BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Simone Grech LL.D.

Malta Industrial Parks Limited (C 28965)

Vs

Stainless Steel Products Limited (C 2029)

Rikors Numru: 142/2019 SG

Illum 9 ta' Diċembru 2019

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jaqra hekk:

1. *Illi permezz ta' skrittura privata tal-ewwel (1) ta' Awissu elfejn u sbatax (2017), kopja ta' liema tinsab annessa u mmarkata bhala Dok A, l-esponenti kkoncediet b' titolu ta' kera lis-socjeta' intimata l-fabbrika numru BLB 038 gewwa l-Qasam Industrijali ta' Bulebel ghal zmien ta' hames (5) snin u hdax (11)-il xahar, liema terminu beda jiddekorri mill-ewwel (1) ta' Frar 2018 sal-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru elfejn u tlieta u ghoxrin (2023), taht il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm elenkati;*
2. *Illi tali kirja saret versu l-kera annwa ta' tmienja u hamsin elf, erbatax-il ewro u erbatax-il centezmu (EUR 58,014.14) eskluza t-taxxa fuq il-valur mizjud, liema kera tithallas bil-quddiem fl-ewwel (1) ta' Jannar, l-ewwel (1) ta' April, l-ewwel (1) ta' Lulju u l-ewwel (1) ta' Ottubru ta' kull sena permezz ta' direct debit mandate system.*
3. *Illi s-socjeta' intimata baqghet moruza fil-hlas ta' diversi skadenzi tal-kera, liema arretrati ormai jammontaw ghal tnejn u disghin elf, tlieta u tletin ewro u dsatax-il centezmu (EUR 92,033.19) eskluz il-VAT;*

4. *Illi ghalhekk fl-24 ta' Jannar 2019, permezz ta' ittra ufficjali bin-numru 272/19 kopja annessa u mmarkata Dok B, is-socjeta' intimata giet interpellata thallas il-kera ghall-perijodu bejn l-1 ta' Frar 2018 sal-31 ta' Marzu 2019 fis-somma ta' erbgha u sebghin elf, disa' mija u dssatax-il ewro u centezmu (EUR 74,919.01) u giet ukoll interpellata sabiex taghmel uzu mill-imsemmija fabbrika ghall-iskop li ghalih inkriet, timpjega maghha l-ghadd ta' impjegati miftiehem mal-Malta Enterprise, tottempra ruhha mal-ligi dwar is-Sahha u Sigurta' fuq il-Post tax-Xoghol billi fil-fabbrika jidher li hemm materjali perikoluzi li mhux jinzammu kif imiss u fl-ahharnett sabiex izzomm il-fabbrika assigurata fit-termini tal-kuntratt lokatizzju surreferit. Tali interpellazzjoni saret ghall-ghanijiet ta' terminazzjoni tal-kirja skont klawsoli 6.1, 6.3, 6.5, 6.6 u 6.8 tal-istess skrittura lokatizzja;*
5. *Illi minkejja li giet interpellata, is-socjeta' intimata baqghet moruza fil-hlas, kif jirrizulta mir-rendikont anness u mmarkat Dok C, kif ukoll naqset milli tottempra ruhha kif imiss skont it-termini lokatizzji;*
6. *Illi ghalhekk fit-18 ta' Gunju 2019 intbaghtet ittra lis-socjeta' intimata, kopja ta' liema tinsab annessa u mmarkata bhala Dok D, li serviet bhala avviz tat-terminazzjoni tal-kirja ai termini ta' klawsola 6 tal-imsemmi skrittura lokatizzja;*
7. *Illi ghalhekk is-socjeta' konvenuta sal-lum ghandha thallas is-somma ta' tnejn u disghin elf, tlieta u tletin ewro u dsatax-il centezmu (EUR 92,033.19) liema somma tkopri l-iskadenzi mill-ewwel (1) ta' Frar elfejn u tmintax (2018) sat-tletin (30) ta' Gunju elfejn u dsatax (2019);*
8. *Illi in oltre jidher li l-kumpanija intimata waqqfet l-operat taghha f' Malta hekk kif jidher mir-rapurtagg anness u mmarkat bhala Dok E;*
9. *Illi l-ammont surreferit huwa cert, likwidu u dovut u sa fejn taf l-esponenti, l-intimata m' ghandhiex eccezzjonijiet validi x' taghti;*
10. *Illi dan kollu jikkostitwixxi ksur tal-pattijiet lokatizzji sija skont l-Artikolu 1570 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ukoll skont il-klawsola numru 6 tal-imsemmija skrittura lokatizzja, liema klawsola tipprovdi sitwazzjonijiet li jaghtu lok ghat-terminazzjoni tal-kirja, li jinkludu fost l-ohrajn, li jekk l-inkwiilin ikun moruz f' ammont ghal aktar minn hamsa u erbghin (45) jum wara l-jum tal-hlas jew jikser xi patti lokatizzji dwar l-assikurazzjoni, jew jaghmel uzu differenti jew ma jaghmilx uzu tal-fond jew ma jimpjegax in-numru ta' impjegati kif stabbilit fil-kundizzjonijiet tal-letter of intent tal-Malta Enterprise, jew li jikser jew jonqos milli jhares xi ligi jew regolamenti, partikolarment il-ligijiet tas-Sahha u s-Sigurta, l-MIP tkun tista' tirrikorri ghal azzjonijiet legali fil-konfront tas-socjeta' intimata inkluz ghat-terminazzjoni tal-lokazzjoni u l-eventwali zgumbrament mill-istess fabbrika;*
11. *Illi jsegwi ghalhekk li jezistu l-elementi mehtiega sabiex l-esponenti titlob il-hall tal-lokazzjoni u ghaldaqstant is-socjeta' esponenti hija*

