QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha 5 ta' Ottubru, 2001

Numru 23

Cit. Nru. 239/95 PC

Is-socjeta' APS Bank Limited

vs

Is-socjeta' Amalgamated Building Contractors Limited

<u>Is-sentenza appellata</u>

Il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri, fis-6 ta' Ottubru, 1999, ippronunzjat is-segwenti sentenza li biha laqghet it-talbiet attrici:-

"Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni li permezz taghha is-socjeta' attrici, wara li ppremettiet li:

Il-Bank ghandu s-sede principali tieghu f'"APS House", Pjazza Sant Anna, Floriana, Malta, liema sede tmiss mal-fond proprjeta' tas-socjeta' konvenuta, bl-isem "St. Anthony Building", Pjazza Sant Anna, Floriana, Malta.

Il-pjan superjuri ta' dan l-ahhar fond hu xi nofs metru 'l fuq mill-livell tal-bejt ta' "Aps House" u jikkonsisti fi flat li ghadu mhux komplut b'hitan tal-concrete mhux miksija u minghajr mezzi ta' *waterproofing*.

Fl-ahhar maltempati kbar li ghamlu Malta, dan l-hekk imsejjah flat tas-socjeta' konvenuta gie mgharraq bl-ilma li konsegwentement skula fl-ambjenti ta' l-"APS House" li ghandha numru ta' apparat elettrici u elettronici li facilment tigrilhom hsara kbira f'kuntatt ma' l-ilma.

Di piu', billi l-fond tas-socjeta' konvenuta ghadu gheri u mhux okkupat, facilment bniedem intenzjonat hazin jitla' minn barra ghal fuq u minn hemm jidhol fl-ambjenti tal-Bank bi ksur tas-sigurta' li kull Bank intitolat ghaliha (dok A).

Talbet lis-socjeta' konvenuta tghid ghaliex din il-Qorti, fi zmien qasir u perentorju:

1. Tiehu dawk il-mizuri dettati mis-sengha sabiex jigi zgurat li l-ilma tax-xita li jingabar fuq is-saqaf ta' "St. Anthony Building" ma jidholx u ma jipperkolax go l-ambjenti ta' l-"APS House".

2. Tiehu dawk il-mizuri sabiex tigi adegwatament imharsa s-sigurta' tal-Bank kontra min jista' jidhol mill-fond tas-socjeta' konvenuta ghal go' l-ambjenti tal-Bank u dan taht id-direzzjoni ta' perit nominat.

3. Tawtorizza lis-socjeta' attrici sabiex fin-nuqqas da parti tas-socjeta' konvenuta taghmel l-istess xogholijiet a spejjez tas-socjeta' konvenuta.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-protest tat-12 ta' Ottubru, 1995;

U bl-ingunzjoni tas-socjeta' konvenuta debitament imharrka ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tas-socjeta' konvenuta li biha eccepiet illi:

1. Preliminarjament, illi l-fond 'de quo' jinsab sitwat fi Triq Sant'Anna gewwa l-Furjana, Malta, u ghalhekk il-kawza kellha ssir f'Malta u konsegwentement, l-eccipjent qed jissolleva l-inkompetenza ta' din il-Qorti;

2. Illi fil-meritu u bla pregudizzju, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:-

1. kawza, li saqqaf appogg ma' l-esponent, u seta' skula xi ftit ilma minn hemm L-ahhar xogholijiet li saru fil-post saru mill-Bank attur f'din il-;

(ii) Il-'condition report' tal-Perit A nton Valentino jirreferi biss ghall-possibilita' ta' serq li huwa jsejjah 'a potential security risk', ma jsemmix hsara bil-perkolazzjoni ta' l-ilma tax-xita;

(iii) Ghalkemm fit-tielet paragrafu tad-Dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici jinghad "illi fl-ahhar maltempati kbar li ghamlu Malta, dan 'l hekk imsejjah flat tas-socjeta' konvenuta gie mgharraq bl-ilma li konsegwentement skula fl-ambjenti tal-"APS House" li ghandha numru ta' apparat elettrici u elettronici li facilment tigrilhom hsara kbira f'kuntatt ma' l-ilma", fir-realta' ma kien hemm l-ebda "flooding". Kieku kien hemm hsarat, il-Bank kien jibghat kont tal-hsarat li saru;

(iv) Tant mhux minnu li kien hemm "flooding" li fir-rikors ghall-urgenza jinghad biss "illi giet ikkagunata hsara konsegwenza ta' xita li ghamlet fl-ahhar jiem". Fejn huma l-hsarat antecedenti li saru "fl-ahhar maltempati kbar li ghamlu Malta?";

3. Illi l-verita' wara din il-kawza hija li l-Bank irid jakkwista l-proprjeta' ta' l-eccipjent, li hija adjacenti ghall-proprjeta' tieghu, bil-kundizzjonijiet li jrid hu, u ghalhekk qieghed jissikka lill-eccipjent biex forsi dan jiddeciedi li jkun ahjar jekk jittrasferixxi.

