MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-15 ta' Frar, 2008

Citazzjoni Numru. 336/2006

Vallcall Limited
vs
Computime Limited

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Mary Mallia in rapprezentanza tal-kumpanija Vallcall Limited li bih esponiet:

1. Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-blokk maghruf bhala “Valletta Buildings”, fi Triq Nofsinhar, Valletta li jikkonsisti f’diversi sulari ta’ ufficini u ***multicar garage*** sottostanti.

2. Illi ghal diversi snin, ir-rikorrenti ipprovdiet lill-intimati facilita` ta’ parkegg fil-***multicar garage*** imsemmi versu l-hlas ta’ kumpens mensili ghal tali uzu ta’ facilitajiet ta’ parkegg, liema hlas kellu jsir bis-sitt xhur ’il quddiem f’Jannar u Lulju ta’ kull sena.

3. Illi r-rikorrenti kienet titlob ukoll il-hlas ta’ imghaxijiet fuq il-bilanci dovuti, stante li hafna drabi l-intimata kienet thallas l-ammonti dovuti minnha tard.

4. Illi minkejja li giet interpellata diversi drabi, l-intimata naqset li thallas dawn l-imghaxijiet.

5. Illi permezz ta’ ittra tad-9 ta’ Awissu, 2005 (dok A), ir-rikorrenti wissiet lill-intimata li jekk fi zmien gimghatejn ma kinitx se thallas l-imghaxijiet pendenti, li sa dak in-nhar kienu jammontaw ghal-sebgha u tletin lira Maltija u sebgha u erbghin centezmu (Lm37.47), ir-rikorrenti kienet se tirtiralha l-facilita` ta’ parkegg u ma thallihiex taghmel izjed uzu minn ***parking spaces*** fil-blokk Valletta Buildings.

6. Illi l-intimata baqghet ma hallsitx dawn l-imghaxijiet, u ghalhekk, permezz ta’ ittra legali datata 25 ta’ Awissu, 2005 (dok B), ir-rikorrenti avzat lill-intimata formalment u talbitha sabiex immedjatament tirritorna r-***remote controls*** ghall-bieb tal-facilita` ta’ parkegg.

7. Illi cjo nonostante, l-intimata mhux biss ma rritornatx ir-***remote controls*** tal-bieb tal-facilita` imma talli abbusivament u illegalment baqghet taghmel uzu mill-facilita` msemmija kontra l-volonta` tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti Vallcall Limited talbet lill-Qorti:

(i) Tiddikjara li l-facilita` ta’ parkegg gewwa l-blokk Valletta Buildings, Triq Nofsinhar, Valletta ipprovdut lill-intimata Computime Limited giet debitament terminata nhar il-25 ta’ Awissu, 2005.

(ii) Tikkundanna lill-intimata biex fi zmien qasir u perentorju tizgombra mill-parkegg imsemmi u tirritorna r-***remote controls*** li permezz taghhom ghandha access ghall-facilita` ta’ parkegg imsemmija.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ ittra legali tal-25 ta’ Awissu, 2005 kontra s-socjeta` intimata li giet ingunta ghas-subizzjoni u b’riserva u minghajr pregudizzju ghad-dritt

tar-rikorrenti li tipprocedi kontra l-intimata ghal kumpens ghall-uzu illegali tal-facilita` ta' parkegg ***de quo.***

Rat il-lista ta' xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta tas-socjeta` intimata Computime Limited li biha esponiet:

1. Illi preliminarjament, din il-Qorti hija ***inkompetenti ratione materiae***.

2. Illi minghajr pregudizzju, is-socjeta` rikorrenti ma kenitx intitolata tittermina l-kuntratt ***de quo*** u konsegwentement it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda.

