MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2012

Citazzjoni Numru. 547/2008

H.P. Cole Limited

Vs

Malta Industrial Parks Limited

Din il-kawza tittratta dwar ordni ta’ zgumbrament li nhareg fl-20 ta’ Lulju 2006 minn Malta Industrial Parks Limited kontra l-attrici fir-rigward tal-fabbrika A59A, Marsa Industrial Estate. Fl-ordni jinghad li nharget skond Land (Compulsory) Eviction Act (Kap. 228) u Commissioner of Land Ordinance (Kap. 169). L-attrici qeghda titlob dikjarazzjoni li ghandha titolu ta’ kera fir-rigward tal-fond u li l-ordni ta’ zgumbrament hu null ghaliex ma jissodisfax ir-rekwiziti tal-ligi. Qeghda titlob ukoll li terga’ titqieghed fil-pussess tal-fabbrika u sabiex jigu ritornati l-oggetti li ttiehdu mill-fabbrika, u jithallsu d-danni li sofriet b’rizultat tal-hrug tal-ordni ta’ evizjoni liema danni ghandhom jigu likwidati mill-qorti. M’hemmx dubju li l-attrici qeghda

tibbaza t-tezi li tgawdi kirja principalment mill-fatt li fis-16 ta’ Novembru 2000 inghatat sentenza kontra taghha fil-kawza **Malta Development Coporation vs H.P. Cole Limited** (1070/97), u permezz ta’ liema sentenza H.P. Cole Limited giet ikkundannata thallas is-somma ta’ Lm19,181.50 lill-Korporazzjoni bhala kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fabbrika A59A, Marsa Industrial Estate, Marsa sal-31 ta’ Awissu 1997. Fil-parti tal-motivazzjoni ta’ dik is-sentenza l-qorti osservat li t-talba kienet ghall-arretrati ta’ kera, u li mill-provi kien jidher li l-kirja kienet bdiet titqies mill-1 ta’ Gunju, 1990.
F’din is-sentenza l-qorti ser tiddeciedi dwar l-eccezzjonijiet numru 1 u 3 tal-konvenuta. Il-qorti rat l-atti kollha nkluz in-noti ta’ sottomissjonijiet li pprezentaw il-partijiet.
Jibda biex jinghad li:-
i. L-Artikolu 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet (Kap. 169) jipprovdi li *‘d-drittijiet u r-responsabbiltajiet kollha’*, fir-rigward ta’ immobbli tal-Gvern jew fil-pussess, amministrazzjoni tal-Gvern ghandha tghaddi ghand il-Kummissarju tal-Artijiet. B’dak l-istess Att d-drittijiet u responsabbiltajiet fuq certu proprjetajiet, kellha tghaddi ghand il-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta’ Malta li twaqqfet b’ligi. F’dan il-provvediment jinghad li l-provvediment *‘tal-artikolu 181, tas-Subtitolu VI u VII tat-Titolu VIII tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb, l-artikolu 590(2), l-artikolu 627, l-artikolu 637 u l-artikolu 873 tal-Kodici ta’ Organizazzjoni u Procedura Civili għandhom japplikaw, għar-rigward ta’ dawk l-artijiet, għall-Korporazzjoni għal Zvilupp ta’ Malta u għaċ-Chairman tal-Korporazzjoni għal Żvilupp ta’ Malta, skont il-każ.’*. Ghalhekk l-Artikolu 460 u 469A tal-Kap. 12 japplikaw.
ii. Ir-responsabbilta tal-fond oggett ta’ dawn il-proceduri kienet f’idejn l-imsemmija Korporazzjoni. Hadd mill-partijiet mhu jikkontesta dan il-fatt. Tant hu hekk li kienet l-istess Korporazzjoni li fis-26 ta’ Frar 1987 harget letter of intent (Dok. A a fol. 21).
iii. Malta Industrial Parks Limited hi s-successur ta’ Malta Development Corporation. Permezz ta’ Avviz Legali 360 tal-2004 b’sehh mill-15 ta’ Lulju 2004 gie ddikjarat li *‘Malta Industrial Parks Limited (C28965) hija msemmija bhala l-awtorita kompetenti ghall-finijiet ta’ l-artikolu 2 ta’ l-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet.’*.

