QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 29 ta' Jannar, 2019

Rikors Guramentat Nru: 196/2016 AF

Ambrose Lungaro Mifsud u Helen Lungaro Mifsud

vs

Aloisia sive Louisa Gambin

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-atturi Ambrose Lungaro Mifsud u Helen Lungaro Mifsud, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma l-proprjetarji ta' *maisonette* bl-isem "Au Soleil" u garaxx sottostanti, fi Triq San Mikiel, San Giljan, formanti parti minn binja akbar u li tinkludi *maisonette* u garaxx iehor proprjetà tal-intimata.

Ir-rikorrenti akkwistaw il-*maisonette* taghhom ai termini ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit datat 14 ta' Ottubru 1982.

Ai termini tal-kuntratt ta' akkwist, ir-rikorrenti obbligaw ruhhom illi ma jbiddlux l-kulur tal-faccata tal-istess binja u dana sakemm ma jkunx hemm qbil mas-sidien tal-*maisonette* l-iehor u dana dejjem biex tinzamm uniformità fid-dehra tal-istess binja.

L-intimata hija s-sid tal-*maisonette* u garaxx l-iehor bl-isem "Carolina" li akkwistat fit-8 ta' April 1984 b'kuntratt fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit.

Anke fil-kuntratt ta' akkwist tal-intimata giet imposta fuqha l-obbligu illi zzomm l-istess kulur tal-faccata, u dana dejjem bl-iskop taz-zamma ta' uniformità.

Matul is-snin qatt ma kien hemm problemi bejn il-kontendenti u dejjem kien hemm qbil kull meta kien hemm xi tibdil fil-kulur tal-faccata.

F'Settembru 2015 l-intimata ddecidiet illi tbiddel il-bieb tal-garaxx taghha, izda minflok ghamlet bieb ahdar kif kien qabel u fl-istess kulur tal-aperturi kollha tal-binja inkluzi dawk taghha stess, ghamlet bieb b'kulur abjad, li ghalhekk issa tikkozza mal-kumplament tal-faccata.

L-agir tal-intimata jmur kontra l-obbligu taghha illi assumiet ai termini tal-kuntratt ta' akkwist, u cioè dak illi zzomm l-istess kulur tal-faccata.

Minkejja illi l-intimata giet interpellata sabiex tikkonforma ruhha mal-obbligi taghha naxxenti mill-kuntratt ta' akkwist taghha, u cioè illi tizbogh il-bieb tal-garaxx ahdar biex b'hekk ikun hemm uniformità fil-kulur tal-aperturi kollha tal-binja, hija baqghet inadempjenti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-intimata naqset milli tosserva l-obbligi taghha naxxenti mill-kuntratt ta' akkwist tat-8 ta' April 1984, meta biddlet il-kulur tal-bieb tal-garaxx taghha minghajr il-kunsens tar-rikorrenti.

2. Konsegwentement tordna l-intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju illi ghandu jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti illi taghmel dawk ix-xogholijiet necessarji u cioè illi tbiddel il-kulur tal-garaxx taghha biex jigi jaqbel mal-kumplament tal-binja mertu tal-kawza.

3. Fin-nuqqas milli l-intimata tottempera ruhha mal-ordni ta' din l-Onorabbli Qorti, illi r-rikorrenti jigu awtorizzati illi jaghmlu x-xogholijiet necessarji huma a spejjez tal-intimata; kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet imsemmija.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra legali tal-15 ta' Settembru 2015 kontra l-intimata li minn issa tibqa' ngunta ghas-subizzjoni taghha.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta Aloisia sive Louisa Gambin, li permezz tagħha eċċepiet illi:

Fil-mertu t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt kif ukoll fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi.

Mhux minnu illi l-konvenuta b'xi mod naqset milli tosserva l-obbligi kuntrattwali minnha assunti permezz tal-kuntratt ta' akkwist datat it-8 ta' April 1984, u li se mai kienu l-atturi illi zmien ilu kienu arbitrarjament biddlu l-kulur originali tal-bieb tal-garaxx taghhom kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kaz.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib illi l-konvenuta naqset milli tosserva l-obbligi kuntrattwali minnha assunti meta biddlet il-kulur tal-bieb tal-garaxx tagħha mingħajr il-kunsens tagħhom. Konsegwentement, qegħdin jitolbu lill-Qorti tordna lill-konvenuta tiżbgħu l-istess kulur tal-bieb tal-garaxx tal-atturi.