4. Illi dwar il-"potential security risk", l-eccipjent qieghed jiehu hsieb billi jirranga biex jitlestew l-aperturi.

5. Illi fl-ahharnett, l-eccipjent ifakkar lill-Bank li ghadu ma hallsux ta' l-appogg ezercitat.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess socjeta' konvenuta mahlufa minn Michael Zammit ghan-nom taghha.

Rat is-sentenza taghha tal-15 ta' Marzu, 1996 dwar l-eccezzjoni tal-"privilegium fori";

Rat id-digriet taghha ta' l-istess jum fejn l-AIC Richard Aquilina gie nominat bhala espert tekniku f'din il-kawza;

Rat ir-relazzjoni ta' l-espert taghha debitament mahlufa fil-5 ta' Frar, 1998;

Irrizulta mill-istess relazzjoni li t-talbiet attrici huma gustifikati u jimmeritaw konferma billi gie konstatat illi bix-xogholijiet ta' kostruzzjoni ta' sular addizzjonali fil-proprjeta' taghha s-socjeta' konvenuta naqset li tiehu dawk il-prekawzjonijiet mehtiega sabiex l-ilma tax-xita li jaqa' fuq il-bjut tal-bini taghha li ghadu fi stat ta' gebel u saqaf u li huwa sular oghla mill-bini tas-socjeta' attrici ma jipperkolax gewwa l-bini ta' l-istess socjeta' attrici b'dannu ghall-istess bini u apparat stallat gewwa fih;

Irrizulta wkoll illi minhabba l-istat ta' gebel u saqaf tal-Bini tas-socjeta' konvenuta jista jkun hemm access facli ghal gewwa l-istess bini u minn hemm, permezz tat-tnehhija ta' xi kantuni fil-hajt divizorju komuni, wiehed isib ruhu gewwa l-bini tas-socjeta' attrici adebit bhala s-sede principali tal-Bank operat minnha;

Billi din il-Qorti ma ssib ebda raguni ghaliex ghandha tvarja r-raport peritali, tiddeciedi l-kawza billi, filwaqt illi tirrespingi l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta fuq il-mertu, tilqa' t-talbiet attrici u tordna lis-socjeta' konvenuta sabiex zmien xahrejn minn din is-sentenza:

(i) Tiehu dawk il-mizuri dettati mis-sengha sabiex jigi zgurat li l-ilma tax-xita li jingabar fuq is-saqaf tal-proprjeta' maghrufa bl-isem "St. Anthony Building" fi Pjazza Sant'Anna, il-Furjana, Malta, ma jidholx u ma jipperkolax go l-ambjenti ta' l-APS House fl-istess triq, u

(ii) Tiehu dawk il-mizuri sabiex tigi adegwatament imharsa s-sigurta' tal-Bank kontra min jista' jidhol mill-fond tas-socjeta' konvenuta ghal go l-ambjenti tal-Bank;

Dana kollu taht is-sorveljanza ta' l-A.I.C. Richard Aquilina li qed jigi nominat ghal dan il-fini, u fin-nuqqas li jsiru x-xogholijiet mehtiega fiz-zmien koncess, tawtorizza lill-istess socjeta' attrici li taghmel hija stess ix-xogholijiet mehtiega taht is-sorveljanza ta' l-istess perit, u dana a spejjez tas-socjeta' konvenuta;

Bl-ispejjez, apparti dawk gia decizi fis-sentenza preliminari, jkunu a karigu ta' l-istess socjeta' konvenuta".

