QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MIT-TRIBUNAL GHAT-TALBIET ZGHAR)

IMHALLEF

ONOR JOSEPH SAID PULLICINO, B.A. (HONS), LL.D. - PRESIDENT

Seduta ta’ nhar il-Gimgha 12 ta’ Jannar, 2001

Numru 2

Avviz Nru. 1441/99 PS

Sephen u Jacqueline konjugi Chetcuti

vs

Cycle World Limited

<u>Id-decizjoni apellata</u>

Fis-6 ta’ Marzu, 2000, it-Tribunal ghat-Talbiet Zghar ippronunzja is-segwenti decizjoni:-

> “It-Tribunal,
>
> Ra t-talba attrici ghall-kundanna tas-socjeta’ konvenuta ghall-hlas ta’ mitejn u tletin lira Maltin (LM230.00,0), ammont dovut ghal xogholijiet li necessarjament kellhom isiru biex jigu mqabbda

mas-sistema tad-drenagg il-katusi tal-blokk ta' appartamenti "Cleo Court", fi Triq Ta' Xmiexi, Msida, u b'mod partikulari ta' l-appartament numru 2, sitwat fl-istess blokk ta' appartamenti fuq imsemmija, liema fond gie akkwistat mill-atturi minghand is-socjeta' konvenuta b'kuntratt ta' l-14 ta' Frar, 1997, fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler, ai termini ta' liema kuntratt l-imsemmija katusi kellhom ikunu ga mqabbda mas-sistema tad-drenagg pubbliku. Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra interpellatorja tat-2 ta' Gunju, 1999, u bl-imghax legali mid-data tan-notifika ta' l-avviz tat-talba sad-data tal-pagament effettiv, kontra s-socjeta' konvenuta;

Ra r-risposta li permezz taghha s-socjeta' konvenuta eccepiet illi tali xogholijiet ma humiex ezigibbli minghand is-socjeta' konvenuta ghaliex il-kuntratt citat ma jistipula l-ebda obbligazzjoni a tali effett;

Sema' bil-gurament lill-attur; ezamina d-dokumenti esebiti u l-provi kollha prodotti; u ha konjizzjoni tas-sottomissjonijiet maghmula verbalment matul il-kors tal-procedura, mid-difensuri tal-partijiet;

Ra l-verbal tas-seduta tas-17 ta' Frar, 2000, fejn il-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx provi aktar x'jipproducu u talbu li l-kawza tithalla ghas-sentenza;

Jikkunsidra:

1. Jigi rilevat <u>a priori</u> illi l-provi kollha f'din il-kawza gew prodotti mill-attur, li xehed ukoll f'zewg seduti successivi. Is-socjeta' konvenuta, minbarra li ma xehed ebda rapprezentant taghha, ma ipproduciet ebda prova ghajr li llimitat ruhha ghall-kontroezami ta' l-attur.

2. Mill-atti tal-kawza jirrizulta illi:

   (a) Il-kumpanija "Blackwheels Enterprises Limited" kienet intrabtet, b'att ta' konvenju, li tixtri u takkwista minghand is-socjeta' konvenuta "Cycle World Limited" l-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) u formanti parti mill-blokk ta' bini, proprjeta ta' l-istess socjeta' konvenuta, fi Triq Xmiexi, l-Imsida.

   (b) B'kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Peter Fleri-Soler ta' l-14 ta' Frar, 1997, il-kumpanija "Blackwheels Enterprises Limited" cediet u ttrasferiet lill-atturi Stephen u Jacqueline

konjugi Chetcuti d-drittijiet kollha li hija kellha fuq l-imsemmi appartament, liema drittijiet kienu naxxenti mic-citat konvenju li l-istess kumpanija kellha mas-socjeta' konvenuta (Dok. SC1 fil-process).

(c) In forza tac-citat kuntratt ta' l-14 ta' Frar, 1997, is-socjeta' konvenuta bieghed lill-atturi konjugi Chetcuti l-appartament hawn fuq deskritt, bil-prezz u kundizzjonijiet stipulati fl-istess kuntratt.

