MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2003

Citazzjoni Numru. 301/1998/1

Antida Falzon

Vs

A.P.S. Bank Limited

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attrici ppremettiet illi ilha ghal diversi snin tokkupa l-fond numru 20, Flat 1, St. Anne Square, Floriana, b'titolu ta' kera, liema fond hu sovrastanti proprjeta tal-Bank konvenut ;

Premess illi matul medda ta' xhur saru xoghlijiet strutturali biex dan il-fond sottostanti ghal dak fejn tghix l-attrici, gie konvertit f'wiehed ta' kummerc, mill-Bank konvenut ;

Permess illi bhala rizultat tax-xoghol li sar, giet arrekata hsara fil-fond tal-attrici li minhabba fiha, l-attrici sofriet u qed issofri danni fil-fond minnha okkupat, kif ukoll zviluppaw numru ta' konsenturi fid-diversi hitan tal-fond, kif konfermat fl-anness rapport tal-Perit Joseph M. Jaccarini tal-31 ta' Mejju, 1995. (Dok "A").

Premess illi l-Bank konvenut kien responsabbli unikament ghal-tali hsarat u sahansitra stqarr li ghandu r-responsabbilta ghall-imsemmija danni, izda ghalkemm interpellat diversi drabi, qatt ma ntrabat rigward kif u meta se jsir ix-xoghol riparatorju ;

Premess ukoll li fost xogholijiet ohra maghmula mill-Bank konvenut, il-bitha nterna li tigi retrostanti ghall-fond okkupat mill-attrici giet msaqqfa u go liema saqaf thallew fethat ("*skylights*") li jikkostitwixxu servitu' li ghalih il-proprjeta' li fiha tghix l-attrici ma kenitx soggetta ;

Premess li tali servitu' qeghda tnaqqas id-dritt ta' dawl u arja ghall-fond okkupat mill-attrici ;

Ghaldaqstant l-attricii talbet lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. Tiddikjarah, jekk mehtieg bl-ghajnuna ta' Perit minnha mahtur, unikament responsabbli ghall-hsarat fil-fond okkupat mill-attrici ;

2. Tillikwida, permezz tal-istess Perit nominand, id-danni li sofriet l-attrici ;

3. Tikkundanna l-Bank konvenut jhallas lill-attrici s-somma hekk likwidata ;

4. Tiddikjara li l-"*iskylights*" imtellghin fil-bitha interna mill-istess Bank konvenut jikkostitwixxu servitu' li jghabbi l-fond okkupat mill-attrici ;

5. Tikkundanna lill-Bank konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju lilu prefiss, inehhi l-imsemmija strutturi, jew

fin-nuqqas, li l-attrici tigi awtorizzata tnehhi l-istess strutturi a spejjez tal-Bank konvenut.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri interpellatorji tas-16 t'April, 1996, tal-4 ta' Frar, 1997, u tal-4 t'Awissu, 1997, kontra l-Bank konvenut.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attrici a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet** tal-Bank konvenut a fol. 17 tal-process fejn eccepixxa:

Illi, apparti dak li jinghad fil-premessi 5 u 6 tac-citazzjoni li huma kontestati, il-Bank konvenut dejjem wera ruhu pront li jsiru dawk ix-xoghlijiet li tigi rimossa kull hsara li seta' sofra l-fond ta' l-attrici meta nfetah l-APS Bank f'Pjazza Sant'Anna Floriana. Dan tixhdu l-korrispondenza li qed tigi ezebita,

Mill-ahhar ittra skambjata jidher li l-Bank qed jistenna meta l-attrici tkun pronta tibda xi xoghlijiet suggeriti mill-Perit taghha stess.

Ghalhekk, f'kull kaz, il-Bank konvenut ghandu jigi mehlus mill-ispejjez tal-kawza li saret inutilment.

Salvi, jekk ikun il-kaz, eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Fredrick Doublet;

Semghet lill Avukati difensuri;

Rat in-noti tal-partijiet;

KONKLUZZJONIJIET PERIT TEKNIKU

Il-Perit nominat minn dina l-Qorti fir-relazzjoni tieghu ddikjara li l-ewwel tlett talbiet gew transatti billi sar ix-xoghol ta' tiswijia mill-konvenuti a sodisfazzjon ta' l-attrici.

Dwar iz-zewg talbiet l-ohra l-Perit qal li dwar li skylights dawn huma oghla minn ghajnejn l-attrici bil-wieqfa u ghalhekk ma jistghux jonqsu li jaghtu fastidju (fol. 66 para 15:5) Dawn, kif kienu qabel, kienu jaghtu ferm aktar dawl minn kif saru li skylights il-godda. (15:7). Hu spjega ghaliex skond l-attrici li skylights issa qed jaghmlu aktar storbju meta tinzel ix-xita fuqhom (15:8). Il-Perit ghalhekk ikkonkluda li jidher car li s-skylights invadew l-fuq minn wicc is-saqaf tal-perspex l-antik, b'nuqqas ta' tgawdija ta' prospett li kellha l-attrici, u qed jikkawzaw *eyesore* u fastidju lill-attrici. (15:9). Li skylights kif inhuma ghandhom jitnehhew u jsiru b'mod li ma jaqbzux l-fuq aktar minn fejn kien il-wicc ta' fuq tas-saqaf il-qadim. (15:10). Ghalhekk t-talbiet l-ohra ta' l-attrici ghandhom jigu milqugha.

KONSIDERAZZJONIJIET

Fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom il-konvenuti ssottomettew li l-ilment imressaq mill-attrici jispetta lill-propretarju u mhux lill-inkwilin.

L-attrici irrispondiet li ma giet prezentata formalment ebda eccezzjoni f'dana s-sens u dina l-kwistjoni tqajjmet biss fin-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuti. Inoltre l-Bank minn 1995 dejjem ittratta ma l-attrici u anke ghamel ir-riparazzjonijiet mitluba minnha a sodisfazzjoni taghha.

Ghalkemm dawn il-Qrati ftit harsu jew ikkunsidraw b'simpatija lejn eccezzjonijiet li 'jfaqqsu' ghall-gharrieda fil-mori tal-proceduri minghajr ebda awtorizzazzjoni, din il-Qorti hija wkoll konsapevoli mill-fatt li hemm gurisprudenza li hadet attitudini aktar liberali fis-sens li accettat eccezzjonijiet li jkunu gew sollevati b'dan il-mod dubbjuz. Hekk, per ezempju, fil-kawza fl-ismijiet "Services Limited vs Joseph Zammit" (Qorti tal-Appell – Sede Inferjuri) deciza fid-29 ta' Jannar 1999,

Izda l-Qorti, wara li rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti, hija tal-fehma li argument legali dedott fin-nota , u mhux bhala eccezzjoni formali, ma jobbligax lill-Qorti li tqisha bhala tali. Diversament ikun jammonta ghal strapp procedurali li jista' jkun ta' pregudizzju serju ghall-kontroparti attrici, oltre li jkun ukoll jammonta ghal intralc mhux awtorizzat fuq il-proceduri 'in corso'. (Ara sentenza App A.Cristina vs E Mizzi 27/3/03)

Il-konvenuti hallew il-proceduri jinoltraw sa l-ahhar, saret il-perizija u anke sar ix-xoghol riparattiv u issa fl-ahhar qajmu din 'l-eccezzjoni' fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom.

Ghalhekk il-Qorti m'hijiex sejra tqis din l'hekk imsejha 'eccezzjoni' bhala tali.

Dwar l-aspett tekniku l-Qorti taqbel mal-konkluzzjonijiet tal-perit u taghmilhom taghha. Ir-rapport u r-ritratti ezibiti juru kjarament li l-attrici ma hiex qed tkun pikuza imma kellha ragunijiet gravi u mhux facilment tollerabbli ghaliex kellha tipprocedi kontra l-Bank konvenut. (Ara sentenzi App Mizzi vs Dalli 14/4/1997; Vol XV11 p 2 p 35; App Caruana vs Zammit 21/4/1961).

Kif gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet "Bugeja vs Washington" et, Appell Civili deciz il-5 ta' Mejju l897, "*Per misurare la gravita' della molestia devesi riguardare non solamente alla natura, ma anche alla posizione e situazione dei fondi ed alla anteriorita' del posesso*".

Jirrizulta li l-attrici ilha s-snin tghix fil-fond taghha qabel il-Bank u gravita u l-posizzjoni tal-fondi jirrizultaw pjenament mill-perizja teknika.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi billi
tiddikjara li l-mertu ta' l-ewwel tliet talbiet gie esawriet stante li l-konvenuti esegwew ix-xogholijiet necessarji a sodisfazzjoni ta' l-attrici;

tilqa r-raba u hames talbiet
u tikkundanna lill-Bank konvenut sabiex fi zmien tliet xhur improrogabbili inehhi l-imsemmija strutturi u jsiru b'mod li ma jaqbzux l-fuq aktar minn fejn kien il-wicc ta' fuq tas-saqaf il-qadim, u fin-nuqqas, l-attrici qed tigi awtorizzata taghmel dan ix-xoghol a spejjez tal-Bank konvenut.
Bl-ispejjez kontra l-bank konvenut.

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