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

Illum 24 ta' Settembru 2024

Rikors Numru 125/2023

Mario Spiteri (K.I. 215552M)

Vs

AF Ellis (Home Decor) Limited C 28050

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrent ippreżentat fid-9 ta' Marzu 2023 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi l-esponenti huwa sid il-fond kummerċjali bin-numru 169, illum imsemmi AF Ellis Home Decor, b'entratura minn Regional Road, Santa Venera, illum unit ukoll mal-fond kummerċjali, ukoll proprjetà tal-esponenti liema fond għandu isem ta' Victor Aluminium, b'entratura minn Triq Misraħ il-Barrieri, Santa Venera;

Illi s-soċjetà intimata tikri mingħand il-mittenti dan il-fond illum imsemmi AF Ellis Home Decor, b'entratura minn Regional Road, Santa Venera u dan permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 8 ta' Novembru 2019, hawn annessa bħala Dok. A;

Illi s-soċjetà intimata wkoll ngħatat il-pussess tal-fond l-ieħor u cioe Victor Aluminium, b'entratura minn Triq Misraħ il-Barrieri, Santa Venera bl-intiża

li l-partijiet kellhom jiffirmaw ukoll kuntratt ta' kera ġdid u kera riveduta li tkopri wkoll il-fond Victor Aluminium, b'entratura minn Triq Misraħ il-Barrieri, Santa Venera pero' minkejja numru ta' laqgħat, is-soċjetà intimata issa qiegħda tirrifjuta li tiffirma kuntratt li jkopri dan il-fond ukoll;

Illi hekk kif jidher mill-iskrittura ta' lokazzjoni, is-soċjetà intimata kellha l-obbligu li tħallas il-ħlasijiet tad-dawl u l-ilma, tħallas il-kera b'xahar bil-quddiem kif ukoll li toħroġ polza tal- assikurazzjoni fuq il-fond mikri;

Illi s-soċjetà intimata kellha wkoll tipprovdi kopja tal-polza tal-assikurazzjoni lill-esponenti, liema polza baqgħet sal-lum qatt ma għaddiet kopja lill-esponenti;

Illi s-soċjetà intimata msejħa diversi drabi sabiex tħallas il-kera minnha dovuta, sabiex tħallas il-ħlasijiet tad-dawl u l-ilma u sabiex tipprovdi kopja tal-polza tal-assikurazzjoni, dejjem baqgħet inadempjenti u għalhekk l-esponenti kellu jintavola l-kawża odjerna;

Għaldaqstant tgħid is-soċjetà intimata għaliex dan il-Bord m'għandux, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:-

1. *Jiddikjara li s-soċjetà intimata naqset mill-obbligi tagħha li tħallas il-kera, id-dawl u l-ilma u li tipprovdi polza tal-assikurazzjoni;*

2. *Jawtorizza għaldaqstant lir-rikorrenti jirriprendi lura l-pussess tal-fond illum bl-isem AF Ellis Home Decor, Regional Road, Santa Venera, u Victor Aluminium, Triq Misraħ il-Barrieri, Santa Venera, illum uniti.*

3. *Jordna l-konsegwenzjali żgumbrament tas-soċjetà intimata mill-imsemmi fond, u dana fi żmien qasir u perentorju li jogħġbu jistabbilixxi dan il-Bord;*

4. *Jikkundanna lis-soċjetà intimata li tħallas l-ispejjeż kollha għall-kontijiet ta' dawl u ilma u l-kera sa dakinhar li fiha tiżgombra l-imsemmi fond.*

Ra r-risposta tas-soċjeta` intimata ppreżentata fid-9 ta' Ottubru 2023 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. Illi fl-ewwel lok, is-soċjetà konvenuta hija entità legali reġistrata Għawdex kif ser jintwera u għaldaqstant, qiegħda tinvoka I-privilegium fori ai termini tal-artiklu 767 tal-Kap. 12 u dina l-kawża għandha tiġi trasferita quddiem il-Bord tal-Kera tal-gżejjer ta' Għawdex u Kemmuna.

2. Illi fit-tieni lok, in-nullità tar-rikors ġuramentat stante li l-attur naqas li jippreżenta dikjarazzjoni tal-fatti kif jitlob tassattivament l-artiklu 156(1)(a) tal-Kap. 12.

3. Illi fit-tielet lok, l-azzjoni attriċi hija monka u konsegwentement nulla għax l-attur naqas illi jitlob ir-rexxissjoni tal-kuntratt ta' kera viġenti fuq il-fond de quo u konsegwentement, ma jistax jitlob r-ripreża tal-pussess tal-fond de quo u l-konsegwenti żgumbrament tas-soċjetà konvenuta,

4. Illi fir-raba' lok, l-attur irid jipprova illi huwa I-propjetarju tal-fond de quo.

5. Illi fil-mertu mhux minnu illi hemm xi raġuni għala għandhom jintlaqgħu t-talbiet attriċi stante li l-ħlasijiet dovuti għall-kera jsiru regolarment kif jippermetti I-kuntratt, il-ħlasijiet tad-dawl u ilma jiġu dejjem saldati u s-soċjetà konvenuta toħroġ polza tal-assikurazzjoni anke fir-rigward tal-fond de quo.