3. (a) L-atturi qeghdin jibbazaw it-talba taghhom fuq il-pretensjoni illi, kemm fil-konvenju li d-drittijiet naxxenti minnu huma kienu akkwistawhom minghand il-kumpanija "Blackwheels Enterprises Limited" kif ukoll fil-kuntratt tal-akkwist ta' l-appartament "de quo", kien gie stipulat li l-fond kien qed jigi trasferit bil-komunikazzjoni tad-drenagg. Min-naha taghha, is-socjeta' konvenuta qieghda tikkontesta din it-talba ghaliex tghid illi "il-kuntratt citat ma jistipula l-ebda obbligazzjoni a tali effett."

(b) Ma gietx esebita kopja ta' l-imsemmi konvenju, pero' fic-citat kuntratt ta' l-akkwist ta' l-appartament (dok. SC1) hemm deskritta l-konsistenza ta' l-istess fond, fejn jinghad li dan kien qed jigi trasferit "…bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu u bil-komunjoni mal-flats l-ohra fil-blokk tal-bieb ta' barra, l-entratura, it-tarag u t-tromba tat-tarag, <u>is-sistema ta' katusi u drenagg</u>."

(c) L-attur xehed hekk:

> "Meta sar il-kuntratt, ahna kien fadlilna naghmlu fil-fond il-madum u l-aperturi, pero' ma sar ebda diskors jew rizerva li kellna naghmlu l-konnessjoni tal-katusi tad-drenagg. Fil-fatt, il-katusi kienu diga' hemm fil-post. Il-blokk jikkonsisti f'zewg flats, bil-katusi ta' kull flat, jigifieri inkluz il-flat taghna, konnessi mas-sistema komuni, pero' din ma kienetx konnessa mas-sistema pubblika, cioe' ma' tal-Gvern. Ahna bl-ebda mod ma stajna nindunaw b'dan.
>
> Indunajna wara xi gimgha li konna fil-post – sakemm sbroffa fil-garage sottostanti proprjeta' ta' terza persuna. Is-sid ta' dan il-garage gab lil xi hadd jiccekkja u, wara li fethu minn fuq il-bankina,

irrizulta li ma kienx hemm il-konnessjoni tad-drenagg komuni ma' dak pubbliku."

(d) L-attur zied jixhed:

"Infurmajt b'dan lil John u Benny Mamo – dan Benny jigi missier John – li qaluli li l-fond ahna ma xtrajniehx minghandhom, imma minghand it-terza persuna li dehret fuq il-kuntratt biex cediet id-drittijiet taghha biex stajna nakkwistaw il-post. Qaluli li jekk ghandu jsir xi xoghol, dan ma ghandux isir minnhom u lanqas minni, imma mit-terza persuna."

Dan John Mamo hu wiehed mid-diretturi tas-socjeta' konvenuta li bieghet il-flat lill-atturi. La l-istess John Mamo u lanqas l-imsemmi Benny Mamo ma ngiebu bhala xiehda biex jismentixxu l-verzjoni guramentata ta' l-attur, u ghalhekk ghandha tittiehed bhala li hija verosimili, cioe' li dan id-diskors fil-fatt intqal. In mankanza ta' kontrastazzjoni, dan id-diskors jista' jigi interpretat f'sens ta' moghdija biz-zmien lill-attur mir-rapprezentant imsemmi tas-socjeta' konvenuta.

4. (a) M'huwiex koncepibbli li jigi trasferit fond li jkollu <u>xi parti inkompleta li ma tidhirx</u> u la ssir xi rizerva dwar dan fil-kuntratt tat-trasferiment u lanqas ma jsir xi diskors qabel jew waqt il-bejgh biex ix-xerrej ikun jaf sewwa l-kundizzjoni tal-fond li jkun qed jakkwista. Fil-fatt, il-kommunikazzjoni komuni tad-drenagg fuq in-naha tal-flat ta' l-atturi, li maghha kienu kkomunikati wkoll dik tal-flat sovrastanti u dik tal-garage sottostante, <u>kienet hemm waqt il-bejgh</u>, u ma kien hemm xejn x'jindika li din ma kienetx imqabbda mad-drenagg pubbliku. Kien meta sbroffa fil-garage ta' taht il-flat tal-atturi (wara xi gimgha li dawn kienu ilhom fil-post) u nfetah minn fuq il-bankina tat-triq, li nstab li ma kienx hemm komunikazzjoni mad-drenagg pubbliku. Dan meta fil-kuntratt kien hemm stipulat esplicitament li l-post kien qed jigi trasferit "<u>bis-sistema ta' katusi u drenagg</u>".

(b) Fil-kontroezami, l-attur ippreciza li s-sistema tad-drenagg tan-naha tieghu – li hu, sussegwentement ghall-akkwist, kellu jqabbadha mad-drenagg pubbliku – hija komuni ghall-appartament ta' fuqu – li ma hux, u

qatt ma kien, okkupat – u mal-garage ta' tahtu, li meta l-atturi xtraw il-post, dan il-garage kien ghadu tas-socjeta' konvenuta.

Ghalkemm, kif diga' gie rilevat, is-socjeta' konvenuta ma pproduciet ebda prova u lanqas ma deher ebda rapprezentant taghha biex jixhed, mid-domandi li saru mid-difensur taghha waqt il-kontroezami ta' l-attur donnu wiehed seta' jifhem li din kienet qieghda tippretendi li, jekk ghandhom dritt ghall-hlas minnhom reklamat, dan il-hlas l-atturi ghandhom jeziguh ukoll minghand il-proprjetarji tal-flat sovrastanti u tal-garage sottostanti l-appartament ta' l-atturi. Din il-pretensjoni jekk qieghda taghmilha ma hijiex sostenibili peress li r-relazzjoni guridika li ghandhom l-atturi hija biss mas-socjeta' konvenuta. Dan apparti l-fatt, kif xehed l-attur, li l-garage ta' tahtu kien proprjeta' tas-socjeta' konvenuta meta l-atturi akkwistaw il-flat – verzjoni guramentata li ma gietx kontrastata mis-socjeta' konvenuta.

(c) Is-socjeta' konvenuta, ghalhekk, hija unikament responsabbli ghall-hlas ta' l-ispejjez inkorsi mill-atturi fix-xogholijiet li kellhom jaghmlu biex iqabbdu l-komunikazzjoni komuni taghhom mas-sistema tad-drenagg pubbliku.

5. Rigward il-"quantum" ta' dawn l-ispejjez, pretizi mill-atturi, gew esebiti zewg dokumenti, wiehed huwa rapport maghmul mill-arkitett u inginier civili Nicholas Samut-Tagliaferro li jiccertifika illi: "my attention was drawn to the connection on the main sewer. Upon opening the relevant inspection chamber, no connection was found as can be seen from the attached photographs" (dok. SC3), u ghamel stima ta' l-ispejjez biex issir il-"connection" li gabhom jammontaw ghal Lm230.00,0. Id-dokument l-iehor esebit mill-atturi huwa ircevuta, rilaxxjata minn Alfred Attard li ghamel ix-xogholijiet, ghall-hlas ta' l-istess ammont ta' Lm230.00,0. It-Tribunal ma jsib ebda raguni ghaliex dan l-ammont, imhallas mill-atturi u pretiz bil-procedura odjerna, m'ghandux jitqies bhala gust u ekwu; u ghalhekk it-talba attrici ghall-hlas ta' dan l-ammont tirrizulta gustifikata.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jiddeciedi billi:

1. Jichad l-eccezzjonijiet sollevati mis-socjeta konvenuta;

2. Jilqa' t-talba attrici, kif dedotta fl-Avviz, ghall-hlas tas-somma ta' mitejn u tlettin lira Maltin (LM230.00), dovuta ghar-ragunijiet premessi; u, konsegwentement,

3. Jikkundanna lis-socjeta' konvenuta' thallas lill-atturi l-imsemmija somma ta' mitejn u tletin lira Maltin (LM230.00,0), dovuta kif spjegat, flimkien ma' l-imghaxijiet dekorribili min-notifika ta' l-Avviz tat-Talba.

L-ispejjez kollha ta' din l-istanza jithallsu mis-socjeta' konvenuta".

<u>Konsiderazzjoni ta' din il-Qorti</u>

Is-socjeta' konvenuta appellat minn din id-decizjoni abbazi tas-subartikolu 2 (d) ta' l-artikolu 8 ta' l-Att V tal-1995 li jipprovdi ghal appell meta t-Tribunal ikun b'mod gravi mar kontra d-dettami ta' imparzjalita' u ta' ekwita' skond il-ligi, u dik l-azzjoni tkun ippregudikat il-jeddijiet ta' min jappella.

L-appellant jissottometti li t-Tribunal imkien ma ha konjizzjoni fis-sentenza tan-nota ta' sottomissjonijiet li biha s-socjeta' appellanti kienet issottomettiet:

a) illi l-kuntratt in kwistjoni ma kien jobbliga mkien lis-socjeta' konvenuta ghat-tqabbid tas-sistema ta' katusi u ta' drenagg; u

b) li f'kull kaz il-gudizzju ma kienx integru peress li mhux in-nies kollha li ghandhom interess kienu parti fil-kawza.

L-appellant isostni li l-kuntratt kellu jidher car li dak li kien qed jinbiegh fil-konvenju ma kienx fond b'xi sistema operanti ta' drenagg izda biss bl-obbligu li l-flats kollha kellhom in komun d-drenagg. Tant li l-fond kien qed jinbiegh gebel u saqaf, li ma setghax ifisser li dan il-kliem kien jinkludi wkoll il-konnessjoni mad-drenagg pubbliku.

Inoltre s-socjeta' appellanti qed tilmeta li hi kienet qed tigi kundannata thallas ghall-komunikazzjoni tad-drenagg mas-sistema pubbliku meta dan kien ukoll iservi ghal garage sottostanti u appartament sovrastanti ghall-fond de quo. Dan kien ifisser li l-ispiza ghal tali servizz kellha tkun ukoll sopportata, miz-zewg fondi l-ohra b'mizura ugwali. Ghal dan l-aggravju l-atturi appellati rrispondew fl-ewwel lok li l-appell kien irritu u null billi ma kienx jinkwadra ruhu fil-kazijiet li fih il-ligi tippermetti li jigi ntavolat appell mid-decizjoni tat-Tribunal Ghat-Talbiet Zghar.

Hu veru li s-subinciz (d) ta' l-artiklu 8 ta' l-Att Nru. V ta' 1995 jipprovdi li jista' jsir appell meta t-Tribunal ikun b'mod gravi mar kontra d-dettami ta' imparzjalita' u ta' ekwita' skond il-ligi, u dik l-azzjoni tkun ippregudikat l-jeddijiet ta' min jappella. Fil-fehma ta' l-appellati, id-decizjoni appellata ma kienetx tikkozza ma' dan is-subinciz.

Din il-Qorti jidhrilha pero' illi filwaqt li certament xejn ma jista' jinghad dwar l-imparzjalita' tat-Tribunal, li ma kienet bl-ebda mod kontestata u hi anzi skontata, mhux l-istess jista' jinghad fir-rigward ta' l-elementi ta' l-ekwita' ezercitata mill-istess Tribunal.

Din il-Qorti kellha biex tqis bhala ammissibbli l-appell, tiddetermina jekk l-aggravju, kif dedott, kienx jikkontesta l-gudizzju tat-Tribunal mil-lat ekwitattiv. Il-Qorti tifhem, wara qari ta' l-aggravju, li l-fatt li s-socjeta' appellanti kienet qeghda tilmenta mic-cirkostanza illi kienet qed tigi kundannata thallas dak li bil-ligi kellu semai jigi sopportat, mhux biss minnha imma wkoll mis-sidien ta' zewg sulari ohra, wiehed sovrastanti u cioe' appartament, u l-iehor sottostanti cioe' garage, bilfors jimporta mizura ta' apprezzament mil-lat ta' ekwita' li kellha necessarjament tkun ibbazata wkoll fuq konsiderazzjonijiet ta' dritt.

Din il-Qorti tasal biex taccetta d-decizjoni tat-Tribunal illi l-fatt li l-fond kien gie trasferit lill-atturi appellati "bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu u ……………s-sistema ta' katusi u drenagg" kien necessarjament ifisser illi l-venditur kien qieghed jobbliga ruhu li l-fond trasferit kellu sistema ta' drenagg funzjonanti, u cioe', sistema li kienet imqabbda mas-servizz pubbliku jew sistema li ma kienetx hekk imqabbda, imma li kienet tiffunzjona fit-termini tar-regolamenti mposti mill-awtoritajiet sanitarji

ghal tali servizz. Din il-Qorti allura ma tistax taccetta s-sottomissjoni tas-socjeta' konvenuta appellanti illi meta obbligat ruhha bil-konvenju u eventwalment bil-kuntratt, illi l-fond trasferit lill-appellati kellu komunjoni ta' sistema ta' katusi u drenagg, dan ma kienx ifisser illi tali sistema kellu jkun wiehed funzjonabbli skond kif jirrikjedu r-regolamenti sanitarji. Hi ghal kollox irrilevanti s-sottomissjoni ta' l-appellanti li l-fond inbiegh gebel u saqaf u li dan il-fatt kellu allura jeskludi kwalsiasi responsabilita tas-socjeta' appellanti fir-rigward tas-sistema ta' drenagg.

Stabbilit mill-provi li, meta sari l-ftehim, kien intiz li s-sistema ta' drenagg tkun tezisti, kif kienu jezistu wkoll il-partijiet l-ohra DIKJARANTI komuni ta' l-appartamenti, dan necessarjament kellu jimplika li s-sistema li ghaliha l-kompratur kien qieghed effettivament ihallas, kienet wahda funzjonanti. Fuq dan indubbjament it-Tribunal ghamel apprezzament gust.

Minn dawn il-konsiderazzjonijiet jidher ukoll korrett dak li rritjena it-Tribunal illi r-relazzjonijiet ta' venditur u kompratur li nholqu bejn il-kontendenti bil-konvenju u kuntratt taht ezami, s-socjeta' konvenuta, qua venditrici, kienet naqset milli tissodisfa l-obbligi taghha bhala venditur li tikkonsenja lill-appellati, qua kompraturi, sistema ta' drenagg

funzjonanti skond kif kienet obbligat ruhha li taghmel, liema servizz kellu jitqies li kien inkluz fil-prezz tat-trasferiment. Dan ifisser li hu ghal kollox irrilevanti l-fatt li l-komunikazzjoni tas-sistema tad-drenagg mas-servizz pubbliku kien ser jiggova lill-proprjetarji ohra ta' partijiet ohra fl-istess blokk ta' appartamenti. Li jinteressa lill-Qorti f'din il-kawza huma biss ir-relazzjonijiet bejn il-kontendenti naxxenti mill-ftehim minnhom milhuq mertu ta' din l-istanza. Skond dak il-ftehim, is-socjeta' appellanti kellha l-obbligu li tipprovdi dak is-servizz u l-ammont reklamat kien proprju jirrapprezenta l-valur minfuq biex dak li jirrizulta mankanti fil-konsenja ta' l-oggett mibjugh jigi rettifikat. Naturalment jibqghu dejjem impregudikati l-jeddijiet tas-socjeta' konvenuta appellanti fil-konfront ta' proprjetarji ohra tal-fond sottostanti u sovrastanti ghall-arrikkiment indebitu konsegwenzjali ghas-servizz li ghalih tkun hallset is-socjeta' appellanti, u li minnu dawk il-proprjetarji jistghu jitqiesu li jkunu qeghdin juzufruwixxu indebitament. F'dan il-kontest il-jeddijiet tas-socjeta' appellanti ghandhom jibqghu impregudikati.

L-appell allura ma jistax jigi sostnut ghaliex din il-Qorti ma tara l-ebda lezjoni ta' dritt ekwitattiv li b'xi mod ippregudika l-jeddijiet tas-socjeta' appellanti.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi respint u s-sentenza appellata konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta' appellanti.

Dep/Reg

mm