BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Perprop Limited

vs

Romy Foods Corporation Limited

Rikors Guramentat Numru: 83/2019JD

Illum 2 ta' Lulju 2019

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Perprop Limited li jaqra hekk :

Illi s-socjeta' r-rikorrenti hija sid tal-fond 3, Pjazza Indipendenza , Valletta u hija tikri dan il-fond lis-socjeta' intimata, Romy Foods Corporation Limited versu l-kera ta' erbat elef u hames mitt ewro (Ewro 4,500) fix-xahar , oltre VAT fuq il-kera, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, skond kuntratt ta' kera li jgib id-data 24 ta' Awiisu 2017, anness u mmarkat bhala dokj PL 01;

Illi s-socjeta' intimata, Romy Foods Corporation Limited ma hallsitx il-kera ghal iktar minn zewg skadenzi ta tlett xhur il-wiehed fl-ammont komplessiv (VAT inkluz) ta' erba u tletin elf , tmin mija u seba ewro bejn (Ewro 43,807), skond statement anness u immarkat DOK PL 02 ;

Illi s-socjeta' intimata, Romy Foods Corporation Limited naqset milli tonora fil-hin l-obbligu tal-hlas ta' kera skond Artkolu 4 tal-kuntratt iffirmat minnha ;

Illi s-socjeta' rikorrenti interpellat lis-socjeta' intimata, permezz ta' ittra ufficjali tad-29 ta' Jannar 2019, pozittivament notifikata lill-istess fit – 13 ta' Frar 2019, sabiex tonora l-obbligu tal-hlas tal-arretrati ta' kera fi zmien hmistax il-jum mid-data tan-notifika liema nuqqas iwassal ghat-terminazzjoni tal-kirja u dan ai termini tal-artikolu 18 tal-istess kuntratt (Dok PL 03)

Illi s-socjeta ' intimata, Romy Foods Corporation Limited naqset milli twiegeb ghall- ittra ufficjali tas-socjeta ' rikorrenti u tirregola ruhha fuq l-istess u ghalhekk naqset milli tonora sia Artikolu 4 u Artikolu 18 tal-kuntratt.

Illi dan kollu jikser id-dispozizzjonijiet tal-kuntratt ta' kera kif ukoll id-dispozizzjonijiet tal Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi dawn in -nuqqasijiet igibu t-terminazzjoni tal-kera skond Artikolu 18 tal-kuntratt.

Illi s-socjeta' rikorrenti taf personalment b'dawn il-fatti ta' nuqqas ta' hlas ta' kera, u sa fejn taf l-istess socjeta' rikorrenti Romy Foods Corporation Limited ma ghandiex difiza xi tressaq kontra t-talbiet tar-rikorrenti.

Illi ghalhekk qed tipprocedi quddiem dan il- Bord skond artikolu 16 A tal- Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta fejn qed jintalab li dan L-Onorabbli Bord jiddecidi dan ir-rikors bil-procedura sommarja specjali li bihom is-sentenza ghandha tinghata fl-ewwel dehra fil-kawza jew fis-socjeta' intimata tkun kontumaci f'dik is-seduta jew inkella jekk tonqos milli turi f'dik is-seduta illi jkollha difiza li tiswa u li tista' taghmel sabiex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti u li ghalhekk l-intimati huma ordnati li jidhru ghas-seduta fil-gurnata u l-hin imsemmi fl-avviz.

Ghaldaqstant, u ghar-ragunijiet suesposti, u in vista li s-socjeta' intimata ma ghandiex difiza xi tressaq ghat-talbiet stante li mhux biss hija moruza fi hlas ta' iktar minn zewg

skadenzi kera, ir-rikkorenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu, bl- applikazzjoni tal-Artikolu 16 A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta :-

1- jiddikjara li l-kuntratt ta' bejn il-partijiet fuq imsemmi u datat 24 ta' Awwissu 2017 huwa tterminat minhabba ksur tal-istess da parti tal-intimat, stante n-nuqqas ta' hlas ta' kera kif ukoll il-ksur minhabba l-inadempjenza tas-socjeta' intimata minkejja n-notifika ufficjali kif imsemmi u stipulat f' Artikolu 18 tal-kuntratt :

2- jiddikjara li s-socjeta' intimata, ghalhekk, ma ghandha l-ebda titolu validu fil-ligi fuq il-fond 3, Pjazza Indipendenza Valletta ;

3- Bhala konseqwenza jordna lis-socjeta' intimata sabiex tizgombra mill- fond 3, Pjazza Indipendenza Valletta u dan entro terminu qasir u perentorju illi jigi prefiss minn dan il- Bord ;

4- Tordna li s-socjeta' intimata thallas is-somma ta' erba u tletin elf , tmin mija u seba ewro bejn (Ewro 43,807) VAT inkluz, rapprezentanti arretrati ta' kera mhux imhallsa sad-data tat-30ta' Gunju 2019.

5- Tordna lis-socjeta' intimata thallas kwalsiiasi kontijiet ohra u arretrati ta' kera, dawl, ilma u spejjez ohra li jirrizultaw sakemm tibqa' fl-okkupazzjoni tal- fond.

Bl-ispejjes u bl-imghaxijiet kontra l-istess socjeta' intimata illi minn issa hija ingunta ghas-subizzjoni.

Ra d-dikjarazzjoni guramentata.

Ra li s-socjeta' intimata giet notifikata fl-14 ta' Mejju 2019.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Mill-atti jirrizulta li s-socjeta’ rikorrenti tat il-fond mertu tal-proceduri odjerni b’titolu ta’ kera lis-socjeta’ intimata rapprezentata minn Rickard Gillblad permezz ta’ skrittura privata datata 24 ta’ Awwissu 2017 bil-kundizzjonijiet kif pattwiti u maqbula bejn il-partijiet.

Illi s-socjeta’ rikorrenti pprocediet kontra s-socjeta’ intimata billi ssostni li l-istess socjeta’ intimata naqset li thallas il-kera skont il-ftehim u ghandha l-bilanc ta’ arretrati imsemmi fir-rikors promotur. Nonostante li ntbgahatet ittra ufficjali fid-29 ta’ Jannar 2019 fejn is-socketa’ intimata giet interpellata thallas l-arretrati u nonostante li tali ittra giet debitament notifikata l-istess socjeta’ intimata baqghet inadempjenti. Is-socjeta’ rikorrenti ssostni li skont l-artikolu 18 tal-iskrittura ta’ lokazzjoni tali notifika u inadempjenza ta’ hlas iggib fiha nnifisha it-terminazzjoni tal-kuntratt.

Illi fis-seduta tallum ghalkemm deher avukat biex jirraprezenta s-socjeta’ intimata u dehru wkoll zewg impjegati tas-soscjeta’ intimata li pero’ kkonfermaw li m’ghandhomx rapprezentanza guridika tal-istess socjeta’, ebda persuna li ghandha r-rapprezentanza tas-socjeta’ intimata li f’dan il-kaz huwa Rickard Gillblad, ma deher u dan ghaliex jinsab imsiefer.

Ghaldaqstant l-avukat difensur tas-socjeta’ rikorrenti irrileva u talab li ladarba ma deherx rapprezentant tas-socjeta’ intimata l-Bord kellu jghaddi ghas-sentenza.

Illi l-Bord wara li ra l-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta partikolarment is-sub-artikolu 5(a) tal-Kapitolu 69 qies li s-socjeta’ rikorrenti ghandha ragun fis-sottomissjoni taghha u dan invista li la ma deherx r-rapprezentant guridiku tas-socjeta’ intimata huwa daqslikieku ma deher hadd. Il-fatt li dehret l-avukat difensur fil-fehma tal-Bord ma jissanax il-posizzjoni tas-socjeta’ intimata f’dan il-kaz. Ikompli jigi rilevat li s-socjeta’ intimata kienet ilha notifikata sa mill-14 ta’ Mejju 2019 u ghalhekk ir-rapprezentant taghha kellha zmien bizzejjed jew biex jaghmel arrangamenti alternattivi ghas-safar tieghu jew altrimenti li jmur ghand avukat sabiex tigi prezentata nota ai termini tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 fejn allura f’dak il-kaz kien ikun evidenti li kien hemm oggezzjoni ghat-atlbiet u f’dak il-kaz il-Bord kien jisma’ l-oggezzjonijiet li setghu talvolta jigu sollevati u jigi deciz dwar jekk ingabitx jew ingabux fuq bazi prima facie raguni jew ragunijiet biex l-istess socjeta’ inghata tinghata d-dritt tressaq l-eccezzjonijiet taghha f’risposta.

Fic-cirkostanzi ghalhekk tenut kont tas-suespost ossija li ebda rapprezentant tas-socjeta’ ma deher, kif kellu jaghmel, biex jikkontesta l-inapplikabilita’ ta-procedura u/jew jipprova li s-socjeta’ intimata ghandha eccezzjonijiet validi xi tressaq, il-Bord ma laqghax

it-talba sabiex is-socjeta' intimata tinghata dritt li tipprezenta risposta minhabba r-raguni ndikata.

Billi jirrizulta li t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti huma misthoqqa.

Decide

Ghal dawn il-motivi, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet kollha tas-socjeta' rikorrenti u ai fini tat-tielet talba jipprefiggi terminu perentorju ta' xahar millum.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kif mitluba a karigu tas-socjeta' intimata.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur