MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tad-19 ta' Jannar, 2006

Citazzjoni Numru. 287/2002/1

Bank of Valletta plc

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-Bank attur fit-12 ta’ Marzu, 2002, li *in forza* taghha, wara li ppremettiet illi:

Is-socjeta’ attrici tikri minghand il-konvenut Kummissarju ta’ l-Artijiet il-fond deskritt bhala hanut numru tnejn (2) u tlieta (3) li jinfdu ma’ xulxin ma’ mahzen fic-centru tal-bejgh ta’ l-Imgarr, Ghawdex, taht it-termini u kundizzjonijiet tal-kuntratt li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u markata Dok. *“A”*.

Fl-imsemmi fond zviluppaw difetti u hsarat ta' natura straordinarja fl-istruttura kif ahjar jirrizulta mic-Certifikati rilaxxati minn Periti nkarigati mis-socjeta' attrici ta' liema certifikati qed tigi hawn annessa kopja markata Dok. *"B"*, *"C"*, *"D"*, *"E"* u *"F"*.

Il-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet gie nterpellat sabiex jaghmel tiswijiet ta' natura straordinarja illi huwa tenut jaghmel skond il-ligi *qua* sid tal-kera ta' l-imsemmi fond diversi drabi u dan anki *in forza* ta' ittra ufficjali ta' l-10 ta' Lulju, 2001, li kopja taghha qed tigi hawn esibita u mmarkata Dok. *"G"*.

Minkejja l-imsemmija interpellazzjonijiet, il-konvenut baqa' inadempjenti.

Talbu lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

(1) Tiddikjara illi fil-fond uzat mis-socjeta' attrici maghruf bhala hanut numru tnejn (2) u tlieta (3) li jinfdu ma' xulxin ma' mahzen fic-centru tal-bejgh gewwa l-Imgarr, Ghawdex, huwa affett minn difetti u hsarat fl-istruttura tieghu okkorendo bl-opra ta' Periti nominandi;

(2) Tiddikjara liema huma r-riparazzjonijiet necessarji sabiex l-imsemmija difetti u hsarat jigu rimedjati;

(3) Tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghall-imsemmi hsarat li ma gewx rimedjati wara n-notifika ta' l-ittra ufficjali fuq imsemmija kif ukoll danni konsegwenzjali.;

(4) Tawtorizza lis-socjeta' attrici sabiex taghmel dawk it-tiswijiet li din il-Qorti tiddeciedi li huma necessarji bl-ispejjez tal-konvenut taht dawk il-kundizzjonijiet li din il-Qorti jidhrilha xierqa u opportuni f'dawn ic-cirkostanzi u taht is-sorveljanza ta' Perit nominat ghal dan l-iskop;

(5) Tikkundanna lill-konvenut jirrifondi lis-socjeta' attrici s-somom ta' flus kollha sborsati fit-tiswijiet imsemmija fl-ahhar Artikolu;

(6) Tillikwida d-danni konsegwenzjali sofferti mis-socjeta' attrici;

(7) Tikkundanna lill-konvenut ihallas id-danni likwidati ghar-ragunijiet imsemmija;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali ta' l-10 ta' Lulju, 2001 kontra l-konvenut li huwa ngunt sabiex jidher ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li *in forza* taghha eccepixxa illi:

L-allegazzjonijiet imressqa kontra l-esponent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu michudha bl-ispejjez kontra taghha ghal zewg ragunijiet:-

1. L-esponenti jitlob il-kjamat *in kawza* tad-Dipartiment tat-Toroq u dana minhabba l-fatt illi skond korrispondenza li ntbghatet mis-socjeta' attrici lill-esponent, l-hsarat allegatament sofferti mis-socjeta' attrici huma rizultat ta' pressjoni li qedha ssir fuq il-fond minn triq adjacenti ghall-istess fond.

2. Bla pregudizzju u indipendentement mis-suespost, skond rapport imhejji minn perit tekniku, tali hsarat gew ikkagunati mis-socjeta' attrici nnifisha u dana b'rizultat ta' xogholijiet strutturali li l-istess socjeta' ghamlet fil-fond *in kwistjoni*. Ghaldaqstant l-esponent m'ghandux iwiegeb ghal ebda hsarat li setghu gew ikkagunati fil-fond mill-kerrej nnifsu.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-14 ta' Mejju, 2002, li *in forza* tieghu ddecidiet li ma kienx jidher opportun li fl-istadju li waslet fih il-kawza tipprovdi f'dak il-waqt fuq it-talba tal-konvenut ghall-kjamat fil-kawza tad-Dipartiment tat-Toroq;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-5 ta' Lulju, 2002, li *in forza* tieghu inhatar bhala perit tekniku l-AIC Alan Saliba, sabiex jirrelata fuq it-talbiet attrici wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenut;

Rat l-inkartament u l-verbali tas-seduti mizmuma mill-perit tekniku;

Rat ir-rapport tal-perit tekniku ippresentat fis-27 ta' Mejju, 2005, u minnu mahluf fl-udjenza tal-4 ta' Ottubru, 2005;

Rat il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat il-verbal registrat fl-udjenza tat-22 ta' Novembru, 2005, illi l-kirja li kienet tgawdi s-socjeta' attrici giet, fil-mori tal-kawza, terminata, bir-rizultat li l-Bank attur ivvaka l-fond u ghadda l-pussess tieghu lill-konvenut;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Jirrizulta li fl-14 ta' Jannar, 1981, il-konvenut kera lill-bank attur il-fond numru 2 u 3, li jinfdu ma' xulxin, fl-Imgarr, Ghawdex. Tul is-snin, dan il-fond garrab hsarat strutturali ta' natura straordinarja, li gie allegat, kienu responsabilita' tal-konvenut bhala s-sid tal-bini. Is-socjeta' attrici kienet ghamlet, *a spejjez* taghha, x-xogholijiet ta' riparazzjoni, izda meta rat li s-sitwazzjoni kienet qed taggrava, interpellat lill-konvenut jaghmel it-tiswijiet mehtiega. Il-konvenut issottometta li hu ma kienx responsabbli ghall-hsara, u peress li ma sarx qbil bejn il-partijiet, infethet din il-kawza.

Jirrizulta li l-bank attur ghamel alterazzjonijiet strutturali fis-sena 1984, billi nehha il-hajt divizorju li kien jifred iz-zewg fondi u nehha anke l-*ante-roam*, *pero'*, il-perit tekniku eskluda li dawn l-alterazzjonijiet kienu l-kawza tal-

hsara li fegg fil-fond, u *cioe'*, id-diversi konsenturi li tfaccaw fuq naha ta' wara tal-fond. Il-perit tekniku elenka diversi ragunijiet ghalhiex hass li kellu jeskludi li l-alterazzjonijiet strutturali ikkawzaw il-hsarat fil-fond. Hu stqarr, fost affarijiet ohra, li l-konsenturi feggew madwar ghaxar snin wara li saru l-alterazzjonijiet, li l-konsenturi mhumiex ikkoncentrati madwar fejn saru l-alterazzjonijiet, u l-piz zejjed mitfugh fuq il-hitan ta' wara (fejn deheru l-konsenturi) huwa relattivament minimu. Il-perit tekniku ikkonkluda li l-kawza tal-hsarat kienet caqlieq fil-pedamenti billi l-istess pedamenti jinsabu fuq it-tafal. Ghalhekk, ikkonkluda li huwa s-sid tal-proprjeta' responsabbli biex jaghmel tajjeb ghal din il-hsara, u hareg stima ta' Lm15,800 biex l-istess fond jigi mwaqqa u mibni mill-gdid kif trid is-sengha.

Fil-frattemp, *pero'*, il-konvenut, kif ghandu dritt jaghmel bis-sahha tal-ligi, ittermina l-kirja li kellha favur taghha s-socjeta' attrici, bir-rizultat li l-bank ivvaka l-fond u ghalaq il-*branch* li kellu fuq is-sit. La darba l-fond m'ghadux fil-pussess tal-attur, izda jinsab f'idejn il-konvenut, il-bank attur m'ghadx ghandu l-interess guridiku mehtieg biex jitlob li l-fond jissewwa. Il-fond, issa, jinsab lura f'idejn is-sid, u *kwindi* issa *sta* ghas-sid jirrangax il-post jew jizvillupahx b'mod iehor. Ghalhekk, it-tieni, it-tielet, u r-raba' talba tal-bank attur ma jistghux issa jintlaqghu peress li l-bank attur m'ghadux inkwilin u lanqas fil-pussess tal-fond *in kwistjoni*.

Apparti dan, *pero'*, jirrizulta li tul il-kors tal-kirja, il-bank attur involva ruhu fi spejjez biex jipprova jirranga l-hsarat li bdew jidhru. Il-bank attur ma sofra ebda *loss of use* minhabba dawn il-hsarat, *pero'*, ikkomissjona diversi spezzjonijiet u rapporti dwar il-hsarat, u sar xoghol ta' tikhil u zebgha tal-hitan. Il-perit tekniku irrilata li l-ispiza relattiva kienet, b'kollox, tammonta ghal Lm508.30. Hu veru li, kif irrilata l-perit tekniku, ix-xoghol li sar kien temporanju, *pero'*, diment li l-bank baqa' jopera mill-fond u l-konvenut m'ghamilx ix-xoghol ta' riparazzjoni li kellu jsir, dawn ix-xogholijiet kellhom isiru. *Kwindi*, huma danni li validament gew reklamati mill-bank attur.

Il-Qorti ezaminat il-provi u thossha taqbel mal-perit tekniku fil-konkluzzjonijiet tieghu, u tqies li n-natura tal-hsarat bhala wahda straordinarja li ghalihom kien responsabbli s-sid peress li kienu rizultat ta’ difetti u hsarat fl-istess struttura tal-fond. Il-perit tekniku rrikmanda t-twaqqieh u l-bini mill-gdid tal-fond biex ikun jista’ jitkompla jitgawda mill-inkwilin, izda, peress li, kif intwera, l-kirja favur il-bank attur giet terminata, m’hemmx lok li ssir tali ordni. Peress, *pero’*, li jirrizulta li l-bank attur kellu ragun fis-sottomissjonijiet tieghu, dan ghandu jigi rifless fil-kap tal-ispejjes.

Il-Qorti ma tarax il-htiega tal-kjamat fil-kawza tad-Dipartiment tat-Toroq, kif mitluba mill-konvenut, u dana mhux biss ghax irrizulta li l-hsarat kienu rizultat ta’ difetti fl-istruttura, u mhux rizultat ta’ xi pressjoni li qedha ssir fuq il-fond minn triq adjacenti, kif allega l-konvenut, imma anke ghalhiex, f’kull kaz, ir-relazzjoni ta’ inkwilin hi biss mas-sid, u indipendenti minn kull konsiderazzjoni ohra, huwa l-obbligu tas-sid li jara, f’kull hin, li l-fond mikri jkun fi stat tajjeb biex jaqdi l-iskop li ghalih inkera.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi, tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa’ l-ewwel talba, tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni, t-tielet u r-raba’ talba attrici, peress li naqas, fil-mori tal-kawza, l-interess guridiku tal-bank attur li jitlob ir-rimedji kontemplati f’dawk it-talbiet, tilqa’ il-hames, is-sitta u s-seba’ talba u tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-bank attur is-somma ta’ Lm508.30 (hames mija u tmien liri Maltin u tletin centezmu) *in linea* ta’ danni, bl-imghax legali mil-lum sal-pagament effettiv.

L-ispejjez tal-kawza, fic-cirkostanzi, jithallsu kollha mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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