BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Malta Industrial Parks Limited (C-28965)

Vs

Luigi D'Or International Limited (C-24983)

Rikors Guramentat Numru: 149/17

Illum 16 ta' Lulju 2018

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat ta' Malta Industrial Parks Limited (C-28965) li jaqra hekk:

1. Illi permezz ta' skrittura privata, liema skrittura giet transunta fl-Atti tan- Nutar Bartolomeo Micallef, tal-hmistax (15) ta' Novembru elfejn u tnejn (2002), kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok. A', il-Malta Development Corporation kkoncediet b'titolu ta' lokazzjoni lis-socjeta' intimata, il-proprjeta' ATD018 gewwa l-Qasam Industrijali ta' H' Attard, taht il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm elenkati;

2. Illi tali lokazzjoni kienet saret versu l-kera annwa ta' mitejn u hamsin lira Maltin (LM250) ekwivalenti ghal hames mija u tnejn u tmenin euro u erbgha u tletin centezmu (€582.34), pagabbli bil-quddiem;

3. Illi sa mill-2004, ir-responsabbilta' ghall-amministrazzjoni tal-Qasam Industrijali ta' H' Attard ghaddiet *ope legis* ghand is-socjeta' esponenti minflok il-Malta Development Corporation;

4. Illi l-imsemmija skrittura privata giet emendata bi skrittura ohra tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Mejju elfejn u hmistax (2015) hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok. B';

5. Illi skond din l-ahhar skrittura, b'effett mis-sitta u ghoxrin (26) ta' Mejju elfejn u hrnistax (2015), il-kera annwa hija ta' hamest elef seba' mija u erba' euro u erbgha u disghin centezmu (€5704.94), pagabbli bil-quddiem, oltre l-VAT;

6. Illi s-socjeta'intimata kienet baqghet moruza fil-hlas tal-kera tant li fil-wiehed u ghoxrin (21) ta' Lulju elfejn u sittax (2016) kienet interpellata thallas il-kera sal-iskadenza tat-tletin (30) ta' Settembru elfejn u sittax (2016) fis-somma ta' sitt elef tlett mija u ghaxar euro u disa' u disghin centezmu €6310.99 u dan permezz ta' ittra ufficjali bin-numru 1443/16 skont l-Art. 166A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, kopja ta' liema ittra ufficjali tinsab annessa u mmarkata 'Dok C', is-socjeta' intimata ghamlet pagament zghir fis-somma ta' elfejn ewro (€2,000) u baqghet moruza ghall-bqija;

7. Illi sat-tletin (30) ta' Settembru elfejn u sbatax (2017) is-socjeta' intimata kienet debitrici fis-somma ta' hdax-il elf u tnejn u erbghin euro u tlieta u tmenin centezmu (€11,042.83), kif jidher mill-prospett anness u mmarkat 'Dok. D' liema somma tkopri aktar minn sena kera;

8. Illi dan jikkostitwixxi ksur tal-pattijiet lokatizzji sija skont l-

artikolu 1570 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll skont l-klawsola tmintax (18) tal-iskrittura lokatizzja originali, liema klawsola tipprovdi li jekk l-inkwilin ikun moruz f'ammont ekwivalenti ghal sena kera u jibqa' hekk moruz wara erbatax-il jum minn interpellazzjoni b'ittra ufficcjali, il-kirja tigi xjolta;

9. Illi ghalhekk, permezz ta' ittra ufficjali bin-numru 2899/17 mibghuta mis-socjeta' esponenti nhar it-tmintax (18) ta' Ottubru elfejn u sbatax (2017), hawn annessa u mmarkata 'Dok. E', is-socjeta intimata giet interpellata thallas is-somma ta' €11,042.83;

10. Illi s-socjeta' intimata, debitament notifikata, wiegbet b'ittra datata wiehed u tletin (31) ta' Ottubru elfejn u sbatax (2017), hawn annessa u mmarkata 'Dok. F', fejn stqarret li qed tassumi l-obbligi lokatizji taghha, fl-intier assolut, fil-konfront tas-socjeta' esponenti izda minhabba cirkustanzi mhux previsti, is-socjeta' intimata kienet impeduta milli taghmel pagamenti ta' kera;

11. Illi din rnhix raguni valida sabiex is-socjeta' esponenti ma tiehux azzjoni anke ghaliex hemm ksur iehor ta' kundizzjonijiet lokatizji li minnhom infishom jaghtu lok ghal xoljiment;

12. Illi jsegwi ghalhekk li jezistu l-elementi mehtiega sabiex l-esponenti jitlob il-hall tal-lokazzjoni u ghaldaqstant is-socjeta' esponenti hija ntitolata li tirriprendi l-pussess liberu u battal tal-proprjeta' ATD018 gewwa l-Qasam Industrijali ta' H' Attard fil-waqt li titlob il-hlas tal-kera dovuta;

13. Illi fil-fehma tas-socjeta' esponenti jikkonkorru l-elementi preskritti mill-Art. 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh, billi fil-fehma tal-istess socjeta' esponenti, is-socjeta' intimata m' ghandha ebda eccezjoni jew difiza xi tressaq kontra din it-talba ta' zgumbrament u ghal din ir-raguni t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha minghajr ma dan l-Onorabbli Bord jghaddi ghas-smiegh tal-

kawza;

Illi r-raguni ta' din it-talba hi li jezistu l-elementi mehtiega sabiex l-esponenti jitlob il-hall tal-lokazzjoni stante l-morozita fil-hlas ta' aktar minn sena kera u ghaldaqstant is-socjeta' esponenti hija ntitolata li tirriprendi l-pussess liberu u battal tal-proprjeta' ATD018 gewwa l-Qasam Industrijali ta' H' Attard fil-waqt li titlob il-hlas tal-kera u billi jirrikorru l-elementi mehtiega mill-Art. 16A tal- Kap. 69, din il-kawza ghandu tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, is-socjeta' esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bard, prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedeimenti opportune, joghgbu, b'applikazzjoni tas-dispozizzjonjiet tal-Art. 16A tal-Kap 69 jiddeciedi l-kawza skont it-talba b'dispensa tas-smieghu jordna lis-socjeta' intimate sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dan l-istess Onrabbli Bord, tizgumbra mill-poropjeta' ATD018 gewwa l-Qasam Industiriali ta' H' Attard u tirrilaxxja il-pusses liberu u battal tal-istess a favur tas-socjeta' esponenti fil-waqt li tigi kkundannata thallas is-somma ta' hdax–il elf, u tnejn u erbghin ewro u tlieta u tmenin cedntezmu (€11,042.83) liema somma tirraprezenta kera sat-tletin (30) ta' Settembru elfejn u sbatax (2017).

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri ufficjali bin-numru 1443/16 u 2899/17 u bl-imghaxijiet legali, kontra s-socjeta' intimata li minn issa hija ingunta ghas-subizzjoni u b' rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lis-socjeta' esponenti skond il-ligi anke' ghal-hlas ta' korrispettiv sad-data tal-effettiv zgumbrament.

Ra d-dikjarazzjoni guramentata.

Ra li s-socjeta' intimata giet debitament notifikata u li fis-seduta tad-19 ta' Frar 2018 is-socjeta' intimata ammettiet li s-socjeta' hija moruza fil-hlas skont l-ammont indikat fir-rikors odjern. Dakinhar is-socjeta' intimata talbet li jkun hemm differiment sabiex thallas dak dovut sabiex b'hekk possibilment jirregolaw ruhhom dwar it-talba ghall-

izgumbrament. L-istess socjeta' ddikjarat li f'kaz ta' nuqqas ta' qbil hija kienet qeghda tirrinunzja ghad-difiza tat-terminu peress li dawn huma proceduri sommarji. Il-partijiet ma waslux fi qbil u ghalhekk fis-seduta tallum il-partijiet qablu li l-Bord ighaddi ghas-sentenza.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Illi l-Malta Development Corporation permezz ta' skrittura privata tal-15 ta' Novembru 2002 ikkoncediet b'titolu ta' lokazzjoni lis-socjeta' intimata l-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna. Is-socjeta' rikorrenti ope legis ghandha r-responsabilita' ghall-amministrazzjoni tal-Qasam Industrijali ta' H'Attard. Din l-iskrittura giet emendata bi skrittura ohra tas-26 ta' Mejju 2015. Jirrizulta li s-socjeta' intimata baqghet moruza fil-hlas tal-kera u l-istess intimata kienet interpellata thallas permezz ta' ittra ufficjali. Hlief ghall-pagament zghir ma sarx aktar hlas. B'hekk is-socjeta' intimata kisret il-klawsola liema klawsola tipprovdi li jekk l-inkwilin ikun moruz f'ammont ekwivalenti ghal sena kera u jibqa' hekk moruz wara erbatax-il jum minn interpellazzjoni b'ittra ufficcjali, il-kirja tigi xjolta. B'hekk intbaghtet ittra ufficjali lis-socjeta' intimata sabiex thallas l-arretrati tal-kera u ai fini tal-klawsola 18.1 tal-iskrittura lokatizja.

Abbazi ta' dan u anki abbazi ta' dak dikjarat mis-socjeta' intimata, il-Bord iqis li t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti huma misthoqqa.

Il-Bord ghal dawn il-motivi jilqa' t-talbiet kollha tas-socjeta rikorrenti u ai fini tal-izgumbrament tordna lis-socjta intimata tizgombra mill-propjeta ATD018 gewwa l-Qasam Industrijali ta' H'Attard fi zmien tlett (3) xhur millum.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali kif mitluba a karigu tas-socjeta' intimata.

Dr Josette Demicoli LL.D.
Magistrat

Lorianne Spiteri
Deputat Registratur