



## **QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)**

**MAGISTRAT DR.  
JOSEPH A. APAP BOLOGNA**

Seduta tal-5 ta' Dicembru, 2012

Avviz Numru. 453/2010

**Joseph u Mary konjugi Falzon  
detenturi tal-karta tal-identita' numri 132861M u  
434663M  
VS  
Power Point Ltd (C19619)**

### **Il-Qorti**

Rat l-avviz in esami li bih l-atturi talbu sabiex is-socjeta' konvenuti tghid il-ghaliex m'ghandhiex tkun ikkundanta li thallas lill-istess atturi s-somma ta' hamest elef sitt mija tmienja u tletin ewro u sittin centezmu (€5638.60) rapprezentanti hlas ta' kera gravanti l-fond ossija garage bl-isem ta' Ave Maria, Triq il-Kosbor, Zebbug Malta dovuta kull sena bil-quddiem ghal perijodu 1 ta' Jannar 2010 sal-31 ta' Dicembru 2010 liema debitu huwa cert, likwidu u dovut u dan kif jirrizulta mill-kopja tal-iskrittura privat hawn annessa lokazzjoni datata l-ewwel (1) ta' Frar 2005

Rat ir-risposta tas-socjeta' konvenuta a fol 21 ibid u li biha exceptit bir-rispett:

1. Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fil-ligi billi l-ammont mitlub mhuwiex dovut.

2. Illi l-atturi naqsu li jzommu l-fond mikri fi stat li l-esponenti tista' taghmel minnu l-uzu li ghalih gie mikri u li jassigura li l-esponenti jkolla t-tgawdija bil-kwiet tal-fond mikri lilha.

3. Illi ghalhekk l-esponenti m'ghandhiex ghal xiex thallas qabel l-atturi jassiguraw li jaghtuha t-tgawdija shiha tal-fond kif miftiehem.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri

Rat ir-rikors tas-socjeta' konvenuta u d-digriet relattiv a fol 33, fol 44, fol 46 u fol 47 rispettivament li bih is-socjeta' konvenuta giet awtorizzat li tissottometti l-eccezzjoni ulterjuri cjo' "l-inkompetenza "ratione materiae" ..... Artikolu 741 (b) tal-Kap 12 ...., tal-Artikolu 16 (4) tal-Kap 69 ... u tal-Artikolu 1525 (1) tal-Kodici Civili".

Semghet lill-partijiet.

### **Ikkunsidrat**

Illi, fil-qosor, f'din il-kawza l-atturi, kif jirrizulta mill-iskritturi li saret fl-1 ta' Frar 2005 (fol 29 ibid) kienu taw b'titolu ta' kera l-"garage" sitwat f'Haz-Zebbug, lill-istess socjeta' konvenuta bil-kera skont kif hemm patwit u ghal perijoda ta' ghaxar (10) snin mill-1 ta' Jannar 2007, bl-ewwel sena tkun "di fermo" waqt li r-rimamenti perijodo jkunu "di rispetto" ghax-xelta tal-inkwilin. Permezz ta' din il-kawza l-istess atturi qed jitolbu l-hlas ta' €5638.60 (hamest elef, sitt mija, tmienja u tletin ewro u sittin centezmi) bhala kera fuq l-istess "garage" dovuta kull sena bil-quddiem mill-1 ta' Jannar sal-31 ta' Dicembru 2010.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi kif jidher a fol 34 u fol 46, giet annessa bhala eccezzjoni ulterjuri, n-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti kif hemm imnizzla a fol 42 ibid cjoé' l-inkompetenza 'ratione materiae' ta' din il-Qorti ai termini tal-Artikolu 741 (b) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta tal-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Artikolu 1525 (1) tal-Kodici Civili.

### **Ikkunsidrat**

Illi kemm fir-rikors a fol 34 ibid, kemm fir-risposta tal-atturi a fol 44, il-partijiet issottomettew dak kollu rikorrenti ghal din l-eccezzjoni ulterjuri.

### **Ikkunsidrat**

Illi, oltre li gew analizzati dawn tal-ahhar kif ukoll l-artikoli citati ser issir referenza ghal giurisprudenza li di gja trattat din il-materjal cjoé' "Il-Prim Imhalled Emeritus Professur Hugh Harding vs Doris Zammit" deciza mill-Bord li Jirregola il-Kera fl-10 ta' Ottubru 2011 (rikors numru 64/2010), "HSBC Bank Malta plc vs Simon Schembri u Moira Schembri" deciza mill-istess Bord fit-28 ta' Gunju 2012 (rikors numru 132/2011) "Noel Gauci vs Lucia Cefai et" deciza dejjem mill-istess Bord fit-28 ta' Gunju 2012 (rikors numru 31/2011). "Joseph Camilleri et vs International Trading Company Limited" deciza mill-Qorti Civili Prim'Awla fil-31 t'Ottubru 2011 (citazzjoni numru 1227/2009 JA) u fl-ahhar nett "PL John Privitera et vs Josephine Camilleri" deciza mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Lulju 2012 (Appell Civili numru 162/2011/1 per Imhalled Raymond C. Pace) din tal-ahhar l-appell relattiv ghas-sentenza li saret referenza ghalha mis-socjeta' konvenuta deciza mit-Tribunal ghat-Talbiet iz-Zghar fid-29 ta' Frar 2011.

### **Ikkunsidrat.**

Illi din il-gurisprudenza kif citata kollha kemm huma ddecidew l-istess punt sollevat mis-socjeta' konvenuta u dan bhala konsegwenza tal-emendi li saru fil-ligijiet in materja ta' kera permezz tal-Att numru X tal-2009.

Illi sabiex tigi citata s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell, fiha, fil-“kunsiderazzjonijiet” jinghad, “... din il-Qorti thoss li tali aggravju ma humiex gustifikati peress li l-artikolu 1525 tal-Kap 12 jaghti lill-Bord li Jirregola l-Kera “kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet koncernati ma’ kuntratti ta’kiri ta’ fondi urbani ..... mela allura kull kwistjoni dwar kera, inkluz hlas ta’ kera, taqa’ fil-kompetenza esklussiva tal-istess Bord .....” . Dan filfatt, gie deskritt bhala materja ta’ ordni pubbliku u ghalhekk eccezzjoni bhal dik in esami tista’ tigi sollevata “ex officio” mill-istess Qorti.

### **Ikkunsidrat**

Illi fil-kaz in desami, certament trattasi ta’ kwistjoni ta’ hlas ta’ arretrati ta’ kera ta’ fond urban ossija “garage” abbinatti mal-eccezzjonijiet originali sottomessi mill-istess socjeta’ socjeta’ konvenuta. A bazi ta’ dak li gie citat, il – kunkluzjoni ghandha tkun li dan il-kaz jidhol fil-kompetenza esklussiva tal-Bord ad eskluzzjoni tal-Artikolu 47(1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta li jitratta dwar il-kompetenza “ratione valoris”.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa’ l-eccezzjoni ulterjuri in esami u tastjeni milli tiehi kongunzzjoni ulterjuri tal-kaz. Fid-dawl u fl-isfond ta’ dan il-kaz u fic-cirkostanzi tieghu l-ispejjez ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----