BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 204/2018

Malta Industrial Park Limited (C28965)

vs

Global Cases Mediterraeaan Limited (C50076) u b'digriet tal-Bord tat-02 ta' Jannar 2019 ġie korrett biex jaqra "Global Gases Mediterranean Limited (C50076)"

Illum, 03 ta' Marzu 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"1. Illi permezz ta' skrittura privata, tas-sittax (16) ta' Ġunju elfejn u ħdax (2011), kopja ta' liema tinsab annessa u

mmarkata bħala Dok. 'A', l-esponenti ikkonċediet b'titolu ta' kera lis-soċjetà intimata, il-fabbrika numru BLB032B ġewwa l-Qasam Industrijali ta' Bulebel għal żmien ta' ħames (5) snin, taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm elenkati;

2. Illi tali kirja saret versu l-kera annwa, li għall-ewwel tliet snin u ċjoè mill-iffirmar tal-kuntratt sal-15 ta' Ġunju 2014 kienet ta' tnejn u tletin elf disa' mija u disgħa u sittin euro u sitta u erbgħin ċenteżmu (€32,969.46) eskluża t-taxxa fuq il-valur miżjud li tammonta għal ħamest elef disa' mija u erbgħa u tletin euro u ħamsin ċenteżmu (€5,934,50), oltre għal 'service charge' annwa ta' erbatax-il elf disa' mija u ħamsa u erbgħin euro (€14,945), li flimkien jagħmlu tlieta u ħamsin elf tmien mija u tmienja u erbgħin euro u sitta u disgħin ċenteżmu (€53,848.96) fis-sena, filwaqt li mis-16 ta' Ġunju 2014 sat-tmiem tal-lokazzjoni nhar il-15 ta' Ġunju 2016, il-kera annwa kellha titla' għal erbgħa u tletin elf sitt mija u sbatax-il euro u tlieta u disgħin ċenteżmu (€34,617.93) eskluża t-taxxa fuq il-valur miżjud li tammonta għal sitt elef mitejn u wieħed u tletin ċenteżmu (€6,231.23) oltre 'service charge' annwa ta' ħmistax-il-elf sitt mija u tnejn u disgħin euro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€15,692.25) li flimkien jammontaw għal sitta u ħamsin elf ħames mija u wieħed u erbgħin euro u wieħed u erbgħin ċenteżmu (€56,541.41) fis-sena;

3. Illi s-soċjetà intimata baqgħet moruża fil-ħlas ta' diversi skadenzi tal-kera u saru għadd ta' interpellazzjonijiet għall-ħlas. Minkejja dan, is-soċjetà intimata baqgħet moruża u b'ittra uffiċjali tas-7 ta' Novembru 2016, l-esponenti interpellat lis-soċjetà intimata tħallas il-kera għall-perjodu mill-1 ta' Ottubru 2015 sa dak in-nhar fis-somma ta' wieħed u erbgħin elf u erbgħa u sebgħin euro u sbatax-il ċenteżmu

(€41,074.17) u dan permezz ta’ ittra uffiċjali bin-numru 3644/16, kopja ta’ liema ittra tinsab annessa u mmarkata Dok. “B” fil-waqt li tiżgombra mill-fond stante li l-lokazzjoni kienet għalqet. Minkejja tali interpellazzjoni, is-soċjeta’ intimata baqgħet moruża;

4. Illi minkejja l-għeluq tal-kirja, fid-19 ta’ Jannar 2017 is-soċjetà intimata kitbet lill-esponenti u talbet li tasal f’arranġament għall-ħlas tal-arretrati tal-kera fil-waqt li stiednet lill-esponenti ‘tersaq ‘il quddiem għal ftehim ta’ estensjoni tal-lokazzjoni jekk huwa minnu illi t-terminu lokatizju għalaq’ u dan kif jirriżulta mill-ittra hawn fuq annessa u mmarkata Dok. ‘C’. Sal-lum baqa’ ma sar ebda pagament;

5. Illi billi sal-lum minkejja t-terminazzjoni tal-kera, l-intimata għadha in okkupazzjoni tal-fabbrika, għandu jitħallas korrispetiv sad-data tal-effettiv żgumbrament bir-rata stabbilita fil-kuntratt kif kien qed jiddekorri dak in-nhar tal-għeluq tal-kirja u ċjoè bir-rata ta’ sitta u ħamsin elf ħames mija u wieħed u erbgħin euro u wieħed u erbgħin ċenteżmu (€56,541.41) fis-sena;

6. Illi jsegwi għalhekk illi s-soċjetà intimata hija moruża:

   (i) fis-somma ta’ €41,074.17 kif indikat fl-ittra uffiċjali bin-numru 3644/16 liema somma tkopri l-kera għall-perjodu milll-1 ta’ Ottubru 2015 sad-data tat-terminazzjoni tal-kirja u ċjoè fil-15 ta’ Novembru 2016;

   (ii) fis-somma ta’ mija u tlettax-il elf tnejn u tmenin euro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€113,082.82) u ċjoè

korrispettiv ekwivalenti għal sentejn kera għall-perjodu mis-16 ta' Novembru 2016 sal-15 ta' Novembru 2018;

(iii) Flimkien dawn jammontaw għal mija u erbgha u ħamsin elf mija u sitta u ħamsin euro u disgħa u disgħin ċenteżmu (€154,156.99).

7. Illi għalhekk is-soċjetà konvenuta għandha tħallas is-somma ta' mija u erbgħa u ħamsin elf u mija u sitta u ħamsin euro u disa' u disgħin ċenteżmu (€154,156.99) liema somma tkopri l-okkupazzjoni tagħha sal-15 ta' Novewmbru 2018 liema ammont huwa ċert, likwidu u dovut u sa fejn taf l-esponenti, l-intimata m'għandhiex eċċezzjonijiet validi x'tagħti la fir-rigward ta' tali ammont u lanqas dwar il-fatt li l-kirja għalqet;

8. Illi jsegwi għalhekk li s-soċjetà esponenti hija intitolata li tirriprendi l-pussess liberu u battal tal-proprjetà BLB032B ġewwa l-Qasam Industrijali ta' Bulebel fil-waqt li titlob il-ħlas tal-kera dovuta kif ukoll tal-korrispettiv dovut sad-data taċ-ċediment tal-fond;

9. Illi fil-fehma tas-soċjetà esponenti jikkonkorru l-elementi preskritti mill-Art. 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex din il-kawża tiġi deċiża bid-dispensa tas-smiegħ, billi fil-fehma tas-soċjetà esponenti, is-soċjetà intimata m'għandha ebda eċċezzjoni jew difiża xi tressaq kontra din it-talba ta' żgumbrament u ħlas ta' arretrati ta' kera u korrispettiv dovut sad-data taċ-ċediment tal-fond (liema debitu hu ċert, likwidu u dovut) u għal din ir-raġuni t-talbiet attriċi għandhom jiġu milqugħa mingħajr ma dan l-Onorabbli Bord jgħaddi għas-smiegħ tal-kawża;

Illi r-raġuni ta' din it-talba hi li jeżistu l-elementi mehtieġa sabiex l-esponenti jitlob il-ħall tal-lokazzjoni stante l-morożità fil-ħlas ta' aktar minn sena kera u għaldaqstant is-soċjetà esponenti hija intitolata li tirriprendi l-pussess liberu u battal tal-proprjetà BLB032B ġewwa l-Qasam Industrijali ta' Bulebel fil-waqt li titlob il-ħlas tal-kera u billi jirrikorru l-elementi meħtieġa mill-Art. 16A tal-Kap. 69, din il-kawża għandha tiġi deċiża bid-dispensa tas-smiegħ;

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, s-soċjetà esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord, prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, jogħġbu, b'applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Art. 16A tal-Kap. 69 jiddeċiedi l-kawża skont it-talba bid-dispensa tas-smiegħ u jordna lis-soċjetà intimata sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn dan l-istess Onorabbli Bord, tiżgombra mill-fabbrika BLB032B ġewwa l-Qasam Industrijali ta' Bulebel u tirrilaxxja l-pussess liberu u battal tal-istess a favur tas-soċjetà esponenti, fil-waqt li tiġi kkundannata tħallas is-somma ta' €154,156.99 liema somma tirrappreżenta korrispettiv għall-okkupazzjoni tal-fabbrika sal-15 ta' Novembru 2018.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 3644/16 u bl-imgħaxijiet legli, kontra s-soċjeta' intimata li minn issa hija inġunta għas-subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lis-soċjetà esponenti skont il-liġi anke' għall-ħlas ta' korrispettiv sad-data tal-effettiv żgumbrament."