3. Salv ecezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mis-socjeta` intimata Computime Limited.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat l-affidavit ta' Louis Bellizzi direttur ta' Computime Limited ghal dawn l-ahhar 11-il sena, u li ilu impjegat ma' Computime mill-1980 li hu personalment fil-kapacita` tieghu ta' impjegat u sussegwentement ta' direttur, ilu jaghmel uzu mill-ispazji fil-garaxx ta' Valletta Buildings mill-1982. Qal li bejn is-snin 1980 u 2000, Computime kellha l-ufficji principali taghha f'Valletta Buildings. Kien biss fis-sena 2001 li ma baqghux bl-ufficcji taghhom hemmhekk u ccaqalqu ghal ufficcji ohra f'Birkirkara. Madankollu, l-kirja fuq uhud mill-ufficcji xtaqu jzommuha u

fil-fatt zammewha. Sal-lum ghadhom jikru dawn l-ufficcji u jhallsu l-kera relattiva fuq l-istess. Minhabba li ghaz-zmien kollu li semma kien komdu li jkollhom ***garage spaces*** fejn jipparkjaw il-vetturi ta' uhud mid-diretturi u l-impjegati, kienu wkoll bdew jikru tliet spazji fil-garaxx ta' l-istess Valletta Buildings. Dan l-arrangament, fil-fehma taghhom, kirja, ilu jezisti mis-sena 1981 izda ma jirrizultax li qatt kien hemm skrittura bil-miktub ghal dan il-ghan. Sostna li l-hlas kien isir regolarment u kien isir ghall-kirja ta' dawn l-ispazji u li Computime kienet tindika li l-hlas kien ghal ***garage rent for three parking bays****.* Il-postijiet ta' fejn Computime setghet tipparkja kienu kollha specifikament determinati u, fir-rigward ta' l-ispazju wiehed li nzamm wara li telqu mill-ufficji taghhom f'Valletta Buildings, qal illi dan l-ispazju baqa dejjem l-istess u ma nbidilx minn dak iz-zmien sal-lum. Meta ma jintuzax l-ispazju mill-Computime, il-post tal-parkegg fil-fatt jibqa' vojt u l-hlas ghalih kull skadenza isir xorta wahda. Is-sid fil-fatt kien jitlob ***rent for three cars*** (probabbilment ried iffisser ***three car spaces***). Semma li xi snin ilu s-sid biddel id-dicitura rigwardanti l-kuntratt ta' bejniethom. Minflok kirja ghal ***garage spaces*** jew ***garage rent*** kif kien qed jindika qabel, beda jindika li l-hlas kien qed isir ghal ***parking facilities***. Il-post li Computime zammet biex tkun tista' tipparkja fih baqa' mhux mibdul u dejjem l-istess mill-bidu ta' din il-kirja sal-lum. Sostna li dan il-bdil fit-terminologija dejjem gie rifjutat mis-socjeta` Computime li sostniet ***We do not accept your attempt to re-define the terms of our agreement***.

Xehed <u>Louis Bellizzi</u> u dwar pagna 16 tal-process qal li hemm il-firma tieghu fuq id-dokument u qal illi s-sistema taghhom hija li l-***invoices*** li jidhlu jigu iccekkjati mill-***accounts department*** pero` mbaghad dejjem irid ikun hemm il-firma tad-direttur fuqha. U hu hawnhekk ikkonferma li mhux jaghmel xi gudizzju legali fuq l-***invoice***, semplicement illi l-ammont huwa dovut lis-socjeta`.

Xehed <u>Jean Paul Galea</u> ***assistant finance manager*** ma' Computime Limited u qal li meta jircievu ***invoice***

normalment tasal ghand ir-***receptionist***, tigi postjata mill-***clerk*** u tigi approvata minnu. Tigi approvata for ***continuity*** cioe` li ma jkunx hemm ***invoice covering that same period*** qabel u tghaddi ghall-approvazzjoni mbaghad tad-direttur tieghu. Ghamel referenza ghal dokument KC3 a fol 63 tal-process u dwar dan qal illi dak huwa ***remittance advice***, li tohrog awtomatikament mis-sistema pero` d-deskrizzjoni li jkun hemm fuqha tkun normalment dak li jkun fuq l-***invoice***, hija procedura normali, il-***clerk*** tikteb awtomatikament dak li jkun hemm fuq l-***invoice***.

