

12 ta' Jannar, 1996

Imhallef:-

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

John Grech

*versus*

Saviour Abela

**Appoġġ - Talba għall-Ħlas ta'**

*Il-Qorti ta' l-Appell laqgħet talba ta' l-attur għall-ħlas ta' appoġġ.*

Il-Qorti:-

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) tal-25 ta' Meju, 1995, li minnha gie interpost l-appell preżenti u li taqra hekk:

“Rat l-avviż li permezz tiegħu l-attur talab li l-konvenut jiġi kkundannat li jħallas lill-attur is-somma minnu dovuta ta' sebgħa u sebgħin lira Maltija u tlieta u sebgħin ċenteżmu (Lm77.73c) rappreżentanti ħlas ta' apoġġ ta' parti mill-bini ta' “Swallow Garage”

u l-bini ta' fuqu proprjeta' tal-konvenut fi Triq Santa Rita, Bireżebbuġa, mar-residenza ta' l-attur "Villa Susan", Triq San Tumas, Birżebbuġa, u dana skond kont unit ma' l-avviż Dok. A rilaxxat mill-Perit Arkitett Michael Schembri A. & C.E.;

Bli-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra interpellatorja ta' l-14 ta' Ottubru, 1992, ta' l-ittra uffiċjali tat-30 ta' Ottubru, 1992 u kif ukoll bli-imghaxijiet legali mid-data tan-notifika ta' l-istess ittra uffiċjali kontra l-konvenut li gie ingunt ghas-subizzjoni;

Rat illi l-konvenut eċċepixxa li:

Illi t-talba ta' l-attur għandha tiġi respinta bli-ispejjeż stante li kull ma hija dovuta hija s-somma ta' Lm28.15c li huwa offra kemm-il darba lill-attur, kif jidher mill-anness *cheque* ddatat 28 ta' Settembru, 1991 u kif jidher mill-kont rilaxxat mill-Perit Joseph Sapienza (Dok. B). Għal kull *buon fini* huwa qieghed ukoll jiddeposita tali ammont taħt l-awtorita' ta' din il-Qorti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-digriet tan-nomina tal-Perit Legali;

Rat ir-relazzjoni peritali;

Rat illi l-Perit Legali ikkonkluda li:

Għaldaqstant, dwar it-talba attriċi, l-ammont ta' l-appoġġ ivarja skond kif għandu jiġi aċċettat jew le d-dokument Dok. P bħala li jorbot lill-konvenut biex iħallas għall-appoġġ irrispettivament minn konsiderazzjonijiet oħrajn. Jekk il-konvenut huwa obligat b'dan

id-dokument li jhallas għall-ħajt kollu li miegħu gie jagħmel il-bini li kkostruwixxa, allura hija l-opinjoni ta' l-esponent li l-konvenut huwa tenut li jhallas lill-attur is-somma ta' Lm68.35 (u mhux Lm77.73 kemm qed jippretendi l-attur). Jekk il-konvenut mhux ivvinkolat bid-Dok P1 allura hija l-opinjoni ta' l-esponent li l-konvenut huwa tenut li jhallas lill-attur għal dawk il-partijiet biss tal-ħajt li fil-fatt għamel użu minnhom u la kellu jhotthom u jerga' jibnihom u lanqas dak fejn kellu jintroduci travu peress li ma felaħx għall-pizijiet li kien ser jigi soġġett għalihom, u dan l-ammont huwa Lm30.15 (u mhux Lm28.15 kif offra l-konvenut). Dwar l-ispejjeż u l-interessi pretiżi mill-attur, l-esponent mhux kompetenti li jirrelata;

A rigward in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, il-konklużjoni ta' l-esponent hija l-istess bħal fil-paragrafu preċedenti, ma għewx issollewati eċċezzjonijiet ulterjuri;

Pero', din il-Qorti sejra tikkwota ukoll 10 sa 20 tar-relazzjoni għax jesponu sewwa l-problema f'din il-kawża;

10. Dawn it-tliet ritratti Dok. R4 sa R6 għandhom importanza għall-każ peress li jindikaw b'ċarezza li l-ħajt tal-ġnien tal-fond ta' l-attur ċertament f'din il-parti ma kienx mibni b'pedamenti skond l-arti u s-sengħa;

11. Dawn il-pedamenti, il-perit Sapienza, xehed dwarhom "Il-pedament kien b'ġebel imqiegħed f'ħafna hamrija; lanqas kien direttament fuq il-blat il-pedament, u lanqas kien hemm konkos tahtu; dan għall-ħajt li in parti huwa ħajt ta' bitha ta' l-attur u in parti binj". Din ix-xhieda tal-perit Sapienza għandha, fl-opinjoni ta' l-esponent, tiġi aċċettata, din mhix xi opinjoni, iżda hi

konstatazzjoni dwar fatt, çjoe` dwar kif kien il-pedament, u tali konstatazzjoni saret minn persuna kompetenti u çjoe` l-perit dirigenti x-xogħol tal-bini tal-konvenut;

12. Fir-ritratti jidher ukoll li din il-parti tal-ħajt kien fiha numru ta' konsenturi. In kontro-eżami, Rokku Schembri ma qabilx li dawn kienu ġew ikkaġunati mill-pajp li hemm imwahaħhal mal-ħajt, kif ġie lili ssuġġerit;

13. L-esponent huwa ta' l-opinjoni li l-kawża prinċipali ta' dawn il-konsenturi kienet din il-pajp; pero` ċertament, il-pedamenti defiċjenti li fuqhom kien imtella' dan il-ħajt kellhom ukoll xi kontribut għal din il-ħsara, anke jekk stess fi grad żgħir;

14. Il-konvenut xehed li meta l-ewwel kellem lill-attur biex iħott il-ħajt, l-attur ma riedx; pero`, sussegwentement, l-attur kif xehed huwa stess, ippermetta li din il-parti tal-ħajt tinħatt, wara li l-konvenut intrabat dwar diversi kundizzjonijiet imposti lili mill-attur bl-iskrittura Dok. P1 annessa ma' din ir-relazzjoni;

15. Dwar Dok. P1 il-konvenut xehed "Ergajt kellimtu u ffirmajtlu karti li jħallsu", u kkonferma li din il-karta hija Dok. P1;

16. Il-perit Sapienza xehed li huwa xtaq iħottu kollu l-ħajt; l-attur oġġezzjona. Jidher li l-oġġezzjoni prinċipali ta' l-attur kienet tirrigwarda li jinħatt it-taraġ, stante li l-perit Sapienza xehed "Il-ħajt li ssuġġerejt li jinħatt kien jinvolvi taraġ ta' miegħu. Anke kien hemm suġġeriment li jintrifed it-taraġ u jinħatt il-ħajt, pero` dwar dan ma kienx hemm qbil";

17. F'dan l-istadju huwa opportun li jiġi eżaminat id-

Dokument P1. Ma hemm ebda dubbju dwar li l-kontenut ta' dan id-dokument għe aċċettat mill-konvenut, minbarra li jgħib il-firma tal-konvenut, l-istess konvenut ammetta fix-xhieda tiegħu li ffirmah;

18. Huwa l-aħħar paragrafu li għandu rilevanza għall-kwistjoni odjerna, u ċjoe` dwar il-ħlas ta' l-appoġġ. L-esponent iħoss illi huwa opportun li jirriproduċi dan il-paragrafu *verbatim* f'dan l-istadju tar-relazzjoni:

18.1 "Għaldaqstant id-dritt tal-ħlas ta' l-appoġġ nirrikonoxxi xorta waħda lill-istess Sinjur John E. Grech għas-spejjeż tiegħu. Dan ser isir għall-bżonnijiet tiegħu wara li ngħatali permess mill-istess sid għat-talba tiegħi";

19. Hija l-opinjoni ta' l-esponent illi normalment meta ħajt ikollu jinħatt u jerga' jinbena minħabba li ma jkunx konformi ma' l-esigenzi ta' min ser jibni miegħu, is-sid tal-bini l-qadim m'għandu ebda dritt għall-ħlas ta' appoġġ għal tali parti. Ir-raġuni hija ovvja, is-sid tal-bini l-gdid ma jkun għamel ebda użu mill-ħajt il-qadim la darba kellu jhottu biex jista' jibni l-gdid anzi jkun daħal għal spejjeż għalih inultili biex inħatt il-ħajt il-qadim;

20. L-esponent mhux kompetenti biex jirrelata dwar il-validita' legali ta' l-aħħar kundizzjoni ta' l-iskrittura P1. Jekk din hija valida legalment, allura il-konvenut huwa tenut li jħallas għall-appoġġ kollu kif pretiż mill-attur u kif jirriżulta mill-kont redatt mill-perit Schembri Dok. A anness ma' l-avviż, dana apparti kunsiderazzjonijiet dwar il-kejl li jiġu ttrattati iżjed 'il quddiem f'din ir-relazzjoni. Jekk l-iskrittura Dok. P1 m'għandha ebda validita' legali, allura huwa fuq il-kont redatt mill-perit Sapienza (Dok. B anness man-Nota ta' Eċċezzjonijiet li l-konvenut huwa tenut li jħallas

għall-appoġġ minnu effettwat mal-bini ta' l-attur (ukoll apparti konsiderazzjonijiet dwar il-kejl);

Ikkunsidrat:

Illi l-attur qiegħed jibbaża l-kawża fuq l-obbligu tal-konvenut illi ffirmat d-dokument P1 li jhallas għal dak li ffirmat. Għall-ewwel din tidher bħala haġa loġika - trid tħallas għall-obbligi li tkun assumejt. Il-konvenut meta ried jibni aċċetta dan u għalhekk għandu jhallas. Pero', l-attur qiegħed jinsa l-obbligu tiegħu, u ċjoe', li meta jibni haġt diviżorju u bnies fil-linja medjana, hu kellu l-obbligu li jibnies kif suppost. Dan hu obbligu li jgħidgħi car mil-ligi u l-attur responsabbli għall-konsegwenzi ta' l-att tiegħu. Fi ftit kliem, responsabbli għal dak kollu li jgħidgħi mill-fatt li bna l-hajt hażin u li kkawża din il-problema kollha;

Għalhekk mill-mod prattiku jiw wieħed ikollu jqis id-Dokument P1 bħala mhux legalment validu għax ivvizzjat minhabba l-mod kif gie moralment inforzat fuq il-konvenut li kien sejjer ma jstax ikompli l-bini tiegħu, jew li kieku stess, dan kollu jitqies bħala validu, xorta l-attur ikun responsabbli għad-danni rizzultanti li huma proprju l-ispejjeż inkorsi mill-konvenut minhabba l-aġir ta' l-attur. Iz-żewġ soluzzjonijiet kienu jwasslu għall-istess eżitu;

Pero', mill-perit legali u mhux prattiku, fil-fehma ta' din il-Qorti, l-iskrittura Dok. P1 mhux valida għax ivvizzjata;

Dan hu ukoll konformi mal-prattika kostanti li meta jinhatt haġt biex jerga' jinbena għax mhux konformi ma' l-esigenzi, sid il-bini l-qadim m'għandu dritt għall-ebda hlas ta' appoġġ għal tali

parti u dan għax ma jkun qiegħed jagħmel ebda użu mill-ħajt il-qadim. Kif jista' għalhekk, l-attur, jippretendi li l-konvenut iħallsu ta' l-użu tal-ħajt meta dan ma użahx, anzi kellu jagħmel l-ispejjeż biex iwaqqgħu. Li kieku rriżulta meta nħatt il-ħajt, li dan kien inbena b' mod regolari, u li l-operazzjoni biex jinħatt kienet waħda inutili, il-każ kien ikun il-kuntrarju, iżda ġie ppruvat teknikament li l-ħajt ma kienx mibni kif suppost;

L-eċċezzjoni tal-konvenut hi li kull mhu dovut Lm28.15 li ġa' ġie offrut lill-attur, liema somma ġiet ukoll iddepositata l-Qorti. Skond il-konteżi tal-Perit Tekniku mqabbad mill-Qorti, l-ammont dovut hu ta' Lm30.15 u mhux ta' Lm77.73 kif pretiż mill-attur. Tilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenut, tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur Lm30.15,0 u in kwantu a spejjeż ( $1/15$ ) parti minn ħmistax kontra l-konvenut u ( $14/15$ ) erbatax minn ħmistax kontra l-attur. L-imghax legali fuq is-somma ta' Lm30.15 jiddekorru mil-lum”;

Rat in-nota ta' petizzjoni ta' l-appell ta' l-attur John Grech li permezz tagħhom talab li din il-Qorti jogħgobha tirrevoka s-sentenza appellata minnu, fis-sens illi din il-Qorti tirriġetta l-eċċezzjonijiet tal-konvenut appellat u tilqa' t-talbiet tiegħu fis-somma ta' Lm68.35 (tmienja u sittin lira Maltija u ħamsa u tletin ċenteżmu) bl-imghax min-notifika ta' l-ittra uffiċjali tat-30 ta' Ottubru, 1992 bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat;

Rat ir-risposta ta' l-appellat;

Semghet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

L-aggravju ta' l-appellant jikkonsisti fis-sottomissjonijiet li ġejjin li din il-Qorti sejra telenkahom peress li taqbel essenzjalment magħnom:

Illi abbażi tad-Dok. P1 il-konvenut kien irrikonoxxa u ffirmja li jhallas l-appoġġ tal-ħajt li kien ser iserrah parti mill-bini tiegħu miegħu u għalhekk fuq dan biss, il-kwistjoni kellha, skond hu, tieqaf hawn. Skond l-appellant, il-konvenut huwa tenut bil-liġi li jhallas għal dak li daħal għalih u obbliga ruħu li jhallas għalih liberament;

Fl-ebda mument waqt it-trattazzjoni tal-kawża ma nqalghet il-kwistjoni dwar il-validita' o meno ta' l-iskrittura Dok. P1 jew dwar xi vizzju tal-kunsens da parti tal-konvenut;

Lanqas il-kwistjoni ta' danni li skond l-Ewwel Onorabbli Qorti sofra l-konvenut ma ġiet issollewata jew qatt diskussa bejn il-partijiet fil-prim' istanza. Fi kwalunkwe każ, il-Qorti ma kinitx mitluba biex tillikwida danni iżda biex tillikwida flus ta' appoġġ;

Finalment, illi l-ħajt in kwistjoni kien ħajt ta' bitha filwaqt li l-konvenut ried jibni tliet sulari konsistenti f'garaxx enormi kummerċjali u residenzi sovrastanti u kien minhabba l-esiġenzi tiegħu personali li l-konvenut kien jenhtieglu parti mill-ħajt *de quo* u jinfuzah għax altrimenti l-ħajt kien tajjeb. Dan ifisser li l-konvenut waqqa' parti mill-ħajt biex jinqeda hu;

Ikkunsidrat:

Kif diġa` qalet din il-Qorti taqbel mas-sottomissjonijiet ta' l-appellant appellat fis-sens li ser jingħad:



Jidher li l-Ewwel Qorti minghajr ma kien hemm eċċezzjoni *ad hoc*, u minghajr ma giet mitluba, iddeċidiet fuq il-validita' o meno ta' l-iskrittura Dok. P1. Fuq dan jizdied biss illi l-istess konvenut meta kkontesta l-kawża fil-prim' istanza ma semma xejn dwar kemm kien jikkonsidra valida jew mhux valida l-iskrittura Dok. P1 li biha ntrabat kif hemm fiha, iżda kkontesta biss l-ammont ta' l-appogg. Fil-fehma ta' din il-Qorti, għalhekk, l-Ewwel Qorti ma kellhiex dritt li minghajr ma l-partijiet jikkontestaw il-validita' ta' l-iskrittura msemmija, tiddeċidi li hi invalida fil-ligi, u wisq anqas kellha d-dritt illi tiddeċidi illi kienet invalida minħabba vizzju tal-kunsens da parti tal-konvenut, li kif ingħad hu stess ma kkontestahix, għal dik li hi validita' - dan apparti l-kwistjoni jekk setgħetx tiġi kkontestata fl-istess kawża *per via di eccezione* - jew jekk kellhiex issir kawża *ad hoc*;

Jidher ukoll li l-Ewwel Qorti għamlet konsiderazzjonijiet dwar il-kostruzzjoni jew l-istat ta' kostruzzjoni hażin tal-ħajt li *effettivament* ġie mwaqqa' mill-konvenut u danni li seta' soffra l-konvenut - kif jidher mill-istess sentenza. Bir-rispett kollu, pero', din il-Qorti ma tarax illi dan kien fit-termini tal-vertenza li kienet quddiem l-Ewwel Qorti u dak li ġie kkonsidrat minnha kien *effettivament* kompletament *extra petita* u ma kienx jiffirma anqas parti mid-dibattitu li sar fil-prim' istanza. Din il-Qorti tifhem is-sens ta' ġustizzja li ppruvat turi l-Ewwel Qorti fil-materja in disputa bejn il-partijiet, pero', wieħed irid joqgħod għal-limitazzjoni li timponi l-ligi proċedurali li ma tippermettix illi jsir dak illi sar f'dan il-każ;

Konsiderazzjoni ohra ta' l-Ewwel Qorti, illi skond il-prattika kostanti, meta jinħatt ħajt biex jerga' jinbena għax mhux konformi ma' l-esiġenzi, sid il-bini l-qadim m'għandu dritt għall-ebda hlas ta' appogg, għal tali parti huwa, bir-rispett kollu ukoll totalment

irrelevanti għall-kwistjoni, peress li dak li jholl u jorbot f'dan il-każ huwa effettivament id-Dok. P1, illi l-Ewwel Qorti deherilha illi kellha tinjora, iżda li din il-Qorti ma tistax tinjora;

Is-somma li l-attur qiegħed jitlob illum f'dan l-istadju hija konformi ma' dak illi llikwida l-Perit Legali u ċjoe' ta' Lm68.35 (tmienja u sittin lira Maltija u hamsa u tletin ċenteżmu) illi din il-Qorti jidhrilha illi għandha tiġi akkordata;

Għal dawn il-motivi, tilqa' l-appell u konsegwentement tirrevoka s-sentenza appellata filwaqt li tiċċad l-eċċezzjoni tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attriċi u tillikwida l-appoġġ dovut fis-somma ta' Lm68.35 (tmienja u sittin lira Maltija u hamsa u tletin ċenteżmu) li l-konvenut qed jiġi ordnat ihallas lill-attur appellant. Bl-imghax kif mitlub. Spejjeż taż-żewġ istanzi għall-konvenut appellat.

---