**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.**

**D.A. Holdings Limited [C 18064]**

**Vs**

**Patrick Freeway Marketing Limited [C 35259]**

**Rikors Guramentat Numru 85/18**

Illum 7 ta' Jannar 2019

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-socjeta' rikorrenti li jaqra hekk:

1. Illi s-socjeta' intimata qieghda tokkupa haunt fil-pjan terren tal-kumpless ta' hwienet maghruf bhala 'Daniel's Shopping Complex' fi Triq il-Kbira il-Hamrun li jgib l-isem 'Strawberry Tree'.

2. Illi bejn is-socjeta' attrici rikorrenti u s-socjeta' intimata qatt ma gie ffirmat kuntratt ta' kiri izda s-socjeta' intimate kienet thallas il-kera ghall-imsemmi haunt taht forma ta' percentwali mill-bejgh u dan il-hlas kellu jsir fil-bidu ta' kull xahar.

3. Illi s-socjeta' intimata giet notifikata b'ittra ufficjali datata disgha (9) ta' April, 2018 li permezz taghha hija intalbet sabiex tivvaka l-hanut minnha okkupat fl-imsemmi kumpless u dan mhux aktar tard mill-ghaxra (10) ta' Mejju, 2018. Kopja legali ta' din l-ittra ufficjali qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument DA1.

4. Illi l-imsemmija ittra ufficjali [Dokument DA1] iggib id-data tad-

disgha (9) ta' April, 2018 li biha intalab sabiex l;-izgumbrament u l-ivvakar tal-fond okkupat mis-socjeta' intimata jsehh fil-bidu tax-xahar sussegwenti u cjoe' fl-ghaxra (10) ta' Mejju, 2018.

5. Illi s-socjeta' rikorrenti qieghda tibbaza t-talba taghha ghall-izgumbrament fuq dak provdut fl-artikolu 1537 tal-Kodici Civili – Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi li s-socjeta' intimata ma tistax teccepixxi tigdid tacitu tal-kirja wara li tkun inghata avviz bil-miktub sabiex thalli l-haga fl-gheluq iz-zmien tal-kiri.

6. Illi s-socjeta' intimate baqghet tokkupa l-hanut wara l-ghaxra (10) ta' Mejju, 2018 u gahda hekk tokkupah sallum.

7. Illi jirrikorru l-elementi preskritti mill-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smigh taghha, billi safejn taf is-socjeta' esponenti rikorrenti, is-socjeta' intimata m'ghandhiex eccezzjonijiet x'taghti kontra t-talbiet taghha.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni ohra li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu xierqa, is-socjeta' esponenti attrici titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli joghgbu:

1) Jiddeciedi t-talba bid-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini – Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2) Konsegwentement jordna lis-socjeta' intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss, tizgombra mill-hanut okkupat minnha fil-pjan terren tal-kumpless ta' hwienet maghruf bhala 'Daniel's Shopping Complex' fi Triq il-Kbira il-Hamrun li jgib l-isem 'Strawberry Tree' li hija qeghda tokkupa abbuzivament u minghajr ebda jedd legali, u tirrilaxxah liberu u vojt favur is-socjeta' esponenti rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata li tibqa' ngunta minn issa ghas-subizzjoni.

B'rizerva ghal kull azzjoni ogra, inkluz ghad-danni, kompetenti lis-socjeta' esponenti rikorrenti skont il-ligi.

Ra r-risposta tas-socjeta' intimata li permezz taghha eccepiet:

1. Illi preliminarjament, stante illi fir-rikors guramentat taghha stess is-socjeta' attrici tghid li *'qatt ma gie iffirmat kuntratt ta' kera',* is-socjeta' intimata qeghda teccepixxi n-nuqqas ta' kompetenza ta' dan l-Onorabbli Bord, u dan kif diga' gie eccepit permezz ta' nota ezebita fid-9 ta' Lulju 2018 a tenur tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Kap 69;

2. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-partijiet ghandhom ftehim ta' assocjazzjoni regolat mill-artikolu 169 et seq tal-Kap 168, liema ftehim ili fis-sehh diversi snin u li dejjem gie onorat da parti tas-socjeta' intimata;

3. Illi l-ftehim ghadu fis-sehh u jistipula li s-socjeta' intimata ghandha taghti lis-socjeta' rikorrenti parti mit-turnover 'gross' li taghmel mill-istess haunt, liema haunt is-socjeta' rikorrenti qeghda issa tittenta tizgumbraha minnu;

4. Illi dan il-hlas flimkien ma' kontribuzzjonijiet ohrajn inkluz tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma dejjem saru puntwalment u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

5. Ghaldaqstant dan l-Onorabbli Bord ghandu jichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez kontra taghhom.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni preliminari.

**Ikkunsidra**

Illi din is-sentenza hija dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari. Is-socjeta' intimate qeghda teccepixxi n-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord minhabba li ma jezisti ebda lokazzjoni bejn il-partijiet izda ftehim ta' assocjazzjoni u dan huwa evidenti mill-fatt li lanqas hemm skrittura ta' kera ffirmata bejn il-partijiet.

D'altronde anki l-istess socjeta' rikorrenti tirrikonoxxi li m'hemmx skrittura bejn il-partijiet.

**Kompetenza**

Qabel xejn il-Bord jirreferi ghal zewg artikoli fil-Kodici Civili li fil-fehma tieghu jassumu relevanza sabiex tigi determinata l-kwistjoni. L-artikolu 1525 tal-Kodici Civili jipprovdi:

*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[1].

Imbaghad l-artikolu 1531A tal-Kapitolu 16 li gie introdott permezz tal-Att X tas-sena 2009 jipprovdi li wara l-1 ta' Jannar, 2010 jehtieg li tigi redatta skrittura biex tirregola kirja liema ftehim bil-miktub jehtieg li jissodisfa r-rekwiziti msemmija mil-ligi u dan *ad validitatem* u kif hemm provdut fl-istess artikolu *"taht piena ta' nullita"*.

Kwindi ladarba rrizulta fil-kaz odjern li ma saret ebda skrittura bejn il-partijiet m'hemmx kirja u konsegwentement il-Bord mhux kompetenti li jisma' u jiddeciedi dan il-kaz.

[1] **Joseph Briffa et vs Setra Trading Ltd, Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) deciza fis-16 ta' Marzu 2016**

L-ahhar kwistjoni li trid tigi determinata hija li ladarba l-Bord qieghed jiddikjara ruhu inkompetenti *rationae materiae* minhabba li ma rrizultax li hemm jew kien hemm kirja bejn il-partijiet, il-Bord ghandux jirreferi l-kaz quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili jew inkella sempliciment jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kaz.

Il-ligi dwar dan il-punt jirrizulta li giet emendata u ghalhekk bl-applikazzjoni tal-istess emendi senjatament l-artikolu 741(b) u (d) il-kaz se jigi trasferit lill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili.

**Decide**

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi li jilqa' l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' intimata billi jiddikjara li m'ghandux kompetenza *rationae materiae* li jiddeciedi l-kaz odjern, izda fid-dawl tal-artikolu 741(b) u (d) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta l-Bord jordna li l-atti tal-proceduri odjerni jigu trasferiti lill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili.

L-ispejjez jigu determinati mas-sentenza finali.

**Dr Josette Demicoli LL.D.**
**Magistrat**

**Cora Azzopardi**
**Deputat Registratur**