APPELLI INFERJURI
IT-TIENI PARTI
IT-TIELET SEZZJONI

28 ta' Frar, 1995

Imħallef:-

Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.

Frances Micallef

versus

Carmelo *sive* Charles Grima

***Garage* - *Garaging Space* - Lokazzjoni - Magazzinaġġ - Qrati Ordinarji - Bord li Jirregola l-Kera - Kompetenza ta'**

*L-attriċi aġixxiet biex tiżgombra lill-konvenut mill-faċilita' tal-*garaging *li jżomm il-karozzi u ż-żiemel. Il-punt legali in kontestazzjoni kien li jekk kien hemm* garaging space, *allura huma kompetenti l-Qrati ordinarji iżda jekk hemm lokazzjoni ta'* garage *huwa kompetenti l-Bord li Jirregola l-Kera. Il-Qorti tal-Maġistrati sabet illi kien każ ta' lokazzjoni ta'* garage *u ddikjarat li ma kellhiex il-kompetenza* rationae materiae *biex tisma' l-kawża.*

Il-Qorti ta' l-Appell irrevokat is-sentenza ta' l-ewwel Qorti u bagħtet l-atti lura quddiem l-ewwel Qorti għaliex irriteniet illi kien każ ta' garage spacing *u mhux ta' lokazzjoni ta'* garage. *Waslet għal din il-konklużjoni għaliex sabet illi l-frażjoloġija adottata mill-partijiet ma*

kinitx waħda aċċidentali u li meta l-partijiet għażlu li jiddikjaraw li l-konvenut kien qed jinkrielu garaging facilities *dan sar proprju għax ma kienx hemm intenzjoni li ssir lokazzjoni fil-veru sens tal-kelma iżda li jkun hemm biss ftehim ta' magazzinaġġ; filwaqt illi lokazzjoni hija ħaġa integra, f'dan il-każ partikolari jirriżulta mill-istess irċevuti li l-ispazju ta' taħt it-taraġ ġie eskluż mill-*garaging facilities.

Il-Qorti:-

Is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) tal-25 ta' Lulju, 1994 li minnha sar l-appell preżenti taqra hekk:

"Rat l-avviż ta' l-attriċi għall-kundanna tal-konvenut biex prevja d-dikjarazzjoni li l-faċilita` tal-*garaging* li l-konvenut kellu tal-karozzi u ż-żiemel fil-fond 7 Triq Antonio Sciortino, l-Imsida ġiet itterminata, jiżgombra kull ma għandu fl-istess ambjenti u jirritorna ċ-ċwievet tal-bieb ta' barra ta' l-istess fond li bihom kellu aċċess għall-faċilitajiet, u dan fi żmien qasir u perentorju. Valur lokatizzju Lm35 kull tliet xhur. Il-konvenut ġie inġunt għas-subizzjoni. Bl--ispejjeż;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut a fol. 3;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Semgħet ix-xhieda bil-ġurament;

Semgħet lill-Avukati difensuri jittrattaw;

L-attriċi qed titlob li l-konvenut jiżgombra mill-*garaging facilities* li hija krietlu;

Il-konvenut qed jeċepixxi l-inkompetenza *rationae materiae* ta' dina l-Qorti;

1. stante li hu jiddetjeni l-fond b'titolu ta' lokazzjoni;

2. li qiegħed fil-perijodu ta' rilokazzjoni;

3. allura hu kompetenti l-Bord li Jirregola l-Kera;

Il-punt li trid tiddeċidi dina l-Qorti hu jekk l-attriċi kinitx kriet lill-konvenut *garaging facilities* kif semmiet l-attriċi fl-*affidavit* tagħha, f'liema każ hi kompetenti l-Qorti ordinarja, jew inkella kienx hemm lokazzjoni ta' garaxx u allura hu kompetenti l-Bord tal-Kera;

L-attriċi xehdet li kriet lill-konvenut *garaging facilities*. Hi qatt ma tatu l-kirja kollha jew parti speċifikata tal-post. Hi ħallietu jpoġġi fejn irid u eskludiet taħt it-taraġ u l-bitħa. Hi kellha ċavetta u kienet iddaħħal frejgatina, bibien, mejda u affarijiet simili;

Il-konvenut xehed li hu kien ilu jikri dan il-garaxx, li jesa' xi 6 karozzi, xi 20 sena. Minn dan il-garaxx hu jinnegozja fil-karozza. Kien ikklerja l-affarijiet li ħalliet l-attriċi fil-post (eż. frejgatina) u kien beda juża taħt it-taraġ ukoll. Għall-ewwel 6 xhur kien hemm xi żewġ persuni oħra fil-post pero' dawn baqgħu sakemm għalqitilhom il-kera. Imbagħad baqa' dejjem waħdu, għal dan iż-żmien kollu;

Mill-provi prodotti l-Qorti tasal għall-konklużjoni li l-attriċi mhix qed tikri lill-konvenut *garaging facilities* biss imma qed tikrilu garaxx sħiħ veru u proprju. Hi mhix qed tikrilu spazju fil-garaxx imma l-garaxx kollha minn fejn jinnegozja l-karozzi;

Veru li kien hemm esklużi l-bitħa u taħt it-taraġ, iżda dawn mhumiex il-parti prinċipali u essenzjali tal-garaxx. Il-garaxx huwa l-ispazju kollu fejn il-konvenut seta' jdaħħal xi sitt karozzi u minn hemm jinnegozja;

Dana l-ispazju kien jinkludi l-ambjent kollu tal-garaxx u ma kienx limitat jew determinat. Il-konvenut kien liberu li juża l-garaxx kollu waħdu. Għall-bidu kien hemm żewġ persuni li baqgħu hemm sakemm spiċċalhom it-terminu tal-kera; mentri l-attriċi ma kinitx tagħmel użu mill-garaxx, tant li l-konvenut kien ikklerja "l-imbarazz" li kienet ħalliet;

Għalhekk il-Qorti tikkonkludi li lill-konvenut l-attriċi krietlu garaxx veru u proprju mhux *garaging facilities* jew *space*. Kien hemm lokazzjoni u t-talba ta' l-attriċi saret fil-perijodu ta' rilokazzjoni. Għalhekk dina l-Qorti mhix kompetenti li tisma' l-każ;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi tiddikjara ruħha inkompetenti *rationae materiae* tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut u tastjeni milli tieħu aktar konjizzjoni tal-każ spejjeż għall-attriċi";

Rat il-petizzjoni ta' l-appell ta' Frances Micallef li permezz tagħha talbet li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tiddikjara li hi kompetenti l-Qorti tal-Maġistrati (Malta) biex tisma' u tiddeċidi l-kawża - bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat;

Rat ir-risposta ta' l-appell;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

Is-sottomissjonijiet ta' l-appellanti in sostenn ta' l-appell tagħha huma s-segwenti:

a) Minn dejjem kien hemm il-kitba tar-riċevuta li turi li kien hemm kirja ta' *garaging facilities*;

b) Kontra l-miktub, il-prova trid tkun verament assodata u f'dan il-każ partikolari dan ċertament mhux il-każ. Infatti l-istess konvenut appellat baqa' jaċċetta l-irċevuta li kien qed jikri *garaging facilities* u bl-ebda mod ma kien qed jippretendi li tinbidel;

ċ) *Garaging facilities* bilfors ikunu f'bini ta' garaxx, imma l-intenzjoni tal-partijiet dejjem baqgħet dik li kienet oriġinarjament;

d) Hu eskluż ukoll li setgħet avverat ruħha novazzjoni bejn il-partijiet għaliex ċertament ma jirriżultax il-kunsens taż-żewġ partijiet;

e) Huwa assolutament miċħud li kien hemm negozju u bejgħ ta' karozzi mill-fond in kwistjoni. Kien hemm liċenzji li kienu ta' l-attriċi u baqgħet tħallashom hi. Il-konvenut ma wera l-ebda liċenzja u dan isaħħaħ il-fatt li ma kienx hemm tibdil aċċettat, għaliex l-attriċi żammet il-liċenzji fuqha;

Ikkunsidrat:

Illi minn eżami tal-provi rakkolti fi prim'istanza din il-Qorti ttendi li taqbel mas-sottomissjonijiet ta' l-appellanti u dan għar-raġunijiet li ġejjin:

Jidher ċar għal din il-Qorti li l-frażjoloġijia adoperata fir-riċevuti u aċċettata mill-partijiet ma kinitx waħda aċċidentali u li meta bejn li jiddikjaraw li l-konvenut kien qed jinkrielu garaxx jew li kienu qed jinkrewlu *garaging facilities* għażlu li jiddikjaraw din ta' l-aħħar, dan sar proprju għax ma kienx hemm l-intenzjoni li ssir lokazzjoni fil-veru sens tal-kelma iżda li jkun hemm biss ftehim ta' magazzinaġġ;

Tant hu hekk, li filwaqt li lokazzjoni hija ħaġa integra, f'dan il-każ partikolari jirriżulta mill-istess riċevuti li l-ispazju ta' taħt it-taraġ ġie eskluż mill-*garaging facility* u inoltre l-appellat anqas seta' juża l-bitħa;

Ma' dan jiżdied li anke jekk l-appellat qabad u neħħa xi oġġetti ta' l-attriċi appellanti, fosthom frejgatina, dan għamlu mhux għax kellu xi dritt iżda għax deherlu hekk. Dan pero` ma jġibx li dak l-ispazju sar tiegħu. Anqas m'hu rilevanti għaliex il-bitħa kienet eskluża, bħal ma hux rilevanti l-fatt li l-attriċi, fil-fatt, skond l-appellant ma għamlitx użu mill-garaxx tul dawn is-snin li ilu f'idejh. L-istess mhux rilevanti li fil-kors taż-żmien l-appellat biddel is-serratura u l-attriċi ma pprotestatx. Dak li hu rilevanti fil-fehma tal-Qorti huwa li mal-ftehim kien hemm ukoll inkluż illi l-attriċi kellha żżomm xi affarijiet fl-istess garaxx, li kellha aċċess għalih u kellha wkoll ċavetta u li oltre li saret attenzjoni li ma jitniżżilx li kien qed jinkera l-garaxx jew li kienet qed issir lokazzjoni ġew anke esklużi partijiet mill-ambjenti tal-garaxx fejn l-appellat kien ipprojbit milli juża;

Din il-Qorti tosserva li mill-irċevuti anqas ma taqbel li dan il-garaxx jew l-ambjenti tiegħu kienu qed jinkrew biex jintuża esklussivament mill-appellat. Infatti anke l-espressjoni *some cars* hija indikattiva ta' dan bħal ma hu indikattiv li f'ċertu żmien żdiedu wkoll faċilitajiet biex l-appellat ikun jista' jdaħħal u jżomm f'dan il-garaxx żiemel u l-karettun tiegħu. Għal din il-Qorti hu evidenti illi l-intenzjoni kient proprju li ma jkunx hemm lokazzjoni veru u proprja u li kien l-appellat li pprova jdawwar is-sitwazzjoni a vantaġġ tiegħu biex isir proprju dak li kien previst li ma jkunx jista' jsir;

Għal dawn ir-raġunijiet, għalhekk din il-Qorti ma tarax li tista' taqbel ma' l-ewwel Onorabbli Qorti fil-konklużjoni tagħha u tikkonkludi li l-ftehim bejn il-kontendenti kien intiż proprju biex ma jkunx hemm lokazzjoni u għalhekk ftehmu fuq magazzinaġġ. Għalhekk tirrevoka s-sentenza appellata, tiddikjara li l-ewwel Onorabbli Qorti hija kompetenti biex tieħu konjizzjoni tal-kawża u konsegwentement tibgħat l-atti lura lil dik il-Qorti għall-kontinwazzjoni u deċiżjoni skond il-liġi. Spejjeż taż-żewġ istanzi a kariku ta' l-appellat.