ntitolata li tirriprendi l-pussess liberu u battal tal-proprjeta' BLB 038 gewwa l-Qasam Industrijali ta' Bulebel fil-waqt li titlob il-hlas tal-kera dovut kif ukoll tal-korrispettiv dovut sad-data tac-cediment tal-fond;

12. *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 tas-sojceta' 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;*

Illi r-raguni ta' din it-talba hi li jezistu l-elementi mehtiega sabiex l-esponenti jitlob l-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' BLB038 gewwa l-Qasam Industrijali ta' Bulebel fil-waqt li titlob il-hlas tal-kera u billi 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 l-Onorabbli Bord, prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, joghgbu, b' applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Asrt 16A tal-Kap 69 jiddeciedi l-kawza skond it-talba bid-dispensa tas-smiegh u jordna lis-socjeta' intimata, sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffisat minn dan l-istess Onorabbli Bord tizgombra mill-fabbrika BLB038 gewwa l-Qasam Industrijali ta' Bulebel u tirrilaxxja l-pussess liberu u battal tal-istess a favur tas-socjeta' esponenti fil-waqt li tigi kkundannata thallas is-somma ta' tnejn u disghin elf, tlieta u tletin ewro u dsatax-il centezmu (EUR 92,033.19) liema somma tirraprezenta skadenzi tal-kera li ghalqu sal-lum.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 272/19 u bl-imghaxijiet legali, kontra s-sojceta' intimata li minn isssa hija ngunta ghas-subizzjoni u b' rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lis-socjeta' esponenti skond il-ligi anke ghall-hlas ta' korrispettiv sad-data tal-effettiv zgumbrament.

Ra d-dikjarazzjoni guramentata.

Ra li l-intimata kienet debitament notifikatha izda naqset li tidher quddiem dan il-Bord sabiex tikkontesta t-talbiet imressqa fil-konfront taghha.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Illi mill-provi jirrizulta li jezistu l-elementi mehtiega sabiex tintalab il-hall tal-lokazzjoni u r-ripreza tal-pussess liberu u battal tal-proprjeta' mertu ta' dan ir-rikors guramentat. L-intimata ma dehritx biex tikkontesta t-talbiet avvanzati kontriha.

It-talbiet tar-rikorrenti huma misthoqqa.

Decide

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti fl-intier taghhom u qieghed jipprefiggi terminu perentorju ta' gimghatejn millum ghall-izgumbrament mill-fabbrika BLB 038 gewwa l-Qasam Industrijali ta' Bulebel.

Spejjez kif mitluba a karigu tal-intimat.

Dr Simone Grech

Magistrat