MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tal-21 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 691/2012

Philip u Carmen konjugi Schembri

Vs

Annetto u Maria konjugi Camilleri

Permezz ta’ rikors guramentat prezentat fl-10 ta’ Lulju 2012 l-atturi ppremettew li:

1. Illi l-atturi huma sidien ta’ proprjeta’ bl-isem ta’ ‘Schembri Court’, 34, Triq il-Qrendi, Zurrieq, liema tikkonsisti f’kumpless ta’ appartamenti u garaxxijiet;

2. Permezz ta’ kuntratt datat 27 ta’ Lulju 2004, pubblikat min-Nutar Sandra Bugeja, l-atturii bieghu lill-konvenuti zewg garaxxijiet internament immarkati bin-numru tlieta (3) u ħamsa (5) f’livell semi basement;

3. Illi l-garaxxijiet *ai termini* tal-istess kuntratt, u senjatament b’referenza għal klawsola seba’ (7) subinċiż tlieta (iii), inbiegħu lill-konvenuti sabiex l-istess garaxxijiet jiġu uzati esklussivament bhala ‘car garages’;

4. Illi l-konvenuti fil-garaxxijiet proprjeta’ tagħhom qiegħdin irabbu annimali, li qiegħdin jikkawzaw inkonvenjent lir-residenti l-oħrajn, u dan minhabba l-hsejjes u l-irwejjah li dawn l-annimali qieghdin jikkawzaw, u dan bi ksur sfaccat tal-kuntratt tal-akkwist taghhom ghaliex tali garaxxijiet gew akkwistati esklussivament bħala ‘car garages’;

5. Illi inoltre l-intimati installaw bibien fil-garaxxijiet taghhom, liema biebin gew installati ‘l barra mill-allinejar tal-faċċata, b’dan li dawn il-bibien qieghdin jipprotrudu ‘l barra, b’dan li dawn il-bibien qieghdin jikkawzaw inkonvenjent, stante li jinfethu direttament fuq id-*drive-in* u dan kif ikkonfermat minn rapport peritali redatt mill-Perit Raymond J. Spiteri;

6. Illi l-konvenuti għalkemm interpellati permezz ta’ ittra uffiċjali sabiex inehhu l-annimali mill-garaxxijiet taghhom u jirrimedjaw l-istat tal-bibien tal-istess garaxxijiet, baqgħu inadempjenti.

Ghaldaqstant, l-atturi talbu lill-Qorti sabiex:-

1. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti jneħħu l-annimali li jinsabu fil-garaxxijiet tagħhom, li jinsabu fi ‘Schembri Court’, 34, Triq il-Qrendi, Zurrieq;
2. Fin-nuqqas li jaghmlu dan, tawtorizza lill-atturi jnehhu l-annimali, taht id-direzzjoni ta’ espert nominat minn din l-Onorabbli Qorti u dan bi spejjeż tal-konvenuti;

3. Tordna lil-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, jirrimedjaw l-istat tal-bibien tal-garaxxijiet proprjeta' tagħhom, fis-sens li l-bibien ikunu jinfetħu fil-proprjeta' tagħhom u mhux jipprotrudu 'l barra kif jinsabu attwalment;

4. Fin-nuqqas li jagħmlu dan, tawtorizza lill-atturi jirrimedjaw l-istat tal-bibien tal-garaxxijiet proprjeta' tal-konvenuti, fis-sens li l-bibien ikunu jinfetħu fil-proprjeta' tal-konvenuti u ma jipprotrudux 'l barra, u dan taht id-direzzjoni ta' Perit Arkitett nominat minn din l-Onorabbli Qorti, u dan bi spejjeż tal-konvenuti.

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fit-8 ta' Awissu 2012, il-konvenuti wiegbu (fol. 13):-

1. Illi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet hekk kif dedotti fil-konfront tal-intimati huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda stante li kuntrarjament għal dak li jsostnu r-rikorrenti, fil-kuntratt datat is-27 ta' Lulju 2004 fl-Atti tan-Nutar Dr. Sandra Bugeja u li permezz tiegħu l-intimati akkwistaw zewġ garaxxijiet internament immarkati bin-numru tlieta (3) u ħamsa (5) f'livell ta' semi basement f'Schembri Court, enumerata 34 fi Triq il-Qrendi Żurrieq, l-intimati bl-ebda mod ma obbligaw ruhhom li juzaw l-imsemmija garaxxijiet esklussivament bhala car garages u dan kif jirrizulta mill-kopja legali tal-istess imsemmi kuntratt hawn annessa u mmarkata bħala ***Dok. A*** *u kif ser jiġi pruvat ukoll fil-mori tal-kawza;*

2. Illi, mingħajr pregudizzju għas-suespost, kuntrarjament għal dak li jsostnu r-rikorrenti, l-intimati m'humiex prekluzi milli jżommu xi annimali fl-imsemmija garaxxijiet permezz tal-imsemmi kuntratt ta' akkwist;

3. Illi, minghajr pregudizzju għal dak suespost, l-intimati jirrispingu wkoll l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet hekk kif dedotti fil-konfront taghhom rigward il-bibien fil-garaxxijiet proprjeta' tal-intimat stante li dawn ma joholqu ebda inkonvenjent u inoltre ma jipprotrudux 'il barra kif

qiegħdin jikkontendu r-rikorrenti, u dan kif ser jiġi pruvat ukoll fil-mori tal-kawza;

4. *Illi, minghajr pregudizzju għas-suespost, it-talba tar-rikorrenti għar-rigward l-istess bibien hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li dawn saru bil-kunsens u bl-approvazzjoni tar-rikorrenti stess u dan kif ser jiġi pruvat ukoll fil-mori tal-kawża.*

B'kuntratt tas-27 ta' Lulju 2004 pubblikat min-nutar Dr Sandra Bugeja, il-konvenuti xtraw minghand l-atturi l-garaxxijiet numru 3 u 5, f'semi basement level, *"fi drive in privata li taghti fuq Triq Qrendi, Zurrieq, inkluz l-uzu in perpetwu ta' l-istess drive in ….. formanti parti minn kumpless ta' garages accessibbli minn drive in komuni proprjeta tal-vendituri kif soffett ghall-inzul tad-drains u drenagg favur il-fondi sovrapposti, bid-dritt ta' access favur l-istess sidien ghall-skopijiet ta' manutenzjoni u riparazzjoni, liberi u franki, bid-dritijiet u l-pertinenzi taghhom kollha:"*.

F'din il-kawza l-ilment tal-atturi hu li:-

i. Il-konvenuti qeghdin irabbu l-fniek f'wiehed mill-garaxxijiet li xtraw minghandhom b'kuntratt tas-27 ta' Lulju 2004, u dan meta fil-kuntratt ta' akkwist obbligaw ruhhom li *"juzaw il-garages bhala car garage biss"* (klawzola 7(iii) tal-kuntratt);
ii. Il-bibien tal-garaxxijiet twahhlu b'mod li parti minnhom qeghdin jesporgu fid-drive.

<u>Trobbija tal-fniek</u>.

M'hemmx kontestazzjoni li f'wiehed mill-garaxxijiet li l-konvenut xtara, qieghed irabbi l-fniek.

L-atturi bbazaw il-kawza fuq dak li jinghad fil-kopja tal-kuntratt li nghataw datata 15 ta' Settembru 2004. Klawzola 7 taqra:

"Il-kumpraturi

(i) bl-ebda mod ma jistghu jingumbraw id-drive in.
(ii) jridu johorgu s-sehem taghhom relattiv ghal manutenzjoni u riparazzjoni tal-istess drive u
(iii) ***juzaw il-garages bhala car garages biss****……”* (enfazi tal-qorti).

Kopja li m’hijiex iffirmata mill-kontendenti, izda li fuqha hemm stampata li hi *“Vera kopja tal-original Illum, 15 ta’ Settembru 2004”* (fol. 6) u l-firma tan-nutar Dr Sandra Bugeja.

Irrizulta pero li hemm verzjoni differenti, cjoe’ l-kuntratt li ffirmaw il-partijiet (fol. 17) fejn m’hemmx klawzola li l-garaxxijiet jintuzaw biss ghall-parkeggar ta’ karrozzi.

In-nutar li ppubblikat l-att qalet:-

“Sfortunatament, irrizultali li kienet intbaghatet kopja differenti minn dik li ffirmaw il-partijiet. Kont bghattha jien din il-kopja. Fil-kopja li hrigt jiena, jinghad li l-garaxx jintuza biss bhala car garage mentri fl-original li iffirmaw il-partijiet ma hemm l-ebda riferenza ghal dan..... Meta tawni niffirma l-kopja ma qadtx nivverifika l-kopja mal-original” (fol. 31).

Certament li l-qorti trid tibbaza d-decizjoni fuq il-kuntratt originali li ffirmaw il-partijiet.

In kontro-ezami l-attur xehed li nesa jekk dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt meta n-nutar Bugeja kienet qeghda taqraw semmietx li l-garaxxijiet setghu juzawhom biss bhala *“car garage”*. Pero qal li *“Niftakarha imma issemmi li l-garaxxijiet ma jistghux jintuzaw ghal skopijiet kummercjali u li ma jistax izomm l-isplussivi”*. Fil-kopja tal-kuntratt li fuqu l-atturi bbazaw il-kawza m’hemm l-ebda klawzola li tipprojbixxi lill-konvenuti milli juzaw il-garaxxijiet ghal skop kummercjali. Min-naha l-ohra fil-kuntratt li fih il-firma tal-partijiet, fi klawzola 7(v) jinghad li l-kumpraturi *“ma jistghux juzaw il-garages ghall-skopijiet kummercjali”* (fol. 36). Meqjus dak li xehed l-attur u dak li hemm dikjarat fi klawzola 7(v), il-qorti tifhem li l-kopja tal-kuntratt prezentata mar-rikors guramentat m’hijiex dik li ffirmaw il-

partijiet. Jibqa' ghalhekk il-kuntratt fejn tidher il-firma tal-partijiet u kopja ta' liema l-konvenuti pprezentaw mat-twegiba guramentata. Fic-cirkostanzi l-ewwel talba ser tigi michuda. Certament jibqa' mpregudikat kwalsiasi dritt li l-atturi jista' ghandhom skond il-ligi sabiex jezigu li l-konvenuti ma jkomplux irabbu l-fniek fil-garaxx a bazi ta' xi raguni ohra. Il-qorti qeghda tillimita ruhha fuq l-ilment kif propost mill-atturi, cjoe' li l-konvenuti qeghdin jiksru obbligazzjoni kuntrattwali li ma jrabbux annimali fil-garaxxijiet li xtraw minghandhom.

<u>Bibien tal-garaxxijiet numru 3 u 5</u>.

Skond rapport tal-perit Raymond J. Spiteri:-

"The metal doors to both these garages have been fixed outside of the façade alignment and protrude into the common drive by about 70 mm including the metal hinge, as indicated in the attached photos in plates 1 through 4. Furthermore both doors open outwards into the drive" (fol. 7).

Il-qorti tosserva:-

i. Mill-kuntratt tas-27 ta' April 2004 jirrizulta li l-atturi baqghu l-proprjetarji tad-drive in.
ii. Mir-ritratti esebiti (numru 2 u 4 a fol. 8 u fol. 51) hu evidenti li l-frames li maghhom twahhlu l-bibien, jesporgu ftit ghal fuq id-drive in. Sahansitra wiehed mill-bibien hu ikbar mill-gholi tal-fetha tal-garaxx (ara ritratt numru 3 a fol. 8).
iii. Il-konvenuti ma tawx prova sodisfacenti li dak li sar kien bil-kunsens tal-atturi (raba' eccezzjoni). Fl-affidavit il-konvenut ta dettalji li jatik x'jifhem li l-atttur ma kellux oggezzjoni dwar il-mod kif sar ix-xoghol. Min-naha l-ohra l-attur xehed: *"Ic-caccis tlett pulzieri 'il barra mill-wicc tal-garaxx twahhal. Waqt li kien qed iwahhal il-bieb jien ma qadtx hemmhekk"*[1].
iv. Il-konvenut xehed: *"Il-bieb tal-garaxx iz-zghir kien diga qieghed ghandi. Dan kelli erba' folji ta' bieb. Qbadt*

[1] Seduta tal-21 ta' Mejju 2013.

tlieta minnhom u ghamilthom bieb fil-garaxx iz-zghir. Ic-caccis ta' dan il-bieb tal-garaxx iz-zghir qieghed il-barra xi 5 centimetri. Mistoqsi jekk hemm xi raguni ghal dan il-fatt nghid li iva hemm. Nghid li it-tlett folji tal-bieb kienu gholjien izjed mill-bieb (recte, fetha) u ghalhekk kellu jitwahhal bifors minn barra biex inkun nista niftah u naghlaq kif irrid"[2]. Din m'hijiex xi raguni valida meta tqies li l-konvenuti ghamlu uzu minn bieb li d-daqs tieghu m'huwiex adattat ghall-fetha tal-garaxx li l-konvenut jirreferi ghalih bhala *"iz-zghir"*. L-istess il-konvenuti ma tawx raguni valida ghalfejn il-bieb tal-garaxx l-iehor twahhal b'mod li l-frame gie jesporgi 'l barra ghal fuq id-drive in proprjeta tal-atturi. Ghalhekk l-ilment tal-atturi hu gustifikat.

v. Ghal dak li jikkoncerna l-ilment tal-atturi li l-bibien tal-garaxxijiet jifthu ghal fuq id-drive in, il-qorti tqiesu mhux gustifikat peress li m'hemm xejn barra min-normal li bieb ta' garaxx jiftah ghal fuq drive in. Wara kollox l-konvenuti ghandhom id-dritt ta' passagg mid-drive in.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda:-

1. Tilqa' l-ewwel u t-tieni[3] eccezzjoni u tichad l-ewwel u t-tieni talba.

2. Tilqa' t-tielet eccezzjoni limitatament fis-sens li 'l fatt li l-bibien tal-garaxxijiet m'huma jkunu ta' ebda inkonvenjent kull meta jinfethu, pero' tichadha ghall-kumplament. Tichad ukoll ir-raba' eccezzjoni. Ghaldaqstant:-

(i) Tilqa' t-tielet talba limitatament fis-sens li fi zmien tletin (30) gurnata mil-lum il-konvenuti ghandhom ghas-spejjez taghhom jaghmlu xogholijiet mehtiega li bihom il-frames li maghhom tqabbdu l-bibien tal-garaxxijiet numru tlieta (3) u hamsa (5), ma jibqghux jesporgu ghal fuq id-drive in. L-istess japplika fir-rigward tal-bibien. B'dan li tichad it-talbiet

---

[2] Seduta tal-21 ta' Mejju 2013.

[3] Fis-sens li fil-kuntratt ta' xiri m'hemmx klawzola li tipprekludi lill-atturi milli jzommu annimali fil-garaxxijiet li xtraw il-konvenuti minghand l-atturi.

in kwantu jirrelataw ghal fatt li meta l-bibien jinfethu jaghtu ghal fuq id-drive in.

(ii) F'kaz li l-konvenuti ma jwettqux l-ordni tal-qorti fiz-zmien stipulat, tawtorizza lill-atturi sabiex iwettqu x-xoghol mehtieg ghas-spejjez tal-konvenuti.

(iii) Tinnomina lill-perit Stephanie Cassar sabiex ix-xoghol isir taht id-direzzjoni u supervizjoni taghha. Spejjez relatati mad-dritt tal-perit Cassar huma a karigu tal-konvenuti.

Salv ghal dak li diga' nghad, l-ispejjez jinqasmu in kwantu ghal tlett kwarti a karigu tal-atturi u kwart a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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