Ra illi s-socjeta intimata kienet debitament notifikata[1] bir-rikors, u bl-Avviz tas-smiegh.

[1] Kif jirrizulta a folio 44-47 tal-process.

Ra illi, wara diversi differimenti li inghataw fuq talba tal-partijiet sabiex jintlahaq ftehim, u dan minghajr pregudizzju ghall-procedura taht l-Artiklu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-partijiet dehru fis-seduta tal-lum u infurmaw lill-Bord li ma lahqux ftehim.

Ra illi s-socjeta' intimata ikkontestat it-talba izda ma tat ebda raguni ghal tali kontestazzjoni.

Ra l-atti kollha.

Sema' x-xhieda ta' Charles Pearsall li kkonferma r-rikors promotur u li s-sitwazzjoni ghada l-istess u cioe' li s-socjeta' intimata kienet ghadha ma hallset xejn mis-somma dovuta minnha.

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-qosor

Illi, fil-qosor, f'din il-kawza r-rikorrenti talbu (1) id-dispensa tas-smiegh tal-kawza, u (2) dikjarazzjoni li l-lokazzjoni tal-fond giet itterminata, u (3) l-izgumbrament tas-socjeta' intimata u (4) dan fi zmien qasir u perentorju u (5) ir-rilaxx tal-pussess tal-fond mis-socjeta' intimata favur ir-rikorrenti u (6) il-hlas tas-somma pretiza fl-ammont globali ta' mija u erbgha u hamsin elf u mija u sitta u hamsin Ewro u disgha u disghin centezmu (€154,156.99).

Is-socjeta' intimata ikkontestat it-talba izda ma tat l-ebda raguni ghal tali kontestazzjoni ghajr illi kienet ghadha tal-fehma illi setghet tilhaq transazzjoni mar-rikorrenti.

Provi

Illi l-partijiet hadu mhux inqas minn hames seduta fejn f'kull seduta talbu differiment minhabba l-possibilta' li jilhqu ftehim.

Illi fis-seduta tal-lum pero' iddikjaraw li l-ftehim ma sehhx u l-partijiet talbu li l-Bord jkompli bis-smiegh tal-kawza.

Xehed **Charles Pearsall,** rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti, li kkonferma t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti kif kontenuti fir-rikors u li s-socjeta' intimata ghadha ma hallset xejn minn dak pretiz.

Illi s-socjeta' intimata minkejja li kkontestat it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti ma gabet l-ebda raguni ghal tali kontestazzjoni u lanqas ikkontestat ix-xhieda mressqa.

Illi ghalhekk is-socjeta' intimata ma gabet l-ebda raguni valida fil-ligi sabiex tiddefendi ruhha u tirribatti l-pretensjonijiet imressqa mis-socjeta' rikorrenti, u konsegwentament it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti jimmeritaw li jigu milqugha.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord, qieghed (1) jilqa' t-talba tas-socjeta' rikorrenti ghad-dispensa tas-smiegh, u (2) jilqa' t-talba ghall-izgumbrament tas-socjeta' intimata mill-imsemmi fond u (3) ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahrejn mil-lum u (4) jordna lis-socjeta' intimata tirrilaxxja l-pussess liberu u battal ta' l-istess fond a favur tas-socjeta' rikorrenti u (5) jikkundanna lis-socjeta' intimata thallas lis-socjeta' rikorrenti s-somma ta' mija u erbgha u hamsin elf u mija u sitta u hamsin Ewro u disgha u disghin centezmu (€154.156,99)

rapprezentanti ammont dovut ghall-okkupazzjoni tal-imsemmija fabbrika sal-15 ta' Novembru 2018. Bl-ispejjez tal-prezenti procedura a karigu tas-socjeta' intimata inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali numru 3644/2016 u bl-imghax sad-data tal-effettiv pagament.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur