

6 ta' Ġunju, 1984

Imhallfin:-

S.T.O. Carmelo Schembri LL.D. - President
Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Albert Mizzi u Gordon Mizzi *noe*

versus

Sheila Kathleen Ennis armla ta' James Moore Ennis

Allokazzjoni ta' *Parking Space* - Novazzjoni

Obbligazzjoni ta' allokazjoni ta' parking space tammonta għal kuntratt sui generis bil-konsegwenza li l-ligijiet regolanti l-kuntratt ta' lokazzjoni huma totalment irrelevanti għalih u min iforni dan l-ispazju jista' liberalment minn zmien għal zmien skond iċ-ċirkostanzi u purchè fl-ambitu ta' l-istess obbligazzjoni liberalment jipprovdi spazju iehor flok dak li attwalment qed iforni.

Ikun hemm novazzjoni oggettiva meta ssir obbligazzjoni ġdida li tigi sostitwita għal oħra pre-ezistenti. In-novazzjoni ma tistax tigi prezunta u l-animus novandi għandu jirrizulta b'mod car u univoku. Ma hemmx novazzjoni jekk l-obbligazzjoni l-antika ma tigix maqtula imma sempliċement modifikata. F'kaz ta' dubbju, in-novazzjoni għandha tigi eskluza.

Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, fil-kwalità

taghom premissa, talbu li *l-fair and reasonable annual rental* li ghandha thallas il-konvenuta lis-soċjetà attriċi għall-*parking space for one car under cover* li l-istess soċjetà qed tforiha fi Spinola Court, *The Gardens*, San Ġiljan, jiġi ddikjarat u ffixsat fis-somma ta' sittin lira (Lm60) fis-sens u bil-quddiem b'effett mill-1 ta' Ottubru, 1981;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, li biha ssollewat, preliminarjament, l-inkompetenza ta' dik il-Qorti *rationae materiae*, stante li hija ghandha titolu ta' kera tal-*parking space* imsemmi fiċ-ċitazzjoni li fil-fatt huma *garage* magħluq, liema kera tiġġedded minn sena għal sena, u għalhekk il-kompetenza hija tal-Bord li Jirregola l-Kera. Subordinatament, u mingħajr preġudizzju, il-konvenuta qalet li hija tokkupa l-fond b'titolu ta' kera, u għalhekk għaladarba stabbilita, is-sid m'għandux dritt jawmentaha. Fit-tielet lok qalet ukoll li l-kera preżenti hija xierqa u ġusta u m'għandhiex tiġi awmentata;

Rat is-sentenza ta' l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-18 ta' April, 1983, li permezz tagħha ddikjarat ruħha inkompetenti milli tiehu konjizzjoni tat-talba attriċi u għalhekk astjeniet milli tiehu konjizzjoni tagħha u lliberat lill-konvenuta mill-osservanza tal-ġudizzju u stante n-natura tal-każ u l-punti legali nvoluti ddeċidiet illi l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet u dan wara li dik l-istess Qorti;

Semgħet l-avukati tal-kontendenti jittrattaw l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza ta' dik il-Qorti;

Rat l-atti kollha tal-proċess; u,

Ikkunsidrat dwar l-istess eċċezzjoni;

Illi kif jidher mill-atti tal-kawża, l-attur *nomine* b'kuntratt tat-8 ta' Novembru, 1967, ta lill-konvenuta b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa l-appartament numru 37, Block A, Spinola Court, San Ġiljan, u obligaw ruhhom ukoll li jtuha *parking space for one car under cover at a fair and reasonable annual rental*. Effettivament s-soċjetà attriċi kienet ta lill-konvenuta, għal-iskop imsemmi, il-*garage* numru 11, Spinola Court, San Ġiljan, u billi ma setgħux jiftehmu fuq il-kera, dan gie f'fissat b'sentenza ta' dik il-Qorti tat-30 ta' Gunju, 1971. F'dak il-proċediment ma kinitx giet issollewata l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza ta l-Qorti;

Wara li għaddew għaxar snin, l-atturi *nomine* dehrilhom li l-kera stabbilit mill-Qorti, kif hawn fuq ingħad, ma kienx għadu *fair and reasonable*, u ppretendew il-kera ta' Lm60 fis-sena; u billi dan l-ammont ma gie x aċċettat mill-konvenuta, regghu rrikorrew quddiem dik il-Qorti permezz taċ-ċitazzjoni odjerna biex jiġi ddiċjarat li dan l-ammont huwa ġust u ekwu. Izda, din id-darba l-konvenuta ssollewat l-inkompetenza ta' din il-Qorti; hija tissottometti illi huwa kompetenti biex jiehu konjizzjoni tal-każ il-Bord li Jirregola l-Kera;

Illi ma jidherx li jista' jkun hemm dubbju fuq dawn iċ-ċirkostanzi;

Li n-negozju ġuridiku bejn il-kontendenti huwa wiehed ta' lokazzjoni;

Billi l-kera gie kkalkolat bis-sena u l-lokazzjoni bdiet fl-1967 (jew dik il-habta, iżda ċertament mhux wara s-sena 1969, meta saret iċ-ċitazzjoni li fuqha ingħatat is-sentenza hawn fuq imsemmija), illum hemm stat ta' rilokazzjoni taċita;

Il-Bord imsemmi gie istitwit bl-Ordinanza li Tirregola t-

Tigdid tal-Kiri ta' Bini, promulgata fid-19 ta' Ġunju, 1931. L-artikolu 4 ta' din l-Ordinanza huwa tassattiv fis-sens li sid il-kera ma jistax. meta jaghlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skond il-ftehim, legali, skond l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' l-istess Ordinanza) jgħolli l-kera jew jagħmel kondizzjonijiet godda għat-tigdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord. Għalhekk, il-Qorti għandha teżamina jekk l-oġġett tal-lokazzjoni *de qua* jaqax taht il-kelma "fond" (jew "*premises*" fit-test Inġliż); u f'każ affermattiv kompetenti biex jiehu konjizzjoni tat-talba odjerna jkun il-Bord li Jirregola l-Kera. Skond l-artikolu 2 ta' l-imsemmija Ordinanza l-kelma "fond" tfisser "bini" (u *premises* tfisser *any urban immovable property*);

Il-kliem adoperat fil-kuntratt tat-8 ta' Novembru, 1967, "*parking space for one car under cover*" jimplika li l-oġġett tal-kirja kien jikkonsisti f'ambjent minn fond urban jew bini, u fil-fehma tal-Qorti dan l-ambjent huwa kompriż fil-kelma "fond" li riedet tikkontrolla l-Ordinanza msemmija. Infatti, l-paragrafu (c) ta' l-artikolu 46 (1) ta' l-Ordinanza jipprovdi, li għall-għanijiet ta' l-istess Ordinanza, il-kelma "kirja" titqies li tħaddan "kull ftehim iehor li bih xi jedd reali jew personali fuq xi fond, liema jedd iħaddan dak ta' l-okkupazzjoni ta' dak il-fond, jingħata taht xi titolu oneruz jew kommutattiv għal xi żmien". Inoltre, għall-iskop tar-*Rents Acts* fl-Ingilterra, li jkopru l-kiri ta' *separate dwellings*, ingħad li l-espressjoni *separate dwelling* *does not mean that only lettings of whole houses will fall within the Acts; it merely means that, generally speaking, the letting must be in respect of accommodation which affords a complete home in itself; flats or even a single room, may therefore be subject to control, and so may accommodation shared with other tenants*" (Introduction to English Law, James, Fifth Edition, p. 363). Dan jidher li huwa konformi mal-liġi tagħna, kif jista' jigi prezunt mill-artikoli 10 (a) (ii) u 46 (1) (b) ta' l-Ordinanza msemmija:

Illi inoltre, jekk kien hemm xi dubbju, jekk in-negozju bejn il-kontendenti jaqax taht id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza, dan jispièça fil-każ in partikolari, peress li l-konvenuta giet moghtija *garage* shih ghalha wahedha b'kera determinat iffissat mill-Qorti. Fi kliem iehor bhala stat ta' fatt, indipendentement minn dak li jghid il-kuntratt, il-konvenuta giet ipprovduta b'*garage* b'kera determinat, u x'jista' jkun dan l-istat ta' fatt jekk mhux kiri ta' *garage*?

Fl-ahharnett jista' jinghad ukoll li kellha ragun il-Qorti, fit-trattazzjoni taç-çitazzjoni hawn fuq imsemmija (dik deçiza fit-30 ta' Gunju, 1971) ma tissoilevax *ex officio* l-kwistjoni ta' l-inkompetenza, ghaliex f'dak il-proçediment kien qed jiçi ffissat il-kera originali ta' oggett, li ghalkemm kien fond (jew parti minnu) ma kienx jittratta minn *dwelling house*. Ghalhekk dak il-kera inizjali (u mhux ghar-rilokazzjoni tal-fond) seta' jiçi ffissat a tenur ta' l-artikolu 1623 tal-Kodiçi Civili. Izda, illum, kif hawn fuq gie rrilevat, il-kwistjoni mhix aktar il-fissazzjoni tal-kera inizjali (li fuqu ma kienx sar ftehim meta saret il-kirja - dejjem mhux ta' *dwelling house*) imma dwar ammont ta' dak il-kera già ffissat;

Ghalhekk kompetenti biex jiehu konjizzjoni tat-talba huwa l-Bord li Jirregola l-Kera, u mhux din il-Qorti;

Rat a fol. 21 in-nota ta' l-appell ta' l-atturi *nomine* a fol. 23 sa 25 il-petizzjoni ta' l-appell taghhom li permezz taghha talbu li din il-Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza appellata fis-sens illi tikkonfermaha biss ghar-rigward tal-parti mill-ispejjeż li wahhlet lill-konvenuta u mill-bqija tirritjeni li l-Qorti Civili Prim'Awla hija l-Qorti kompetenti in materja u li l-ispejjeż taghhom fiż-żewg istanzi thallashom ukoll il-konvenuta;

Rat ir-risposta ta' l-appell tal-konvenuta a fol. 29 li biha

ghar-raġunijiet fiha kontenuti talbet illi s-sentenza appellata tigi kkonfermata fil-meritu u kwantu akkollat parti mill-ispejjeż lill-atturi *nomine* u interponiet appell incidentali u talbet ir-revoka tas-sentenza in kwantu akkollatilha parti mill-ispejjeż billi minflok din il-Qorti tiddikjara il-kap ta' l-ispejjeż fl-intier tieghu kontra l-atturi *nomine* appellanti;

Rat l-atti kollha rilevanti u opportuni;

Semghet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

Illi kif ser jiġi spjegat il-bażi legali tas-sentenza appellata hija fundamentament żbaljata u din il-Qorti ma tistax taqbel magħha;

Ikkunsidrat:

Illi hu paċifiku bejn il-partijiet illi b'kuntratt tat-8 ta' Novembru, 1967, in atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, l-atturi *nomine inter alia* obligaw ruħhom li jfornixxu lill-konvenuta *parking space for one car under cover at a fair and reasonable annual rental*;

Illi jidher li f'xi żmien vicin dan il-kuntratt imma sussegwentement għalih l-atturi *nomine* pprovdew lill-konvenuta bil-*garage* nru. 11, Spinola Court, San Ġiljan;

Jidher ukoll illi l-partijiet ma ftehmux bejniethom dwar kemm kellu jkun ir-*rental* u l-atturi *nomine* istitwew kawża quddiem l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fejn talbu lil dik il-Qorti tiddikjara liema hu l-kera ġust ta' l-ispazju fuq

imsemmi jekk hemm bżonn bl-opra ta' periti *nominandi*:

Dik il-Qorti b'sentenza tat-30 ta' Ġunju, 1971, iddeċidiet l-istanza billi ddikjarat li l-kera ġust ta' l-ispazju msemmi fiċ-ċitazzjoni huwa dak ta' erbghin lira (Lm40) fis-sena u nkwantu għall-ispejjeż tal-kawża, peress li l-atturi ppretendew Lm60 fis-sena u l-konvenuta kienet offriet Lm30 fis-sena ordnat li l-ispejjeż jingabu flimkien u jithallsu kwantu għal terz mill-konvenuta u żewġ terzi mill-atturi *nomine*;

Illi minn dan kollu hu evidenti 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' *garage* determinat jew determinabbli u l-allokkazzjoni ta' *parking space* hija fundamentali. Dana għaliex lokazzjoni ta' *garage* 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 ripreżta ta' pussess. Mentri obbligazzjoni ta' allokkazzjoni ta' *parking space* li hi merament hekk tammonta għal kuntratt *sui generis* bil-konsegwenza li l-liġijiet regolanti l-kuntratt ta' lokazzjoni huma totalment irrilevanti għalih u min ifornixxi dan l-ispazju jista' liberament minn żmien għal żmien skond iċ-ċirkostanzi u purchè fl-ambitu ta' l-istess obbligazzjoni liberament jipprovdi spazju iehor flok dak li jkun attwalment qed ifornixxi. Inoltre, għandu jiġi ukoll osservat illi din id-distinzjoni hi mportanti ukoll fl-interess tal-konvenuta li fil-każ ikkontemplat fil-kuntratt tista' f'kull żmien tesigi li jiġi pprovdut lilha spazju għall-ipparkjar ta' karozza mentri fil-każ ta' lokazzjoni tista' ssib ruhha żgumbrata;

Stabbilit għalhekk li ma jistax ikun hemm dubbju dwar in-natura tan-negozju ġuridiku li l-kontendenti ikkontrajew

L-Ewwel Qorti f'dan ir-rigward minghajr ma dahlet fil-kwistjoni legali intrinsikament involuta iddeċidiet li "bhala stat ta' fatt indipenentement minn dak li jghid il-kuntratt, il-konvenuta giet ipprovduta b'*garage* b'kera determinat" u retorikament iddomandat "x'jista' jkun dan l-istat ta' fatt jekk mhux kiri ta' *garage*";

Illi fil-fehma ta' din il-Qorti din il-konklużjoni hija żbaljata ghax kif inghad fl-ebda hin ma jidher li avverrat ruhha xi novazzjoni li din ma tistax tigi prezunta. Anzi jidher mill-istess sentenza tal-Prim'Awla tat-30 ta' Gunju, 1971, esebita f'din il-kawza li f'dik l-okkazzjoni dik l-Onorabbli Qorti kienet gwardinga hafna fil-parti dispositiva tas-sentenza u ma stabbilitx il-*fair rent* tal-*garage de quo* iżda il-kera "gusta" ta' l-ispazju imsemmi fiċ-ċittazzjoni, bil-konsegwenza naturali u logika li kif jitbiddel l-ispazju provdut jitbiddel ukoll il-korrispettiv skond il-każ;

Ikkunsidrat:

Illi l-Ewwel Onorabbli Qorti kkonkludiet ukoll illi l-kliem "*parking space for one car under cover*" jimplika li l-oġġett tal-kirja kien jikkonsisti f'ambjent minn fond urban jew bini u dan hu kompriż fil-kelma fond ghal fini tal-Kap. 109 li fil-fehma kirja jinkludi: "kull ftehim iehor li bih xi jedd reali jew personali fuq xi fond, liema jedd ihaddan dak ta' l-okkupazzjoni ta' dak il-fond, jinghata taht xi titolu oneruż jew kommutattiv ghal xi żmien". Din il-konklużjoni din il-Qorti ma tistax taqbel maghha ghaliex biex wiehed ikun jista' jitkellem fuq lokazzjoni, il-fond, oġġett tal-lokazzjoni, irid ikun stabbilit u l-kirja trid tkun ta' dak il-fond stabbilit. Fil-każ in diżamina l-ftehim kien u baqa' li jiġi pprovdut spazju *under cover* lill-konvenuta ghall-garaxxjar tal-karozza taghha u l-atturi *nomine* setghu kif ghadhom jistghu ibiddu dan l-ispazju minn żmien ghal żmien,

kif anke jipprovdu spazju assolutament indeterminat f'post *under cover* li jkun *comunque* dejjem disponibbli għall-konvenuta u fit-termini tal-ftehim. Fi kliem iehor l-atturi ma obbligawx ruhhom li jipprovdu fond determinat u permanentement lill-konvenuta (haġa li del resto ma setgħux jagħmlu għax lokazzjoni in perpetwità mhix possibbli) iżda obbligaw ruhhom li dejjem jipprovdu lill-konvenuta *parking space under cover*, iżda bl-ebda mod ma intrabtu ma' xi fond partikolari fejn għandu jkun disponibbli dan il-*parking space*. Il-fatt li għal dan l-aħar deċenju almenu l-konvenuta okkupat dejjem l-istess garaxx hu biss aċċidentali u bl-ebda mod fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet legali li għamlet din il-Qorti ma jista' jfisser li l-atturi appellati irrinunzjaw għall-ftehim originali jew li l-konvenuta minn dritt għal *parking space* akkwistat lokazzjoni ta' garaxx determinat;

F'dan il-kuntest hi żbaljata ukoll is-sottomissjoni tal-konvenuta appellata li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili bis-sentenza tagħha tat-30 ta' Ġunju, 1971, kienet iffissat il-kera xieraq tal-fond *de quo* u li dik il-Qorti kienet espressament iddikjarat li l-kera ta' dak il-fond huwa l-ammont insemmi. Infatti mhux biss dik is-sentenza ma qalet xejn minn dan anzi illimitat ruħha għall-użu tal-kelma "spazju" u inoltre, u forsi dan hu aktar sinifikattiv minn kollox, il-fond *de quo* qatt u fl-ebda hin ma ġie speċifikatament indikat u identifikat la fiċ-ċitazzjoni u lanqas fl-istess sentenza;

Ikkunsidrat finalment:

Illi, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet premissi, din il-Qorti hi tal-fehma li l-appell inċidentali tal-konvenuta ma jimmeritax li jiġi akkolt u mhux ser jiġi kkonsidrat oltre;

Għal dawn il-motivi, għalhekk, tiddeċidi billi tirrifirma s-

sentenza appellata billi: (1) tirrevoka l-istess sentenza appellata in kwantu l-Ewwel Qorti ddikjarat ruhha inkompetenti biex tiehu konjizzjoni tat-talba attriċi u għalhekk astjeniet milli tiehu konjizzjoni tagħha u lliberat lill-konvenuta mill-osservanza tal-gudizzju; u (2) tiddikjara, minflok, li l-Ewwel Qorti hija kompetenti biex tiehu konjizzjoni tal-kawża; (3) tikkonferma s-sentenza appellata in kwantu ordnat li l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet, u tordna li anke l-ispejjeż ta' din l-istanza jibqgħu ukoll bla taxxa bejn il-partijiet u b'dan il-mod tiddisponi sia mill-appell prinċipali u sia mill-appell inċidentali;

Tordna fl-ahharnett li l-proċess jiġi rinviat lill-Ewwel Onorabbli Qorti għall-kontinwazzjoni skond il-liġi.
