BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 27 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 89/2025

Atlas Insurance PCC Limited (C5601)

Vs

Ferrovault Ltd. (C88484)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ġuramentat tas-soċjeta` rikorrenti ppreżentat fl-24 ta' Marzu 2025 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi s-socjeta' rikorrenti hija proprjetarja tal-fond li jinsab fl-indirizz 'Ferrovault', Bini Gaba, Triq in-Naxxar, Iklin IKL 9026 (minn hawn 'il quddiem imsejjaħ il-'Fond Mikri'), liema fond kien gie mikri lis-socjeta' intimata permezz ta' ftehim ta' kiri datat il-5 ta' Frar, 2019 (hawn 'il quddiem imsejjah il-'Ftehim'), emendat permezz ta' ftehim iehor datat 23 ta' Settembru, 2019 (minn hawn 'il quddiem imsejjaħ l-'Addendum'), taħt it-termini u l-kundizzjonijiet miftiehma fil-Ftehim, kopja taz-zewg dokumenti hawn annessi u mmarkati rispettivament Dok. '**MVB1**' u Dok. '**MVB2**';*

2. *Illi socjeta' intimata naqqset li thallas il-kera dovuta ghall-Fond Mikri, kif ukoll spejjez relatati ohra, inkluzi spejjez ghall-konsum ta' dawl u ilma, ukoll dovuti mis-socjeta' intimata skond il-Ftehim, u hija dovuta sat-12 ta' Marzu, 2025 mis-socjeta' intimata, is-somma totali ta' mitejn hamsa u disghin elf seba' mija u disghin Ewro u tlieta u erbghin centezmu (€295,790.43), oltre l-imghax legali fuq l-istess, sal-gurnata tal-pagament effettiv ta' din is-somma, skond statement of account hawn anness u mmarkat Dok. '**MVB3**';*

3. *Illi l-morozita' fil-hlas tal-kera u ta' somom ohra skond il-Ftehim da parti s-socjeta' intimata, skond l-artikolu 17.1 tal-Ftehim jikkostitwixxi "material default or breach" da parti s-socjeta' intimata, li jintitola lis-socjeta' rikorrenti inter alia ghat-terminazzjoni tal-Ftehim, salv dak provdut fl-artikolu 17.2 mill-istess Ftehim;*

4. *Illi l-morozita' fil-hlas tal-kera u ta' somom ohra skond il-Ftehim da parti s-socjeta' intimata, gie anke rikonoxxut formalment mis-socjeta' intimata, permezz ta' att ta' kostituzzjoni ta' debitu tas-27 ta' Settembru, 2022, kopja tieghu hawn annessa u mmarkata Dok. '**MVB4**';*

5. *Illi ghalhekk, is-socjeta' rikorrenti a tenur tal-artikolu 17.1 mill-Ftehim, permezz ta' ittra ufficjali datata 15 ta' Jannar, 2025 u debitament notifikata nhar l-24 ta' Jannar, 2025 (kopja tal-ittra ufficjali u tar-referta relattiva hawn annessi u mmarkati Dok. '**MV5**'), interpellat lis-socjeta' intimata sabiex minnufih tirritorna l-pussess tal-Fond Mikri, kif ukoll sabiex tersaq ghal-likwidazzjoni u l-hlas tal-kera u somom oħra, dovuti skont il-Ftehim, inkluż l-imgħax li kien lahaq ddekorra sa dakinhar;*

6. *Illi minkejja l-ittra ufficjali msemmija fil-paragrafu suespost, is-socjeta' intimata baqghet inadempjenti;*

7. *Illi sa fejn taf is-socjeta' rikorrenti, is-socjeta' intimata, m'għandha ebda difiża x'tagħti kontra t-talbiet rikorrenti.*

***Ghaldaqstant**, is-socjeta' rikorrenti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensata mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, titlob lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lis-socjeta' intimata sabiex tidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li s-socjeta' intimata tkun kontumaċi f'dik is-seduta, jew inkella jekk hija tonqos milli turi f'dik is-seduta li jkollha difiża li tiswa' u li tista' tagħmel sabiex tikkontesta t-talbiet rikorrenti, dan l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera għandu:*

i. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-lokazzjoni tal-Fond Mikri hija terminata a tenur tal-Ftehim u ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

ii. ***Jordna*** *l-izgumbrament tas-socjeta' intimata, liema zgumbrament ghandu jsir fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xierqa u opportuni.*

iii. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi s-socjeta' intimata ghandha thallas il-kera ghall-Fond Mikri, kif ukoll spejjez relatati ohra, inkluzi spejjez ghall-konsum ta' dawl u ilma, ukoll dovuti mis-socjeta' intimata skond il-Ftehim, sat-12 ta' Marzu, 2025, fis-somma totali ta' mitejn hamsa u disghin elf seba' mija u disghin Ewro u tlieta u erbghin centezmu (€295,790.43), oltre l-imghax legali fuq l-istess, sal-gurnata tal-pagament effettiv ta' din is-somma.*

iv. ***Jikkundanna*** *lis-socjeta' intimata thallas il-kera dovuta ghall-Fond Mikri kif ukoll spejjez relatati ohra, inkluzi spejjez ghall-konsum ta' dawl u ilma, ukoll dovuti mis-socjeta' intimata skond il-Ftehim, sat-12 ta' Marzu, 2025, fis-somma totali ta' mitejn hamsa u disghin elf seba' mija u disghin Ewro u tlieta u erbghin centezmu (€295,790.43), oltre l-imghax legali fuq l-istess, sal-gurnata tal-pagament effettiv ta' din is-somma.*

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-15 ta' Jannar, 2025 u bl-inġunzjoni tas-socjeta' intimata għas-subizzjoni u b'riserva ghal kull ammont iehor dovut skond il-Ftehim, mhux imsemmi hawn u b'riserva ghad-danni kollha sofferti mis-socjeta' rikorrenti u li talvolta tista' issofri s-socjeta' rikorrenti.

Ra d-dikjarazzjoni maħlufa ta' Matthew Von Brockdorff a fol. 31 tal-proċess;

Ra illi dawn il-proċeduri ġew appuntati għas-seduta tal-24 ta' April 2024;

Ra illi s-soċjeta` intimata ġiet notifikata b'dawn il-proċeduri fil-5 ta' Mejju 2025;

Ra illi minkejja dan, l-istess soċjeta` ma deheritx għas-seduta tal-lum u għalhekk ma kkontestax l-istess proċeduri kif maħsub ai termini tal-Artikolu 16A ((5) (a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Ra li għalhekk ġie ordnat li l-proċeduri jkomplu jinstemgħu b'mod sommarju ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ikkunsidra:

Illi mir-riżultanzi proċesswali jirriżulta li s-soċjeta` intimata kienet tikri l-fond bl-isem "Ferrovault", Bini Gaba, Triq in-Naxxar, Iklin mingħand is-soċjeta` rikorrenti in forza ta' kuntratt datat 05 ta' frar 2019, kif emendat permezz ta' ftehim ieħor datat 23 ta' Settembru 2019 u dan skont kif jirriżulta minn Dokument MVB1 u MVB2 annessi mar-rikors promutur.

Mid-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Matthew Von Brockdorff jirriżulta illi s-soċjeta` intimata naqset li tħallas diversi arretrati ta' kera u kif ukoll kontijiet ta' dawl u ilma u spejjeż anċillari, u dan kif jirriżulta mir-rendikont esebit bħala Dokument MVB3 anness mar-rikors promutur.

Jirriżulta wkoll illi in vista ta' dawn l-inadempjenzi, fil-15 ta' Jannar 2025, is-soċjeta` rikorrenti ppreżentat ittra uffiċjali fejn interpellat lis-soċjeta` intimata sabiex tirritorna minnufih il-pussess tal-fond in kwistjoni u tersaq għal-likwidazzjoni u ħlasijiet dovuti skont il-ftehim ta' kera. Din l-ittra ġiet notifikata lis-soċjeta` intimata fl-24 ta' Jannar 2025.

Illi abbażi tal-provi prodotti mis-soċjeta` rikorrenti, u in vista li s-soċjeta` intimata bl-ebda mod ma ddefendiet ruħha mill-pretensjonijiet tas-soċjeta` rikorrenti, il-Bord iqis li t-talbiet kollha tas-soċjeta` rikorrenti ġew ippruvati skont il-liġi u għaldaqstant se jgħaddi biex jilqa' l-istess talbiet.

Decide

Għal dawn il-motivi, dan il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jilqa' t-talba sabiex din il-kawża tinstema' u tiġi deċiża b'mod sommarju ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta,

i. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond li jinsab fl-indirizz "Ferrovault", Bini Gaba, Triq in-Naxxar, Iklin, IKL 9026 hija terminata a tenur tal-Ftehim li kien hemm bejn il-partijiet u ai termini tal-Artikolu 1570 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

ii. Jordna l-iżgumbrament tas-soċjeta' intimata mill-fond li jinsab fl-indirizz "Ferrovault", Bini Gaba, Triq in-Naxxar, Iklin, IKL 9026 fi żmien tletin (30) ġurnata mil-lum;

iii. Jiddikjara u jiddeċiedi illi s-soċjeta' intimata għandha tħallas il-kera għall-fond li jinsab fl-indirizz "Ferrovault", Bini Gaba, Triq in-Naxxar, Iklin, kif ukoll spejjeż relatati oħra, inklużi spejjeż għall-konsum ta' dawl u ilma, ukoll dovuti mis-soċjeta' intimata skond il-Ftehim, sat-12 ta' Marzu, 2025, fis-somma totali ta' mitejn ħamsa u disgħin elf, seba' mija u disgħin Ewro u tlieta u erbgħin ċenteżmu (€295,790.43), oltre l-imgħax legali fuq l-istess mill-24 ta' Jannar 2025 sal-ġurnata tal-pagament effettiv ta' din is-somma;

iv. Jikkundanna lis-soċjeta' intimata tħallas il-kera dovuta għall-fond li jinsab fl-indirizz "Ferrovault", Bini Gaba, Triq in-Naxxar, Iklin kif ukoll spejjeż relatati oħra, inklużi spejjeż għall-konsum ta' dawl u ilma, ukoll

dovuti mis-soċjeta' intimata skond il-Ftehim, sat-12 ta' Marzu, 2025, fis-somma totali ta' mitejn ħamsa u disgħin elf, seba' mija u disgħin Ewro u tlieta u erbgħin ċenteżmu (€295,790.43), oltre l-imgħax legali fuq l-istess mill-24 ta' Jannar 2025 sal-ġurnata tal-pagament effettiv ta' din is-somma;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tal-15 ta' Jannar, 2025, kontra s-soċjeta` intimata.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur