BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Joseph Mifsud B.A. (Legal & Int. Rel.), B.A. (Hons), M.A. (European), LL.D.

INDIS Malta Ltd. (C 28965)

vs

Aviation Cosmetics Malta Limited (C 56228)

Il-Bord,

Ra r-Rikors Ġuramentat preżentat mis-soċjeta INDIS Malta Ltd. nhar it-3 ta' Mejju 2023 illi permezz tiegħu prevja li ppremettiet:

1. Illi s-soċjeta esponenti (qabel magħrufa bħala Malta Industrial Parks Limited) tamministra l-Oqsma Industrijali tal-Gvern bħala l-awtorita' kompetenti skont id-dispożizzjonijiet tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kap. 573). F'tali vesti l-esponenti hija inkarigata sabiex tamministra Safi Aviation Park, u kwalunkwe bini li jinsab ġewwa fih;

2. Illi permezz ta' kuntratt ta' kera datat 21 ta' Lulju 2014, emendat permezz ta' tliet skritturi datati 19 ta' April 2016, 2 ta' Novembru 2016 u 14 ta' Diċembru 2017 l-esponenti ikkonċediet il-proprjeta' magħrufa bħala SAF039 ġewwa Safi Aviation Park lis-soċjeta' intimata b'titolu ta' kirja għal terminu ta' ħamsa u għoxrin (25) sena li beda jiddekorri mid-data tal-istess skrittura, bil-possibilta' ta' estensjoni għal erba' perjodi ulterjuri ta' ħames (5) snin kull wieħed, soġġett għat-termini u l-kundizzjonijiet hemm elenkati;

3. Illi tali lokazzjoni saret versu kera li tinħadem bħala s-somma tal-pagamenti segwenti:
   (i) Kera bażika rivedibbli b'5% kull tliet snin li fil-preżent tammonta għal €352,557.49 inkluż il-VAT fis-sena;
   (ii) Kera addizzjonali ekwivalenti għal pagamenti *back-to-back* skond *sanction letter* maħruġa favur l-esponenti mill-Bank of Valletta p.l.c datata 18 ta' Lulju 2014 bin-numru ta' riferenza 'CC3/02/006A/KB/as' (annessa mal-kuntratt) liema self sar sabiex jiffinanzja l-iżvilupp li l-esponenti għamlet u li jammonta għal €1,069,575.60 fis-sena;
   (iii) Ħlasijiet oħra relatati mal-ipproċessar u tiġdid tal-kuntratt, spejjeż legali u notarili u spejjeż simili u anċillari relatati mal-finanzjar tal-imsemmija *sanction letter* kif u meta jokkorru;
   (iv) *Management fee* ta' €48,675 inkluż il-VAT fis-sena.

4. Illi jsegwi li fil-preżent il-kera hija ta' €1,470,808.09 fis-sena jew €122,567.34 fix-xahar;

5. Illi l-intimata spiss bdiet taqa' lura fil-pagamenti imsemmija, tant li saru diversi arranġamenti bejn il-partijiet sabiex l-intimata tħallas il-pagamenti li kellha b'lura, fosthom *repayment agreement* datat 17 ta' April 2017 fejn l-intimata dak iż-żmien kienet iddikjarat ruħha debitriċi tal-esponenti għall-ammont ċert, likwidu u dovut ta' €208,565 rappreżentanti arretrati ta' kera u *administrative charge* sal-31 ta' Marzu 2017, iżda minkejja kollox l-intimata baqgħet taqa' lura fi ħlasijiet matul il-perjodu lokatizju;

6. Illi permezz ta' ittra uffiċċjali datata 24 ta' Marzu 2023, notifikata lill-intimata nhar it-28 ta' Marzu 2023, l-esponenti interpellat lis-soċjeta intimata sabiex fi żmien ħmistax-il jum tirregola l-pożizzjoni tagħha u tħallas is-somma ta' €2,452,810.56 liema somma tirrappreżenta kera għall-perjodu mill-1 ta' Ottubru 2020 sal-31 ta' Marzu 2023 u tinkludi l-VAT u kera addizzjonali għall-perjodu mill-1 ta' April 2020 sal-31 ta' Marzu 2023, u tinkludi imgħax fis-somma ta' sebgħa u għoxrin elf u tmien mitt euro (€27,800). Inoltre, huma ġew interpellati sabiex jirregolarizzaw il-pożizzjoni tagħhom fir-rigward tal-garanzija tajba li kellhom jipprovdu skont klawsola 7.11 tal-kuntratt ta' kera, filwaqt li jersqu għal ħlas ta' penali skont klawsola 7.12(b) tal-istess kuntratt minħabba l-inadempjenza tal-intimata;

7. Illi ciononostante, l-intimata baqgħet inadempjenti u moruża u kwindi ma rregolatx ruħha mal-kundizzjonijiet lokatizji inkluż billi ma pprovdiet ebda garanzija kif irid il-kuntratt;

8. Illi sadanittant iddekorrew ħlasijiet oħra li bl-istess mod baqgħu ma tħallsux;

9. Illi apparti minn hekk, jiġi rilevat minn dak li rriżulta minn xi spezzjonijiet u dokumenti li waslu għand l-esponenti illi l-intimata ippermettiet li jidħlu terzi joperaw fil-fond *de quo*, u dan mingħajr permess tal-esponenti;

10. Illi jsegwi li hemm ksur ċar tal-kuntratt lokatizju billi l-intimata:

    (i) Ma ħallsitx ir-'*Rent, Service Charge and Security Deposit*' u dan bi ksur ta' klawsola tlieta punt wieħed punt 'a' (3.1.a) tal-kuntratt lokatizju;

    (ii) Ma pprovdietx il-garanzija skond klawsola sebgħa punt ħdax (7.11) tal-istess kuntratt lokatizju; u

    (iii) Daħlet terzi joperaw fil-fond *de quo* mingħajr il-permess tal-esponenti u dan bi ksur ta' klawsola tlieta punt disgħa punt tnejn (3.9.2) tal-kuntratt lokatizju.

11. Illi klawsola sitta (6) tal-kuntratt lokatizju tistabbilixxi illi l-esponenti għandha dritt li tittermina l-kirja fil-każijiet segwenti fost l-oħrajn:

> *6.1 the Rent, Service Charge and top up of Security Deposit Bank Guarantee or any part thereof, or any VAT payable on them, is outstanding for ninety (90) days after becoming due;*
>
> *6.2 the Guarantee is not submitted and/or its validity duly retained as required in terms of clause 7.11;*
>
> *....*
>
> *6.7 the Tenant sublets or assigns the Area;*
>
> *...*
>
> *6.10 the Tenant breaches any covenant or other term or codition of this Agreement, and remains in breach for more than thirty (30) days after being so notified by the Landlord.*

12. Illi quddiem din is-sitwazzjoni, b'ittra datata 26 ta' April 2023 l-esponenti itterminat il-kirja għall-għanjiet tal-kuntratt;

13. Illi jsegwi li s-soċjetà intimata għandha tiġi kkundannata tħallas is-somma dovuta sal-lum ta' żewġ miljuni, tmien mija u tmint'elef, tliet mija tlieta u erbgħin euro u tlieta u tmenin ċenteżmu (€2,808,343.83), liema somma tirrappreżenta:

    (i) Is-somma ta' disa' mija tnejn u disgħin elf, sitt mija u erbgħin euro u erbgħa u sittin ċenteżmu

(€992,640.64) arretrati ta' kera bażika u drittijiet relatati għall-perjodu mill-1 ta' Ottubru 2020 sat-30 ta' Ġunju 2023 u tinkludi l-VAT; u

(ii) Is-somma ta' miljun tmien mija u ħmistax-il elf, seba' mija u tlett euro u dsatax-il ċenteżmu (€1,815,703.19), kera addizzjonali għall-perjodu mill-1 ta' April 2020 sal-31 ta' Mejju 2023, u tinkludi imgħax fis-somma ta' sebgħa u għoxrin elf u tmien mitt euro (€27,800).

14. Illi sa fejn taf l-esponenti, l-intimata mgħandha ebda eċċezzjoni jew difiża valida x'tissottometti kontra l-odjerni talbiet u l-ammont reklamat huwa dejn ċert, likwidu u dovut u kwindi din il-kawża tista' tinstema' *ai termini* tal-Art. 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Talbet lill-Bord sabiex prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, jogħġbu:

1. Jisma' din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ a tenur l-16A et seq tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond *de quo* fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn dan l-istess Onorabbli Bord u tirrilaxxa l-pussess liberu u battal tal-istess fond;

3. Jikkundanna lill-intimata tħallas is-somma ta' żewġ miljuni, tmien mija u tmint elef, tliet mija tlieta u erbgħin euro u tlieta u tmenin ċenteżmu (€2,808,343.83), inkluż il-VAT;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 1295/2023 kif ukoll tal-Mandat ta' Sekwestru u l-Mandat ta' Qbid preżentati kontestwalment kontra s-soċjeta' intimata, inġunta għas-subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lis-soċjeta' esponenti skond il-liġi anke' għall-ħlas ta' korrispettiv sad-data tal-effettiv żgumbrament;

Ra d-Dikjarazzjoni Ġuramentata ta' Dr Julian Buhagiar Vella f'isem is-soċjeta rikorrenti;

Ra li l-kawża tħalliet għas-seduta tal-lum;

Ra n-nota preżentata mill-partijiet flimkien fejn is-soċjeta attriċi irriduċiet it-tielet talba tagħha għal żewġ miljuni sitt mija u tletin elf u tmienja u tmenin euro u tlieta u għoxrin ċenteżmu (€2,630,088.23) billi fil-mori tal-kawża l-intimata għamlet ħlasijiet lill-attriċi fis-somma ta' mija tmienja u sebgħin elf, mitejn tnejn u sittin euro u sittin ċenteżmu (€178,262.60), waqt li in vista ta' dan, is-soċjeta' intimata ammettiet t-talbiet attriċi kif ridotti;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza, ir-rikorrenti qed jitlob 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-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 safejn 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 pprezentata 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)....".

Ikkunsidra:

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-smiegħ skont l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet 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-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.

DECIDE

Għal dawn ir-raġunijiet, dan il-Bord qieghed jaqta' u jiddeċiedi dan il-kaz billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jiddikjara li l-kirja il-proprjeta' magħrufa bħala SAF039 ġewwa Safi Aviation Park hija bhala terminata ghal finijiet w effetti kollha tal-Ligi u jordna l-izgumbrament tal-intimati mill-ambjenti in kwistjoni ossia SAF039 ġewwa Safi Aviation Park u jordna lill-istess intimat sabiex jirritorna c-cwievet relattivi lir-rikorrenti entro terminu ta' hmistax-il gurnata mil-lum liema terminu huwa wiehed perentorju u jekk ma jsirx dan il-Bord qieghed jawtorizza l-isgass biex il-fond jittiehed lura mir-rikkorrenti.

Il-Bord jordna lill-intimati jhallsu l-ammont ta' żewġ miljuni sitt mija u tletin elf u tmienja u tmenin euro u tlieta u għoxrin ċenteżmu (€2,630,088.23). Bl-ispejjeż kontra l-istess intimat.

Dr Joseph Mifsud — **Ylenia Spiteri**

Maġistrat — **Deputat Registratur**

Deputat Reġistratur