Rat l-affidavit ta' Karl Calleja direttur u azzjonista tal-kumpanija rikorrenti Valcall Limited. Sostna li Valcall Limited hija proprjetarja tal-blokk maghruf bhala Valletta Buildings. Dan il-blokk huwa maghmul minn diversi sulari ta' ufficini li tahthom hemm ***multi car garage.*** Il-***multi car garage*** iddeskrivih bhala ***open plan***, fis-sens li ma fihx garaxxijiet individwali jew spazji strutturalment separati minn xulxin. Is-socjeta` rikorrenti tipprovdi faciltajiet ta' parkegg f'dan il-garaxx lil diversi kumpaniji u individwi fosthom il-kumpanija intimata Computime Limited. Fil-fatt Computime Limited ilha ghal diversi snin taghmel uzu minn facilitajiet ta' parkegg f'dan il-***multi car garage*** versu l-hlas ta' kumpens fix-xahar li kellu jithallas b'kull sitt xhur 'il quddiem f'Jannar u Lulju ta' kull sena. Fil-bidu tas-snin 80 is-socjeta` intimata kienet taghmel uzu minn tliet spazji, imbaghad bdiet tuza sa seba' spazji. Mill-2001 kienu ftehmu pero` li tibda tuza spazju wiehed. Irrefera ghall-affidavit ta' Louis Bellizzi pprezentat mis-socjeta` intimata u qal illi hu ma jaqbilx ma' diversi punti li fih, u dan kif sejjer jispjega. L-ewwelnett il-ftehim mal-intimata huwa rigward "***parking facilities***". Barra minn hekk, il-korrispettiv ghall-uzu tal-***parking facilities*** kien jizdied regolarment bi ftehim bejn il-partijiet. F'dan ir-rigward hu pprezenta faxxikolu ta' fatturi komplessivament immarkata KC1 li jmorru lura sa l-1997 u li kollha jirreferu ghal ***parking facilities***. Qal ukoll illi kellhom f'idejhom korrispondenza mibghuta mis-socjeta` intimata stess fejn tintuza d-dicitura ***parking facilities***. Kien qed jirreferi ghan-nota tad-9 ta' Jannar 1997 fejn gie offert pagament

parking facilities Jan/Jun 1997 u ***remittance advice*** datat 3 ta' Settembru 2003 fejn mill-gdid jissemmew ***parking facilities*** u mhux kirja ta' spazji partikolari fil-garaxx. Ippreciza li huma l-ftehim taghhom huwa biss li jipprovdu ***parking facilities***. Tassew illi ghall-pratticita` dawk li juzaw il-***multicar garage*** ghandhom tendenza jipparkjaw dejjem fl-istess post, imma m'hemm ebda indikazzjoni fil-***parking spaces*** specifici li dawn huma riservati ghal klijent partikolari. Fil-fatt, il-kumpanija rikorrenti qatt ma ntrabtet li tipprovdi spazju partikolari. Irrileva wkoll illi s-socjeta` intimata Computime Limited ma thallasx hi ghal uzu ta' elettriku fil-garaxx, imma dan jithallas minn Valcall Limited li ghandha l-***meter*** tad-dawl u ta' l-ilma f'isimha. Bl-istess mod hija Valcall illi thallas il-kontribuzzjonijiet lil Valletta Buildings Tenants Association (VBTA) bazati fuq l-***area space*** tal-garaxxijiet. Dan b'differenza qal li huma mill-appartamenti/ufficini fl-istess blokk mikrijin minn Valcall Limited lill-inkwilini li ghandhom is-servizzi tad-dawl u l-ilma f'isimhom u jhallsu huma l-kontribuzzjonijiet lil VBTA bazati fuq l-***area space*** li huma jikru minghand proprju l-istess Valcall Limited.

Xehed <u>Karl Calleja</u> u semma li l-korrispettiv ghall-uzu tal-***parking facilities*** kien jizdied regolarment bi ftehim bejn il-partijiet, fis-sens illi kien hu li jiehu decizjoni, ezempju li jgholli l-pagament, u s'issa qatt ma kellu problema ghax ma accettax l-awment ghax s'issa kulhadd accetta l-awment. Fl-2001 nizlu minn sitt karozzi ghal tlieta biex jaghti ezempju, fil-kaz ta' Computime imbaghad nizlu ghall-wahda. Dwar dawl u ilma jhallas hu u li hemm huwa ***general lighting*** u mhux ***individual lighting***.

Rat l-affidavit ta' <u>Mary Mallia</u> li tahdem mal-kumpanija Valcall Limited sa mis-sena 2001 u minn dik is-sena kienet dejjem hi li bghatet il-fatturi lil Computime Limited ghall-hlas. Il-fatturi dejjem hargithom bl-indikazzjoni ***parking facilities*** u l-perjodu li ghalih jirreferi l-hlas mitlub. Meta Computime kienu jhallsu, gieli c-cekk kien ikun akkumpanjat minn ***complimentary slip*** jew ***remittance advice***.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Il-kawza thalliet ghad-decizjoni tal-Qorti fuq l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` intimata liema eccezzjoni hija bazata fuq l-inkompetenza tal-Qorti ***ratione materiae***.

Fl-azzjoni odjerna ntalbet dikjarazzjoni li l-facilita` ta' parkegg gewwa l-blokk Valletta Buildings, Triq Nofsinhar, Valletta, ipprovdut lis-socjeta` konvenuta Computime Limited giet itterminata, u ntalab ukoll li s-socjeta` konvenuta tizgombra mill-parkegg imsemmi. Fit-trattazzjoni u noti tas-socjeta` intimata sostnew li jekk ir-relazzjonijiet ta' bejn il-partijiet fil-kaz odjern huma dawk ta' kera, fil-kirja in kwistjoni, ikun kompetenti l-Bord li jirregola l-Kera, filwaqt li jekk hija wahda ta' facilita` ta' parkegg, wiehed ma jkunx qed jitkellem fl-ambitu tal-lokazzjoni, u din il-Qorti tkun il-Qorti kompetenti.

Is-socjeta` rikorrenti hija tal-istess fehma, izda sostniet li l-kaz ***de quo*****,** mhix kwistjoni ta' kirja li tenhtieg il-protezzjoni izda tirrigwarda ***parking facilities***.

F'dan il-kuntest, ta' min isemmi li fil-gurisprudenza nostrana, gie ribadit li "biex jiddeciedi jekk id-detentur ta' fond ghandux titolu jew le, huwa l-Qorti ordinarja. Jekk imbaghad il-Qorti ordinarja tiddeciedi li dak it-titolu jezisti, fis-sens li d-detentur tal-fond qieghed jokkupah b'titolu ta' lokazzjoni, allura dik il-Qorti ma tibqax kompetenti……imma huwa kompetenti l-Bord tal-Kera." (Ara **Gaetano Cauchi vs Av. Dr. Tommaso Fenech ne.** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Settembru 1948, u **Rev. Padre Leone Zammit vs Antonio Farrugia et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Gunju 1953).

Ukoll, fil-kaz **Lucy Bencini et vs Anthony Pace et noe.** Appell Kummercjali, fil-15 ta' Gunju 1987, inghad li: "L-Qorti kompetenti biex tiehu konjizzjoni ghal talbiet ta' ripresa ta' pussess fil-perjodu ta' rilokazzjoni huwa l-Bord, li jirregola l-Kera u mhux il-Qrati ordinarji." (Ara wkoll F**rancis James vs Enrico Azzopardi,** Appell Inferjuri tat-23 ta' Frar 1996).

Illi m'hemmx dubju li t-talba ghar-ripreza tal-pussess tal-fond, huma regolati bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, (Ord. XXI tal-1931 -illum Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta).

Ghal dak li jirrigwarda l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza ***ratione materiae*****,** l-intimata Computime Limited, issottolineaw li minkejja li tintuza l-kliem bejn il-partijiet in kwistjoni originarjament kien ta' "***rent for parking in the garages***", u li kien sussegwentement li Valcall Limited fl-interess taghhom ma baqghux jitkellmu fuq kirja, izda fuq facilita` ta' parkegg. Gie rilevat ukoll fin-nota ta' sottomissjonijet ta' Computime Limited li Valcall kellha bzonn il-konferma tal-inkwilin ghall-awment fil-kera hekk kif jidher a fol 21, u sostnew dan biex juru li hawnhekk il-kaz jitratta kirja u mhux facilita` ta' parkegg. Sostniet li l-post fejn titpogga l-vettura kien ikun l-istess. Gie rilevat ukoll, li min-naha taghhom, is-socjeta` Computime ma qablux ma' dan ir-redifinizzjoni tal-kliem li kien qed jintuza minflok "kirja" u "rent". (a fol 31).

Min-naha l-ohra, is-socjeta` rikorrenti issottolineat li stante li ma kien hemm l-ebda skrittura ta' lokazzjoni fil-kaz in ezami, l-analizi li ghanda ssir minn din il-Qorti hija rigwardanti d-dicitura li kienet qed tintuza. Rreferew ghad-dokumenti a fol 37 sa 63 tal-process fejn hemm imnizzel il-kliem ***"parking facility"***. Sussegwentement, saret referenza wkoll ghal decizjoni, **Frances Micallef vs Carmelo sive Charles Grima,** Appell Inferjuri deciz fit-28 ta' Frar 1995, fejn f'dan il-kaz intqal:
"il-punt legali in kontestazzjoni kien li jekk kien hemm garaging space, allura huwa kompetenti l-Qrati ordinarji izda jekk hemm lokazzjoni ta' garage huwa kompetenti l-Bord li Jirregola l-Kera."
"Il-Qorti tal-magistrati sabet illi kien kaz ta' lokazzjoni ta' garage u ddikjarat li ma kellhiex il-kompetenza ***ratione materiae*** biex tisma` l-kawza. Il-Qorti tal-Appell irrevokat is-sentenza tal-ewwel Qorti u baghtet l-atti lura quddiem l-ewwel Qorti ghaliex irreteniet li kien kaz ta' ***garage spacing*** u mhux ta' lokazzjoni ta' garage."

F' dan il-kaz gie ritenut hekk:

“Jidher car ghal din il-Qorti li l-frazjologija adoperata fir-ricevuti u accettata mill-partijiet ma kinitx wahda accidentali u li meta bejn li jiddikjaraw li l-konvenut kien qed jinkrielu garaxx jew li kienu qed jinkrewlu garaging facilities ghazlu li jiddikjaraw din tal-ahhar, da sar proprju ghax ma kienx hemm l-intenzjoni li ssir lokazzjoni fil-veru sens tal-kelma izda li jkun hemm biss ftehim ta’ magazzinagg, filwaqt illi l-lokazzjoni hija haga integra.”

Jigi dedott li l-kaz ***de quo*** huwa simili hafna ghal dan eneuncjat hawnhekk. Il-kaz in ezami, jitratta ***parking space***, issa ghalkemm il-partijiet gieli tkellmu fuq kiri ta’ garage space jew garage rent, ma kienx hemm kuntratt ta’ lokazzjoni veru u propriju. Fir-ricevuti l-post mhux definit, ghalkemm hekk kif jirrizulta mix-xhieda, il-postijiet xi drabi kienu jigu delineati bi ktajjen. Louis Bellizzi stess ikkonferma li xi drabi pparkjaw fil-***parking space ta’ haddiehor.*** Id-dawl u l-ilma kienu fuq is-socjeta` attrici. Fid-dawl ta’ dan enuncjat hawn fuq, ghalhekk jirrizulta mill-provi u l-fatti tal-kaz li l-intenzjoni kienet proprju li ma jkunx hemm lokazzjoni veru u proprja.

In vista ta’ dan, din il-Qorti hija tal-fehma li l-ftehim bejn il-partijiet f’din il-kawza ma jistax jitqies li huwa ftehim ta’ lokazzjoni u ghalhekk ma jidhirx li s-socjeta` intimata ghandha xi drittijiet protetti taht il-Kap 69 rigwardanti l-ligijiet tal-kera.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tikkonkludi li l-Bord li Jirregola l-Kera mghandux kompetenza biex jisma’ l-kaz in ezami, izda hija din il-Qorti li hija kompetenti biex tiehu konjizzjoni tal-kawza in ezami.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi tichad l-eccezzjoni preliminari li din il-Qorti hija inkompetenti ***ratione materiae***. Tordna l-prosegwiment tal-kawza fuq il-mertu.

Spejjez dwar din l-eccezzjoni kontra s-socjeta` konvenuta.

Il-kawza differita ghall-kontinwazzjoni ghas-27 ta’ Mejju 2008 fid-9.30 a.m.

< Sentenza In Parte >

---------------------------------TMIEM---------------------------------