Il-konvenuta teċċepixxi li t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Teċċepixxi wkoll illi mhuwiex minnu li hija naqset milli tosserva l-obbligi kuntrattwali tagħha u li se mai, kienu l-atturi li żmien ilu biddlu l-kulur tal-bieb tal-garaxx tagħhom arbitrarjament.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-atturi huma sidien tal-*maisonette* bl-isem "Au Soleil" u garaxx sottostanti fi Triq San Mikiel, San Ġiljan. Huma akkwistaw din il-proprjetà permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit tal-14 ta' Ottubru 1982. F'dan il-kuntratt ġie stipulat li:

> "*Buyer may not decorate the façade in a colour different from the existing one except with common consent.*"

Il-konvenuta hija sid tal-*maisonette* sottostanti għal dak tal-atturi bl-isem "Carolina" li hija akkwistat mingħand missierha, in-Nutar Maurice Gambin, permezz ta' kuntratt pubbliku tat-8 ta' April 1984 fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit. Flimkien mal-*maisonette* tagħha, il-konvenuta akkwistat ukoll garaxx sottostanti, adjaċenti għal dak tal-atturi. Fil-kuntratt t'akkwist tal-konvenuta ġie stipulat ukoll li:

> "*Acquirer may not decorate the façade in a colour different from the existent one except with the consent of the owner of the overlying tenement.*"

Matul is-snin, il-partijiet dejjem ftehmu sabiex iżommu l-istess kulur tal-faċċata tal-proprjetajiet rispettivi tagħhom u anke l-kulur tal-bibien tal-garaxxijiet, ħadid u aperturi oħra.

Fis-sena 1997 l-atturi biddlu l-bieb tal-garaxx tagħhom u l-attur jispjega li dan ma setax jiżbgħu mill-ewwel fuq rakkomandazzjoni tal-manifattur. Skont l-attur, il-bieb żebgħu

madwar sena wara u dak iż-żmien kien kellem lir-raġel tal-konvenuta li kien qabel miegħu li l-bieb tal-garaxx tal-konvenuta jiżbgħu aħdar ukoll.

Filwaqt illi l-atturi jgħidu li l-kulur tal-faċċata u tal-aperturi dejjem intagħżel bi qbil bejn iż-żewġ familji, il-konvenuta tpinġi xenarju differenti għaliex tgħid li hija kienet toqgħod għal dak li jordna l-attur sabiex iżżomm il-paċi. Hija tkompli billi tispjega li kien dejjem l-attur li kien jieħu deċiżjonijiet dwar x'kulur għandha ssir il-faċċata u li l-bieb tal-garaxx tiegħu, l-attur kien qabad u biddlu mingħajr ma kkonsulta mal-konvenuta u kien biss wara diversi snin li għażel li jiżbgħu aħdar.

L-atturi intavolaw il-kawża tal-lum għaliex reċentement il-konvenuta biddlet il-bieb tal-garaxx tagħha u rrifjutat illi tidħol f'aktar spejjeż sabiex tiżbgħu aħdar, u ċioè il-kulur tal-garaxx tal-atturi, u minflok il-bieb tal-garaxx tagħha baqa' abjad kif manifatturat. Meta l-atturi saru jafu li l-konvenuta ma kienitx beħsiebha tiżbogh il-bieb il-ġdid tal-garaxx aħdar, għaliex ma kienitx lesta tħallas aktar għalih, kienu pronti ssuġġerew li għandha tistenna biex tibdel il-bieb sakemm tkun f'posizzjoni finanzjarja li tagħmlu aħdar mill-ewwel jew tħallas bin-nifs. L-atturi sa anke ssuġġerewlha li tissellef il-flus mingħand membri tal-familja tagħha u l-attur saħansitra ċempel lil ħuha sabiex jitolbu jipperswadiha tagħmel il-bieb aħdar. Madanakollu, il-konvenuta baqgħet tinsisti li ma kellhiex għalfejn tiżbogh il-bieb tagħha l-ebda kulur.

Din il-Qorti tibda billi tirrimarka li m'għandhiex l-iċken dubju li din il-kawża hija frott l-insistenza tal-attur li jimponi fuq il-konvenuta x'għażliet għandha tagħmel fil-proprjetà tagħha. Minkejja li l-attur jgħid illi l-kulur tal-faċċata u tal-aperturi dejjem intgħażel bi qbil mal-konvenuta u żewġha, din il-Qorti hija aktar disposta temmen il-verżjoni tal-konvenuta li l-kulur kien jagħżlu l-attur u kulħadd kellu jbaxxi rasu għar-rieda tiegħu.

L-atturi jgħidu li skont klawsola numru 7 tal-kuntratt t'akkwist tal-proprjetà tagħha, il-konvenuta ma setgħetx tibdel il-kulur tal-bieb tal-garaxx tagħha mingħar il-kunsens tagħhom. Madanakollu, il-Qorti ma taqbilx mal-interpretazzjoni li qegħdin

jagħtu l-atturi lill-kliem '*decorate the façade*'. Hija l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti li f'dan il-kuntest, il-faċċata tal-bini ma tinkludix l-aperturi, imma tirreferi biss għax-xogħol tal-ġebel. Il-Qorti tifhem li l-partijiet fuq iż-żewġ kuntratti riedu jieħdu ħsieb l-estetika tal-binja sabiex, per eżempju, ma tispiċċax miżbugħa nofsha kulur u nofsha kulur ieħor, imma ma ġiex muri li din il-protezzjoni, il-partijiet riedu jestenduha għal dak kollu li jinsab imwaħħal mal-faċċata bħal ma huma l-aperturi.

Li kieku l-partijiet fil-kuntratt riedu jinkludu l-aperturi wkoll, dan kellhom jagħmluh bi kliem ċar u inekwivoku. A tenur tal-Artikolu 1002 tal-Kapitolu 16,

> "*meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni*."

B'żieda ma dan kollu, il-kuntratt ma jgħidx li ma jistax isir l-ebda tibdil fil-faċċata, u f'dan il-każ kull ma għamlet il-konvenuta kien li bidlet il-bieb tal-garaxx. Il-Qorti ma tqisx li dan huwa "decoration" fis-sens tal-kuntratt. Il-Qorti tirreferi ghat-tifsira tal-kelma "decorate" kif komunement uzata fil-lingwa Ingliza, u li tfisser tibjid jew zebgha.

Skont l-Artikolu 320 tal-Kap. 16,

> "*il-proprjetà hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mill-liġi*".

Kwalunkwe limitazzjoni għal din ir-regola għandha tiġi pruvata mingħajr l-iċken dubju. F'dan il-każ, ma tirriżultax il-limitazzjoni li qegħdin jippretendu l-atturi. Din il-Qorti ttenni li l-interpretazzjoni korretta tal-klawsola *de quo* hija li din qegħda tirreferi biss għall-ħitan ta' barra u meta wieħed jibdel il-bieb tal-garaxx tiegħu, b'daqshekk ma jkunx qiegħed b'xi mod imiss il-faċċata. Kwindi, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, il-konvenuta ma tistax titqies li kisret il-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt t'akkwist.

Anke li kieku għall-grazzja tal-argument il-Qorti kellha taċċetta t-teżi tal-atturi li konvenuta kisret xi obbligu impost fuqha, dan kien ikun ta' rilevanza minima li ċertament ma jimmeritax is-sanzjoni li qegħdin jippretendu l-atturi u ċioè li tkun kostretta tħallas aktar flus sabiex il-bieb tagħmlu l-istess kulur. Kif osservat din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ta' Lorenza Spiteri et vs George Debono et, deċiża fis-7 ta' Lulju 2004:

> *"…il-konvenut jista' jkun li jista' jitqies li, teknikament, qed jikser il-kundizzjonijiet tal-kuntratt, izda, din il-Qorti ma thoss li l-agir tal-konvenut huwa agir hekk abbuzziv li jimmerita s-sanzjoni tar-remozzjoni ta' dak li sar. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Camilleri vs Glenville noe", deciza fit-28 ta' April, 2003, "Mhux kull pretest, anke l-aktar wiehed minimali, ghandu jservi biex jitwaqqghu kuntratti jew iservu ta' opportunita' lis-sid biex jirrexxendi ftehim meta fil-verita' ma tezistix dik is-serjeta' tali li kapaci torbot u tallacja kull nuqqas zghir u insinifikanti mal-fatt ta' l-inadempjenza".*
>
> *F'dan il-kaz, il-konvenut qed juza l-garaxxijiet bhala mahzen u garage ghal karozza, u bil-fatt li, ghal kumdita' tieghu, il-konvenut zviluppa l-ambjenti biex ikollu aktar spazju u arja kbira, b'mod li ntilfet id-demarkazzjoni bejn iz-zewg fondi, ma jistax jinghad li l-uzu tal-fondi tbiddel. Tajjeb li jigi enfazizzat li hawnhekk il-konvenut huwa l-proprjetarju taz-zewg fondi, u mhux semplici inkwilin, u kwindi ghandu jkollu aktar flessibilita' biex jirranga u jizviluppa l-proprjeta' tieghu. Veru li l-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-akkwist iridu jigu rispettati, pero', dawn iridu jigu rispettati fis-sostanza taghhom, u jekk, fl-assjem, dawk il-kundizzjonijiet ikunu qed jigu rispettati, m'ghandux jinqala kaz fuq xi nuqqas li, bazikament, ma jnaqqas l-osservanza ta' dawk il-kundizzjonijiet."*

Il-konvenuta spjegat li ma xtaqitx tonfoq aktar flus biex tiżbogh il-bieb tal-garaxx tagħha sempliċiment sabiex tikkuntenta lill-attur. Din il-Qorti tqis illi ma jkunx la ekwu u lanqas ġust li l-attriċi tiġi mġiegħla tonfoq il-flus biex tibdel il-kulur tal-bieb minn dak li fuq kollox ġie manifatturat bih biex

tikkuntenta lill-attur li fuq kollox ghazel il-kulur bla ma kkonsulta maghha.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjeż kontra tagħhom.

IMHALLEF

DEP/REG