Bord li Jirregola l-Kera

Magistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Malta Industrial Parks Limited (C28965) illum jisimha INDIS Malta Limited u dan skont id-digriet datat 26 ta' Novembru 2020

Vs

Jac Steel Limited (C46665)

Rik Gur Nru: 257/19

Illum 30 ta' Gunju 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat tar-rikorrenti li permezz tieghu ppremettew u talbu:

Illi permezz ta' skrittura privata tas-26 ta' Novembru 2014, kopja ta' liema tinsab annessa u mmarkata bħala Dok. "A", l-esponenti ikkonċediet b'titolu ta' kera lis-socjeta' intimata, il-fabbrika numru MRA001 ġewwa l-Qasam Industrijali tal-Marsa, għal żmien ta' tmien (8) snin, taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm elenkati;

Illi l-kera tal-fond hija ta' tnejn u għoxrin elf, tmien mija u tmienja u sebgħin euro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€22,878.82) inkluż il-VAT u dan għall-ewwel ħames snin tal-kirja liema kera tiġi elf disa' mija u sitt euro u wieħed u ħamsin ċenteżmu fix-xahar (€1,906.51) fil-waqt li wara s-26 ta' Novembru 2019, il-kera annwa tiġi awmentata għal għoxrin elf, tliet mija u sebgħa u ħamsin euro u disgħa u sittin ċenteżmu (€20,357.69);

Illi tul il-kors tal-lokazzjoni, is-soċjeta' intimata kisret diversi kundizzjonijiet tal-kuntratt lokatizzju, fosthom:

a. Klawsola 3.4.4 li torbot lill-inkwilin li ma jħalli l-ebda oġġett jingombra partijiet mhux mibnija tal-fabbrika;

b. Klawsola 3.4.5 li torbot lill-inkwilin li ma jagħmilx ħsara u ma tħammiġx proprjeta' adjaġenti;

c. Klawsola 3.4.7.2.1 li torbot lill-inkwilin ma jingombrax partijiet komuni;

d. Klawsoli 3.7.1, 3.7.2.2 u 3.11.1 meta wettqet ksur tal-liġi inkluż tal-Kap. 504 u tal-Kap. 549 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-leġislazzjoni sussidjarja magħmula bis-saħħa tal-istess Att billi l-intimata naqset milli tottjeni l-opportuni liċenzji u permessi meħtieġa mill-awtoritajiet kompetenti, kisret kundizzjonijiet ta' permess ambjentali li kellha, kif ukoll meta ġiet kolpita b'Ordni ta' Twettieq mill-Awtoritajiet kompetenti, kif ukoll billi esponiet lill-esponenti għal penali quddiem Awtoritajiet kompetenti;

e. Klawsola 3.15 billi naqset milli tagħti dettalji tal-Ordinijiet li hija rċeviet mill-Awtoritajiet kompetenti;

f. Klawsola 3.4 billi naqset milli timmantjeni l-istess fabbrika, billi ma sewwietx ħajt li waqa', kif ukoll peress li żammett skart fuq il-post;

g. Klawsola 3.7.2.3 billi naqset milli tottempora mar-regolamenti tas-Saħħa u s-Sigurta fuq il-post tax-xogħol;

Illi għal dawn ir-raġunijiet hija ġiet interpellata diversi drabi, anki formalment permezz tal-ittra uffiċjali bin-numru 1863/2015 nhar it-22 ta' Mejju 2015 hawn annessa u mmarkata bħala Dok. "B";

Illi ciononostante, is-soċjeta' intimata baqgħet tippersisti bl-inadempjenzi tagħha u saħansitra akkumulat ammont sostanzjali ta' skart goff—partikolarment metall—fil-fabbrika odjerna u r-reċinti tagħha u a kawża ta' dan, ċeda u waqa' ħajt, liema ħsara ġrat kawża ta' traskuraġni, *non curanza* u negliġenza da parti tas-soċjeta' intimata, billi għabbiet dan l-

istess ħajt b'ħafna materjal sabiex imbagħad tali ħajt għeleb lejn it-triq u ta lok għal periklu, filwaqt li kien hemm ksur tar-regolamenti ambjentali, u f'dan ir-rigward ġew ukoll preżentati l-ittra uffiċjali bin-numru 3822/17 nhar it-13 ta' Ottubru 2017 hawn annessa u mmarkata bħala Dok. "C", kif ukoll protesti ġudizzjarji bin-numri 347/2017 tat-8 ta' Novembru 2017 u 394/2017 tal-14 ta' Diċembru 2017, hawn annessi u mmarkati bħala Dok. "D" u Dok. "E" rispettivament, liema ittra u protesti saru wkoll għall-għanijiet ta' terminazzjoni tal-lokazzjoni, u fihom jissemmew kontrattwali li ġew lesi;

Illi għalkemm is-socjeta' intimata kienet u għadha ben konsapevoli tal-ksur tal-klawsoli tal-kuntratt lokatizzju kif ukoll tal-perikli li qed tikkaġuna ġewwa l-fabbrika, u għalkemm ġiet interpellata sabiex tieħu l-passi rimedjali immedjati diversi drabi matul is-snin, hija baqgħet inadempjenti, u saħansitra matul din l-aħħar sena saru ilmenti minn terzi, hekk kif jidher mill-ittra indirizzata lir-rikorrenti bħala sid il-kera, hawn annessa u mmarkata bħala Dok. "F", liema ittra ġiet imwieġba permezz tar-risposta tar-rikorrenti hawn annessa u mmarkata bħala Dok. "G";

Illi inoltre, l-esponenti kienet kolpita b'avviż ta' infurzar mill-Awtorita tal-Ippjanar minħabba l-aġir tas-soċjeta intimata u minkejja li ġiet interpellata tirrimedja n-nuqqasijiet permezz tal-atti ġudizzjarji suriferiti baqgħet inadempjenti sal-punt li nhar il-25 ta' Frar 2019, l-esponenti rċeviet Ordni ta' Waqfien u Konformita' ieħor, din id-darba mill-Awtorita' tal-Ambjent u r-Riżorsi skont l-Artikoli 74, 76, 77 u 78 tal-Att I tal-2016 dwar il-Protezzjoni tal-Ambjent (Kap. 549 tal-Liġijiet ta' Malta), hawn annessa u mmarkata bħala Dok. "H",

Illi bħala l-aħħar tentattiv sabiex jiġu rimedjati il-ħsarat u l-inadempjenzi kuntrattwali, l-esponenti ppreżentat protest ġudizzjarju bin-numru 347/2019 nhar il-31 ta' Lulju 2019 kontra s-soċjeta' intimata, hawn annessa u mmarkata bħala Dok. "I" fejn għal darb'oħra irriferiet għall-kumulu ta' ammont sostanzjali ta' materjal u skart goff fil-proprjeta *de quo* u minkejja li tagħta żmien sabiex tirrimedja, is-soċjeta' intimata għal darb'oħra baqgħet inadempjenti;

Illi rinfaċċjata minn din is-sitwazzjoni, l-esponenti ma kellha ebda għażla oħra għajr li tipproċedi *ai termini* tal-klawsola 6 tal-kuntratt lokatizzju u nhar il-25 ta' Ottubru 2019 tat avviż bil-miktub tat-terminazzjoni tal-kirja, liema ittra tinsab hawn annessa u mmarkata bħala Dok. "J";

Illi bl-aġir tas-socjeta' intimata, is-socjeta esponenti kienet u għadha qiegħda tiġi esposta ghal danni u kemm-il darba ma tieħux azzjoni se tispiċċa sseħħ xi traġedja;

Illi jsegwi għalhekk li s-soċjeta' esponenti hija intitolata li tirriprendi l-pussess liberu u battal tal-proprjeta' MRA001 ġewwa l-Qasam Industrijali tal-Marsa;

Illi fil-fehma tas-soċjeta' 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-soċjeta' esponenti, is-soċjeta' intimata m'għandha ebda eċċezzjoni jew difiża xi tressaq kontra din it-talba ta' żgumbrament 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 meħtiega sabiex l-esponenti jitlob il-ħall tal-lokazzjoni stante l-ksur tad-diversi klawsoli fuq imsemmija, u għaldaqstant is-soċjeta' esponenti kellha l-jedd tittermina l-lokazzjoni fit-termini tal-kuntratt ta' kera u hija intitolata li tirriprendi l-pussess liberu u battal tal-proprjeta' MRA001 ġewwa l-Qasam Industrijali tal-Marsa u billi jirrikorru l-elementi meħtiega mill-Art. 16A tal-Kap. 69, din il-kawża għandha tigi deċiża bid-dispensa tas-smiegħ;

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, s-soċjeta' esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord, prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, jogħġbu:

1. B'applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Art. 16A tal-Kap. 69 jiddeċiedi l-kawża skont it-talba bid-dispensa tas-smiegħ u

jordna lis-socjeta' intimata sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn dan l-istess Onorabbli Bord, tiżgombra mill-fabbrika MRA001 ġewwa l-Qasam Industrijali tal-Marsa u tirrilaxxja l-pussess liberu u battal tal-istess a favur tas-soċjeta' esponenti.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittri uffiċċjali bin-numru 1863/15 (Dok. B), 3822/17 (Dok. C), u tal-protesti ġudizzjarju bin-numru 347/2017 (Dok. D), 394/17 (Dok. E) u 347/2019 (Dok. I), kontra s-soċjeta' intimata li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lis-soċjeta' esponenti skond il-liġi sad-data tal-effettiv żgumbrament inkluż għal kwalsiasi danni li jistgħu jirriżultaw (magħduda penali lill-awtoritajiet kompetenti) kif ukoll għall-ħlas tal-korrispettiv għall-okkupazzjoni sad-data tal-effettiv żgumbrament.

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata.

Ra li s-soċjeta intimata ġiet debitament notifikata.

Ra li fis-seduta tallum ebda rappreżentant tal-kumpanija intimata ma deher sabiex b'xi mod jikkontesta t-talbiet attriċi.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Kunsiderazzjonijiet

Illi permezz ta' skrittura privata tas-26 ta' Novembru 2014 is-soċjeta rikorrenti kkonċediet b'titolu ta' kera lis-soċjeta' intimata, il-fabbrika numru MRA001 ġewwa l-Qasam Industrijali tal-Marsa, għal żmien ta' tmien (8) snin, taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm elenkati.

Is-soċjeta rikorrenti lmentat li l-kumpanija intimata kisret diversi klawsoli tal-kuntratt lokatizzju, hekk kif dettaljat fir-rikors promotur, u ġibdet l-attenzjoni diversi drabi tas-soċjeta inkwilina izda kollu għalxejn. Dan kollu jirriżulta mid-dokumentazzjoni annessa.

Eventwalment jirriżulta li *ai termini* tal-klawsola 6 tal-kuntratt lokatizzju nhar il-25 ta' Ottubru 2019 tat avviż bil-miktub tat-terminazzjoni tal-kirja.

Għaldaqstant il-Bord iqis li t-talba tas-soċjeta' rikorrenti hija mistħoqqa.

Decide

Għal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' t-talba tas-socjeta' rikorrenti u ai fini tal-izgumbrament jiprefiggi terminu perentorju ta' xahar millum.

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

Dr Josette Demicoli LL.D
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur