-kontijiet m'humiex prova li r-relazzjoni guridika hi ta' lokazzjoni.

17.4 Ukoll jekk ghall-grazzja tal-argument biss kellu jigi accettat li l-kumpannija kienet inghatat kirja qabel l-1 ta' Gunju, 1995 u l-hlas kien kera, il-konvenuta xorta ma tgawdix minn protezzjoni ghat-tigdid *ex lege* peress li l-fond oggett tal-kirja hu tal-Gvern. Skont artikolu 8(2) tal-Kap. 69, sid il-kera m'ghandux bzonn jitlob l-awtorizazzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jiehu lura l-pussess tal-fond fi tmiem il-kiri. Minhabba l-avviz li tat il-konvenuta bl-ittra ufficjali tat-13 ta' Frar, 2018 jekk kienet tezisti kirja, ma baqghetx tiggedded wara t-30 ta' Gunju, 2018 (ara sentenza **John Geranzi Limited vs Kummissarju tal-Artijiet**, Qorti tal-Appell (Superjuri) tas-27 ta' Jannar, 2017).

18. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet, wiehed jista' biss jikkonkludi li l-appellanti m'ghandhiex iktar titolu biex tkompli tokkupa l-fond.

19. In vista ta' dak li nghad hawn fuq m'hemmx htiega li jigi kkunsidrat ir-raba' aggravju.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellant.

It-tlett xhur ghall-izgumbrament jaghlqu fl-10 ta' Gunju, 2019.

Anthony Ellul.