



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL**

Seduta tat-12 ta' Marzu, 2014
Citazzjoni Numru. 793/2009

Carsons **Enterprises Limited**

Vs

Malta Industrial Parks Limited

Permezz ta' rikors gumentat prezentat fit-12 ta' Awissu 2009 l-attrici talbet lill-qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-*eviction order* mahruga mill-konvenuta fil-konfront tal-attrici, tat-12 ta' Mejju 2009, hija nulla u bla effett ai fini u effetti kollha tal-ligi.
2. Tordna lill-konvenuta sabiex tiddezisti milli tkompli fl-agir abuzziv taghha.
3. Tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallas l-ispejjez tal-kawza.

Il-kaz jitratta dwar porzjon art li l-attrici ppremettiet li tokkupa b'titolu ta' kera minghand il-konvenuta fil-Qasam Industrijali ta' H'Attard, parti minnha okkupata mill-fabbrika Hut AT11 u parti minn art mhux zviluppata, li ghal xi zmien kienet tintuza ghal facilitajiet sanitarji tal-fabbrika u hazna ta' oggetti mobbli u taghbija ta' containers ghall-esportazzjoni mill-attrici. Illum tintuza' ghall-hazna ta' mobbli u ilha hekk tintuza ghal ghaxar snin. L-attrici tilmenta li fit-12 ta' Mejju 2009 il-konvenuta harget ordni ta' zgumbrament "*minn fuq l-art li tinsab murija bl-ahmar fil-pjanta retrostanti mmarkata EO-011-ATD gewwa l-Qasam Industrijali ta' H'Attard u li tinsab adjacanti ghall-fabbrika operata mis-socjeta rikorrenti.*".

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fit-23 ta' Settembru 2009 (fol. 27), il-konvenuta wiegbet:

1. It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li l-attrici m'ghandix titolu fuq l-art oggett tal-ordni ta' zgumbrament li ta lok ghal din il-kawza.
2. 'Il fatt li fl-art in kwistjoni hemm servizzi ghaddejjin, hazna ta' affarijiet u bniet hajt madwar art pubblika, ma jatix titolu.

Il-kawza titratta dwar porzjon art¹ li dwarha fit-12 ta' Mejju 2009 il-kumpannija konvenuta harget ordni ta' evizjoni skond il-provvedimenti tal-Kap. 228 tal-Ligijiet ta' Malta. F'din il-kawza l-attrici qeghda titlob dikjarazzjoni li l-ordni ta' evizzjoni hi nulla u bla effett. L-attrici tippretendi li ghandha titolu fuq l-art. Sabiex tirnexxi fit-talbiet l-attrici trid taghti prova li ghandha lokazzjoni tal-art in kwistjoni.

Jirrizulta li:-

- i. Fit-18 ta' Mejju 1984 il-Malta Development Corporation harget *letter of intent* favur l-attrici sabiex tikri bini tal-Gvern b'kejl ta' 420 metri kwadri, b'kera ta' Lm2.40 ghal kull metru kwadru (fol. 174). Dan ifisser kera ta' Lm1,008 fis-sena. Ma jidhirx li kien hemm pjanta mal-ittra.
- ii. Fis-17 ta' Jannar 1992 il-Malta Development Corporation harget *letter of intent* favur l-attrici sabiex tinghata koncessjoni enfitewtika ghall-perjodu ta' 50 sena tal-art murija fil-pjanta annessa (fol. 15). L-art meritu tal-kawza m'hijiex kompriza. Anzi wahda mill-kondizzjonijiet hi: "*the company releasing the area highlighted in yellow on the attached site plan within one month from the date of this letter.*". Il-koncessjoni enfitewtika kellha tkun ta' 782 metri kwadri bi hlas ta' cens ta' Lm0.23 ghal kull metru kwadru, revidibbli wara l-ewwel 25 sena mehud in konsiderazzjoni indici ta' inflazzjoni. Dan ifisser cens ta' Lm179.86 fis-sena. L-offerta li saret giet accettata mill-attrici fit-3 ta' Frar 1992. Madankollu l-kuntratt ta' enfitewsi qatt ma gie ppubblikat.

Wara li l-qorti semghet ix-xhieda u rat id-dokumenti li pprezentaw il-partijiet, tosserva:-

1. Ma jidhirx li l-art meritu tal-kawza kienet kompriza fl-ewwel *letter of intent* tat-18 ta' Mejju 1984. Tant hu hekk li fil-letter of intent tat-18 ta' Mejju 1984 jinghad "*Lease of **Government buildings** at Attard of 420 sq. Metres at Lm2.40 per sq. metre.*" (enfazi tal-qorti), filwaqt li l-art in kwistjoni fiha kejl ta' 787 metri kwadri (ara pjanta a fol. 219).
2. L-attrici ghamlet riferenza ghas-somma ta' Lm1,000 li kienet hallset fit-12 ta' Awissu 1987 lil Malta Development Corporation (fol. 69). F'ittra datata 25 ta' Novembru 1987 (fol. 69) mibghuta mid-Dipartiment tal-Artijiet lil Carsons tissemma din ic-cifra bhala "*paid on account of the rent due on the extension.*". Stephen Caruana, direttur tal-kumpannija attrici, qal li dak il-hlas

¹ Tidher immarkata fil-pjanta annessa mal-ordni (fuq wara ta' fol. 8).

kien relatat mal-art in kwistjoni (ara affidavit a fol. 105). Il-qorti ma teskludix meqjus dak li jinghad f'paragrafu 2(a) tal-*letter of intent* tas-17 ta' Jannar 1992. Minn dak il-paragrafu hu evidenti li l-awtrici tal-kumpannija konvenuta kienet diga' taf li l-porzjon art in kwistjoni kienet okkupata mill-kumpannija attrici. Certament li kien ikun floku li l-Kummissarju tal-Artijiet jitharrek bhala xhud sabiex jaghti taghrif dwar dak li jinghad fl-ittra tal-25 ta' Novembru 1987 in konnessjon ma l-ghoti b'kera ta' dak li fl-ittra hu deskritt bhala "*extensions approved by the M.D.C.*".

3. In sostenn tat-tezi taghha l-attrici ghamlet ukoll riferenza ghal fatt li fil-fabbrika hemm twieqi li jaghtu ghal fuq l-art, hemm ukoll *inspection holes* u bieb fil-fabbrika li jiftah ghal fuq l-art. Fil-fehma tal-qorti dan m'huwiex bizzejjed biex jatiha jedd personali fuq l-art. Irrizulta li l-fabbrika kienet giet allokata lill-attrici wara li giet zgumbrata kumpannija ohra, pero' mill-provi ma jirrizultax x'kien il-ftehim bejn il-kumpannija l-ohra u l-Malta Development Corporation. Il-ftehim li ghamlet l-attrici kien gdid u ma jirrizultax li sehhet xi cessjoni ta' drittijiet bejn l-attrici u l-kumpannija li qabilha kienet tuza l-fabbrika.
4. Hu evidenti li l-jedd personali li tgawdi l-attrici, wara li harget il-*letter of intent* tas-17 ta' Jannar 1992, hi biss fuq il-fabbrika. Tant hu hekk li:-
 - (a) mir-ricevuti li pprezentat l-attrici (fol. 63 u fol. 71-94) hu evidenti li l-hlas li kienet qeghda taghmel l-attrici mis-sena 1992 kien jirreferi ghall-art oggett tat-tieni letter of intent, cjoe' dik datata 17 ta' Jannar 1992. Mid-dokumenti a fol. 71-94 jirrizulta li kull tlett xhur l-attrici kienet qeghda thallas is-somma ta' Lm45. Raymond Von Brockdorff, ufficjal tal-kumpannija konvenuta, ikkonferma: "*sal-lum ghadna qed nitolbu u nithallsu c-cifra li tissemma fil-letter of intent tas-17 ta' Jannar 1992 u dan ghall-kejl ta' fabbrica ta' seba' mija u tnejn u tmenin metri kwadri. Din ma tinkludix l-art in kwistjoni. Din hija l-istess rata li suppost kienet nizlet meta sar il-kuntratt ta' cens, kuntratt li qatt ma sar.*" (seduta tal-24 ta' Ottubru 2013). Ma jirrizultax li wara l-hrug tal-letter of intent tas-17 ta' Jannar 1992 kien qieghead isir xi hlas iehor.
 - (b) m'hemmx prova li mis-sena 1992 sal-lum l-attrici kienet qeghda thallas xi flus ghall-uzu tal-art meritu tal-kawza. Permezz tal-letter of intent tas-17 ta' Jannar 1992 il-kumpannija konvenuta kienet ghamlitha cara li l-attrici ghandha tirrilaxxa l-art in kwistjoni. Hu veru li l-art baqghet detenuta mill-attrici. Pero' Stephen Caruana ma kienx korrett meta xehed li t-tieni letter of intent ma tiswa xejn². L-ittra tal-1992, ghalkemm ma gietx segwita b'kuntratt ta' enfitewsi temporanju, wasslet sabiex:-
 - i. l-attrici tigi allokata l-fabbrika AT11, din id-darba b'kejl ta' 720 metri kwadri;
 - ii. minn dakinhar l-attrici tibda thallas kera ta' Lm180 fis-sena, li kien ferm inqas minn dak li kienet qeghda thallas qabel.

² Fir-rikors guramentat l-attrici ppremettiet li "... l-kundizzjonijiet elenkati fl-istess letter of intent qatt ma gew attwati miz-zewg partijiet u ghalhekk dan id-dokument huwa bla validita fil-ligi." (fol. 3).

- iii. fil-hlas ta' Lm180 kera fis-sena m'hemmx inkluz il-hlas ghall-art in kwistjoni, gialadarba dak il-hlas hu dak stabbilit ghall-proprjeta' oggett tal-letter of intent tas-17 ta' Jannar 1992 li ma kenitx tinkludi l-art meritu tal-kawza.

Kieku dik il-letter of intent ma *"tiswa xejn"*, l-attrici ma kenitx ser tibda thallas Lm180 b'effett mis-sena 1992, cjoé l-hlas stipulat fl-ittra tas-17 ta' Jannar 1992. Hlas li baqa' jsir matul is-snin.

Ghalkemm il-konvenuta qalet li ma kienx hemm kuntratti ta' kera³, il-qorti ma taqbilx⁴. Jibda biex jinghad li skond l-Artikolu 1526(1) tal-Kodici Civili:

"Il-kiri ta' haga hu kuntratt li bih wahda mill-partijiet tintrabat li taghti lill-ohra t-tgawdija ta' haga, ghal zmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti l-ohra tintrabat li thallas lilha."

Tant kien hemm kirja li fl-24 ta' April 1996 il-Malta Development Coporation harget ricevuta ghall-hlas ta' Lm720 bhala hlas ta' **"rent arrears for the period up to 30.4.96 in respect of factory AT11 Ind. Estate Attard."** (enfazi tal-qorti, fol. 63).

Ghall-qorti fl-1992 sar ftehim gdid li gab fix-xejn kull ftehim li seta' kien hemm qabel. Ftehim li wassal biex l-attrici tibda thallas kera ta' Lm180 fis-sena ghall-fabbrika AT11 oggett tal-ewwel letter of intent, flimkien ma' bicca art ohra li m'hijiex dik meritu tal-kawza. Hu veru li l-ftehim ma giex formalizzat b'kuntratt ta' enfitewsi temporanju. Madankollu wassal biex minn dakinhar l-attrici tinghata jedd personali fuq il-proprjeta. Tant din kienet l-intenzjoni tal-partijiet, li m'hemmx prova li minn dakinhar l-attrici intalbet thallas xi kumpens ghall-uzu tal-art meritu tal-kawza, u wisq inqas m'hemmx prova li attrici offriet xi kera ghall-uzu tal-art in kwistjoni. Hu veru li l-art baqghet detenuta mill-attrici, pero' bil-fatt li bdiet thallas rata ferm iktar favorevoli fiha nnifisha timplika accettazzjoni da parti taghha tal-kundizzjoni li ma tibqax tokkupa l-art meritu tal-kawza. Din kienet wahda mill-kondizzjonijiet li mponiet il-Malta Development Corporation. Kundizzjoni li l-attrici accettat, tant li bdiet thallas biss kera fuq il-fabbrika AT11 b'kejl ta' 720 metri kwadri. Min-naha l-ohra fir-rigward tal-porzjon art meritu tal-kawza ma sar l-ebda hlas.

Gialadarba ma rrizultax li l-attrici ghandha jedd personali jew reali fuq l-art meritu tal-kawza, it-talbiet tar-rikors guramentat ma jistghux jintlaqghu.

³ Paragrafu 9 tad-dikjarazzjoni guramentata (fol. 28).

⁴ F'dan il-kuntest hu wkoll rilevanti li qabel dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att X tal-2009, l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili kien jipprovdli li kuntratt ta' kera jista' jsir bil-miktub jew bil-fomm. Hemm ukoll l-Artikolu 1233 li jipprovdli li f'kaz ta' bini l-lokazzjoni trid issir bil-miktub fejn il-kiri ikun ghal zmien ta' izjed minn sentejn.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-kumpanija konvenuta u tichad it-talbiet tal-kumpanija attrici bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----