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

In vista tal-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta` intimata, il-Bord ordna li l-istess eċċezzjoni tiġi trattata u deċiża qabel ma jidħol fil-mertu;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' x-xhieda;

Ra li l-kawża tħalliet għal-lum għal sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ipproċeda bl-azzjoni odjerna sabiex dan il-Bord jordna l-iżgumbrament tas-soċjeta` intimata mill-fond AF Ellis Home Décor, Regional Road, Santa Venera u mill-fond Victor Aluminium, Triq Misraħ il-Barrieri, Santa Venera u dan stante li skont hu kienet moruza fil-ħlas ta' kera u tal-kontijiet tad-dawl u ilma u naqset li tipprovdi polza ta' assikurazzjoni.

Illi mill-iskrittura annessa mar-rikors promotur jirriżulta illi fit-8 ta' Novembru 2019 il-partijiet daħlu fi ftehim sabiex is-soċjeta` intimata tikri l-fond kummerċjali numru 169, Savers, Regional Road, Santa Venera għal żmien ħames (5) snin, li minnhom l-ewwel sena kienet *di fermo* u r-rimanenti snin *di rispetto.*

Illi s-soċjeta` intimata ppreżentat estratt mir-Reġistru tal-Kumpaniji minn fejn jirriżulta li l-indirizz reġistrat tagħha huwa ġewwa x-Xewkija Industrial Estate, Rabat, Għawdex filwaqt li d-diretturi u l-ishmatarji tagħha huma kollha Għawdxin u jirrisjedu ġewwa Għawdex.

Dr. Joseph Ellis, imsejjaħ biex jixhed mir-rikorrent, xehed illi s-soċjeta` intimata tbiegħ il-prodotti tagħha mill-ħanut in kwistjoni u għandha wkoll impjegati magħha jaħdmu fl-istess *showroom*. Spjega li pero` l-konsenja tal-prodotti ssir minn Għawdex.

Fit-trattazzjoni orali, d-difensur tas-soċjeta` intimata saħaq illi l-istess soċjeta` għandha dritt tinvoka l-*privilegium fori* u allura huwa applikabbli l-artikolu 676 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u dan stante li s-soċjeta` intimata hija reġistrata ġewwa Għawdex, l-azzjonisti huma Għawdxin u residenti Għawdex u wkoll id-direzzjoni tan-negozju jsir kollu minn Għawdex.

Min-naħa l-oħra, id-difensur tar-rikorrent issottometta illi s-soċjeta` intimata ma ġabitx prova minn fejn topera n-negozju tagħha. Huwa saħaq li l-provi pjuttost juru li topera minn Malta peress li l-kuntratti ta' bejgħ jiġu finalizzati hawn Malta.

Ikkunsidra:

Il-Bord josserva illi artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jistabilixxi li għandu jkun hemm Bord li Jirregola l-Kera u jipprovdi dwar kif għandu jkun magħmul l-istess Bord. L-artikolu 20 jipprovdi li l-Bord għandu l-istess setgħat mogħtija mill-Kodiċi ta' Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

Illi pero` Regolament 2 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 69.01 jistipula illi ***"Bord"*** ifisser "***il-Bord li jirregola l-Kera mwaqqaf skond l-Ordinanza, għall-Gżira ta' Malta jew, skond il-każ, għall-Gżejjer ta' Għawdex u Kemmuna"***. Illi kwindi l-Bord għandu sede kemm f'Malta u kemm f'Għawdex.

Illi għalkemm il-Kapitolu 69 ma jsemmi xejn dwar kif għandha tiġi stabbilita l-kompetenza tal-Bord kwantu jirrigwarda l-gżira ta' Għawdex, il-Bord iqis li f'dan ir-rigward huma applikabbli l-provvedimenti normali li jistabbilixxu l-kompetenza bejn il-Qrati ta' Malta u dawk ta' Għawdex.

L-artikolu 741(c) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta jittratta l-eċċezzjoni ta' inkompetenza ta' xi Qorti meta hu mogħti lill-konvenut il-benefiċċju li jiġi msejjaħ quddiem Qorti partikolari. L-artikolu 767 imbagħad jagħti l-benefiċċju lil persuni li jkunu joqgħodu fil-gżira ta' Malta li jiġu mħarrka f'dik il-gżira, u lil dawk li joqgħodu f'Għawdex li jiġu mħarkka quddiem il-Qorti ta' dik il-gżira.

Illi fil-kaz odjern jirriżulta li s-soċjeta` intimata għandha l-indirizz reġistrat tagħha ġewwa Għawdex. Pero' il-Bord jagħmel referenza għal artikolu 770 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħid is-segwenti, u ċioe`:

"Il-privilegium fori jispiċċa wkoll, fil-każ li l-kawża tkun dwar obbligazzjoni li, skont il-ftehim, kellha tiġi esegwita fi Gżira partikolari."

Illi minn qari tal-iskrittura ta' kera datata 8 ta' Novemru 2019 jirrizulta li l-obbligazzjoni kontratta bejn il-partijiet kellha tiġi esegwita ġewwa Malta, u ċioe` l-ftehim kien dwar kirja li kienet għal fond kummerċjali ġewwa Malta. Kwindi fil-fehma tal-Bord is-soċjeta` intimata ma tistax tinvoka favur tagħha il-privileġġ li tiġi mħarrka quddiem il-Bord ġewwa l-gżira ta' Għawdex.

DECIDE

Għal dawn il-motivi dan il-Bord qiegħed jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta` intimata u jordna l-prosegwiment tas-smigħ tal-kawza quddiem dan il-Bord ġewwa Malta.

Bl-ispejjeż ta' din l-istanza kontra s-soċjeta` intimata.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur