QORTI TA' L-APPELL

(SEDE INFERJURI)

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A.(HONS.), LL.D. - PRESIDENT

Seduta ta' nhar il-Hamis, 22 ta' Novembru, 2001.

Numru

Avviz numru 2419/98 MM

Joseph Sultana Segretarju in rappresentanza tal-White House Owner's Association debitament awtorizzat.

vs

Joseph Abela.

Il-Qorti;

<u>IS-SENTENZA APPELLATA</u>

Fid-19 ta' Gunju 2000, il-Qorti tal-Magistrati (Malta) ppronunzjat is-segwenti sentenza kontra l-konvenut :-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz ippresentat mill-atturi fis-17 ta' Dicembru 1998 fejn talbu lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenut li jhallas is-somma ta' tlett mitt lira (Lm300) ammont dovut skond ftehim fir-rigward

ta' xoghol fuq hajt divisorju bejn proprejta' tal-konvenut u l-kumpless White House fi Triq id-Duluri,San Pawl il-Bahar skond ftehim bejn il-partijiet.

Bl-imghax skond il-ligi u bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra bonarja ta' l-20 ta' Lulju 1998 kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn ecepixxa illi:

1. Illi, preliminarjament, mhux minnu li sar l-ebda ftehim bejn il-kontendenti kif qed jigi allegat u l-eccipjenti qatt ma wieghed jew b'xi mod huwa obbligat li jhallas xi ammont kif pretiz mill-attur nomine;

2. Illi, fil-meritu u bla pregudizzju ghall-premess, l-ebda hlas m'huwa dovut mill-eccipjenti billi l-hsara fil-hajt ma saritx bi htija tieghu, kif sejjer jigi ppruvat ahjar waqt is-smiegh tal-kaz;

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza tirrigwarda talba ghal hlas ta' tlett mitt lira minghand il-konvenut wara ftehim verbali bejn il-konvenut u l-atturi wara tiswija li sar fuq hajt illi jifred il-propretajiet tal-atturi u dak tal-konvenut.

Irrizulta mill-provi li dawn il-propretajiet qeghdin fuq livelli differenti. Zewgt ibtiehi tar-rispettivi propretajiet imissu ma' xulxin, biss dik tal-proprejta' tal-atturi maghrufa ikoll bhala l-White House Complex hija ta' livell aktar gholi. F'Jannar 1996 il-parti t'isfel ta' dan il-hajt maghruf bhala r-retaining wall beda juri sinjal ta' tbewwieq u dana beda jaffettwa l-parti ta' fuq ta' dan il-hajt maghruf bhala d-dividing wall li kien qed jimmanifesta sinjali li ser jaqa', ghalhekk il-konvenut talab u ottjena laqghat ma' xi whud mill-membri tal-kumitat tal-White House Owner's Association sabiex jiddiskuti din il-problema. Il-kwistjoni pero' hadet fit-tul u dahlet xitwa ohra. Hawnhekk is-sitwazzjoni imbaghad saret aktar urgenti u ntalbu aktar laqghat. B'ittra mibghuta 9 ta' Dicembru 1996 il-konvenut kien mgharraf illi kellha issir laqgha dwar dan il-hajt biex wiehed jipprova jasal ghal soluzzjoni. Sussegwentement fit-2 ta' Jannar 1997 il-konvenut ircieva nota li kellha ssir laqgha fid-4 ta' Jannar 1997 li ghaliha kellu jkun

prezenti avukat u perit, dana sabiex jigu diskussi r-responsabbiltajiet u l-kwistjonijiet teknici sabiex jitranga l-hajt. Din il-laqgha saret u kien hemm prezenti ghaliha diversi membri tal-kumitat tal-White House Owner's Association, l-Avukat Leslie Cuschieri, perit, kif ukoll il-konvenut.

Iz-zewg partijiet involuti f'din il-kawza t-tnejn xehdu illi marru ghal din il-laqgha "with an open mind" u f'din il-laqgha kien hemm diversi nterventi kemm mill-avukat Leslie Cuschieri, kif ukoll mill-perit dwar irwoli rispettivi taghhom. Minhabba l-istat hazin u perikolanti tal-hajt ezistenti gie deciz illi dana kellu jinhatt mill-gdid u jinbena mill-qiegh nett. Dan kien ifisser illi l-parti retaining u l-parti dividing ta' dan il-hajt kellu jkollhom responsabbiltajiet diversi. Matul din il-laqgha gie suggerit jidher minn Thomas Richardson illi l-konvenut kellu jassumi r-responsabbilta ta' parti ta' dan il-hajt fis-somma ta' tlett mitt lira, minn cifra globali ta' elf lira. Il-partijiet li kienu prezenti ghal din il-laqgha jidhru li accettaw din il-figura. Kemm Nathalie Twist a fol 31 kif ukoll Amadeo Cuschieri fol 8 kif ukoll Joseph Sultana xehdu illi s-seduta kienet wahda normali u wara xi suggeriment ta' din il-figura ta' tlett mitt lira l-konvenut accetta u wara l-laqgha ha b'idejn Thomas Richardson u kulhadd mar ghar-rasu.

Ghalhekk ix-xoghol gie kommissjonat u l-hajt inbena u nbena ghas-sodisfazzjon kemm ta' l-atturi u kif ukoll tal-konvenut. L-ewwel iltima illi kellu l-konvenut ghall-hlas ta' tlett mitt lira kienet permezz ta' ittra mibghuta fis-27 ta' Frar 1997 a fol 25 tal-process. Intbaghet ittra ohra fl-20 ta' April 1997 a fol 24 u fl-ahhar ittra ohra 9 ta' Mejju 1997 a fol 23. Dawn l-ittri gew injorati mill-konvenut peress illi qal li ma kienx minnu li huwa accetta li jhallas xi flus ghal dan il-hajt. Il-konvenut minnahha l-ohra filwaqt li jkompli jasserixxi din it-tezi jghid ukoll li din il-laqgha kienet wahda pjuttost oppressiva ghalih (ara fol 48) u saret hafna pressjoni fuqu sabiex jaccetta din il-figura biex jigu evitati proceduri l-Qorti. Il-konvenut ighid illi huwa accetta biss illi jhallas dak li huwa responsabbli ghalih skond il-ligi. Jghid illi l-laqgha spiccat fuq dan it-ton u huwa nnega illi ha b'idejn xi hadd.

Ikkunsidrat:

Jibda biex jinghad illi wara li l-Qorti hadet nota tal-komportament tal-konvenut matul din il-kawza u specifikament fuq il-pedana tax-xhud, difficli temmen illi dana huwa persuna illi tista ssir xi pressjoni fuqu. Il-konvenut huwa bniedem deciz u jaf l-affarijiet tieghu sew u ma hemmx dubbju li kien f'posizzjoni li jiehu l-pariri kollha kemm legali u teknici qabel ma mar ghal dik il-laqgha tal-4 ta' Jannar 1997. Fil-fatt kien diga kkonsulta lill-Perit Agius Bonello kif ukoll avukat sabiex ighinuh jasal ghall-konkluzzjonijiet

tieghu. Ma hemmx dubbju illi filwaqt illi kien minnu illi mar ghal dik il-laqgha ‘with an open mind’ il-konvenut kien jaf sew x’kellu jippretendi.

L-atturi minnahha l-ohra qeghdin jibbazaw din l-azzjoni fuq dan il-ftehim li gie milhuq bejn il-partijiet f’dik il-laqgha tal-4 ta’ Jannar 1997 u mhux abbazi ta’ xi responsabbiltajiet legali illi setghu rrizultaw mill-konfigurazzjoni tal-hajt. Minkejja dak illi tghid il-ligi dwar il-qsim tar-responsabbilta’ ma hemm xejn xi jzomm il-partijiet milli jilhqu ftehim mod iehor. Dina mhix xi haga ta’ ordni pubbliku illi ligi timponi obbligazzjoni tassattiva sabiex il-partijiet josservaw. Il-partijiet kienu liberi illi jiftiehmu dak li jridu. Huwa biss fin-nuqqas ta’ dan il-ftehim illi l-ligi tindahal u tghid kif ghandhom jinqasmu dawn ir-responsabbiltajiet. Il-konvenut jghid illi huwa illi qal biss illi jerfa biss ir-responsabbilta tieghu skond il-ligi. Il-Qorti hija konvinta illi f’dak l-istat il-konvenut kien jaf sew il-ligi x’kienet tghid u ghalhekk mehud inkonsiderazzjoni l-ispiza globali ta’ dan il-hajt, ic-cifra ta’ tlett mitt lira kienet piu’ o meno r-responsabbilta tieghu skond il-ligi. Ma rrizultax bl-ebda mod illi sar xi theddid jew xi pressjoni esagerata fuq il-konvenut sabiex jaccetta din ic-cifra ta’ tlett mitt lira. L-atturi jghidu illi l-laqgha kienet wahda amikevoli tant li spiccaw jiehdu b’idejn xulxin. Filwaqt li l-konvenut innega illi ha b’idjen xi hadd ma tirrizultax dik l-atmosfera oppressiva u ta’ theddid illi l-konvenut ighid illi kien hemm dak il-hin.

L-gharef difensur tal-konvenut fis-sottomissonijiet tieghu, jghid illi l-konvenut ma riedx ikollu x’jaqsam ma’ dan il-hajt u nvoka favur tieghu l-artikou 422 tal-kodici civili. Dan l-artikolu jaghti dritt lill-propretarju illi jirrinunzja ghal kull responsabbilta ta’ manteniment ta’ hajt divisorju jekk huwa jirrinunzja ghall-jedd tieghu ta’ komunjoni tal-hajt. Dan l-artikolu pero’, ma jistax jinqara wahdu u jrid jigi abbinat ma’ l-art 420 (nascitur a sociis)li jimponi lill-vicin l-obbligu li jikkontribwixxi sehem mill-ispejjez tal-bini jew ta’ tiswija ta’ hitan li jaqsmu btiehi, gonna jew ghelieqi. Dan l-obbligu fuq il-vicin ma jistax jigi mehlus minnu hlief billi jcedi nofs l-art li fuqha l-hajt li jaqsam ghandu jinbena, u jirrinunzja ghall-jedd tieghu ta’ komunjoni fuq dak il-hajt. Min imkien ma rrizulta mill-atti ta’ dan il-process illi l-konvenut ghamel tali cessjoni u/jew rinunzja,anzi ppartecipa fil-laqghat u diskussjonijiet “qua dominus” u jidher illi sar ukoll xi negozjati dwar l-ammont ta’ flus illi kellu jhallas billi din ic-cifra ta’ tlett mitt lira ma gietx accettata mal-ewwel izda sar xi negozjar dwarha u fl-ahhar sar il-ftehim.

Ghalhekk, l-azzjoni attrici mhix bazata fuq wahda minn dawn l-artikoli izda merament fuq ftehim verbali milhuq bejn il-partijiet liema ftehim issa l-konvenut qed jichad ghax bil-miktub ma hemm xejn.

Il-Qorti jidhrilha illi l-versjoni moghtija mill-atturi hija aktar veritjera. Ma hemm xejn fil-ligi li tipprojbixxi tali ftehim u l-Qorti hija sodisfatta illi dan il-ftehim tabilhaqq sehh u ghalhekk il-konvenut issa jrid joqghod ghal dak li gie pattwit bejnu u bejn l-atturi fil-kwalita' taghhom premessa.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tilqa' t-talba tal-atturi u tikkundanna lill-konvenut li jhallashom l-ammont ta' tlett mitt lira ammont dovut skond ftehim fir-rigward ta' xoghol fuq hajt divisorju bejn proprjeta' tal-konvenut u l-kumpless White House fi Triq id-Duluri,San Pawl il-Bahar skond ftehim milhuq bejn il-partijiet fl-4 ta' Jannar 1997.

B-ispejjez u mghaxijiet mid-data tan-notifika ta' dan l-avviz kontra l-konvenut."

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

Il-konvenut appella minn din is-sentenza b'zewg aggravji :-

(a) Li l-ewwel Qorti laqghet it-talba attrici fuq il-bazi ta' ftehim meta ftehim ma kienx hemm, lanqas verbalment ; u

(b) ghaliex l-ewwel Qorti rravvizat xi obbligazzjoni legali da parti tal-appellant li johrog parti mill-ispejjez ghat-titliegh mill-gdid tal-hajt meta tali obbligazzjoni fil-ligi ma tirrizultax.

Din il-Qorti jidhrilha li hu opportun li qabel xejn tistabilixxi punt ta' dritt illi kellu jirregola l-konsiderazzjoni tal-aggravju fir-rikors tal-appell u anke f'certu sens jissimplifikah. Dan hu illi ma kien hemm xejn fil-ligi x'josta li

l-konvenut jassumi obbligu li jaghmel tajjeb in toto jew in parte ghall-ispiza involuta biex jitla' mill-gdid il-hajt mertu tal-kawza, anke jekk jigi ghall-grazzja tal-argument premess illi tali obbligu ma kien bl-ebda mod impost fuqu minn xi disposizzjoni tal-ligi. Ir-rabta kontrattwali bejn l-appellant u l-assocjazzjoni appellata setghat allura torigina anke mill-ftehim illi l-appellant kien jaccetta illi jikkontribwixxi sal-ammont pretiz fl-avviz ghall-ispiza involuta. Dana indipendentement minn jekk tali ftehim kienx jirrizulta jew le minn xi dover impost mil-ligi fuq l-appellant in kwantu l-hajt de quo kien jifred il-proprjeta' tieghu mill-ghalqa li tmiss maghha. Il-motivazzjoni ghaliex l-appellant seta', kif l-ewwel Qorti rriteniet, jassumi volontarjament l-obbligu li jikkontribwixxi ghall-hajt setghu kienu varji u mhux il-kaz li din il-Qorti tidhol fihom. Zgur pero' li setghu ma jkunux joriginaw minn obbligu <u>legali</u> li seta' kellu l-appellant.

Dan necessarjament ifisser illi jekk jirrizulta li l-ewwel aggravju jkun sodisfacentement provat u allura jkun stabbilit illi l-appellant kien volontarjament u liberament dahal f'akkordju mal-assocjazzjoni appellata li jikkontribwixxi l-ammont reklamat f'dan l-avviz, dan ifisser illi tali ftehim, li kien perfettament legali u legittimu, kien jissarraf f'obbligazzjoni da parti tal-appellant li jezegwieh. Dan bl-applikazzjoni tal-principju "Pacta sunt servanda". Ikun ifisser necessarjament ukoll illi jekk il-bazi tal-azzjoni tirrizulta sostnuta bhala konsegwenza ta' dan il-ftehim espress, ikun inutili u superfluwu ghall-Qorti illi tinoltra ruhha f'dibattitu dwar it-tieni aggravju. Dak cioe' jekk l-appellant kellux jew le

obbligu legali li jikkontribwixxi ghall-hajt de quo, jekk dan kienx jew le hajt divizorju komuni, jekk kienx jew le applikabbli l-artikolu 420 tal-Kodici Civili u l-gurisprudenza kopjuza citata fir-rikors tal-appell. Una volta wiehed mill-proprjetarji jaghzel li jibni l-hajt limitrofu minghajr l-interessament tal-gar u jibni allura l-hajt ghar-rasu setghax imbaghad idur fuq il-vicin ghal sehmu mill-ispejjez u ghal valur tal-art in kwantu ma setax jobbligah jakkwista l-komunjoni tal-hajt. Dan kollu isir rilevanti biss jekk jirrizulta mill-atti illi l-konvenut ma kienx effettivament wasal fil-ftehim li fuqu l-assocjazzjoni appellata qed tibbaza l-avviz taghha.

L-appellant isostni fl-aggravju illi l-ewwel Qorti filwaqt li fil-parti deliberattiva tas-sentenza appellata kienet tenniet li l-azzjoni attrici kienet imsejsa fuq il-ftehim verbali, kienet sabet li hu kien konsapevoli mill-obbligi tieghu u li kien ghalhekk li ntrabat bi ftehim bil-fomm mal-attur nomine. L-appellant jargumenta illi, una volta fil-fehma tieghu hu ma kienx obbligat fil-ligi illi jikkontribwixxi ghat-titliegh tal-hajt, ma kienx hemm raguni li tiggustifika li hu jasal fi ftehim verbali biex jikkontribwixxi ghall-ispiza involuta. Hu jikkontesta l-apprezzament tal-provi li ghamlet l-ewwel Qorti fir-rigward tac-cirkostanzi li wasslu ghall-ftehim allegat. Isostni illi x-xhieda tal-atturi nfisha kienet konfliggenti mhux biss dwar dak li tassew sar waqt il-laqgha msejha biex tiddiskuti l-kwistjoni tal-hajt imma wkoll dwar il-ghan li ghalih gie mistieden jattendi. L-ammont ta' tlett mitt lira jidher illi ma kienx bazat fuq xi stima peritali jew fuq xi kalkolu maghmul minn persuni kompetenti. Il-ftehim bl-ebda mod ma

kien rifless f'korrispondenza precedenti u l-mod urgenti kif giet imsejha u kondotta din il-laqgha minghajr mal-appellant kellu l-hin li jikkonsulta ruhu ma' perit u avukat kienu jdaghjfu l-attendibilita' tal-ftehim suppost milhuq.

Dan l-ewwel aggravju kif appena llustrat kien essenzjalment analizi tal-apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti tal-provi prodotti fir-rigward tal-ftehim li l-assocjazzjoni attrici ssostni li kien gie effettivament dibattut u konkjuz. L-analizi tirrizulta wahda minizjuza u korretta almenu sa fejn tirrifletti c-cirkustanzi fattwali li, kuntrarjament ghal dak li donnu jissuggerixxi l-appellant, kienu tali li estendew id-dibattitu mieghu dwar l-istat tal-hajt, ir-rimedji li kellhom jigu adottati biex jitnehha l-periklu u min kellu jaghmel tajjeb ghall-ispiza ghal diversi xhur u dana oltre sena. Minn din l-analizi jidher illi l-involviment tal-konvenut appellant fin-negozjati dwar x'kellu jew ma kellux isir, dwar x'effettivament sar, dwar jekk ix-xoghol kienx skond kif mixtieq u miftiehem, kien wiehed attiv u pozittiv. Zgur li ma jirrizultax dak li nsinwa l-appellant illi hu kien gie b'xi mod sorpriz bil-mod kif l-assocjazzjoni ddecidiet li taghmel ix-xoghol jew li kien hemm xi sustanza fis-sottomissjoni li hu ma kellux l-opportunita' li jikkonsulta ruhu ma' persuni teknici kompetenti. Kif sewwa rrimarkat l-ewwel Qorti jidher mhux biss illi l-appellant kien persuna tal-affari tieghu, kapaci li jaffronta problema tax-xorta taht ezami, jiddibatti b'mod oggettiv u kompetenti u jiffinalizza l-ftehim wara li jkun stabbilixxa x'kien hemm bzonn li jsir imma wkoll li minn imkien ma tirrizulta xi prova illi

dak li effettivament l-ewwel Qorti rriteniet, illi hu obbliga ruhu li jaghmel tajjeb ghalih ma kienx sostanzjalment jirrifletti sehem ragjonevoli mill-ispiza nvoluta ghat-titliegh tal-hajt.

Dan hu proprju kaz fejn l-apprezzament tal-provi mill-ewwel Qorti jiddependi l-aktar fuq id-deposizzjoni ta' xhieda nkluz naturalment il-partijiet. L-ewwel Qorti kellha okkazjoni illi tikkostata d-"de vizu" l-kompartament ta' dawn ix-xhieda, il-bixra taghhom fil-pedana u l-mod kif iddeponew. Setghet taghmel evalwazzjoni tal-attendibilita' u tal-kredibbilita taghhom. Il-konvenut appellant jikkontesta li qatt sar xi ftehim jew li qatt wieghed jew obbliga ruhu li jhallas xi ammont kif pretiz mill-attur nomine. Dan il-fatt kardinali ghall-kawza hu affermat mill-attur u konfermat minn xhieda prezenta ghal-laqgha li ghalkemm kienu wkoll ftit jew wisq interessati fil-mertu, l-ewwel Qorti u din il-Qorti ma tarax raguni ghaliex ma kellhiex taccettahom bhala kredibbli u veritieri. Hekk per ezempju Nathalie Twist tikkonferma "I distinctly remember Mr. Abela shaking hands with Mr. Richardson at the end of this meeting <u>on these Lm300</u>. Mr. Richardson was very pleased that at last we had gone somewhere." Jirrizulta wkoll li waqt dik il-laqgha kien hemm prezenti avukat u wkoll perit. Dan tal-ahhar ta informazzjoni teknika fuq kif il-hajt kellu jinbena u certament ta wkoll indikazzjoni tal-ispiza nvoluta.

Din il-Qorti, wkoll bhall-ewwel Qorti, ma tiddubitax il-kompetenza professjonali ta' dawn il-professjonisti. Tifhem ukoll li f'cirkostanzi ta' dik ix-xorta huma jkunu qed jagixxu u jaghtu parir oggettiv indipendentement minn min kien inkarigahom. Dan proprju mhux biss ghaliex l-ispirtu tal-laqgha kien wiehed ta' kompromess tendenti biex il-partijiet jiftehmu imma wkoll ghaliex fl-esercizzju tal-professjoni, wiehed ma jonqosx li jaghti l-pariri korretti u oggettivi, kemm fir-rigward tal-aspett legali kif ukoll dak tal-aspett tekniku u dana indipendentement mill-interessi tal-partecipanti fl-inkontru. Hekk titlob is-serjeta' professjonala. Hekk din il-Qorti tifhem li sar f'din ic-cirkostanza. Dan hu dak li jirrizulta mill-provi.

Il-fatt imbaghad li l-partijiet hadu b'idejn xulxin, kjarament b'turija li l-akkordju kien finalment milqugh, fih sinifikat simboliku li jista' jigi tradott f'termini guridici. Dan ghaliex fil-kultura occidentali "la stretta de mano" jew il-"handshake" kien meqjus bhala fl-esternazzjoni tal-vinkolu kontrattwali milhuq. Dan meta ma jkunx, kif ma kienx fil-kaz taht ezami, semplici turija ta' rispett imma att pozittiv ta' rikonoxximent ta' ftehim. Din il-Qorti ezaminat il-provi prodotti u nonostante l-izvantagg li kellha, li ma kienitx f'posizzjoni illi personalment tisma' l-kontendenti u x-xhieda jiddeponu, hi waslet ghall-konvinciment illi l-apprezzament tal-provi li ghamlet l-ewwel Qorti kien wiehed ghal kollox korrett. L-assocjazzjoni appellata fir-risposta taghha tindika illi s-sens ta' l-irgulija kien wahdu jimponi fuq l-appellant id-dover illi jirrispetta l-akkordju, liberalment

milhuq wara dibattitu frank u hieles bejn kompartecipanti f'laqgha li kienu lkoll konsapevoli tal-mertu dibattutt, tal-implikazzjonijiet fattwali u legali tieghu u tal-obbligazzjonijiet li kull parti kienet qeghda tassumi. Japplika gustament allura l-principju "Pacta sunt servanda" u l-ewwel aggravju tal-appellant kellu jigi respint.

Kif fuq konsidrat, una volta dan l-aggravju jirrizulta mhux sostnut, ma kienx il-kaz li jigi konsidrat ulterjorment it-tieni aggravju ghaliex l-appell kollu kif impostat ifalli.

Ghal dawn il-motivi, is-sentenza appellata qed tigi kkonfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

Dep/Reg

mg