iv. L-Att dwar Zgumbrament minn Artijiet (Kap. 228) fl-Artikolu 3 jipprovdi li l-Kummissarju tal-Artijiet jista' *'fid-diskrezzjoni assoluta tieghu jordna l-izgumbrament ta' kull persuna minn kull art li tkun okkupata minn dik il-persuna minghajr ebda titolu jew li tkun moghtija b'encroachment jew, f'kaz ta' art li minn zmien ghal zmien tkun giet specifikata skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, meta jkun skada l-perjodu ta' zmien specifikat f'kuntratt li jkun jaghti titolu.'*. Skond l-Artikolu 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet fil-kaz ta' proprjeta fil-pussess jew amministrata mill-Korporazzjoni, id-disposizzjonijiet tal-Att dwar Zgumbrament minn Artijiet (Kap. 228), *'ghandhom ghall-finijiet ta' dawk l-artijiet jinqraw u jiftehmu daqslikieku kull riferenza f'dawk l-Atti għall-Kummissarju tal-Artijiet kienet riferenza għaċ-Chairman tal-Korporazzjoni għal Żvilupp ta' Malta.'*. Fl-2004 post il-Koprazzjoni haditu Malta Industrial Parks Limited li saret l-awtorita kompetenti ghal finijiet tal-Artikolu 2 tal-Kap. 169. B'hekk il-kumpannija ghandha r-responsabbilta li tohrog ordnijiet ta' evizjoni li jinhargu skond l-Att dwar Zgumbrament minn Artijiet.

1. **<u>Nullita tar-rikors guramentat peress li ma gietx prezentata ittra ufficjali kontra l-konvenuta skond l-Artikolu 460(1) tal-Kap. 12 u l-Artikolu 2 tal-Kap. 169</u>**:-

L-Artikolu 460(1) tal-Kap. 12 jezigi li ma jistghux jigu prezentati atti gudizzjarji kontra l-Gvern, jew awtorita' mwaqqfa bil-Kostituzzjoni, barra mill-Kummissjoni Elettorali, jew kontra xi persuna li jkollha kariga pubblika fil-kwalita ufficjali taghha, '*hlief wara li jghaddu ghaxart ijiem min-notifika kontra l-Gvern jew dik l-awtorita jew persuna kif intqal qabel, ta' ittra ufficjali jew ta' protest li fih il-pretensjoni jew it-talba tigi mfissra b'mod car'*.

Il-konvenuta ssostni li dan il-provvediment japplika wkoll fil-konfront taghha. F'dan ir-rigward ghamlet riferenza ghas-sentenza **V.G. Tiles Company Limited vs Malta Industrial Parks Limited** (355/2007).

Jirrizulta li fis-26 ta’ Frar 1987 il-Malta Development Corporation harget *letter of intent* li tikri lill-attrici l-fabbrika oggett tal-kawza ghall-perjodu ta’ tlett snin. Mill-istess dokument jirrizulta li kellu jigi ffirmat kuntratt ta’ lokazzjoni *(‘the company entering into a lease agreement with the Commissioner of Lands within three months from the date hereon failing whcih the company will forfeit the deposit.’)*. Madankollu jirrizulta li l-kuntratt qatt ma gie ffirmat, izda l-attrici kienet inghatat il-pussess tal-fond u kienet thallas ghall-okkupazzjoni.

Il-kawza giet prezentata fid-29 ta’ Mejju 2008 flimkien mal-mandat ta’ inibizzjoni numru 823/2008. B’digriet moghti fis-17 ta’ Gunju 2008 il-qorti laqghet it-talba ghall-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni u inibit *“..... 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 A59A, 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.”*.

L-Artikolu 460 jipprovdi ghal kazijiet fejn m’hemmx bzonn ta’ interpellazzjoni qabel jigu prezentati certu atti gudizzjarji kontra l-Gvern. Hekk per ezempju fil-kaz tal-mandat ta’ inibizzjoni. Fil-kaz odjern fid-29 ta’ Mejju 2008 l-attrici pprezentat ir-rikors 823/2008 flimkien mar-rikors guramentat. Mill-atti jirrizulta li:-

i. Il-mandat ta’ inibizzjoni kien sabiex iwaqqaf lill-konvenuta milli tezegwixxi l-ordni ta’ evizjoni tal-20 ta’

Lulju 2006 u milli tbiegh jew tiddisponi b'mod iehor mill-mobbli li hemm fil-fabbrika.

ii. B'digriet moghti fis-17 ta' Gunju 2008 il-qorti laqghet it-talba ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni wara smiegh li sar dakinhar stess.

iii. Kien fl-20 ta' Awissu 2008 li l-konvenuta giet notifikata bir-rikors guramentat.

Fil-fehma tal-qorti l-Artikolu 460 tal-Kap. 12 ghandu jigi nterpretat fis-sens li wara r-rikors ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, m'hemmx ghalfejn li l-Gvern joqghod jerga' jigi notifikat b'ittra ufficjali jew protest qabel tigi prezentata l-kawza ghall-jedd pretiz. L-ghan tal-Artikolu 460 hu li jaghti avviz lill-Gvern bil-pretenzjoni li tkun qeghda ssir, qabel persuna tipprocedi b'kawza jew titlob il-hrug ta' mandati kawtelatorji. Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) [Imhallef Philip Sciberras] osservat: *"Issa wiehed logikament jifhem illi l-iskop li l-ligi tinsisti b'tant rigur ghan-notifika b'ittra ufficjali jew protest huwa dak li l-parti taghti lill-Gvern, korp jew il-persuna b'kariga pubblika avviz tal-intendiment taghha li behsiebha tazzjonah biex dan minn naha tieghu jkollu opportunita` fi zmien prefiss ta' ghaxart ijiem joffri rimedju jew soluzzjoni ghal vertenza sorta bejniethom."*.

F'dan il-kaz il-konvenuta kienet taf bil-pretenzjoni tal-attrici, wara li hi stess harget l-ordni ta' zgumbrament. Tant hu hekk li H.P. Cole Limited fil-21 ta' Frar 2008 ipprezentat rikors ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni numru 256/2008 ghall-istess raguni. L-ilment tal-attrici kien dejjem li l-ordni ta' hu null ghaliex ma jissodisfax dak li titlob il-ligi biex tkun tista' tinhareg tali ordni, u ghalhekk hu minghajr ebda effett u li kellha titqieghed fl-istess posizzjoni li kienet qabel inhareg tali ordni. Rikors li kien gie michud b'digriet tat-30 ta' Gunju 2006. Sahansitra l-attrici kienet fis-16 ta' Marzu 2007 ipprezentat rikors ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni biex l-attrici tinzamm mill tezegwixxi l-ordni ta' evizjoni ghall-istess raguni. B'digriet tas-16 ta' April 2007 il-qorti laqghet it-talba.

Ghalhekk il-konvenuta kienet infurmata minn zmien sew qabel x'kienet il-kwistjoni. Ghaldaqstant, il-qorti ma tifhimx kif il-konvenuta qeghda tipprova tiehu vantagg mill-privilegg moghti fl-Artikolu 460 tal-Kap. 12. Dan apparti l-

fatt li permezz tar-rikonvenzjoni li pprezentat, il-konvenuta stess qeghda titlob lill-qorti sabiex:-
"1. Tiddikjara li s-socjeta attrici rikonvenzjonata okkupat il-fabbrika A59A fil-Qasam Industrijali tal-Marsa minghajr titolu validu fil-ligi.
2.Tiddikjara li l-Ordni ta' Zgumbrament mahrug mis-socjeta esponenti huwa validu ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.".
Ghaldaqstant, din l-eccezzjoni ser tigi michuda.
2. **Dekadenza skond l-Artikolu 469A(3) tal-Kap. 12**.

Il-pern tal-kwistjoni kollha hu dwar jekk huwiex validu l-ordni ta' zgumbrament mahrug fl-20 ta' Lulju 2006. L-attrici ssostni li gialadarba ghandha kirja fuq il-fond, qatt ma setghet tinhareg tali ordni. Fil-fatt it-talbiet numru 2, 3 u 4 tar-rikors guramentat huma marbutin mal-ewwel talba li permezz taghha l-attrici qeghda titlob dikjarazzjoni li l-attrici:-

"Tgawdi titolu ta' kera fuq il-farrbika A59A, Marsa Industrial Estate, Marsa u konsegwentement tiddikjara illi l-eviction order mahrug mis-socjeta intimata kontra s-socjeta rikorrenti fl-20 ta' Lulju 2006 ma huwiex bazat u/jew ma jissodisfax ir-rekwiziti rikjesti mil-Ligi ghal hrug ta' eviction order u cioe l-Kapitoli 228 u 169 tal-Ligijiet ta' Malta u konsegwentement l-imsemmi eviction order null u bla effett.".