Appell

Is-socjeta' konvenuta appellat mill-kapi kollha tad-decizjoni. Fil-kors tat-trattazzjoni quddiem din il-Qorti s-socjeta' appellanti vverbalizzat fis-seduta ta' l-4 ta' Gunju 2001, illi kienet qed tillimita l-appell taghha ghad-decizjoni ta' l-ewwel Qorti fir-rigward tat-tieni talba, dik cioe', li l-Qorti kienet mitluba tiehu dawk il-mizuri sabiex tigi adegwatament imharsa s-sigurta' tal-Bank kontra min seta' jidhol mill-fond tas-socjeta' konvenuta ghal go l-ambjenti ta' l-istess Bank, u dan taht id-direzzjoni ta' Perit nominandi.

Is-sentenza tal-prim'istanza kellha allura titqies li ghaddiet in gudikat fir-rigward tat-talbiet l-ohra u din il-Qorti ser tikkonsidra biss l-aggravju kif lilha sottomess fir-rikors ta' l-appell fir-rigward ta' din it-tieni talba. Is-socjeta' appellanti tikkontesta d-decizjoni ta' l-ewwel Qorti fis-sens li setghet tesigi li hi ma thallix il-bini taghha fl-istat ta' gebel u saqaf u setghet allura s-socjeta' attrici tobbligaha li tikkompleta l-kostruzzjoni sabiex tkun eliminata l-possibilita' ta' *potential security risk* ghaliha billi kienet topera Bank.

Is-socjeta' appellanti tissottometti li s-socjeta' attrici appellata ma kellha l-ebda jedd li tindahal fil-mod kif dgawdi l-proprjeta' taghha, u konsegwentement, kien jonqos lill-istess socjeta' attrici l-*jus agendi*

jigifieri element essenzjali sabiex tkun tista' tavanza l-pretensjoni taghha. Dan l-aggravju jirrizulta fondat. Filwaqt illi hu minnu illi l-principju tad-Dritt Ruman illi l-jedd tal-proprjeta' kien jinkludi l-*jus utendi et abutendi,* tali principju ma kienx wiehed assolut, imma kien temperat bl-obbligu ta' min juza d-dritt tieghu li ma jaghmilx hsara lil haddiehor. Infatti l-artikolu 320 tal-Kodici Civili jenuncja l-principju li l-proprjeta' hija l-jedd li wiehed igawdi u li jiddisponi minn hwejgu bl-iktar mod assolut, basta li bihom ma jaghmilx uzu projbit mil-ligi. Q*ui suo iure utitur non videtur damnum facere.* Dan kif jiddisponi l-artikolu 1030 tal-Kap 16:- "Kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu fil-qies li jmiss ma jwegibx ghall-hsara li tigri b'dan l-uzu". Principji dawn temperati bil-limitazzjoni li kull wiehed kien iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu, u li jitqies fi htija kull min bl-ghemil tieghu ma juzax il-prudenza, id-diligenza u l-hsieb ta' missier tajjeb ta' familja (Art. 1031 u 1032 tal-Kap 16).

Applikati dawn ir-regoli ghall-fatti taht ezami, ghandu jkun car illi filwaqt illi kien ghal kollox lecitu illi l-proprjetarju ta' immobbli, inkluza allura s-socjeta' appellanti, qua proprjetarja ta' l-arja sovrastanti l-fond proprjeta' tas-socjeta' appellata, kellu kull dritt illi jizviluppa jew ma jizviluppax il-fond skond il-htigijiet u anke l-gosti tieghu, fl-ezercizzju ta' dan il-jedd ta' dgawdija, kellu jiehu hsieb illi ma jipperikolax, bl-istess mizura, il-jedd tad-dgawdija ta' proprjetarji ta' fondi li jmissu ma' tieghu, f'dan il-kaz sottostanti. Dan l-obbligu ta' prudenza u diligenza kien pero'

jestendi biss ghal dak illi wiehed kien normalment mistenni li jezercita fl-ezercizzju tal-jedd ta' proprjeta'. Dan propju ghaliex hadd ma kien tenut li jwiegeb, fin-nuqqas tad-disposizzjoni espressa tal-ligi oltre milli ghall-hsara li tigri minhabba nuqqas ta' prudenza, ta' diligenza, jew ta' hsieb fi grad akbar minn dak ta' missier tajjeb ta' familja (Subinciz (2) ta' l-art. 1032). L-ghemil naturalment jista' jkun ta' azzjoni jew ommissjoni, pero' hu car illi filwaqt li kien att ta' prudenza u diligenza li s-socjeta' appellata tassigura l-proprjeta' taghha kontra l-perkolazzjoni ta' l-ilma u jekk dan ma taghmlux, u dan il-fatt jikkawza hsara lill-fond tal-vicin hi tkun tenuta responsabbli, mhux l-istess jista' jinghad ghall-mizuri ta' sigurezza li s-socjeta' appellata qed tippretendi li s-socjeta' appellanti tiehu biex tovvja ghall-possibilita' li "bniedem intenzjonat hazin" jittanta jisgassa ghal gol-Bank mill-fond sovrastanti. Kien car illi s-socjeta' appellata biss setghet tkun responsabbli ghall-mizuri tas-sigurta' li kellha tiehu fl-interess taghha biex tassigura li persuni malintenzjonati ma jkollhomx access ghall-Bank. Kellu jkun ukoll l-obbligu ta' l-istess socjeta' attrici li tqis dan l-element vitali ghall-amministrazzjoni ta' negozju ta' din ix-xorta fil-mument meta iddecidiet illi topera l-ufficcji bankarji fi proprjeta' li apparentement kienet tqis daqstant vulnerabbli kontra tentattiv ghall-isgass.

Il-Qorti kuntrarjament ghas-socjeta' appellata tifhem illi l-prudenza u d-diligenza ta' l-amministrazzjoni tal-Bank kellhom jissuggerulha li fl-

ewwel lok tiehdu hsieb li l-fond fejn ikun ser jigi operat in-negozju jkun rez sigur b'mod kompletament awtonomu u indipendentement minn dak li seta' jaghmel jew ma jaghmilx il-proprjetarju ta' fond limitrofu, kemm jekk hu sovrastanti kemm, jekk hu sottostanti, kif ukoll jekk hu adjacenti mieghu. Il-Qorti allura tqis illi l-konsiderazzjonijiet ta' sigurta' ta' Bank ma kellhomx jiffiguraw fil-jedd tas-socjeta' konvenuta illi dgawdi l-proprjeta' taghha bil-mod li tixtieq, ghaliex kull ma taghmel jew ma taghmilx f'dan ir-rigward ma seta' bl-ebda mod jinfluwenza l-materja tas-sigurta' tal-Bank sottostanti. Materja li bl-ebda mod ma kienet tinteressa lis-socjeta' appellanti.

Dan sal-punt li l-argument jista' jigi invertit – kieku legalment possibbli - fis-sens illi s-socjeta' appellanti tqis il-fatt illi s-socjeta' appellata kienet tiggestixxi bank go fond sottostanti l-proprjeta' taghha bhala *potential security risk* ghaliha, inkwantu l-fond taghha jkun espost ghat-tentazzjoni ta' sgass, propju biex min ikun malintenzjonat jakkwista access ghall-istess Bank. Dan l-aggravju jimmerita allura li jigi milqugh.

Il-Qorti tinnota pero' li mill-atti tal-kawza jirrizulta li s-socjeta' appellanti ttraskurat ghal kollox it-trattazzjoni quddiem l-ewwel Qorti, u jidher li naqset li taghmel quddiemha s-sottomissjonijiet li ressqet fir-rikors ta' l-appell taghha. Jirrizulta nfatti li s-socjeta' appellanti la eskutiet il-perit tekniku fir-rigward tar-relazzjoni li fuqha l-ewwel Qorti ghaddiet biex

tiddeciedi l-kawza, la talbet ghan-nomina ta' periti addizzjonali, u lanqas jidher li ghamlet sottomissjonijiet dwar dan fit-trattazzjoni finali. Xieraq allura li l-ispejjez anke ta' dan l-aggravju jigu akkollati lis-socjeta' appellanti.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddisponi mill-appell billi tilqghu biss limitatament inkwantu l-ewwel Qorti laqghet it-tieni talba attrici. Konsegwentement tirrevoka s-sentenza appellata, inkwantu din ikkundannat lis-socjeta' appellanti biex tiehu dawk il-mizuru sabiex tigi adegwatament imharsa s-sigurta' tal-Bank kontra min jista' jidhol fil-fond tas-socjeta' konvenuta ghal go l-ambjenti ta' l-istess Bank. Tikkonferma s-sentenza appellata fir-rigward tal-kumplament b'dan li l-ispejjez taz-zewg istanzi, minhabba l-konsiderazzjoni appena maghmula, kellhom jigu sopportati mis-socjeta' appellanti.

Dep/Reg

mm