MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-25 ta' April, 2007

Citazzjoni Numru. 1220/2002

**Korporazzjoni ghal Żvilupp ta' Malta.**

**-vs-**

**Mediterranean Film Studios Limited.**

**Il-Qorti;**

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fit-30 t'Ottubru, 2002 li permezz tieghu l-Korporazzjoni attrici ppremettiet:

Illi s-socjeta' konvenuta giet allokata l-fabbrika RL5 gewwa l-Qasam Insudtrijali tar-Ricasoli, limiti tal-Kalkara a bazi ta' *letter of intent* li nharget mill-Korporazzjoni attrici u li gib id-data tal-ghaxra (10) t' April, tas-sena elfejn u wiehed (2001),

kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. A;

Illi s-socjeta' konvenuta ilha tokkupa u taghmel uzu mill-fabbrika RL5, gewwa l-Qasam Industrijali tar-Ricasoli, limiti tal-Kalkara mit-tnax (12) ta' Settembru, tas-sena elf, disgha mija u tmienja u disghin (1998);

Illi s-socjeta' konvenuta kellha thallas kumpens ghall-okkupazzjoni tal- fabbrika RL5, gewwa l-Qasam Industrijali tar-Ricasoli, limiti tal-Kalkara bir-rata ta' lira u hamsa u sebhin centezmu (Lm1.75) ghal kull metru kwadru ghall-ewwel sena ta' okkupazzjoni u bir-rata ta' tlett Liri Maltin (Lm3) ghall-kull metru kwadru ghat-tlettax (13)-il sena remanenti;

Illi s-socjeta' konvenuta ghandha bilanc pendenti ta' arretrati ta' kumpens ghall-okkupazzjoni dovuti lill-Korporazzjoni attrici skond il-prospett anness u mmarkat Dok. B;

Illi l-istess socjeta' konvenuta, minkejja li giet interpellata diversi drabi sabiex thallas kumpens ghall-okkupazzjoni kif dovuta naki permezz ta' ittra ufficcjali datata Gunju tas-senta elfejn u tnejn (2002), kopja a' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. C;

Ghalhekk titlob lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m' ghandhiex:

1. Tiddikjara illi s-socjeta' konvenuta hija responsabbli ghall-hlas ta' l-arretrati ta' kumpens ghall-okkupazzjoni ridwardanti il-fabbrika RL5, gewwa l-Qasam Industrijali tar-Ricasoli, limiti tal-Kalkara.

2. Tillikwida l-ammont ta' kumpens li ghandu jithallas lill-Korporazzjoni attrici mis-socjeta' konvenuta ghall-okkupazzjoni tal-fabbrika RL5, gewwa l-Qasam Industrijali tar-Ricasoli, limiti tal-Kalkara.

3. Tikkundanna lill-istess socjeta' konvenuta thallas lill-Korporazzjoni attrici s-somma hekk (sic) likwidata in linea ta' kumpens ghall-okkupazzjoni.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet skond il-Ligi kontra s-socjeta' konvenuta, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali hawn fuq imsemmija u tal-mandat ta' qbid li qed jigi pprezentat kontestwalment ma' din ic-citazzjoni, li minn issa hi ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-Korporazzjoni attrici mahlufa mic-Chairman is-Sur Lawrence Zammit u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-Socjeta' konvenuta pprezentata fit-30 ta' Jannar, 2003 li permezz taghha eccepiet:

1. Preliminarjament, in-nullita' tac-citazzjoni attrici stante inkompatibilita' bejn il-premessi u t-talbiet attrici, billi jew hemm ftehim bejn il-partijiet rigward il-hlas dovut ghall-uzu tal-fabbrika *de quo* bir-rata citata mill-Korporazzjoni attrici, jew inkella hemm il-htiega li dina l-Onorabbli Qorti tillikwida l-"kumpens" pretiz kif mitlub a tenur tat-tieni talba attrici;

2. Preliminarjament ukoll, in-nullita' tac-citazzjoni attrici in vista tan-nuqqas ta' kjarezza taghha, ghar-raguni li mhuwiex car jekk il-Korporazzjoni attrici hijiex qed issostni ftehim vikolanti rigward l-uzu tal-fabbrika *de quo* u rigward ir-rata ta' hlas ghal tali uzu, ftehim li jkun jikkostitwixxi ftehim ta' kera (kif rikonoxxut fil-lista tad-dokumenti) u li jkun iwassal ghall-interpretazzjoni tat-tieni talba fis-sens ta' talba ghall-komputu tal-kera dovut, jekk inkella jekk il-Korporazzjoi attrici hijiex qed issostni li s-socjeta' konvenuta hija responsabbli lejn il-Korporazzjoni f' termini ta' danni talli okkupat l-imsemmija fabbrika minghajr titolu validu fil-ligi,

okkupazzjoni allegata fi proceduri fl-ismijiet inversi quddiem din l-istess Qorti diversament presjeduta;

3. Illi minhajr pregudizzju ghas-sueccepit, jekk l-azjzoni odjerna hija azzjoni ghall-hlas ta’ skadenzi arretrati ta’ kera, l-eccezzjoni fil-mertu ser ikunu necessarjament differenti mill-eccezzjonijiet fil-mertu li ser ikunu necessarji f’ kaz illi jirrizulta li l-Korporazzjoni attrici qed titlob danni ghal okkupazzjoni ta’ art minghajr titolu, u ghalhekk qieghed jigi eccepit li huwa mehtieg ai termini ta’ l-Artikolu 17 Kap. 12 li l-Korporazzjoni attrici tigi ordnata tikkjarifika t-talbiet taghha u li s-socjeta’ eccipjenti mhijiex ser tkun f’ posizzjoni li taghmel l-eccezzjonijiet taghha fil-mertu sakemm tali kjarifika ma ssirx;

4. Illi minghajr pregudizzju, jigi eccepit illi l-Korporazzjoni attrici fir-relazzjonijiet taghha mas-socjeta’ konvenuta, u inkluz bl-intavolar tal-prezenti citazzjoni, naqset mid-dmirjiet taghha bhala awtorita’ pubblika responsabbli ghall-inkoraggjament ta’ l-investiment fl-izvillup ta’ industriji lokali, agixxiet *ultra vires* billi naqset milli tosserva fil-konfront tas-socjeta’ konvenuta l-principji tal-gustizzja naturali, u agixxiet fil-konfront tas-socjeta’ konvenuta b’ mod diskriminatroju u ghalhekk abbuziv tas-setgha ta’ l-awtorita’ pubblika taghha, kif aktra dettaljatament espost fil-kontrotalba hawn annessa;

5. Illi finalment u minhajr pregudizzju ghas-sueccepit, jigi eccepit illi s-socjeta’ konvenuta fi kwalunkwe kaz ma’ tistax tigi kkundannata ghall-hlas ta’ l-ispejjez billi prevja l-intavolazzjoni tal-prezenti kawza hija ma kienitx giet interpellata sabiex tersaq ghall-likwidazzjoni tal-kumpens mitlub, izda giet rinfaccjata b’ talbiet ibbazati fuq ir-rati allegati fil-premessi attrici, kif jirrizulta mill-istess dokumentazzjoni esibita mac-citazzjoni attrici.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri, liema eccezzjonijiet ulterjuri huma specjalment necessarji in vista tal-kjarifiki mehtiega ghar-ragunijiet indikati fl-ewwel, fit-tieni u fit-tielet eccezzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' konvenuta mhalufa minn Alfred Caruana u l-lista tax-xhieda.

Rat il-kontro talba tas-socjeta' konvenuta li pemezz taghha ppremettiet:

Illi l-Korporazzjoni attrici hija awtorita' mwaqqa u kostitwita bil-Ligi hall-inkoraggjament ta' l-investiment fl-izvillup ta' industriji lokali;

Illi ghalhek, sija fil-kwalita' taghha ta' amministratrici tal-Qasam Industrijali ta' Ricasoli, u sija fil-kwalita' taghha ta' finanjatrici u kreditrici ta' ghadd kbir ta' kumpanniji lokali, il-Korporazzjoni attrici ma tagixxix fuq kriterji kummercjali, izda fuq kriterji ta' politika ekonomika u socjali, u li decizjonijiet taghha relattivi jikkostitwixxu "Eghmil aministrattiv" ai termini ta' l-Artikolu 469 A Kap. 12 Ligijiet ta' Malta;

Illi fid-decizjoni taghha dwar ir-restrizzjoni ta' l-ghajnuna industrjali koncessa lis-socjeta' konvenuta, u dwar l-intavolazzjoni tal-prezenti citazzjoni, il-Korporazzjoni agixxiet *ultra vires* ai termini ta' l-imsemmi artikolu, billi naqset milli tosserva fil-konfront tas-socjeta' konvenuta l-principju tal-gustizzja naturali *audi alteram partem*;

Ukoll illi fid-determinazzjoni taghha ta' jekk ghandhiex tirrestringi l-ghajnuna industrjali koncessa lis-socjeta' konvenuta, il-Korporazzjoni attrici agixxiet fil-konfront tas-socjeta' konvenuta b' mod diskriminatorju u ghalhekk abbuziv tas-setgha ta' l-awtorita' pubblika taghha;

Ghalhekk titlob lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m' ghandhiex prevja kull dikjarazzjoni necessarju u opportuna:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-Korporazzjoni attrici agixxiet *ultra vires* ai termini ta' l-Artikolu 469A (1)(b)(ii) u (iii) fid-decizjoni taghha li tirrestringi l-ghajnuna industrjali koncessa lis-socjeta' konvenuta, u li tintavola l-prezenti citazzjoni;

2. Tannulla u thassar id-decizjoni relattiva, tiddikjara c-citazzjoni fl-ismijiet premessi nulla u invalida fil-ligi;

3. Taghti kull rimedju iehor li jidhrilha xieraq u opportun;

Bl-ispejjez u bir-rizerva ta' kull azzjoni ulterjuri fil-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' konvenuta attrici rikonvenzjonali mahlufa minn Alfred Caruana u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-Korporazzjoni attrici ghall-kontro-talba pprezentata fit-12ta' Frar, 2003 li permezz taghha eccepiet:

Illi l-ghajnuna industrijali illi Korporazzjoni ghal Zvillup ta' Malta tat lis-socjeta' konvenuta kienet tikkonsisti inter alia f' tnaqqis fir-rata ta' kera/kumpens ghall-okkupazzjoni illi s-socjeta' konvenuta kellha thallas ghall-okkupazzjoni tal-fabbrika RL5, gewwa l-Qasam Industrijali tar-Ricasoli u mhux kif qed tippretendi s-socjeta' konvenuta illi tokkupa fabbrika minghajr ma jithallas ebda kumpens.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, id-decizjoni tal-Korporazzjoni attrici illi tintavola kawza sabiex tirkupra arretrati ta' kera/kumpens ghall-okkupazzjoni kienet purament decizjoni li tittiehed azzjoni civili u certament ma tikkostitwix ghemil amministrattiv skond l-Artikolu 469A tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12).

Illi ukoll minghajr pregudizzju has-suespost il-Qorti ma tista' qatt tiddikjara ic-citazzjoni intavolata mill-Korporazzjoni attrici bhala invalida u nulla peress illi ma jissussiti ebda mill-elementi rikjesti mill-ligi u li jgibu maghhom in-nullita' skond l-Artikolu 789 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-Korporazzjoni mahlufa mic-Chairman Lawrence Zammit fis-7 ta' Frar, 2003 u l-lista tax-xhieda.

Rat is-sentenza tagħha tas-6 ta' Frar, 2004 li permezz tagħha l-Qorti ċaħdet l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta.

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tal-25 ta' April, 2006 u li permezz tagħhom il-kawża tħalliet għas-sentenza finali.

Ikkunsidrat:

Illi l-Qorti l-ewwel nett tikkonstata li s-soċjeta' konvenuta ma ċaħditx li hija okkupat il-proprjeta' in kwistjoni mit-12 ta' Settembru, 1998 tas-sena 2002 meta ġiet żgumbrata ftit qabel ma ġiet intavolata ċ-ċitazzjoni. Importanti l-fatt li s-Sur Merten li hu direttur tas-soċjeta' konvenuta, permezz ta' l-ittra mibgħuta liċ-Chairman tal-Korporazzjoni attriċi (fol 71) kiteb hekk;

"*We would like to confirm that MFS will be – as of January 2003 – in a position to monthly repay the outstanding the amount of thirty nine thousand, three hundred eighty seven Maltese Liri and seventy five cents (Lm39,387.75) (due until including December 2002).*"

Għalhekk ma għandux ikun hemm kwistjoni li s-soċjeta' konvenuta li kienet qed tokkupa l-proprjeta' wara li l-korporazzjoni attriċi ħarġet *letter of intent* fis-6 ta' Awissu,

1996 (konfermata b’xi modifiki fl-10 ta’ April, 2001) lis-soċjeta’

konvenuta fejn hemm spjegat il-kondizzjonijiet. Huwa fatt li ma jidhirx li s-soċjeta’ konvenuta qatt aċċettat it-tieni ittra iżda fejn jirrigwardja l-ħlasijiet dovuti minnha għall-kera jew okkupazjoni ma kienx hemm bdil.

Il-Qorti taqbel ma’ l-avukat tas-soċjeta’ konvenuta meta jgħid li l-mod kif il-korporazzjoni attriċi tagħti proġett għal żvilupp industrijali huwa wieħed legalment inspjegabbli fis-sens li ma huwiex ċar jekk tkunx qed tikri jew tagħti taħt xi titolu ieħor. Iżda fil-każ in eżami dan ma huwiex relevanti għaliex dak li hu relevanti huwa l-fatt li s-soċjeta’ konvenuta okkupat is-sit in kwistjoni mingħajr ma ħallset xejn u dak li hu dovut hu skond l-ittri maħruġa mill-korporazzjoni attriċi għaliex huwa ċar li sija jekk dovut bħala kera jew bħala danni dan kien l-ammont li s-soċjeta’ konvenuta obbligat ruħha li tħallas u li ma ħallsitx. Fil-fatt il-korporazzjoni attriċi qed titlob kumpens għall-okkupazzjoni u għandha raġun għaliex per se qatt ma ġie pattwit kuntratt ta’ lokazzjoni f’dan il-każ u hu ċar li biex ikun hemm lokazzjoni irid ikun hemm ftehim sija pure verbali, li ma jirriżultax li sar.

L-ammont dovut pero’ mhux dak indikat mis-Sur Merten fl-ittra tiegħu iżda sitta u tletin elf, tmien mija u dsatax-il Lira Maltin (Lm36,819) kif xehed a fol 91G is-Sur Raymond Van Brockdorff rappresentant tal-korporazzjoni.

Il-konvenuti qed jipproponu kontro-talba a tenur tal-Artikolu 469A tal-Kap. 12. Il-Qorti ma tifhimx kif **ċitazzjoni** tista’ tkun **għemil amministrattiv** kif spjegat u definit taħt is-subartikolu 2 ta’ l-imsemmi artiklu u cioe’;

“*Il-ħruġ ta’ kull ordni, liċenzja, permess, warrant, deċiżjoni jew ir-rifjut… li jsir minn awtorita’ pubblika*.”

Għalhekk il-kontro-talba hija palesament infondata fid-dritt għaliex il-konvenuti qed jitolbu dikjarazzjoni ta' nullita taċ-ċitazzjoni.

**Għal dawn il-mottivi l-Qorti tiċħad ukoll l-aħħar eċċezzjoni tas-soċjeta' konvenuta u tikkundannaha tħallas lill-korporazzjoni attriċi s-somma ta' sitta u tletin elf, tmien mija u dsatax-il Lira Maltin (Lm36,819) bl-imgħaxijiet legali li jibdew jgħaddu mill-presentata taċ-ċitazzjoni. Tiċħad ukoll il-kontro-talba konvenuta billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-korporazzjoni attriċi.**

**L-ispejjeż kollha a kariku tas-soċjeta' konvenuta.**

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

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