QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum il-Hamis, 19 ta' Ottubru, 2017

Numru 6

Rikors Guramentat Nru. 466/2017

F.X.B. Holdings Ltd.

vs

International Institute of the Mediterranean Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta attrici tal-25 ta' Mejju, 2017 li jghid hekk:

1. Illi s-socjeta konvenuta intimata ghandha thallas lis-socjeta attrici rikorrenti s-somma ta' hmistax-il elf seba' mija erba u tletin euro (Euro 15,734.00) liema somma tirraprezenta bilanc mhux imhallas ta' kirjiet dovuti, kif jidher mill-istatement tas-socjeta attrici, hawn anness bhala Dok. "A";

2. Illi dan id-dejn huwa cert, likwidu u dovut u ghalkemm interpellata, is-socjeta konvenuta intimata baqghet inadempjenti;

3. Illi fil-fehma tas-socjeta attrici rikorrenti is-socjeta konvenuta intimata ma ghandiex eccezzjoni valida x'taghti kontra din l-azzjoni u ghalhekk jezistu l-elementi kollha rikjesti mill-ligi sabiex it-talbiet tas-socjeta attrici jigu decizi bid-dispensa tas-smigh a tenur tal-artikolu 167 tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12);

Ghaldaqstant is-socjeta attrici rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti

(1) Tghaddi ghas-sentenza bid-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-artikolu 167 tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili; u

(2) Tikkundanna lis-socjeta konvenuta intimata thallas lis-socjeta attrici rikorrenti s-somma minnha dovuta ta' hmistax-il elf, seba' mija erba u tletin euro (Euro 15,734.00) liema somma tirraprezenta bilanc mhux imhallas ta' kirjiet dovuti lis-socjeta attrici.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra bonarja datat 15 ta' Frar 2017 u bl-imghaxijiet legali mill-1 ta' Jannar 2015 kontra s-socjeta konvenuta intimata li hi minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta konvenuta li tghid hekk:

1. Preliminarjament, l-inkompetenza ta' din il-Qorti ratione materiae in kwantu t-talba attrici tirrigwardja hlas pretiz in linea ta' kera ta' fond immobbli, fit-termini tal-artikolu 1525 tal-Kodici Civili u tal-artikolu 16(4) tal-Kap. 69.

2. Preliminarjament ukoll, il-karenza ta' interess guridiku tas-socjeta attrici biex tressaq it-talbiet proposti minnha f'din l-azzjoni, in kwantu din kienet assenjat id-drittijiet taghha lil terzi.

3. Fil-mertu, it-talba attrici hija infondata fil-fatt u fil-ligi, u ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

4. F'kull kaz u minghajr pregudizzju, l-eccepjenti ma ghandha thallas xejn lis-socjeta attrici.

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri

Rat l-atti;

Rat l-ewwel eccezzjoni u n-nota tas-socjeta attrici biex il-Qorti taghti provvediment.

Ikkunsidrat

It-talba attrici hi wahda semplici. Is-socjeta attrici qed titlob hlas ta' skadenzi ta' kera maghluqa u mhux imhallsa mis-socjeta konvenuta.

Is-socjeta konvenuta fil-waqt li taqbel li l-kawza titratta arretrati ta' kera fuq fond immobbli qed tissottometti illi l-kawza ma missiex saret quddiem din il-Qorti izda quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. L-artikolu 1525 tal-Kap. 16 jghid hekk:

> Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjah "il-Bord tal-Kera") mahtur bis-sahha tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqgħu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurisdizzjoni

civili u fil-kaz ta’ raba’ taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba’ mahtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tigdid ta’ Kiri ta’ Raba’.

Kif intqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-ismijiet **Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et**, deciza fis-16 ta’ Dicembru 2015, l-emendi fil-ligi tal-kera kienu intizi biex ir-regola tkun il-Bord li Jirregola l-Kera jkollu l-kompetenza li jisma’ kull kwistjoni konnessa ma’ kirja ta’ fond urban, fond ta’ abitazzjoni u fond kummercjali u illi hi l-eccezzjoni li l-Bord jiddeklina l-gurisdizzjoni tieghu. Sahansitra l-artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009 jghid li l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu jkollu gurisdizzjoni esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma’ kirjiet ta’ fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummercjali kif ukoll residenzjali.

Kemm il-ligi u l-gurisprudenza jikkonfortaw is-sottomissjoni tas-socjeta konvenuta. Hlas ta’ arretrati ta’ kera huma kwistjonijiet konnessi ma’ kuntratt ta’ kera ta’ fond kummercjali kif inhu dan. Ghalhekk hi tajba l-eccezzjoni tas-socjeta konvenuta u ghandha tintlaqa’

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ l-eccezzjoni tas-socjeta konvenuta li din il-Qorti ma ghandhiex kompetenza tisma’ l-kawza ratione materiae u b’applikazzjoni tal-proviso tal-artikolu 741(b) tal-Kap. 12, tordna li l-atti jigu trasferiti lil Bord li Jirregola l-Kera biex jiehu konjizzjoni tal-kawza.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur