



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Joseph Mifsud B.A. (Legal & Int. Rel.),

B.A. (Hons), M.A. (European), LL.D.

INDIS Malta Limited (C-28965)

vs

Pharmex Enterprise Limited (C-42536)

Rikors Numru: 63/2023JM

Illum 27 ta' Gunju 2023

Il-Bord,

Ra r-Rikors¹ guramentat tas-socjeta` INDIS Malta Limited, ipprezentat fis-7 ta' Frar 2023 li permezz tieghu ppremettiet is-segwenti:

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

¹ Fol. 1 sa 6

(Kap. 573). F'tali vesti l-esponenti hija inkarigata sabiex tamministra l-Qasam Industrijali ta' Hal Far, u kwalunkwe bini li jinsab gewwa fih;

2. Illi permezz ta' kuntratt ta' kera datat 26 ta' Mejju 2011 (Dok. 'A'), l-esponenti ikkonċediet il-fabbrika HHF044 gewwa l-Qasam Industrijali ta' Hal Far lis-soċjeta' intimata b'titolu ta' kirja għal terminu ta' hames snin li beda jiddekorri mid-data tal-istess skrittura, bl-għażla li jiġgedded għal terminu ta' hames (5) snin oħra (vide *Schedule 1, Clause 1-32, 'The Term'*), versu kirja annwa ta' €16,426.74 liema kera kienet toghla skont Skeda 4 tal-istess kuntratt, u soġġett għat-termini u l-kundizzjonijiet kollha l-oħra stipulati fl-istess kuntratt;
3. Illi l-imsemmi kuntratt gie emendat permezz ta' skrittura datata 16 ta' Mejju 2012 (Dok 'B'), li permezz tiegħu inbidlu biss klawnsola 1-28 ta' Skeda 1 dwar ir-'*Reinstatement Sum*' u Skeda 4 dwar ir-Renta, u l-bqija tal-klawsoli fil-kuntratt suriferit baqgħu validi u jorbtu lill-partijiet;
4. Illi l-imsemmi kuntratt ta' kera gie mġedded għal terminu ta' hames (5) snin oħra permezz ta' skrittura datata 18 ta' Ottubru 2019 (Dok. 'C'), liema terminu beda jiddekorri nhar is-26 ta' Mejju 2016 u skada fil-25 ta' Mejju 2021 (vide klawnsola 1);

5. Illi minkejja li t-terminu lokatizju skada 'l-fuq minn sena ilu, is-soċjeta' intimata għadha in okkupazzjoni tal-fabbrika *de quo*, u għaldaqstant qiegħda tokkupa l-fabbrika mingħajr titolu validu fil-liġi, u dan minkejja li klawsola 3.13 tal-kuntratt originali ta' kera (Dok. 'A') jipprovdi ċar illi fl-aħħar 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.*". Illi din il-klawsola baqgħet tgħodd hekk kif fl-iskrittura bejn il -partijiet li biha ġiet imġedda l-kera (Dok. 'C'), il-kundizzjonijiet tal-kera originali baqgħu jgħoddu *in toto* (vide klawsola 9);
6. Illi għaladarba t-titlu lokatizju għalaq, hemm lok għal zgumbrament billi jeżistu l-elementi meħtieġa sabiex l-esponenti tirriprendi l-

pussess liberu u battal tal-fabbrika *de quo* waqt li jikkonkorru l-elementi preskritti mill-Art. 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawża tigi deċiża bid-dispensa tas-smiegh, billi fil-fehma tas-socjeta' esponenti, is-socjeta' intimata m'ghandha ebda eccezzjoni jew difiża xi tressaq kontra din it-talba ta' zgumbrament.

Illi r-raġuni ta' din it-talba hi li jezistu l-elementi mehtiega sabiex l-esponenti titlob li tirriprendi l-pussess battal tal-imsemmi fond billi t-terminu ta' kera skada aktar minn sena ilu u peress li jirrikorru l-elementi mehtiega mill-Art. 16A tal-Kap. 69, din il-kawża ghandha tigi deċiża bid-dispensa tas-smiegh.

Ghaldaqstant, ghar-raġunijiet premissi, is-socjeta' esponenti titlob birrispett lil dan il-Bord, sabiex prevja d-dikjarazzjonijiet neccessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, joghgbu:

1. B'applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Art. 16A tal-Kap. 69 jiddeċiedi din il-kawża skont it-talba bid-dispensa tas-smiegh;
2. Jordna lis-socjeta' intimata sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jiġi prefiss, tizgombra mill-fabbrika HHF044 gewwa l-Qasam Industrijali ta' Hal Far u tirrilaxxa l-pussess liberu u battal tal-istess a favur tas-socjeta' esponenti;

Bl-ispejjeż kontra s-socjeta' intimata li minn issa hija ngunta għas-subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lis-socjeta' esponenti skond il-liġi għall-ħlas ta' kera jew korrispettiv ieħor sad-data tal-effettiv żgumbrament.

Ra illi għalkemm is-socjeta' intimata giet debitament notifikata permezz tal-procedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni, baqghet ma pprezentatx risposta.

Ra d-dokumenti pprezentati mis-socjeta' rikorrenti.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Illi s-socjeta' intimata giet notifikata bil-kawza skond il-Ligi. Illi t-talba tar-rikorrenti hija segwita b'dikjarazzjoni guramentata tal-fatti f'isem ir-rikorrenti.

Ra l-verbal tas-seduta tal-lum.

Ra u qies l-atti processwali.

Ikkunsidra:

Illi f' din il-kawza, ir-rikorrenti qed jitlobu illi l-Bord jghaddi biex jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh taht l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-Artikolu 16A jghid hekk:

"16A.(1)(a) Dawk il-kawzi li kienu quddiem il-Bord tal-Kera, meta t- talba tkun biss għat-tkeccija 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 korrisspettiv iehor dovut jew bhala danni għal xi kumpens, sad-data taċ-ċediment tal- fond, ir-rikorrent ikun jista' jitlob fir-rikors guramentat li l-Bord jiddeciedi li jilqa' t-talba tiegħu, mingħajr ma jgħaddi għas-smiġħ 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 jiddeciedi t-talba għall-iżgumbrament fl-ewwel smiġħ qabel ma jiddeciedi kwalunkwe talba oħra magħmula mill-applikant:

Iżda r-rikorrent għandu jiddikjara, fir-rikors guramentat tiegħu, li safejn jaf hu l-intimat ma għandux difiża x'jagħti kontra t-talba;

Iżda wkoll ir-rikorrent għandu wkoll jipprezenta flimkien mar-rikors, dikjarazzjoni guramentata li jkun fiha l-fatti li jirrigwardaw it-talba, u li jkun jikkonfermaw li huwa jaf b'dawk il-fatti. Ir-rikorrent jista' wkoll jipprezenta 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 guramentata għandha ssir bil-miktub skont il-formola preskritta u għandu jkun fiha ordni lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-gurnata u l-hin imsemmija.

(ċ) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-artikolu, id- dikjarazzjoni guramentata għandha tindika wkoll b'mod ċar li l-proċeduri li jkun qegħdin isiru jkun 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-smiġħ bi procedura 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 inapplicabilità, 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 inapplicabilità permezz ta' nota li għandha tiġi ppreżentata fir-registru tal-Bord jew matul is-smiġh.

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

Illi s-socjeta` intimata debitament notifikata bir-rikors promotur, kif ukoll bl-avviz tas-smiġh, **ma dehrux** għas-seduta tallum.

Illi fis-seduta tal-lum, il-Bord iddeċieda li ma kien hemm ebda raġuni għaliex m'għandux jipproċedi biex jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smieġh skont l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi wara li eżamina r-rikors ġuramentat tar-rikorrenti u d-dikjarazzjoni ġuramentata, u dak verbalizzat illum waqt l-udjenza l-Bord huwa tal-fehma li r-rekwiziti proċedurali kollha li titlob il-liġi taht l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew sodisfatti.

Ghaldaqstant, il-Bord huwa tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi, t-talba kif dedotta fir-rikors promutur, hija ġustifikata, u hemm lok li s-sentenza tinghata bid-dispensa tas-smiġ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

DECIDE

Għal dawn ir-raġunijiet, dan il-Bord qieghed jaqta' u jiddeċiedi dan il-kaz billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jiddikjara l-kirja tal-fond il-fabbrika HHF044 ġewwa l-Qasam Industrijali ta' Ħal Far bhala terminata għal finijiet w effetti kollha tal-Ligi u jordna l-izgumbrament tas-socjeta` intimata mill-ambjenti in kwistjoni ossia fabbrica il-fabbrika HHF044 ġewwa l-Qasam Industrijali ta' Ħal Far u jordna lill-istess socjeta` intimata sabiex tirritorna c-cwieviet relattivi lir-rikorrenti entro terminu ta' hmistax-il gurnata mil-lum liema terminu huwa wiehed perentorju.

Bl-ispejjeż kontra l-istess socjeta` intimata.

Dr Joseph Mifsud
Magistrat

Ylenia Spiteri
Deputat Registratur