MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-17 ta' Gunju, 2008

Mandat Numru. 823/2008/1

Rikors ghall-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni Numru 823/2008 fl-ismijiet:-

H.P. Cole Limited (C 20)

vs

Malta Industrial Parks Limited (C 28965)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ghall-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni tas-socjeta’ H.P. Cole Limited datat 29 ta’ Mejju 2008 a fol. 1 tal-process fejn talbet lil din il-Qorti sabiex tinibixxi lis-socjeta’ intimata milli tkompli tesegwixxi l-*“eviction order”*

datata 20 ta' Lulju 2006 (Dok. "A") u milli jbieghu u jiddisponu mill-oggetti mobbli li jinsabu fil-fabbrika A 59A, Marsa Industrial Estate, Marsa, milquta minn *"eviction order"* in ezekuzzjoni u bi tkomplija ta' l-istess *"eviction order"* fuq imsemmija nkluz, imma mhux limitatament ghall-bejgh bl-irkant ippjanat ghas-Sibt 31 ta' Mejju 2008 u l-Hadd l-1 ta' Gunju 2008 kif jirrizulta mill-anness estratt ippubblikat fil-gazzetta "The Times" tas-27 ta' Mejju 2008 (Dok. "B") peress li din l-*"eviction order"* hija nulla u nvalida *stante* li ma hiex ibbazata u/jew ma tissodisfax ir-rekwiziti rikjesti mill-ligi li fuqha kellha tkun ibbazata u cjoe' l-**Land (Compulsory Eviction) Act, Kapitolu 228 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Rat id-digriet tal-Imhallef datat 29 ta' Mejju 2008 fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghas-seduta tat-12 ta' Gunju 2008, u ordnat in-notifika ta' l-istess rikors lill-kontro-parti b'erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta.

Rat ir-risposta ta' l-intimata s-socjeta` Malta Industrial Parks Limited datata 2 ta' Gunju 2008.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta fejn fis-seduta tat-12 ta' Mejju 2008 meta ssejjah ir-rikors deher Dr. John Bonello ghas-socjeta` ntimata u Dr. Robert Mangion ghas-socjeta` rikorrenti. Dr. Robert Mangion prezenta nota b'zewg (2) dokumenti mmarkati bhala "HP 1" u "HP 2". Id-difensuri trattaw il-kaz. Ir-rikors gie differit ghall-provediment kamerali.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi s-socjeta' rikorrenti qed titlob li s-socjeta' intimata tigi inibita milli tkompli tesegwixxi l-*"eviction order"* datata 20 ta' Lulju 2006 mahruga fuq is-socjeta' rikorrenti fil-konfront tal-fabbrika A 59 A, Marsa Industrial Estate, Marsa, u senjatament milli tbiegh il-mobbli tas-socjeta' rikorrenti

nkluz permezz ta’ rkant li kien appuntat ghall-bejgh tal-istess ghal-31 ta’ Mejju 2008 u l-1 ta’ Gunju 2008, liema mobbli jinsabu fl-istess fabbrika, peress li qed isostni li tali *“eviction order”* hija nulla u nvalida peress li ma hargitx skond id-disposizzjonijiet tal-**Kap 228 – Att Dwar Zgumbrament minn Artijiet.**

Illi l-istess socjeta’ attrici qed tibbaza t-talba taghha fuq il-pretensjoni li l-istess socjeta’ rikorrenti ghandha titolu ta’ kera fuq l-istess fabbrika u dan johrog mill-*letter of intent* datata 26 ta’ Frar 1987 mahruga mill-Malta Development Corporation .

Illi l-funzjonijiet tal-istess Korporazzjoni u l-amministrazzjonijiet tal-artijiet u immobbli li kienu qabel f’idejn l-istess Korporazzjoni permezz ta’ l-emendi bl-**Att III ta’ l-2004 ghall-Kap 169,** u b’effett tal-**Avvizi Legali 360** u **361 tal-2004** ghaddew ghand is-socjeta’ intimata, u b’hekk l-istess socjeta’ intimata tista’ tezercita l-poteri ndikati taht id-disposizzjonijiet tal-**Kap 228** fejn tista’ tordna l-izgumbrament ta’ kull persuna minn kull art okkupata minn dik il-persuna minghajr titolu jew li tkun moghtija *b’encroachment.*

Illi s-socjeta’ rikorrenti ssostni li ghandha dritt ta’ kera fuq l-istess fabbrika, u b’hekk l-istess *“eviction order”* qatt ma setghet inharget fil-konfront taghha, tant li dan kien gie rikonoxxut permezz ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni numru 397/07/AL datat fis-16 ta’ April 2007, u l-istess baqa’ *in vigore* minkejja t-talba ghall-hrug ta’ kontro-mandat datat 21 ta’ Marzu 2007, ghaliex gie rtirat b’nota datata 21 ta’ Mejju 2007; ssussegwentment pero` saret talba simili permezz ta’ kontro-mandat datat 29 ta’ Novembru 2007 li gie milqugh bla ma s-socjeta’ rikorrenti giet notifikata fit-30 ta’ Novembru 2007; wara regghet saret talba simili permezz ta’ rikors ghall-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni numru 256/2008/GCD liema talba giet michuda permezz ta’ digriet datat 11 ta’ Marzu 2008 ghaliex l-istess Qorti sostniet li ma jidhirx li hemm titolu fuq l-istess fond u kull titolu li kien hemm intemm fit-30 ta’ Gunju 2006.

Illi jinghad li llum is-socjeta' rikorrenti tghid li tista' ggib prova tal-istess titolu li hija s-sentenza fl-ismijiet **"Malta Development Corporation vs H.P. Cole Limited"** datata 16 ta' Novembru 2000 (Citaz. Numru 1070/97/JRM) fejn hemm rikonnoxximent li l-istess socjeta' attrici kellha titolu ta' kera (Dok. "C") u peress li allura l-istess socjeta' rikorrenti ghandha titolu validu fil-ligi l-istess *"eviction order"* qatt ma setghet tohrog skond il-ligi u peress li l-*eviction order* ghadha mhux esegwieta, ghaliex l-oggetti mobbli tas-socjeta' attrici ghadhom fl-istess fabbrika, mela allura t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi milqugha ghaliex is-socjeta' attrici ppruvat li ghandha dritt *prima facie* fuq l-istess fabbrika u li allura l-istess *"eviction order"* hija nulla u bla effett.

Illi s-socjeta' intimata ssostni li l-*"eviction order"* datat 20 ta' Lulju 2006 s-socjeta' rikorrenti inghatat 20 jum sabiex tizgombra mill-istess fabbrika u *"tbattal minn hemm kull mobbli li hi jista' jkollha"*. Din l-ordni giet debitament notifikata mill-ufficjali tal-Pulizija lis-socjeta' rikorrenti fis-16 ta' Marzu 2007. Sostniet li l-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 576/2007/AL mahrug mis-socjeta' rikorrenti fis-16 ta' April 2007 gie revokat ghar-ragunijiet indikati fir-risposta apposita permezz ta' Kontro-Mandat milqugh fit-30 ta' Novembru 2007 u allura s-socjeta' intimata bdiet tbattal il-fabbrika; saret talba ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni mis-socjeta' rikorrenti b'rikors numru 256/08/GCD li b'digriet datat 11 ta' Marzu 2008 sostniet li kull titolu li kien hemm kien mitmum u l-istess socjeta' intimata qed tinterpeta dan li jfisser li dan sehh *"gjaladarba s-socjeta' rikorrenti giet zgumbrata u ma ghadha bl-ebda mod tiddetjeni jew tipposjedi l-fond de quo".*

Illi min-naha l-ohra s-socjeta' intimata targumenta u tghid li s-socjeta' rikorrenti qed tibbaza t-titolu taghha fuq dak li nghad fis-sentenza minnha citata ghall-kannonizzazzjoni ta' kumpens ta' kreditu ossia ta' okkupazzjoni, izda la darba ma gie esebit ebda kuntratt ta' kera u la darba ma sar ebda hlas ta' kera, allura *"wiehed ghandu jaccetta li l-kirja giet mitmuma".* Tghid kieku s-socjeta' kellha titolu kienet tipprocedi ghall-konferma ta' l-istess immedjatament.

Illi fuq dan il-punt ta’ titolu ma hemm l-ebda dubju li kienet inharget *letter of intent* mill-Malta Development Corporation fis-26 ta’ Frar 1987 u konsegwenti ghall-istess jidher li l-istess socjeta’ rikorrenti bdiet tokkupa l-istess fabbrika ghalkemm ma giet iffirmata l-ebda skrittura ta’ kirja, tant fil-21 ta’ Jannar 2007 saret ittra ufficjali mill-Korporazzjoni kontra s-socjeta’ rikorrenti ghall-hlas ta’ €39,894.01 (Lm17,126.50) bhala arrettrati ta’ kumpens ghall-okkupazzjoni *“jew arretrati ta kera ta’ Factory A 59A, Marsa Industrial Estate, Marsa, ghall-perjodu li jaghlaq fl-1 ta’ Jannar 1997”.*

Illi wara saret il-kawza fl-ismijiet **“Malta Development Corporation vs H.P. Cole Limited”** (Citaz. Nru, 1070/97) ghall-hlas ta’ kumpens ghall-okkupazzjoni tal-istess fabbrika sal-31 ta’ Awissu 1997, u b’sentenza datata 16 ta’ Novembru 2000 tali talba giet milqugha fil-kontumacja tas-socjeta’ rikorrenti odjerna u l-ammont gie hekk likwidat fis-somma ta’ €44,680.88 (Lm19,181.50) li kien gie mhallas mis-socjeta’ rikorrenti u allura ma kien hemm ebda kundanna ghall-hlas ta’ l-istess u l-ispejjez kienu a karigu tal-korporazzjoni attrici u dan wara li l-istess Qorti komposta mill-Onorevoli Mhallef Joseph R. Micallef sostniet:-

“Illi mid-dokumenti mressqa mill-Korporazzjoni attrici, jidher li ghalkemm il-letter of intent saret fl-1987, il-kirja bdiet titqies mill-ewwel (1) ta’ Gunju elf disa’ mija u disghin (1990)”;

“Illi skond ma jidher kemm mill-prospett Dok. “C: mehmuz mad-Dikjarazzjoni ....kif ukoll mal-prospett ....u dak prezentat b’Nota tat-3 ta’ Novembru 2000, l-ammont ta’ kera dovut lill-Korporazzjoni attrici sal-ahhar ta’ Awissu, 1997, kien ta’ €44,680.88 (Lm19,181.50)”.

“Illi l-Qorti mandankollu tinnota li fil-prospett f’pagni 29 u 30, il-Korporazzjoni attrici baqghet izzid il-kera dovut ghall- perjodi ohrajn wara Settembru 1997, b’mod li x-xhud rappresentant taghha wasal biex stqarr li l-ammont ta’ kera dovut f’Jannar ta’ din is-sena (€20,418.12 =

Lm8,765.50) skond l-affidavit tieghu f'pagna 28 tal-process, kien anqas mill-ammont li huwa jindika bhala dovut............".

Illi minn dan jidher li hemm pronunzjament gudizzjarju b'sentenza li ghaddiet in gudikat li l-istess socjeta' rikorrenti kienet tokkupa l-istess fond b'titolu ta' kera, u fil-fatt is-socjeta' intimata bl-ebda mod ma appellat jew b'xi mod ikkontrastat din id-dikjarazzjoni f'din is-sentenza; mhux hekk biss izda mill-affidavit (26.01.2000) fl-istess kawza ta' Eugenio Duca rapprezentant tal-istess Korporazzjoni huwa jindika l-ammont dovut bhala kera (fol. 28) u fl-ittra ufficjali tal-21 ta' Jannar 1997 l-ammont mitlub kien indikat bhala kumpens ta' okkupazzjoni *jew arrettrati ta' kera.* Fl-atti a fol. 15 tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 397/07/AL hemm *invioce* mahruga mis-socjeta' intimata ghall-kera *(rent)* ghall-perjodu mill-1 ta' April 2006 sat-30 ta' Gunju 2006. Dan apparti li fl-istess risposta tas-socjeta' intimata hemm bran fejn tghid li l-istess socjeta' rikorrenti kellha titolu pero' dan gie llum mitmum – kif sar dan pero' ma huwiex car.

Illi dan kollu jipprova li l-istess socjeta' rikorrenti ppruvat almenu fi grad ta' *prima facie,* jekk mhux izjed minn hekk, li hija tvanta titolu fuq l-istess proprjeta', titolu li ma giex gudizzjarjament mitmum jew rexiss bl-ebda mod.