Gialadarba l-konvenuta hadet post tal-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta' Malta bhala l-awtorita kompetenti, il-qorti tifhem li b'applikazzjoni tal-Artikolu 2 tal-Kap. 169, ghall-konvenuta japplika l-Artikolu 469A tal-Kap. 12. Il-Qorti taqbel ma dak li qalet din il-qorti (Imhallef Joseph R. Micallef) fil-kawza **is-socjeta Euro Chemie Products Limited vs Malta Industrial Parks Limited et** deciza fid-29 ta' Settembru 2009 li din tikkwalifika bhala awtorita pubblika. L-ordni ta' evizjoni hu att amministrattiv u bhala

tali r-rimedju hu dak ghal stharrig tal-ghemil skond l-Artikolu 469A tal-Kap. 12.

Fil-fehma tal-qorti l-hrug tal-ordni ta' zgumbrament jikkwalifika bhala att amministrattiv u jista jigi mpunjat f'kaz li jkun hareg kontra l-ligi bl-azzjoni kontemplata fl-Artikolu 469A tal-Kap. 12. Ghalkemm fir-rikors guramentat l-attrici ma ghamlitx riferenza ghall-imsemmi provvediment, ir-realta hi li permezz ta' din l-azzjoni qeghda titlob l-istharrig tal-att amministrattiv cjoe' l-hrug ta' avviz ta' zgumbrament mahrug bis-sahha tal-Kap. 169 u l-Kap. 228 tal-Ligijiet ta' Malta. Hu taht dan il-provvediment li din il-qorti ghandha gurisdizzjoni sabiex tissindika l-ordni ta' zgumbrament li harget il-konvenuta. Fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentat l-attrici fil-15 ta' Marzu 2012, ma kkontestatx li f'dan il-kaz japplika l-imsemmi provvediment.

Azzjoni taht l-Artikolu 469A tal-Kap. 12 ghandha ssir fi zmien sitt (6) mill-ordni jew minn meta l-persuna ssir taf bl-ordni. Dan hu terminu perentorju (dekadenza) u m'ghandu x'jaqsam xejn mal-preskrizzjoni (ara per ezempju sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Roberto Zamboni nomine vs Direttur tal-Kuntratti** tal-31 ta' Mejju 2002). Il-fatt li l-konvenuta pprezentat rikonvenzjoni, fejn fost'affarijiet ohra qeghda titlob dikjarazzjoni li l-ordni ta' evizjoni hi valida, ma jfissirx li rrinunzjat ghat-tielet eccezzjoni. Rinunzja tapplika fil-kaz ta' preskrizzjoni fejn konvenut ikun irrikonoxxa li hu debitur tal-kreditur, u li jwassal biex it-terminu preskrittiv li jkun iddekorra jerga' tibda jghaddi. Il-qorti ma tarax x'kienet l-utilita ghall-konvenuta li taghmel l-ewwel zewg talbiet fir-rikonvenzjoni, meta fl-eccezzjonijiet irribbattiet t-tezi tal-attrici li hemm kirja u li l-ordni mhux validu. Madankollu fil-feham tal-qorti dan il-fatt ma jistax ighinu biex jigu salvati t-talbiet attrici.

F'dan il-kaz m'hemmx dubju li s-sitt xhur ghaddew, kemm mid-data tal-ordni (20 ta' Lulju 2006) kif ukoll minn meta l-attrici saret taf bl-ordni. **Ghallinqas** fis-16 ta' Marzu 2007 l-attrici kienet taf bl-imsemmi ordni ta' evizjoni, tant li dakinhar pprezentat rikors ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni biex l-ordni ma titwettaqx. Gialadarba ghadda dan iz-zmien, l-attrici tilfet il-jedd li tikkontesta l-validita tal-ordni ta' evizjoni. Ghalhekk l-ordni ta' zgumbrament hemm ser tibqa' bil-konsegwenzi kollha li ggib maghha b'applikazzjoni tal-provvedimenti tal-ligi, fosthom l-izgumbrament.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda:-

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta bl-ispejjez kontra taghha.
2. Tilqa' t-tielet eccezzjoni u tichad it-talbiet tal-attrici.
Salv ghal dak li nghad hawn fuq, spejjez gudizzjarji huma a karigu tal-attrici.

< Sentenza In Parte >

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