BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 7 ta' Ottubru 2022

INDIS Malta Ltd. (C 28965)

vs

Printwell Limited (C 6563)

Kawża Numru : 33
Rikors Numru : 602/2022 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors Guramentat ta' Indis Malta Ltd. datat 12 ta' Lulju 2022 fejn gie premess:

1. Illi s-socjeta esponenti (qabel maghrufa bhala Malta Industrial Parks Limited) tamministra l-Oqsma Industrijali tal-Gvern bhala l-awtorita kompetenti skont id-dispozizzjonijiet tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kap. 573). F'tali vesti l-esponenti hija inkarigata sabiex tamministra l Qasam Industrijali ta' Kordin, u kwalunkwe bini li jinsab gewwa fih;

2. Illi permezz ta' kuntratt ta' kera datat 22 ta' Frar 2006 (Dok. A), l-esponenti ikkoncediet il-fabbrika KKW023H gewwa l-Qasam Industrijali ta' Kordin lis-socjeta' intimata b'titolu ta' kirja ghal terminu li beda jiddekorri mid-data tal-istess skrittura u kellu jaghlaq fil-21 ta' Frar 2022 (vide Schedule 1, Clause l-32, 'The Term'), soggett ghat-termini u l-kundizzjonijiet hemm elenkati;

3. Illi minkejja li ormai it-terminu lokatizju skada, is-socjeta' intimata ghadha in okkupazzjoni tal-fabbrika de quo, u ghaldaqstant qeghda tokkupa l-fabbrika minghajr titolu validu fil-ligi u dan minkejja li klawsola 3.13 tal-imsemmija skrittura ta' kera tipprovdi car illi fl-ahhar tat-terminu, l-inkwilin "*must yield up the Premises with vacant possession, decorated and repaired in accordance with and in the condition required by the provisions of this Lease, give up all keys of the Premises to the Landlord, remove tenant's fixtures and fittings if requested to do so by the Landlord, and remove any signs erected by the Tenant in, on or near the Premises, immediately making good any damage caused by their removal. If the Tenant remains in occupation or possession of all or any part of the Premises, or otherwise fails to yield the same up as provided in this clause 3.13, then the Tenant shall (without prejudice to any other remedy available to the Landlord under this Lease or under the Eviction Acts) for each day during which the Tenant's default continues, pay the Landlord liquidated damages equivalent to five (5) times the Rent (calculated, for the purposes of this clause 3.13, on a daily basis) payable immediately prior to the end of the Term.*"

4. Ili permezz ta' ittra legali datata 31 ta' Mejju 2022 (Dok. B), l-esponenti talbet lis-socjeta intimata sabiex tirregola l-pozizzioni taghha u thallas l-arretrati ta' kera kif ukoll tivvaka l-proprieta' u tiritorna c-cwievet tal-istess fi zmien xahar mid-data tal-ittra. Ciononostante hija bagghet inadempienti;

5. Ili gjaladarba t-titlu lokatizju ormai ghalaq, hemm lok ghal zgumbrament billi jezistu l-elementi mehtiega sabiex l-esponenti tirriprendi I-pussess liberu battal tal-fabbrika de quo waqt li jikkonkorru l-elementi preskritti mill-Art. 16A tal-Kap. 69 tal-Ligiijiet ta' Malta sabiex di il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh, billi fil-fehma tas-societa' esponenti, s-socjeta' intimata m'ghandha ebda eccezzjoni jew difiza xi tressaq kontra din it-talba ta' zgumbrament.

Illi r-raguni ta' din it-talba hi li jezistu I-elementi mehtiega sabiex l-esponenti titlob li tirriprendi l-pussess battal tal-isemmi fond billi t-terminu ta' kera skada aktar minn tliet xhur ilu u peress li jirrikorru l-elementi mehtiega mill-Art. 16A 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 il-Bord, sabiex prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, joghgbu:

1. B'applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Art. 16A tal-Kap. 69 jiddeciedi din il-kawza skont it-talba bid-dispensa tas-smiegh;

2. Jordna lis-socjeta' intimata sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss, tizgombra mill-fabbrika KKW023H gewwa l-Qasam Industrijali ta' Kordin u tirrilaxxja l-pussess liberu u battal tal-istess a favur tas-socjeta' esponenti;

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata li min issa hija ngunta ghas-subizzioni u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lis-socjeta' esponenti skond il-ligi ghall-hlas ta' kera jew korrispettiv iehor sad-data tal-effettiv zgumbrament.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi f'din il-kawża, ir-rikorrenti qed titlob l-izgumbrament tas-socjeta intimata mill-fabbrika KKW023H gewwa l-Qasam Industrijali ta' Kordin li kienet inkriet lill-istesss socjeta intimata b'kuntratt tat-22 ta' Frar 2006 (Dok A – fol 7) billi t-terminu pattwit skada. Talbet ukoll li l-Bord jgħaddi biex jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ taħt l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-Artikolu 16A jgħid hekk:

> *"16A(1)(a) Dawk il-kawżi li kienu quddiem il-Bord tal-Kera, meta t-talba tkun biss għat-tkeċċija ta' persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' xi fond urban, dar ta' abitazzjoni jew fond kummerċjali, sew jekk ikun hemm jew ma jkunx hemm talba għal kera jew xi korrispettiv ieħor dovut jew bħala danni għal xi kumpens, sad-data taċ-ċediment tal-fond, ir-rikorrent ikun jista' jitlob fir-rikors ġuramentat li l-Bord jiddeċiedi li jilqa' t-talba tiegħu, mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża:*
>
> *Iżda fejn it-talba għall-iżgumbrament issir b'talba għall-kera jew b'kull kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens, il-Bord tal-Kera għandu jiddeċiedi t-talba għall-iżgumbrament fl-ewwel smigħ qabel ma jiddeċiedi kwalunkwe talba oħra magħmula mill-applikant:*
>
> *Iżda r-rikorrent għandu jiddikjara, fir-rikors ġuramentat tiegħu, li sa fejn jaf hu l-intimat ma għandux difiża x'jagħti kontra t-talba;*
>
> *Iżda wkoll ir-rikorrent għandu wkoll jippreżenta flimkien mar-rikors, dikjarazzjoni ġuramentata li jkun fiha l-fatti li jirrigwardaw it-talba, u li jkunu jikkonfermaw li huwa jaf b'dawk il-fatti. Ir-rikorrent jista' wkoll jippreżenta flimkien mar-rikors tiegħu, affidavit li jsir minn terza persuna jew terzi li fih jiġu konfermati l-fatti li jkollhom x'jaqsmu mat-talba.*
>
> *(b) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-artikolu, id-dikjarazzjoni ġuramentata għandha ssir bil-miktub skont il-formola preskritta u għandu jkun fiha ordni lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u l-ħin imsemmija.*
>
> *(ċ) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-artikolu, id-dikjarazzjoni ġuramentata għandha tindika wkoll b'mod ċar li l-proċeduri li jkunu qegħdin*

isiru jkunu proċeduri sommarji speċjali li fihom is-sentenza għandha tingħata fl-ewwel dehra fil-kawża jekk l-intimat ikun kontumaċi f'dik is-seduta jew inkella jekk huwa jonqos milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiża li tiswa u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti.

(2) L-intimat għandu jiġi notifikat b'kopja tar-rikors u tad-dikjarazzjoni ġuramentata.

(3) Fil-każijiet imsemmija fis-subartikolu (1), ir-rikors ġuramentat għandu jiġi notifikat lill-intimat mingħajr ebda dewmien; u huwa għandu jkun ordnat jidher mhux iżjed kmieni minn ħmistax-il ġurnata u mhux iżjed tard minn tletin ġurnata mid-data tan-notifika:

Iżda fil-każ ta' nuqqas ta' osservanza tad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, il-Bord m'għandux iwaqqaf is-smigħ bi proċedura sommarja speċjali imma għandu jagħti dawk l-ordnijiet li jista' jqis li jkunu adatti biex ma jiġux preġudikati d-drittijiet tal-partijiet.

(4) Ir-rikors ġuramentat u kull ordni msemmi fis-subartikoli (2) u (3) għandhom jiġu notifikati permezz ta' marixxall tal-Qorti wara l-ħin ġudizzjarju.

(5) (a) Jekk l-intimat jonqos milli jidher meta jinstema' r-rikors ġuramentat, jew inkella jekk jidher u ma jikkontestax il-proċedimenti li r-rikorrent ikun beda, għal raġuni ta' irregolarità jew inapplikabilità, jew, wara li jkun għamel eċċezzjoni bħal dik bla ebda suċċess, ma jkunx jissodisfa, bix-xhieda ġuramentata tiegħu, jew xort'oħra, lill-Bord li jkollu difiża prima facie, fid-dritt jew fil-fatt, għall-kawża fuq il-mertu, jew xort'oħra jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża, il-Bord għandu minnufih jgħaddi biex jagħti sentenza, fejn jilqa' t-talba tar-rikorrent. L-intimat jista' jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu biex jikkontesta l-proċediment li jkun beda r-rikorrent minħabba f'irregolarità jew inapplikabilità permezz ta' nota li għandha tiġi ppreżentata fir-reġistru tal-Bord jew matul is-smigħ.

(b) Jekk l-intimat jikkontesta b'suċċess il-proċediment minħabba f'irregolarità, jew inapplikabilità, jew jekk jissodisfa lill-Bord li jkollu difiża prima facie għall-kawża, jew jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża, huwa għandu jitħalla jiddefendi l-kawża u jippreżenta risposta fi żmien għoxrin ġurnata mid-data tal-ordni msemmija fil-paragrafu (d)....".

Illi fis-seduta tas-7 ta' Ottubru 2022 xehedu **Joseph Pace ID 647359(M)** u **Raymond Pace ID 509353(M)** in rapprezentanza tas-socjeta intimata fejn spjegaw li in segwitu ghal spezzjoni li kienet saret fil-fabbrika taghhom minn certu Stanicic fiz-zmien meta kien skada il-kuntratt jew ftit qabel ma skada huma kienu nghataw assigurazzjoni minn dan Stanicic li ghalkemm il-kirja taghhom kienet skadiet din kienet ser terga tigi mgedda. Huma kkonfermaw li huma konsapevoli li t-terminu pattwit tal-kera kien skada izda sostnew li huma kellhom din l-assigurazzjoni li l-kera ser tigi mgedda. In kontro-ezami kkonfermaw li ma saret ebda skrittura ta' tigdid ta' kera u li minn Mejju 2021 il-quddiuem ma hallsux aktar kera u ma pprezentaw ebda cedola ta' depozitu ta' kera l-Qorti. Ikkonfermaw ukoll li bhala impjegati fi Frar 2022 is-socjeta intimata kellha erba (4) registrati maghha ossia huma tnejn, Carmen Pace u Joseph Gellel li hu l-*printer*.

Illi fis-seduta tas-7 ta' Ottubru 2022 il-Bord sema wkoll sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet dwar it-talba tar-rikorrenti biex il-kawza tigi deciza bid-dispensa mis-smiegh. Filwaqt li d-difensur tas-socjeta intimata sostna li f'dan il-kaz kien hemm tigdid, anke jekk implicitu, tal-kera u allura s-socjeta intimata kellha difiza xi tressaq biex tikkontesta t-talba u l-kawza ma kellhiex tigi deciza bil-giljottina, id-difesnur tas-socjeta attrici sostna li l-kirja kienet skadiet billi t-terminu pattwit fil-kuntratt kien ghadda u li ma jistax ikun li sar tigdid peress li kif inhu risaput bl-emendi l-godda fil-Ligi tal-kera li dahlu fl-2009, l-Artikolu 1531A (1) tal-Kodici Civili jistipula li in rigward kirjiet li jsiru wara l-1 ta' Jannar, 2010, il-kuntratt ta' kiri għandu jkun bil-miktub. B'hekk sostna li ma seta qatt ikun li kien hemm tigdida ta' kera billi din semmai kellha tkun bil-miktub.

Huwa sostna wkoll li s-socjeta intimata hija wkoll moruza fir-rigward tal-artikolu 3.18 tal-kuntratt tal-kera billi kif hareg mill-provi hija timpjega inqas minn 6 impjegati full-time kif tirrikjedi s-sitt skeda f'paragrafu (b). Ghalhekk huwa sostna li kien hemm l-elementi kollha mehtiega biex il-kaz jigi deciz bil-giljottina.

Il-Bord ikkunsidra li skond il-ftehim ta' lokazzjoni Dok A (fol 7 et seq) il-kirja kienet ghal perijodu mit-22 ta' Frar 2006 sal-21 ta' Frar 2022 (klawsola 1-32 – pagna 21 tal-kuntratt lokatizju – fol 27) u ghalhekk m'hemmx dubbju li fil-mument li giet intavolata l-kawza t-terminu lokatizju pattwit rizultanti mill-kuntratt sudett kien ghadda. Skond klawsola 3.13 (pagna 8 tal-kuntratt – fol 14) mat-terminazzjoni tal-perijodu pattwit il-fond kellu jigi ritornat lura lis-sid bil-pussess vakant. Is-socjeta intimata sostniet li l-kera giet imgedda izda skond il-Ligi kuntratt ta' kera wara Jannar 2010 kellu jsir bil-miktub u ghalhekk biex l-intimata tirnexxi fis-sottomissjoni taghha kellha tipprova, almenu *prima facie*, li qabel il-21 ta' Frar 2022 kienet saret tigdida tal-kera bil-miktub. Haga li mhux biss ma ppruvatx izda talli addirittura d-diretturi tal-istess socjeta intimata irrikonoxxew li l-kirja originali kienet skadiet, ma saret ebda skrittura ta' kera ohra qabel jew wara li skada l-ewwel kuntratt izda sostnew biss li kienu gew imwieghda

tigdid. Il-Bord hu obbligat jimxi fuq il-fatti u l-fatti huma li kuntratt lokatizju iehor qabel jew wara li l-ewwel wiehed kien skada ma hemmx.

Inoltre l-Bord osserva li l-punt sottomess mid-difensur tas-socjeta rikorrenti meta qal li s-socjeta intimata hija wkoll bi ksur tal-paragrafu (b) tas-sitt skeda tal-kuntratt lokatizju, ghandu wkoll mis-sewwa. Mix-xhieda ta' Joseph Pace ID 647359(M) u Raymond Pace ID 509353(M) hareg li s-socjeta intimata timpjega mhux aktar minn erba (4) impjegati. Dan hu bi ksur tas-sitt skeda ossia l-'ME Covenants' li f-paragrafu (b) jistipulaw illi "*Printwell Limited shall reach an employment level of six (6) full-time workers within three years from the date of handover of the Premises*" (fol 36) filwaqt li Artikolu 3.18 tal-kuntratt lokatizju jghid illi "*The tenant must observe and perform the ME Covenants*" (fol 15).

Illi tenut kont tal-fatti kif esposti quddiem il-Bord u wara li sema s-sottomissjonijiet tad-difensuri ta' entrambi l-partijiet il-Bord ma jara li hemm ebda raġuni għaliex m'għandux jipproċedi biex jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ skont l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dan fir-rigward tat-talbiet tas-socjeta rikorrenti.

Illi wara li eżamina r-rikors ġuramentat tar-rikorrenti u d-dikjarazzjoni ġuramentata tal-Perit Joseph Attard (fol 5), u wara li ra d-dokumenti annessi mar-rikors guramentat u sema x-xhieda ta' Joseph Pace ID 647359(M) u Raymond Pace ID 509353(M) u s-sottomissjonijiet ta' entrambi d-difensuri tal-partijiet u ra dak verbalizzat illum waqt l-udjenza l-Bord huwa tal-fehma li r-rekwiżiti proċedurali kollha li titlob il-liġi taħt l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew sodisfatti. Għaldaqstant, il-Bord huwa tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi, t-talba kif dedotta fir-rikors promutur, hija ġustifikata, u hemm lok li s-sentenza tingħata bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward tat-talbiet attrici.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, dan il-Bord, jaqta' u jiddeċiedi dan il-kaz billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jiddikjara l-kirja tal-fabbrika in meritu ossia l-fabbrika KKW023H gewwa l-Qasam Industrijali ta' Kordin bhala terminata ghal finijiet w effetti kollha tal-Ligi u ghal dak li jirrigwarda t-tieni talba ossia t-talba ghall-izgumbrament tas-socjeta intimata mill-ambjenti in kwistjoni ossia mill-fabbrika KKW023H gewwa l-Qasam Industrijali ta' Kordin jordna l-izgumbrament tas-socjeta intimata mill-istess fabbrika u jordna lill-istess socjeta intimata sabiex tirritorna c-cwievet relattivi lis-socjeta rikorrenti u tikkonsenja l-istess fabbrika lura vakanti entro terminu ta' tlett (3) xhur mil-lum liema terminu huwa wiehed perentorju.

Bl-ispejjeż ta' din is-sentenza kontra l-istess socjeta intimata.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur