29 ta' April, 1993

Imħallef: –

Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D., A.R. Hist. S.

Carmelo Zammit

versus

Leone *sive* Leo Grech

Parking Space **– Lokazzjoni ta' – Liġijiet tal-Kera**

L-attur ippremetta illi huwa kien ftiehem illi l-konvenut juża tliet parking spaces f'garage proprjetà tiegħu; talab l-iżgumbrament tiegħu mill-ispazji.

Lokazzjoni ta' garaxx hija essenzjalment regolata bil-liġi in materja ta' lokazzjoni bil-konsegwenti li l-istess liġijiet diversi jikkontemplaw

skond il-każ dwar ir-rilokazzjoni, fissazzjoni ta' kera u ripresa ta' pussess.

Obbligazzjoni ta' allokazzjoni ta' "parking space" li hi merament hekk tammonta għal kuntratt "sui generis" bil-konsegwenza li l-liġijiet regolanti l-kuntratt ta' lokazzjoni huma totalment irrelevanti għalih.....

Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti sabet illi l-ftehim ma kienx wieħed ta' użu ta' spazji imma ta' lokazzjoni u konsegwentement sabet ruħha inkompetenti milli tisma' l-kawża u lliberat lill-konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju.

Il-Qorti: –

Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur illi biha hemm premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni;

Premess li l-kontendenti kienu ftiehmu illi l-konvenut juża tliet "*parking spaces*" fil-garaxx proprjetà ta' l-istanti f'Ħal-Qormi, Triq id-Drama, versu l-pagament da parti tal-konvenut ta' sebgħin lira kull sena għal kull spazju pagabbli kull sena bil-quddiem fil-31 ta' Marzu ta' kull sena;

Premess li permezz ta' ittra uffiċjali ddatata 26 ta' Diċembru, 1991, l-istanti nforma lill-konvenut li l-ftehim fuq imsemmi ma huwiex ser jibqa' jseħħ mill-31 ta' Marzu, 1992 u interpellah sabiex sa dik id-data jiżgombra l-istess spazji;

Premess li l-konvenut naqas li jagħmel dan;

Talab jgħid il-konvenut għaliex għar-raġunijiet imsemmija din il-Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara illi l-ftehim li bih il-konvenut ġie mogħti l-użu ta' tliet *"parking spaces"* fil-garaxx ta' l-attur li qiegħed fi Triq id-Drama, Ħal-Qorti ġie debitament itterminat fil-31 ta' Marzu, 1992 u;

2. Tikkundanna lill-konvenut biex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu ffissat jiżgombra l-istess spazji u jħallihom liberi favur l-attur minn kull ostakolu;

Bl-ispejjeż kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-26 ta' Diċembru, 1991 u b'riserva għal kull azzjoni għad-danni spettanti lill-attur kontra l-konvenut;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Leone *sive* Leo Grech li bih jeċċepixxi:

Fl-ewwel lok l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti ratione materiae;

Fit-tieni lok u bla preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-attur, *stante* li l-eċċipjenti għandu titolu ta' lokazzjoni;

Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat id-dikjarazzjonijiet tal-kontendenti, il-listi tax-xhied tagħhom flimkien mad-dokumenti li ġew esebiti;

Semgħet lix-xhieda prodotti dwar l-ewwel eċċezzjoni ta' l-allegata inkompetenza *ratione materiae;*

Rat l-atti tal-kawża;

Ittrattata l-ewwel eċċezzjoni;

Ikkunsidrat illi mill-provi jirriżulta li l-konvenut idaħħal regolarment tliet (3) karozzi f'garaxx appartenenti bi proprjetà lill-attur, liema garaxx jinsab kallokat fi Triq id-Drama, ġà Triq Alexandra, Ħal-Qormi. Il-konvenut iħallas fil-preżent is-somma ta' mitejn u għaxar liri Maltin (Lm210) fis-sena, jiġifieri Lm70 għal kull vettura. Il-konvenut ma jokkupax dan il-garaxx waħdu għaliex fil-fatt l-attur idaħħal fih ukoll tliet (3) karozzi, oltre karozza oħra ta' terza persuna. Il-konvenut ilu jagħmel użu minn dan il-garaxx madwar sbatax-il sena u qabel kien iħallas rata anqas lill-attur. Id-dawl u l-ilma fil-preżent jitħallsu mill-attur. Kien hemm żmien meta l-konvenut ġiet mitlub iħallas parti minnhom u fil-fatt hekk sar;

Il-perit eċċepit ta lok għal dan il-..... ta' indole legali: il-parti okkupata mill-konvenut tammonta għal lokazzjoni jew hija merament okkupazzjoni ta' *"parking space"* naxxenti minn obbligazzjoni kontrattwali *'sui generis'?* Jekk *si tratta* ta' lokazzjoni vera u proprja, kif ġie eċċepit mill-konvenut allura din il-Qorti mhix kompetenti għax hawn tribunal *ad hoc* imsejjaħ il-Bord li Jirregola l-Kera li għandu l-kompetenza f'materji bħal dawk in mertu trattandosi ta' talba għal żgumbrament. Jekk m'hemmx lokazzjoni, allura jfisser li hawn *si tratta invece* ta' obbligazzjoni jew ftehim *'sui generis'* u partikolari rregolat tal-liġi ċivili;

Saret riferenza għad-deċiżjoni fil-kawża fl-ismijiet: "Albert Mizzi *noe et vs* Sheila K. Ennis" deċiża mill-Qorti ta' l-appell (Sede Ċivili) fis-6 ta' Ġunju, 1984 fejn proprju ġiet approfondita

dina l-kwestjoni b'fattispeċje simili – iżda mhux għal kollox identiċi – formanti parti minn dak li jirrigwarda din il-kawża. Hekk, ngħidu aħna, jiġi rrilevat li fil-kawża "Mizzi *noe vs* Ennis l-obbligazzjoni għall-għoti ta' *parking space for one car under cover at a fair and reasonable annual rental* ġiet fis-seħħ in konsegwenza ta' att notarili ta' subenfitewsi perpetwa konċernenti appartament. L-ewwel Qorti kienet irriteniet li hija inkompetenti għax *si trattava* ta' lokazzjoni billi skond l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, promulgata fl-1931, dina tipprovdi fost oħrajn li l-kelma 'kirja' titqies li jħaddan 'kull ftehim ieħor li bih xi jedd reali jew personali fuq xi fond'. Il-Qorti ta' l-Appell wara li ddikjarat li 'l-bażi legali tas-sentenza appellata hija fundamentalment żbaljata' u li hija ma setgħetx taqbel magħha, kellha okkażjoni li tispjega u tenunċja hekk:

"..... Illi l-obbligazzjoni li l-atturi *nomine* assumew fil-kuntratt imsemmi ma kinitx li jikru fond determinat jew xi fond li jiġi determinat lill-konvenuta imma li jfornuha b' *'parking space under cover'*, u d-differenza bejn il-kiri ta' garaxx determinat jew determinabbli u l-allokazzjoni ta' *'parking space'* hija fundamentali. Dana għaliex lokazzjoni ta' garaxx hija *essenzjalment regolata bil-liġi in materja ta' lokazzjoni bil*-konsegwenzi li l-istess liġijiet diversi jikkontemplaw skond il-każ dwar rilokazzjoni, fissazzjoni ta' kera u ripresa ta' pussess. Mentri obbligazzjoni ta' allokazzjoni ta' *'parking space'* li hi merament hekk tammonta għal kuntratt *sui generis* bil-konsegwenza li l-liġijiet regolanti l-kuntratt ta' lokazzjoni huma totalment inilevanti għalih u min ifornixxi dan l-ispazju jista' liberament minn żmien għal żmien, skond iċ-ċirkostanzi, u perchè fl-ambitu ta' l-istess obbligazzjoni liberament jipprovdi spazju ieħor flok dak li jkun attwalment qed ifornixxi. Inoltre

għandu jiġi wkoll osservat illi din id-distinzjoni hi importanti wkoll fl-interess tal-konvenuta li fil-każ ikkontemplat fil-kuntratt tista' f'kull żmien tesiġi li jiġi pprovdut lilha spazju għall-ipparkjar *ta' karozza mentri fil-kap ta' lokazzjoni tista' ssib ruħha* żgumbrata'';