Illi huwa veru li proprju din l-ahhar data tat-30 ta' Gunju 2008 hija d-data fejn fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 256/08/GCD jinghad li t-titolu li kien hemm gie mitmum (provediment datat 11 ta' Marzu 2008), pero' din il-Qorti thoss bir-rispett li dan ma jirrizultax legalment f'din il-procedura odjerna, u jidher li s-socjeta' intimata ppruvat tinterpreta dan billi tghid li dan jikkoncidi mad-data meta l-istess socjeta' rikorrenti giet zgumbrata mill-istess fond, haga li legalment ma hijiex korretta, ghaliex l-izgumbrament ta' persuna minn fond ma tfissirx li persuna titlef id-dritt fuq l-istess fond. Ma' dan jizdied li fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 576/2007/AL dik il-Qorti kif kostitwieta sostniet waqt ix-xhieda ta' Ernest Mallia fid-29 ta' Marzu 2007, li *"mela kien hemm titolu"* (fol. 21) u fil-fatt b'digriet datat 16 ta' April 2007 laqghet il-hrug ta' Mandat

ta' Inibizzjoni proprju ghaliex hasset li s-socjeta' rikorrenti medessima ghandha *prima facie* titolu fuq l-istess fabbrika.

Illi b'hekk a bazi ta' *prima facie* din il-Qorti thoss li hemm bazi sabiex jigi ddikjarat li l-*"eviction order"* mertu tal-procedura odjerna hija invalida ghaliex inharget kontra socjeta' jew persuna legali li ghandha titolu u mhux allura kontra persuna minghajr titolu jew li tkun qed tokkupa l-art jew bini b'*enroachment* u ghalhekk jidher li fl-istess grad ta' *prima facie* jidher li d-disposizzjonijiet tal-**artikolu 3 tal-Kap 228** ma gewx osservati.

Illi dwar is-sottomissjoni l-ohra li l-*"eviction order"* gja giet esegwieta din il-Qorti hawn ukoll ma taqbilx mas-socjeta' intimata ghaliex l-*"eviction order"* a bazi tal-**artikolu 3 tal-Kap 228** hija ntiza kemm biex tordna l-izgumbrament ta' persuna minn kull art u wkoll sabiex isservi ghal *"it-tnehhija minn hemm ta' kull oggett mobbli, fi zmien specifikat li jinghata fl-ordni...."* u fil-fatt l-istess *"eviction order"* tal-20 ta' Lulju 2006 tirreferi ukoll sabiex fit-terminu hemm indikat *"remove therefrom all movable effects belonging to you"* haga li ovvjament ma saritx peress li l-oggetti ndikati jidher li ghadhom fl-istess fabbrika tant li l-irkant li kellu jsir kien ser jinzamm proprju fl-istess fabbrika. B'hekk jirrizulta li fil-fatt l-*eviction order* ghada ma gietx esegwieta u dan gja` gie deciz fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 576/2007/AL fejn inghad bi provediment datat 16 ta' April 2007 li *"fil-prezent l-ordni ta' zgumbrament ghadu ma giex kompletament ezegwiet".*

Illi dan kollu huwa iktar sinfikanti meta tqis li skond is-sentenza tal-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **"Mediterranean Film Studios Limited vs Il-Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta' Malta *et*"** tal-31 ta' Ottubru 2003 gie accetat il-principju li *"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).

Illi ghalhekk it-talba tas-socjeta' rikorrenti qed tigi milqugha.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad ir-risposta tas-socjeta' intimata datata 2 ta' Gunju 2008 in kwantu inkonsistenti ma' dak hawn deciz, **tilqa' t-talba tas-socjeta' rikorrenti fir-rikors taghha datat 29 ta' Mejju 2008 ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra s-socjeta' intimata** b'dan li
tinibixxi lis-socjeta' intimata milli tkompli tesegwixxi l-*"eviction order"* datata 20 ta' Lulju 2006 (Dok. "A") u milli jbieghu u jiddisponu mill-oggetti mobbli li jinsabu fil-fabbrika A 59A, Marsa Industrial Estate, Marsa, milquta minn *"eviction order"* in ezekuzzjoni u bi tkomplija ta' l-istess *"eviction order"* fuq imsemmija nkluz, imma mhux limitatament ghall-bejgh bl-irkant li kien ippjanat ghas-Sibt 31 ta' Mejju 2008 u l-Hadd l-1 ta' Gunju 2008 kif jirrizulta mill-anness estratt ippubblikat fil-gazzetta "The Times" tas-27 ta' Mejju 2008 (Dok. "B") izda fit-termini kollha tal-istess rikors u fis-sens hawn deciz.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata.

Degretat

< Sentenza Finali >

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