BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Noel Bartolo
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 18 ta' Novembru 2022

Malta Life Sciences Centre Limited (C 70599)

vs

Melissa Medi Limited (C 72808)

Kawża Numru : 19
Rikors Guramentat Numru : 795/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors guramentat ta' Malta Life Sciences Park Limited (C 70599) datat 28 ta' Ottubru 2021 fejn gie premess:

1. Illi permezz ta' kuntratt ta' kera tal-ewwel (1) ta' April 2016 kif emendat permezz ta' skrittura privata tal-1 ta' Jannar 2017, kopja ta' liema jinsabu annessi u mmarkati bhala Dok. "A" u Dok. "A1", l-esponenti ikkoncediet b'titolu ta' kera l-units maghrufa bhala 'LS2.04' u 'LS2.05' gewwa l-Malta Life Sciences

Park fil-Qasam Industrijali ta' San Gwann, lis-socjeta' intimata ghal perjodu ta' hames (5) snin b'possibilta' ta' estensjoni ghal hames (5) snin ulterjuri, taht il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm elenkati;

2. Illi tali kirja saret versu l-kera annwa ta' sitt elef, hames mija u ghoxrin ewro (€6,520) inkluz VAT, liema kera tithallas kull tlett xhur bil-quddiem, service charge annwa ta' elf hames mija u hames euro (€1,505) inkluz VAT, kif ukoll utility charge inizjali ta' elf u hames mitt ewro (€1,500) inkluz VAT pagabbli tlett xhur bil-quddiem li tigi aggustata skont il-konsum, kif ukoll tariffa annwa ta' disa' mija u ghoxrin euro u erbghin centezmu (€920.40) inkluz VAT ghal basement car park space;

3. Illi s-socjeta baqghet moruza fil-hlasijiet dovuti skont il-kuntratt lokatizzju, u dan bi ksur tal-klawsola tlieta punt wiehed (3.1) tal-istess kuntratt;

4. Illi wara diversi skambji bejn il-partijiet sabiex l-intimata tirregola ruhha, inkluz b'ittra datata 12 ta' April 2019 (Dok. 'B') ghal-liema ittra l-esponenti ma rcevitx risposta, l-esponenti interpellat lis-socjeta intimata thallas l-arretrati tal-kera dovuti sa dakinhar u sabiex tersaq ghall-hall tal-kuntratt lokatizzju u l-izgumbrament mill-fond de quo permezz ta' ittra ufficjali numru 2369/19 tal-25 ta' Gunju 2019, kopja ta' liema ittra tinsab annessa u mmarkata bhala Dok. 'C';

5. Illi l-intimata intavolat ittra ufficcjali bin-numru 3102/10 ahar l-14 ta' Awissu 2019, kopja ta' liema ittra tinsab annessa u mmarkata bhala Dok. 'D', permezz ta' liema l-intimata qalet illi hija ser tkun qed thallas ammonti arretrati skont il-kuntratt lokatizzju fl-ammont ta' elf euro (€1,000) fix-xahar flimkien mal-kera li tkun dovuta skont iz-zmien;

6. Illi fl-10 ta' Marzu 2020, l-intimata ghamlet hlas wiehed tardiv ta' arretrati fl-ammont ta' tlett elef ewro (€3,000) u minn dak inhar l' hawn hija ma ghamlet ebda hlas iehor minkejja li hija baqghet tokkupa l-fond;

7. Illi nhar il-5 ta' Gunju 2020, l-esponenti baghtet ittra legali lill-intimata Dok. 'E') sabiex tinfurmaha illi hija mhux biss ghadha moruza fir-rigward tal-hlasijiet dovuti, izda wkoll kienet inadempjenti fir-rigward tal-uzu tal-proprjeta' hekk kif hija bdiet, minghajr ebda permess tal-esponenti, tuza l-proprjeta' ghall-manifattura tas-sanitizers. Din l-attivita' hija meqjusa ta' periklu ghas-sahha u s-sigurta' hekk kif il-proprjeta' mghandhiex infrastruttura adegwata ghat-tali attivita'. Fl-istess ittra, l-esponenti interpellat lill-intimata sabiex taghmel il-pagamenti necessarji u tirregola ruhha mal-kuntratt lokatizzju fit-termini hemm indikati;

8. Illi minkejja dawn l-interpellazzjonijiet, is-socjeta intimata ghal darb' ohra baqghet inadempjenti;

9. Illi eventwalment mal-gheluq tal-hames snin tal-kirja, il-kuntratt lokatizzju skada u l-intimata baqghet tokkupa l-fond de quo minghajr titolu validu fil-ligi u ghadha tokkupa l-fond sal-lum, filwaqt illi ghadha moruza fil-hlasijiet tal-arretrati tal-kera u charges ohra dovuti lill-esponenti, li sal-lum jammontaw ghal erbgha u erbghin elf tliet mija u wiehed u ghoxrin ewro u sebgha u tmenin centezmu (€44,321.87) inkluz il-VAT, kif jidher mir-rendikonti annessi u mmarkati bhala Dok. 'F';

10. Illi fil-fehma tas-socjeta' esponenti jikkonkorru l-elementi preskritti mill-Art. 16A tal-Kap. 69 tal-Ligiliet ta' Malta sabiex din il-kawza tigi 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;

Ghaldaqstant, is-socjeta' rikorrenti titlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord, prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, joghogbu:

1. Jisma' din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur l-16A et seq tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jordna l-izgumbrament tal-intimata mill-fond de quo fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dan l-istess Onorabbli Bord u tirrilaxxa l-pussess liberu u battal tal-istess fond;

3. Jikkundanna lill-intimata thallas is-somma ta' erbgha u erbghin elf tliet mija u wiehed u ghoxrin ewro u sebgha u tmenin centezmu (€44,321.87) inkluz il-VAT;

   Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 2369/19 kontra s-socjeta' intimata li minn issa hija ingunta ghas-subizzioni u b' riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lis-socjeta' esponenti skond il-ligi anke' ghall-hlas ta' korrispettiv sad-data tal-effettiv zgumbrament.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tas-7 ta' Novembru 2022 fejn deheret Dr. Rachel Tua ghas-socjeta intimata li tat ruhha b'notifikata bil-kawza ghas-socjeta intimata u billi l-

istess avukata talbet ftit zmien biex tirregola ruhha mal-klijent in rigward it-talba ghad-dispensa mis-smiegh, l-Bord akkorda differiment biex jigi trattat il-punt tal-giljottina.

Sema waqt is-seduta tat-18 ta' Novembru 2022 ix-xhieda ta' Pierre Theuma in rapprezentanza tas-socjeta rikorrenti u t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet dwar it-talba sabiex il-kawza tigi deciza bid-dispensa mis-smiegh (giljottina) u sema in partikolari lid-difensur tas-socjeta intimata tiddikjara li l-kontestazzjoni tas-socjeta' intimata mhijiex rigward it-talba ghall-izgumbrament izda biss dwar it-talba ghall-hlas tal-kirja in fatti l-istess difensur sostniet li s-socjeta' intimata ilha li giet spussessata mill-fond billi tnehha b'mod digitali l-access tal-intimata ghal-fond in meritu.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi f'din il-kawża, ir-rikorrenti qed titlob illi 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 tat-18 ta' Novembru 2022**, il-Bord sema x-xhieda ta' Pierre Theuma in rapprezentanza tas-socjeta rikorrenti li spjega li s-socjeta rikorrenti kienet dahlet f'kuntratt lokatizju mal-intimata b'kuntratt tal-1 ta' April 2016 li skada fil-31 ta' Marzu 2021. Huwa kkonferma li ma kien hemm ebda talba ghal estenzjoni tal-kera. Ix-xhud ikkonferma wkoll li s-socjeta intimata hija moruza f'arretrati ta' kera fl-ammont ta' €55,261.

Il-Bord sema wkoll it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet u b'mod partikolari d-dikjarazzjoni tal-avukat tas-socjeta intimata li ma kienetx qed tikkontesta t-talba ghall-izgumbrament *per se* izda biss it-talba ghal hlas tal-kirja.

Illi wara li eżamina r-rikors ġuramentat tar-rikorrenti u d-dikjarazzjoni ġuramentata u d-dokumenti esebiti u sema x-xhieda tas-socjeta rikorrenti u s-sottomissjonijiet tad-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 tal-ewwel zewg talbiet attrici filwaqt li ai termini tal-istess Artikolu jehtieg li l-kawza tigi differita ghas-smiegh tal-provi fir-rigward tat-tielet talba.

III. KONKLUŻJONI.

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, dan il-Bord, jaqta' u jiddeċiedi dan il-kaz billi jilqa' l-ewwel zewg t-talbiet tar-rikorrenti u jiddikjara l-kirja tal-*units* maghrufa bhala LS2.04 u LS2.05 gewwa l-Malta Life Sciences Park fil-Qasam Industrijali ta' San Gwann mghotija lis-socjeta intimata 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-*units* maghrufa bhala LS2.04 u LS2.05 gewwa l-Malta Life Sciences Park fil-Qasam Industrijali ta' San Gwann, jordna l-izgumbrament tas-socjeta intimata mill-istess ambjenti u jordna lill-istess intimata sabiex tirritorna kwalsiasi cwievet relattivi lir-rikorrenti entro terminu ta' xahar mil-lum liema terminu huwa wiehed perentorju.

Filwaqt li jordna l-prosegwiment tal-kawza fir-rigward tat-tielet (3) talba attrici.

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

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

18 ta'Novembru 2022