L-ewwel osservazzjoni li għandha ssir hija dik li fil-kawża in diżamina l-attur Zammit wara li fil-premessi taċ-ċitazzjoni juża terminu bħal ''il-kontendenti kienu ftiehmu illi l-konvenut juża tliet *'parking spaces'* ''... ''versu l-pagament ta' ...'' .....''għal kull spazju – fl-istess waqt huwa interpella u istitwixxa din l-istanza għall-fini ta' l-iżgumbrament tal-konvenut minn dawn l-istess spazji, ħaġa li tidher li tmur kontra dak li ġie ritenut u enunċjat mis-sentenza ċċitata *supra* u għal-liema saret riferenza mhux biss mill-konvenut imma mhux mill-ittra stess;

Minbarra dan però ma kien hemm ebda obbligazzjoni fit-termini tal-kawża l-oħra. Sar ftehim bil-fomm, il-konvenut beda jdaħħal tliet (3) xarabanks fil-garaxx *de quo* u fil-ktieb tar-riċevuti rrilaxxjat mill-attur hemm imnizzel – ara Dok. LGZ – fol. 24 – ''*sitt xhur kera* bil-quddiem...biex idaħħal żewġ xarabanks fil-garaxx...bid-differenza li f'riċevuta minnhom – ara fol. 27 – tissemma f'parti mill-garaxx'';

Għalkemm l-attur jgħid li l-konsum tad-dawl u ilma jħallsu hu, fil-fatt jidher li l-konvenut kien intalab li jħallas parti minn *dawn l-ispejjeż* u *hekk sar meta qamet il-kwistjoni ta' l-*iżgumbrament, dawn bdew jiġu ddepożitati taħt l-awtorità tal-Qorti eccetto l-aħħar kontijiet. L-attur kien jirrilaxxja riċevuta waħda għat-tliet 'spazji' ta' Lm70-il wieħed, jiġifieri riċevuta unika ta' Lm210.00,0;

Skond il-konvenut – fatt mhux kontradett mill-attur – kull xarabank tokkupa spazju **determinat** u dejjem iżżomm l-istess post. Minbarra li l-post tal-vetturi huwa wieħed determinat, il-konvenut mhux biss ikkontribwixxa wkoll għall-ħlas tad-dawl imma żid li ġej – ara deposizzjoni tiegħu mogħtija fis-seduta tat-23 ta' Frar, 1993 – a fol. 42 – qabel il-kontro-eżami;

"Minn xi tliet snin 'l hawn (l-attur) kien talabni biex nieħu sehem f'xi spejjeż ta' l-*insurance*, ċjoè dina għamiltha waħdi fuq suġġeriment però ta' l-attur. Jiena assigurajt il-*buses plus* l-istabbilment. Assigurajt il-garaxx kollu kemm hu u kif ukoll "*third parties' liabilities*", peress li kien hemm ukoll '*maisonette*' fuq u barra minn hekk inxtraw żewġ '*pyrenes*' għal kontra n-nar. Wieħed ħallastu jien u l-ieħor ħallsu l-attur";

Mis-suespost għandu jirriżulta kjarament li l-ftehim li sar bejn il-kontendenti ma kienx fis-sens li l-attur jipprovdi '*parking space*' lill-kovnenut ikun fejn ikun u indipendentement minn post determinat. Il-provi kollha juru proprju l-maqlub ta' dan. Il-fatt waħdu li l-attur qed jippretendi li jagħti l-hekk imsejjaħ '..... jimplika l-eżistenza ta' lokazzjoni u mhux *vice versa*. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk, il-Qorti tal-Kummerċ m'hijiex il-Qorti kompetenti biex tiġġudika l-kawża;

Għal dawn ir-raġunijiet:

Il-Qorti tiddeċidi billi tilqa' l-eċċezzjoni ta' inkompetenza *ratione materiae* ssollevata mill-konvenut u tiddikjara għalhekk din il-Qorti inkompetenti skond il-liġi u għalhekk hija tastjeni milli tkompli tieħu konjizzjoni tal-kawża u filwaqt li tillibera lill-konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju, tiddeċidi però li l-kap ta' l-ispejjeż ikun a kariku ta' l-attur.