**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.**

**Malta Industrial Parks Limited (C-28965)**

**Vs**

**Anni 90 Limited (C 10648)**

**Rikors Guramentat Numru: 64/2018**

Illum 9 ta' Lulju, 2018

Ra r-rikors guramentat ta' Malta Industrial Parks Limited (C-28965) li jaqra hekk:

1. Illi permezz ta' skrittura privata, tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Mejju elfejn u erbatax (2014), kopja ta' liema tinsab annessa u mmarkata bhala Dok. "A", l-esponenti ikkoncediet b'titolu ta' kera lis-socjeta' intimata, il-fabbrika numru SUB001 gewwa l-Qasam Industrijali ta' San Gwann ghal zmien ta' ghaxar (10) snin, taht il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm elenkati;

2. Illi tali kirja saret versu l-kera annwa ta' erbgha u tletin elf tmien mija u wiehed u ghoxrin ewro u sitta u hamsin centezmu (€34,821.56) eskluza t-taxxa fuq il-valur rnizjud li tammonta ghal sitt elef mitejn u sebgha u sittin ewro u tmienja u tmenin centezmu (€6,267.88) li flimkien jaghmlu

wiehed u erbghin elf u disgha u tmenin ewro u erbgha u erbghin centezmu (€41,089.44) liema kera tithallas kull tlitt xhur bil-quddiem, fl-1 ta' Jannar, fl-1 ta' April, fl-1 ta' Lulju u fl-1 ta' Ottubru ta' kull sena;

3. Illi s-socjeta' intimata baqghet moruza fil-hlas ta' diversi skadenzi tal-kera, fl-ammont ta' ghaxart elef mitejn u tnejn u sebghin ewro u sitta u tletin centezmu (€10,272.36) inkluz il-VAT kull wahda, u intbaghtu ghadd ta' ittri fejn din giet interpellata ghall-hlas;

4. Illi minkejja dawn l-ittri, is-socjeta' intimata baqghet moruza, tant li b'ittra ufficcjali tat-22 ta' Dicembru 2015, l-esponenti interpellat lis-socjeta intimata thallas il-kera ghall-perjodu mill-1 ta' April 2015 sal-31 ta' Dicembru 2015, fis-somma ta' tletin elf tmien mija u sbatax-il ewro u tmien centezmi (€30,817.08) u dan permezz ta' ittra ufficcjali bin-numru 4241/15, kopja ta' liema ittra tinsab annessa u mmarkata Dok. "B". Minkejja tali interpellazzjoni, is-socjeta' intimata baqghet moruza;

5. Illi fid-29 ta' Marzu 2016, wara diskussjonijiet bejn il-partijiet, is-socjeta intimata irrikonoxxiet id-debitu taghha versu l-istanti u permezz ta' skrittura privata kkostitwixxiet ruhha veru, cert u likwidu debitrici tal-esponenti fis-somma ta' wiehed u erbghin elf u disgha u tmenin ewro u erbgha u erbghin centezmu (€41,089.44) liema somma tirraprezenta kera ghall-perjodu bejn 1-1 ta' April 2015 u 1-31 ta' Marzu 2016. Skont din 1-iskrittura, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok. "C", kellhom isiru pagamenti rateali kull xahar b'effett mill-21 ta' April 2016 sal-21 ta' Novembru 2016;

6. Illi minkejja din l-obbligazzjoni, is-socjeta intimata baqghet inadempjenti ghad li f1-14 ta' Gunju 2016, hallset l-ammont ta' ghaxart elef mitejn u tlieta u sebghin ewro u tnejn u sittin centezmu (€10,273.62);

7. Illi ghalhekk, fis-7 ta' Dicembru 2016 permezz ta' ittra ufficjali bin-numru 4029/16 kopja annessa u mmarkata Dok. "D", is-socjeta intimata giet ghal darb'ohra interpellata thallas il-kera ghal-perjodu mill-1 ta' Lulju 2015 sal-31 ta' Dicembru 2016, fis-somma ta' wiehed u sittin elf

sitt mija u tnejn u tletin ewro u disghin centezmu (€61,632.90), liema ammont kien ilu li ghalaq aktar minn hamsa u erbghin (45) jum. Tali interpellazzjoni saret ghall-ghanijiet ta' terminazzjoni tal-kirja skont klawsola 6 tal-iskrittura lokatizja;

*8.* Illi minkejja dawn l-interpellazjonijiet kollha s-socjeta intimata baqghet moruza u sat-30 ta' Settembru 2017 kienet debitrici fis-somma ta' tnejn u disghin elf erba' mija u disgha u erbghin ewro u disgha u tmenin centezmu (€92,449.98) u dan kif jirrizulta minn prospett anness u mmarkat Dok. "E". Ghalhekk b'ittra tal-l l ta' Ottubru 2017, li kopja taghha tinsab annessa u mmarkata Dok. "F", l-imsemmija kirja giet terminata fit-termini tal-kuntratt u s-socjeta intimata giet interpellata tivvaka mill-fabbrika *de quo;*

9. Illi ciononostante, is-socjeta intimata baqghet inadempjenti u sal-lum ghadha in okkupazzjoni tal-fond. Ghalhekk, skont it-termini tal-kuntratt ta' kera, l-esponenti ghaddiet sabiex tipprezenta talba fic-Centru Malti tal-Arbitragg ghall-izgumbrament u l-kanonizazzjoni tal-kera, ghal-liema talba l-intimata wiegbet li dan l-Onorabbli Bord ghandu kompetenza assoluta sabiex jisma' u jiddeciedi din it-talba, Ghalhekk, a skans ta' aktar hela ta' hin l-esponenti cediet dawk l-atti sabiex tirrikorri quddiem dan il-Bord u jigi evitat aktar dilungar;

10. Illi billli sal-lum minkejja t-terminazzjoni tal-kera, l-intimata ghadha in okkupazzjoni tal-fabbrika, il-kumpens li ghandu jithallas skont il-kuntratt huwa dak li kien jiddekorri fl-1 ta'Ottubru 2017, l-41 ta' Jannar 2018 u l-1 ta' April 2018, li flimkien jammontaw ghal tletin elf tmien miija u sbatax –il ewro u tmien centenzmi (€30,8147.08);

11. Illi ghalhekk is-sojeta konvenuta sal-lum ghandha thallas is-somma ta' mija tlieta u ghoxrin elf mitejn u sebgha u sitting ewro u sitt cfentezmi (€123,267.06) liema somma tkopri l-iskadenzi mill- ta' Lulju 2015 sal-1 ta' April 2018 liema ammont huwa ert, likwidu u dovut u sa fejn taf l-espoennti, l-itnimata mghandhiex eccezzjonijiet validi x'taghti;

12. Illi dan kollu jikkostitwixxi ksur tal-pattijiet lokatiziji sija skont l-Artikolu 1570 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ukoll skont l-klawsola sitta (6) tal-imsemmija skrittura lokatizzja liema klawsola sitta (6) tipprovdi li jekk l-inkwilin ikun moruz f'ammont ghal aktar minn

hamsa u erbghin (45) jum wara l-jum tal-hlas, l-esponenti tkun tista' tirrikorri ghal azzjonijiet legali fil-konfront tas-socjeta' intimata inkluz ghat-terminazzjoni tal-lokazzjoni u l-eventwali zgumbrament mill-istess fabbrika;

13. Illi jsegwi ghalhekk li jezistu l-elementi rnehtiega sabiex l-esponenti titlob il-hall tal-lokazzjoni u ghaldaqstant is-socjeta' esponenti hija ntitolata li tirriprendi l-pussess liberu u battal tal-proprjeta' SUBOOl gewwa l-Qasam Industrijali ta' San Gwann fil-waqt li titlob il-hlas tal-kera dovuta kif ukoll tal-korrispettiv dovut sad-data tac-cediment tal-fond;

14. Illi fil-fehma tas-socjeta' esponenti jikkonkorru l-elementi preskritti mill- Art. 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh, billi fil-fehma tas-socjeta' esponenti, is-socjeta' intimata m'ghandha ebda eccezzjoni jew difiza xi tressaq kontra din it-talba ta' zgumbrament u hlas ta' arretrati ta' kera (liema debitu hu cert, likwidu u dovut) u ghal din ir-raguni t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha minghajr ma dan l-Onorabbli Bord jghaddi ghas-smiegh tal-kawza;

Illi r-raguni ta' din it-talba hi li jezistu l-elementi mehtiega sabiex l-esponenti jitlob il-hall tal-lokazzjoni stante l-morozita fil-hlas ta' aktar minn sena kera u ghaldaqstant is-socjeta' esponenti hija ntitolata li tirriprendi l-pussess liberu u battal tal-proprjeta SUB001 gewwa l-Qasam Industrijali ta' San Gwann fil-waqt li titlob il-hlas tal-kera u billi jirrikorru l-elementi mehtiega mill-Art. 16 tal-Kap. 69, din il-kawza ghandha tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, is-socjeta esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord, prevja d-dijarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, joghgbu, b'applikazzjoni tas-

dispozizzjonijiet tal-Art. 16A tal-Kap 69 jiddeciedi l-kawza skont it-talba bid-dispensa tas-smiegh u jordna lis-socjta' intimata sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dan l-istess Onorabbli Bord, tizgombra mill-fabbrika SUB001 gewwa l-Qasam Industrijali ta' San Gwann u tirrilaxxja l-pussess liberu u battal tal-istess a favur is-socjeta' esponenti fil-waqt li tigi kkundannata thallas is-somma ta' mija u tliet au ghoxrin elf, u mitejn u sebgha u sitting ewro u sitt centezmi (€123,267.06) liema somma tirraprezenta skadenzi tal-kera li ghalqu sal-lum.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri ufficjali bin-numru 4241/15 u 4029/16 u bl-imghaxijiet legali, kontra s-socjeta' intimata li minn issa hija ingunta ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra spertanti lis-socjeta' esponenti skont il-ligi anke' ghal-hlas ta' korrispettiv sad-data tal-effettiv zgumbrament.

Ra d-dikjarazzjoni guramentata.

Ra li Envic Debono in rapprezentanza tas-socjeta' intimata deher fis-seduta tallum u talab sabiex l-istess socjeta' tinghata d-dritt tipprezenta risposta billi kellha eccezzjonijiet validi x'taghti. Il-Bord cahad tali talba billi ma qiesx li gie ppruvat fuq bazi prima facie li s-socjeta' intimata kellha eccezzjonijiet validi x'taghti.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Illi permezz ta' skrittura privata, tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Mejju elfejn u erbatax (2014) is-socjeta' rikorrenti ikkoncediet b'titolu ta' kera lis-socjeta' intimata, il-fabbrika numru SUB001 gewwa l-Qasam Industrijali ta' San Gwann ghal zmien ta' ghaxar (10) snin. Tali kirja saret versu l-kera annwa ta' erbgha u tletin elf tmien mija u wiehed u ghoxrin ewro u sitta u hamsin centezmu (€34,821.56) eskluza t-taxxa fuq il-valur rnizjud li tammonta ghal sitt elef mitejn u sebgha u sittin ewro u tmienja u tmenin centezmu (€6,267.88) li flimkien jaghmlu wiehed u erbghin elf u disgha u tmenin ewro u erbgha u erbghin centezmu (€41,089.44) liema kera kellha tithallas kull tlitt xhur bil-quddiem, fl-1 ta'

Jannar, fl-1 ta' April, fl-1 ta' Lulju u fl-1 ta' Ottubru ta' kull sena. Jirrizulta li s-socjeta' intimata baqghet moruza fil-hlas ta' diversi skadenzi tal-kera, fl-ammont ta' ghaxart elef mitejn u tnejn u sebghin ewro u sitta u tletin centezmu (€10,272.36) inkluz il-VAT kull wahda, u intbaghtu ghadd ta' ittri fejn din giet interpellata ghall-hlas. Minkejja dawn l-ittri, is-socjeta' intimata baqghet moruza. Konsegwentement, fid-29 ta' Marzu 2016, wara diskussjonijiet bejn il-partijiet, is-socjeta intimata irrikonoxxiet id-debitu taghha versu s-socjeta' rikorrenti u permezz ta' skrittura privata kkostitwixxiet ruhha veru, cert u likwidu debitrici tal-esponenti fis-somma ta' wiehed u erbghin elf u disgha u tmenin ewro u erbgha u erbghin centezmu (€41,089.44) liema somma tirraprezenta kera ghall-perjodu bejn 1-1 ta' April 2015 u 1-31 ta' Marzu 2016. Skont din 1-iskrittura kellhom isiru pagamenti rateali kull xahar b'effett mill-21 ta' April 2016 sal-21 ta' Novembru 2016. Minkejja din l-obbligazzjoni, is-socjeta intimata baqghet inadempjenti ghad li f1-14 ta' Gunju 2016, hallset l-ammont ta' ghaxart elef mitejn u tlieta u sebghin ewro u tnejn u sittin centezmu (€10,273.62).

Ghalhekk fis-7 ta' Dicembru 2016 permezz ta' ittra ufficjali s-socjeta intimata giet ghal darb'ohra interpellata thallas il-kera ghal-perjodu mill-1 ta' Lulju 2015 sal-31 ta' Dicembru 2016, fis-somma ta' wiehed u sittin elf sitt mija u tnejn u tletin ewro u disghin centezmu (€61,632.90), liema ammont kien ilu li ghalaq aktar minn hamsa u erbghin (45) jum. Tali interpellazzjoni saret ghall-ghanijiet ta' terminazzjoni tal-kirja skont klawsola 6 tal-iskrittura lokatizja. Minkejja dawn l-interpellazjonijiet kollha s-socjeta intimata baqghet moruza u sat-30 ta' Settembru 2017 kienet debitrici fis-somma ta' tnejn u disghin elf erba' mija u disgha u erbghin ewro u disgha u tmenin centezmu (€92,449.98) u dan kif jirrizulta minn prospett anness u mmarkat Dok. "E". Ghalhekk b'ittra tal-l l ta' Ottubru 2017, li kopja taghha tinsab annessa u mmarkata Dok. "F", l-imsemmija kirja giet terminata fit-termini tal-kuntratt u s-socjeta intimata giet interpellata tivvaka mill-fabbrika *de quo*. Is-socjeta' intimata izda baqghet tokkupa l-fond inkwistjoni. Ghalhekk is-socjeta' rikorrenti pprocediet bil-kawza odjerna.

Is-socjeta' intimata fis-seduta tallum talbet li tinghata d-dritt tipprezenta l-eccezzjonijiet taghha u dan invista li l-hlasijiet rapprezentanti arretrati ta' kera ma sarux minhabba forza magguri billi n-negozju li kellha l-kumpanija f'Dubai mar hazin ghaliex il-fabbrika inharqet u inoltre' l-

avukat difensur irrileva li l-proceduta tal-giljottina ma taghtix smiegh xieraq f'dan il-kaz lis-socjeta' intimata.

Dan il-Bord cahad it-talba tas-socjeta' intimata u dan billi fl-ewwel lok irrileva li l-kwistjoni ta' indoli kostituzzjonali mhiex fil-kompetenza ta' dan il-Bord u ghaldaqstant ma jistax jindaga fuq dan il-punt issollevat.

Inoltre' f'dan il-kaz il-Bord jinnota s-segwenti:

i. l-ammont mitlub mhux kontestat;
ii. fid-29 ta' Marzu 2016, l-istss socjeta intimata irrikonixxiet id-debitu taghha versu s-socjeta rikorrenti u giet miftehma modalita' ta' pagament li ma gietx osservata u ma sar ebda hlas ghajr ghal pagament wiehed.
iii. Is-socjeta rikorrenti iterpellat lis-socjeta intimata permezz ta' ittra ufficjali li giet debitament notifkakta izda xorta ma sarx hlas.
iv. Is-socjeta rikorrenti baghtet ittra legali fil-11 ta' Ottubru 2017, liema ittra giet debitament ricevuta, fejn permezz taghha tterminat l-istess kirja.
v. Il-forza magguri, kieku stess kellha tkun applikabbli li s-socjeta intimata issollevat, ma giet b'xi mod, lanqas ippruvata almenu sal-grad tal-prima facie.

Il-Bord iqis li t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti huma misthoqqa fid-dawl ta' dak fuq indikat.

Ghalhekk il-Bord jilqa' t-talbiet kollha tas-socjeta rikorrenti u ai fini tal-izgumbrament mill-fabbrika SUB001 gewwa l-Qasam Industrijali ta' San Gwann taghti lis-socjeta' intimata terminu perentorju ta' xahrejn millum.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kif mitluba a karigu tas-socejta intimata.

**Dr Josette Demicoli LL.D.**
**Magistrat**

**Lorianne Spiteri**
**Deputat Registratur**