# QORTI TAL-APPELL

**IMHALLFIN**

**S.T.O.  PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI**
**ONOR.  IMHALLEF TONIO MALLIA**
**ONOR.  IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI**

**Seduta ta' nhar il-Gimgha 29 ta' April 2016**

**Numru 6**

**Rikors numru 989/03 CFS**

**Mario Galea Testaferrata u b'digriet tad-29 ta' Awissu 2008 l-atti gew trasfuzi f'isem Camilla Scerri, James Galea Testaferrata, Maria Galea Testaferrata u Simon Galea Testaferrata; Helen Miles u b'digriet tat-28 ta' Settembru 2004 l-atti gew trasfuzi f'isem Nicholas Jensen, Irene Bache u l-Markiza Agnes Gera de Petri Testaferrata; il-Baruni Igino sive Gino, Emily, Dorothy, Natalie Bianchi u Marlene Huber ahwa Trapani Galea**

**v.**

**Carmelo Delia (1890) & Sons**

**Il-Qorti:**

Rat l-att tac-citazzjoni mressaq mill-atturi fid-29 ta' Settembru 2003 li jaqra hekk:

> "Peress illi l-atturi kienu proprjetarji tal-fond 163, Triq Sta. Lucia, Valletta, prezentement okkupat mis-socjeta` konvenuta;

"Peress illi s-socjeta` konvenuta kienet tippretendi li hija kienet inkwilina tal-imsemmi fond, filwaqt li l-atturi kienu jsostnu li din kienet qeghda tiddetjeni l-istess minghajr ebda raguni valida fil-ligi, liema kontestazzjoni kienet tifforma l-mertu ta' citazzjoni numru 1677/01 bl-ismijiet Mario Galea Testaferrata et vs Carmelo Delia (1890) & Sons, pendenti quddiem din il-Qorti presjeduta mill-Onor. Imhallef Dr. Tonio Mallia;

"Peress illi l-fond surriferit kien palazz antik gewwa l-belt Valletta, ta' importanza artistika u arkitettonika, moghni b'karatteristici unici, fosthom soqfa u soffitti ta' l-injam;

"Peress illi ricentement is-socjeta` konvenuta kienet qabdet u waqqghet il-bjut u soqfa tal-istess fond, klandestinament, ad insaputa u minghajr ebda kunsens tal-atturi, tant illi dawn kienu saru jafu bix-xogholijiet b'kumbinazzjoni;

"Peress illi ma kien hemm l-ebda raguni ghalfejn is-soqfa msemmija kellhom jitwaqqghu;

"Peress illi inoltre s-socjeta` konvenuta ma kellha l-ebda jedd teffettwa tali xogholijiet, *stante* li ma kellha l-ebda titolu fuq l-imsemmi fond;

"Peress illi anke jekk stess kien jigi stabbilit it-titolu li s-socjeta` konvenuta kienet qed tivvanta fuq il-fond *de quo,* dan bl-ebda mod ma kien jaghtiha l-jedd tesegwixxi tali xogholijiet, essendo dawna ta' natura straordinarja;

"Peress illi kagun tax-xogholijiet ezegwiti s'issa, il-fond *de quo* kien garrab hsarat estensivi, b'mod li kien sofra sfregju permanenti minhabba t-telf tas-soqfa u soffitti originali;

"Peress illi oltre t-telf fil-valur artistiku u arkitettoniku, il-hsara surriferita inevitabbilment kienet wasslet ghal riduzzjoni fil-valur tal-fond in kwistjoni, kif ukoll kienet irriduciet il-possibilita` ta' godiment reali li l-atturi kellhom qabel ma sehh tali sfregju;

"Peress illi di piu` l-proprjeta tal-atturi kienet garrbet hsarat strutturali gravi, kagun tal-perkolazzjoni ta' ilma wara l-kwantita` ta' xita li kienet dahlet mis-soqfa skoperti fil-kors tax-xogholijiet;

"Peress illi ghalhekk is-socjeta` konvenuta kienet unikament responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-atturi bhala konsegwenza tal-intervent taghha fuq il-fond 163, Triq Sta. Lucia, Valletta;

"Tghid is-socjeta` konvenuta ghaliex ghar-ragunijiet fuq premessi, din il-Qorti m'ghandhiex:

"1. Tinibixxi definittivament lis-socjeta` konvenuta milli tezegwixxi kwalsiasi xogholijiet fuq il-fond 163, Triq Sta. Lucia, Valletta, u b'mod partikolari kull xoghol fuq il-bjut, soqfa u soffitti tai-istess fond;

"2. Tiddikjara li s-socjeta` konvenuta agixxiet b'mod abbusiv u illegali, meta qabdet u ezegwiet ix-xogholijiet fil-proprjeta` tal-atturi minghajr il-kunsens taghhom;

"3. Tiddikjara li bhala konsegwenza tax-xogholijiet s'issa effettwati, l-atturi soffrew danni ingenti konsistenti fi hsarat strutturali, telf fil-valur u pregju tal-istess fond, kif ukoll fit-tfixkil u/jew telf tal-godiment reali ezistenti qabel ma sehh l-intervent mis-socjeta` konvenuta;

"4. Tiddikjara lis-socjeta` konvenuta unikament responsabbli ghax--xogholijiet li saru fil-fond surriferit, u ghad-danni konsegwenzjali kollha sofferti mill-atturi;

"5. Tillikwida d-danni surriferiti, okkorrendo permezz ta' periti nominandi;

"6. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas is-somma hekk likwidata lill-atturi;

"7. Tordna lis-socjeta` konvenuta sabiex, fi zmien qasir u perentorju, u sa fejn huwa possibbii, tezegwixxi a spejjez taghha x-xogholijiet kollha mehtiega fil-proprjeta` msemmija, bil-ghan li din tigi rispristinata fl-istat li kienet tinsab fih qabel l-intervent abbusiv tas-socjeta` konvenuta, u dan taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-Qorti, jew tal-periti minnha mahtura, flimkien mal-periti tal-atturi u fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi jaghmlu l-istess a spejjez tas-socjeta` konvenuta.

"Bl-ispejjez kollha, komprizi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1554/03 fl-ismijiet premessi, tal-protest gudizzjarju datat 16 ta' Settembru 2003, u tal-mandat ta' sekwestru prezentat kontestwalment mac-citazzjoni, kontra s-socjeta` konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta tal-20 ta' Jannar 2004 li tghid hekk:

"1. Illi t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez stante li huma bazati fuq allegazzjonijiet u pretensjonijiet inveritjieri.

> "2. Illi ma tistax tintalab inibizzjoni definittiva fis-sens li s-socjeta` konvenuta tigi inibita milli tezegwixxi xogholijiet ta' kwalsiasi natura fil-fond. It-talba attrici trid tkun inkwadrata fil-limiti tal-validita` tal-mandat ta' inibizzjoni biss.
>
> "3. Illi sa dan l-ahhar l-atturi kienu jinsistu, anke permezz tad-difensuri taghhom, li s-socjeta` konvenuta kienet responsabbli ghal "both ordinary and extraordinary repairs" (Dok "A" u "B") mentri skont sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera (Doc "C") ir-responsabbilta` tal-inkwilin giet limitata ghal "ordinary internal maintenance". Illi meta fix-xahar ta' Settembru 2003, wara xita qawwija, partijiet tal-bejt u t-travi sottoposti gew fi stat ta' perikolu imminenti li jcedu, il-Perit Alfred Grech iccertifika li ghandhom isiru riparazzjonijiet urgenti minhabba perikolu serju ghall-hajja tal-impjegati u terzi, l-esponenti kienu kostretti jibdew ix-xogholijiet li, bil-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, kellhom jigu sospizi.
>
> "Salvi eccezzjonijiet ohra."

Rat il-verbali u l-atti tal-kawza fosthom l-affidavits u depozizzjonijiet;

Rat iz-zewg sentenzi tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili moghtija fil-15 ta' Mejju 2006 u fis-6 ta' Frar 2012.

Ikkonsidrat:

Illi permezz tal-ewwel sentenza l-ewwel Qorti cahdet l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` appellanti, laqghet it-tieni eccezzjoni u irriteniet illi d-decizjoni taghha illimitat it-talbiet izda mhux honqithom u irriteniet illi s-socjeta` appellanti ma agixxietx b'mod abbuziv u illegali meta esegwiet ix-xoghlijiet fil-proprjeta` tal-atturi minghajr il-kunsens taghhom izda kien jinkombi lis-socjeta` appellanti li tavza lil-lokatur mill-aktar fiss dwar dan u ghalhekk hija

responsabbli ghal danni jekk dawn jirrizultaw; u permezz tat-tieni sentenza illikwidat *arbitrio boni viri* id-danni sofferti mill-atturi fis-somma ta' €45,000.

Rat ir-rikors tas-socjeta` konvenuta appellanti li permezz tieghu talbet illi din il-Qorti joghgobha:

> "[1] tirrevoka l-parti tas-sentenza moghtija tal-15 ta' Mejju 2006 inkwantu giet michuda l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta, [2] tikkonferma l-parti tas-sentenza moghtija fil-15 ta' Mejju 2006 inkwantu giet milqugha t-tieni eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta, [3] tikkonferma l-parti tas-sentenza moghtija fil-15 ta' Mejju 2006 inkwantu ikkonfermat illi s-socjeta` appellanti konvenuta ma agixxietx b'mod abbusiv u illegali meta ezegwiet ix-xoghlijiet fil-proprjeta` tal-atturi minghajr il-kunsens taghhom, [4] tirrevoka l-parti tas-sentenza moghtija fis-6 ta' Frar 2012 inkwantu giet milqugha t-tielet talba tal-atturi u inkwantu ikkundannat lis-socjeta` konvenuta appellanti thallas is-somma likwidata ta' €45,000 lill-atturi, [5] tirrevoka l-parti tas-sentenza moghtija fis-6 ta' Frar 2012 inkwantu s-socjeta` konvenuta appellanti giet dikjarata responsabbli ghax-xoghlijiet li saru fil-fond relattiv u ghad-danni konsegwenzjali kollha sofferti mill-atturi, [6] tikkonferma l-parti tas-sentenza moghtija fis-6 ta' Frar 2012 inkwantu giet michuda s-seba' talba tal-atturi, [7] tirriforma l-parti tas-sentenza moghtija fis-6 ta' Frar 2012 inkwantu l-ispejjez gew akkollati inkwantu ghal tlett kwarti ($^3/_4$) kontra s-socjeta` konvenuta appellanti u kwar ($^1/_4$) kontra l-atturi b'mod illi l-ispejjez ikunu interament a kariku tal-atturi, b'dan ghalhekk illi jigu milqugha l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta` konvenuta appellanti u jigu michuda t-talbiet kollha tal-atturi, bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra l-atturi."

Rat ir-risposta (fol. 289) tal-atturi appellati li permezz taghha wara li irrespingew il-kontenut tar-rikors tal-appell, talbu li s-sentenza tigi ikkonfermata;

Illi l-ewwel Qorti fis-sentenza tal-15 ta' Mejju 2006 waslet ghal dawn il-konkluzjonijiet:

"**F. KONKLUZJONIJIET:**

"Ghal dawn il-motivi l-Qorti:

"a) tichad l-ewwel eccezzjoni;

"b) tilqa' t-tieni eccezzjoni izda din tillimita t-talbiet izda mhux tohnoqhom;

"c) tiddikjara li s-socjeta` konvenuta ma agixxietx b'mod abusiv u illegali meta ezegwiet ix-xogholijiet fil-proprjeta` tal-atturi minghajr il-kunsens taghhom, izda kien jinkombi fuq is-socjeta` konvenuta li tavza lill-lokatur mill-iktar fis dwar dan, u ghalhekk hi responsabbli ghal danni jekk dawn jirrizultaw.

"Tordna lill-partijiet jaghmlu l-provi dwar jekk fil-fatt irrizultawx danni; jekk dawn kienux evitabbli; u f'kaz li kien hemm fiex jikkonsistu. Dan ghall-finijiet tat-talbiet 3 sa 7. Ghalhekk tiddifferixxi l-kawza ghall-kontinwazzjoni ghat-30 ta' Ottubru, 2006 fid-9.15 a.m.

"Spejjez riservati ghall-gudizzju finali."

Illi l-ewwel Qorti fis-sentenza tas-6 ta' Frar 2012 waslet ghad-decizjoni taghha b'dan il-mod:

"**E. KUNSIDERAZZJONIJIET:**

"Kif inghad fuq f'din is-sentenza l-Qorti trid tillimita ruhha ghal ezami dwar l-ahhar tliet talbiet u li dan jinnecessita ezami dwar il-provi ta' danni, fiex jikkonsistu, u jekk kienux evitabbli.

"L-atturi jikkontendu li d-danni sofferti huma doppji; hemm dawk konsistenti fi spejjez sofferti fil-bdil ta' soqfa, u fit-tieni lok hemm id-danni konsistenti f'telf ta' valur tal-immobbli koncernat.

"***<u>E1. Irrizultawx danni u jekk kienux evitabbli:</u>***

"Kemm minn dak li inghad fl-ewwel sentenza kif ukoll fid-deposizzjonijiet hawn fuq imsemmija irrizulta b'mod lampanti li l-atturi sofrew danni fil-proprjeta` taghhom senjatament fis-soqfa li kellhom valur specjali. Sofrew danni kemm minhabba x-xogholijiet li kellhom jaghmlu kif ukoll

mit-telf ta’ valur li issubew. Issa dawn id-danni kienu kawza tal-konvenuti?

“Huwa veru li kien jinkombi fuq fuq l-atturi jippruvaw mhux biss li sofrew danni izda li dan kien kawza ta’ l-agir taghhom. Irrizulta b’mod car li n-nuqqas ta’ manutenzjoni affetwat b’mod qawwi l-hsarat. Issa hawn wiehed irid jaghmel riflessjoni li ma hawn xejn li suppost iservi ghall-eternita` u li certu hsarat jizviluppaw anke jew wiehed imantni sewwa. Wara 250 sena cirka huwa logiku li xi hsarat kellhom jirrizultaw. Il-Qorti ma taqbilx ghal-kollox ma’ dak sottomess mil l-istess socjeta` konvenuta meta tghid:

> “Jekk il-proprietarji, li kienu jafu jew suppost li kienu jafu li ghandhom saqaf maghmul b’dan il-mod antik fil-proprieta` taghhom riedu li il-manutenzjoni tieghu tkun maghmula b’xi mod xjentifiku ahjar milli jghaddi is-sealer fuqu - liema obbligu, comunque ma kienx jinkombi fuq l-inkwilin (socjeta` konvenuta) izda fuq il-proprietarji (l-atturi) - huma (ossija l-awturi taghhom 250 sena ilu!) messhom jew ghamluha kundizzjoni meta ikkoncedew il-proprieta in lokazzjoni jew illi ghamlu l-istess manutenzjoni huma innifishom u b’hekk, skonthom, kienu jevitaw li issir il-hsara li attwalment saret. Pero` ma jistghux l-atturi baqghu gallarija, ma ghamlu xejn u jippretendu li ghax saqaf ta’ proprieta` taghhom, li ghandu mijiet ta’ snin, tmermer, iwahhlu fl-inkwilini taghhom li l-istess hsara grat tort taghhom.”

“Izda certament li l-argument ghandu hafna logika fih.

“Il-Perit Laferla xehed ukoll li:

> “u hemmhekk nizlu *mines* u affarijiet u tista’ timmagina kemm qabes dan is-saqaf, jigifieri ma kienx fl-istat originali tieghu wara l-gwerra, dak kien fi stat ta’ hsara u ma nafx bejn il-gewerra u llum sarx dak li jissejjah war damage jew hadux hsiebu.”

“Aspett iehor huwa li il-konvenuti jsostnu li huma dejjem hadu hsieb imantnu s-soqfa u li ghalhekk kien responsabbli minn kien hemm qabilhom. Izda dwar dan la saret ebda kjamata fil-kawza u lanqas saru provi dwar dan. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti bil-fors li trid tqis li saru hsarat, li dawn sofrewhom l-atturi, u li dawn kienu kawza ta’ l-agir ta’ l-intimata.

“Irrizulta wkoll li l-atturi qatt ma kellhom hjiel ta’ l-allegat stat prekarju tas-soqfa; u li qatt ma gew avzati li hemm xi perikolu jew xi htiega ta’ xi intervent; li l-atturi qatt ma gew mitluba jaghmlu xi interventi. Ukoll jekk stess kien obbligu tas-sidien li jaghmlu dan ix-xoghol, huma qatt ma intalbu jaghmlu dan, u qatt ma ingibditilhom l-attenzjoni biex jaghmlu xi intervent jew manutenzjoni.

"***E2. Spejjez subiti:***

"Bhala stat ta' fatt mid-depozizzjonijiet fuq imsemmija irrizulta li l-atturi kellhom jirrimpjazzaw dawk is-soqfa li twaqqghu / li thallew fi stat perikolanti mis-socjeta` konvenuta jew predecessuri taghha. Dan sar fil-mori tal-kawza u wara li l-konvenuti gew ordnati jaghmlu dan mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) in segwitu ghall-akkuzi ta' periklu mahruga kontra taghhom. Dan kollu sar wara li l-Qorti fuq talba ta' l-atturi kienet ordnat (in segwitu ta' mandat ta' inibizzjoni) lis-socjeta` konvenuta biex ma tkomplix bix-xoghol *stante* li kienet qed taghmlu *ad insaputa* u minghajr il-kunsens taghhom.

"Mid-deposizzjonijiet tal-Perit Laferla u tal-Perit Nicholas Bianchi irrizultaw l-hsarat fis-soqfa kawza ta' perkolazzjoni, ix-xoghol rari jekk mhux uniku f'Malta rigward dawn is-soqfa antiki li kawza tal-perkolazzjoni kellu jigi mibdul, il-hsarat fid-dekorazzjoni tas-soqfa, u l-ispejjed ghat-tiswija (rimpjazzar ta' l-istess soqfa. Il-Perit Bianchi xehed ukoll dwar l-ispejjez inkorsi – kif fuq imsemmi minn fejn tirrizulta spiza ta' Lm32,633.94, ekwivalenti ghal €76,016.63. Din is-somma thallset mill-ko-proprjetarji lill-kuntrattur sabiex jigu rimpjazzati s-soqfa b'sistema kemm jista' jkun fidili lejn l-original.

"***E3. Telf ta' valur ta' l-immobbli:***

"Issa barra mid-danni msemmija hawn fuq l-atturi jikkontendu li sofrew danni ohra rizultanti mit-telf tal-valur tal-immobbli taghhom, dannu ikkagunat unikament min-nuqqasijiet tas-socjeta` konvenuta.

"Il-Perit Bianchi sostna li l-fatt li s-saqaf m'ghadux originali:

> "jaffetwaha, fis-sens li saqaf originali, apparti li kien maghmul bl-istess struttura, kien impitter sabih ukoll, u l-istruttura li ghamilna issa hija injam nudo. Ghalija apparti l-fatt li hija xi haga moderna u mhux haga awtentika tal-*ottocento*".

"Irrizulta li s-saqaf *de quo* kien wiehed li kien ghadu originali. Il-Perit Laferla semma li:

> "din il-kostruzzjoni ilha ma tintuza' mijiet ta' snin". Semma wkoll li "It-tnejn ghandhom certu valur u huma ta' certu pregju. Hija sistema ta' kostruzzjoni llum ma tintuzax izjed u hija parti mill-istorja tal-pajjiz, tal-*heritage* tal-belt….Jaghmel differenza saqaf gdid minn saqaf originali u l-valur tieghu. Bhala valur ta' soqfa godda u soqfa originali antiki jiena nghid li l-valur huwa aktar ta' dawk antiki".

"***E4. L-effett tal-Mandat ta' Inibizzjoni, jekk jistax jitqieghed fl-istat pristin u likwidazzjoni danni:***

"Il-Qorti ma hix konvinta mill-argument tas-socjeta` konvenuta li d-danni gew awmentati notevolment minhabba it-talba ghal-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni. Dwar dan ma ingabux provi izda hemm biss allegazzjoni tal-konvenuti li fil-fehma tal-Qorti mhix fondata. Kull ma hemm huwa rapport rilaxxjat mill-Perit Alfred Grech. Jista' jkun li l-fond kien fi stat prekarju izda wiehed xorta jrid igib il-provi ghaliex spicca f'dan l-istat; inoltre ghaliex ma gewx avzati s-sidien?

"It-talba biex kollox jitqieghed fl-istat pristin ma tista' qatt tintlaqa' izda dan iwassal ghal gustifikazzjoni ta' danni. Dwar l-ammont ta' danni subiti mill-atturi dwar in-nuqqas ta' valur fil-fond mill-istat meta kien tajjeb ghall-istat attwali l-Qorti jkollha tezercita d-diskrezzjoni taghha, u tillikwida d-danni *arbitrio boni viri* wara li tiehu s-suespost in konsiderazzjoni, kif gie ritenut diversi drabi fil-passat.

***E5. Danni morali:***

"Il-konvenuti ssottomettew li:

> "Id-danni reklamati mill-atturi fil-parti A.2 tan-nota taghhom huma pjuttost danni ta' natura morali milli danni attwali u kwindi anke li kieku stess is-socjeta konvenuta hija b'xi mod responsabbli lejn l-atturi dawn ma jistghux jigu likwidati ghax, kif jaf kulhadd, ebda danni morali ma huma restitwibbli taht is-sistema guridika taghna."

"Dan hu argument li l-Qorti ma taqbilx mieghu. Jekk il-konvenuti jiddeciedu li jbieghu l-fond dan jiswa aktar bis-soqfa mibdula jew kif kien qabel. Ir-risposta hi ovvja ghalkemm illum dan jista' jkun biss marginalment.

"Is-socjeta` konvenuta semmiet ukoll li huma:

> "is-soqfa ta' zewgt ikmamar li gew mibdula mis-socjeta` konvenuta u mhux is-soqfa kollha u kwindi hija tista' tkun responsabbli biss ghal danni rizultanti direttament fid-dewmien fl-ghoti tal-avviz vis-à-vis dawn iz-zewg soqfa – li, pero` instab li ix-xoghol ta' rimpjazzament taghhom kien inevitabbli ghax kienu tmermru kompletament, kien sar xoghol tajjeb, skont ma titlob is-sengha u l-arti, sar taht id-direzzjoni ta' perit kwalifikat, gie accettat mill-atturi kif ukoll mill-perit imqabbad mill-Qorti u kien gie kawzat mill-fatt li l-atturi ghazlu li ma jaghmlux dik il-manutenzjoni minnhom mistennija billi kien dover taghhom li jaghmluha."

"Izda l-Qorti qed tqis il-hsara fuq is-saqaf kollu li kellu jigi sostitwit minhabba l-perkolazzjoni. L-argument tas-socjeta` konvenuta hu validu biss dwar il-pittura li kien hemm fis-saqaf tal-bqija tal-fond.

"**F. KONKLUZJONIJIET:**

"Dwar it-tielet talba u cioe` li l-atturi sofrew danni ingenti konsistenti fi hsarat strutturali, telf fil-valur u pregju ta' l-istess fond, kif ukoll fit-tfixkil u/jew telf tal-godiment reali ezistenti qabel ma sehh l-intervent mis-socjeta` konvenuta, il-Qorti wara li qieset fit-tul fuq is-somma ta' danni mehtiega biex saru t-tiswijiet (€76016), fuq l-aspett tat-telf tal-valur tal-immobli (kif imsemmi taht **"E3"** hawn fuq, wara li hadet in konsiderazzjoni l-fatt li l-bini ilu jezisti madwar 250 sena (kif imsemmi taht **"E1"** u ghalhekk minn zmien ghal zmien jirrekjedi tiswijiet fil-kors naturali tieghu) u wara irriflettiet fuq dak li qal il-Perit Laferla dwar il-*mines* li nizlu (ara fol 18 tas-sentenza) li certament mhumiex htija tas-socjeta` konvenuta, tqis *"arbitrio boni viri"* li hu gust ghall-finijiet tat-tielet talba li tiffissa s-somma ta' €45000.

"Tiddikjara lis-socjeta` konvenuta responsabbli ghax-xogholijiet li saru fil-fond surriferit, u ghad-danni konsegwenzjali kollha sofferti mill-atturi kif inghad fil-paragrafu precedenti.

"Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas is-somma hekk likwidata ta' €45000 lill-atturi.

"Kif inghad fuq is-7 talba ma tistax tigi milqugha.

"Spejjez ¾ kontra socjeta` konvenuta u ¼ kontra l-atturi."

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta' Frar 2016 li permezz tieghu l-appell thalla ghas-sentenza ghad-29 ta' April, 2016;

## FATTI FIL-QOSOR

Jidher illi jezistu diversi pendenzi bejn il-partijiet dwar il-fond *de quo.* Izda dan l-appell jitratta zewg sentenzi moghtija mill-ewwel Qorti li essenzjalment jirrigwardjaw xoghlijiet li saru gewwa 163, Triq Santa Lucia, Valletta – il-fond mertu tal-kawza – proprjeta` tas-socjeta` attrici appellata illi prezentement qed jigi uzat mis-socjeta` konvenuta appellanti. Ta'

rilevanza ghall-appell odjern hija s-sentenza tal-25 ta' Novembru 2004[1] tal-Qorti tal-Magistrati preseduta mill-Mag. Dr. D. Montebello fejn l-atturi stess gew kundannati jesegwixxu x-xoghol minghajr dewmien u kellhom jitlestew fi zmien xaharejn. Il-kwistjonijiet principali mertu tal-appell huma min kien responsabbli li jwettaq ix-xoghlijiet, jekk kienx hemm l-obbligu li s-sidien jigu avzati bl-istat perikoluz tal-fond *de quo* u eventwalment jekk kienx hemm lok ghad-danni.

**AGGRAVJI**

B'mod generali s-socjeta` konvenuta appellanti tilmenta (fol. 268):

> "7. Illi l-aggravju jikkonsisti fil-fatt illi l-ewwel Onorabbli Qorti, bir-rispett kollu dovut, ghamlet apprezzament hazin kemm tal-fatti kif ukoll tal-punti legali, kif sejjer jigi sottomess hawn taht".

Ghandu jinghad mill-ewwel li ghal appuntu dak li huwa apprezzament tal-fatti, din il-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Phylis Ebejer v. Joseph Aquilina** (10 ta' Jannar 1995) qalet li: '*il-Qorti tal-Appell tiddisturba biss id-diskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti f'kazijiet eccezzjonali meta si tratta ta' valutazzjoni ta' fatti."* Imbaghad fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Cini v. George Wells** (15 ta' Novembru 2004) l-istess Qorti qalet li: '*Huwa principju bazilari segwit minn din il-Qorti ta' revizjoni li fejn si tratta ta'*

[1]li ghaliha hemm ukoll referenza ghaliha fl-ewwel sentenza appellata tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili

*apprezzament u evalwazzjoni ta' provi ta' fatt din il-Qorti qatt ma tiddisturba leggerment apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti sakemm ma jkunx hemm ragunijiet gravi u serji bizzejjed li jissugerixxu mod iehor'.*

Din il-Qorti pero` tapprezza ukoll li d-dover taghha xorta huwa li tezamina sewwa l-provi mressqa u barra minn hekk, huwa wkoll importanti li l-istess provi u l-konkluzjonijiet ta' kif graw il-fatti in kwistjoni jigu evalwati sewwa u interpretati skont il-ligijiet taghna u l-gurisprudenza l-aktar ricenti u kostanti fil-materja **(Attard v. Direttur tas-Sahha**, Qorti tal-Appell, 31 ta' Mejju 2014.

L-aggravji principali mressqa mis-socjeta` konvenuta appellanti jistghu jinghadu li huma s-segwenti:

1. "21. Illi ghalhekk kienet zbaljata bir-rispett kollu l-Ewwel Onorabbli Qorti meta cahdet l-ewwel eccezzjoni. La darba il-premessi tac-citazzjoni huma skoretti jew ahjar inveritjeri u is-socjeta` esponenti qed tiddetjeni il-fond de quo taht titolu ta' kera, kif del resto irrikonixxiet ukoll l-Ewwel Onorabbli Qorti, u tenut kont illi kwalsiasi hsara ma kienetx ikkawzata mix-xoghlijiet rimedjali da parte tas-socjeta` appellanti, din messha laqghet dik l-eccezzjoni mhux skartata." (fol 270)

2. "24. Jibqa' il-fatt li s-socjeta` esponent bdiet ix-xoghlijiet minghajr ma avzat tempestivament lill-atturi u biss minhabba dan il-fatt il-Qorti qalet illi jekk tali nuqqas ta' avviz lill-atturi "mill-aktar fiz" FATTWALMENT – fil-kliem is-sentenza **"jekk dawn jirrizultaw" –** ikkawza danni lill-atturi, allura is-socjeta` appellanti tista' jkun responsabbli fil-konfront tal-istess atturi. Naturalment kien jinkombi fuq l-atturi li jippruvaw li n-nuqqas relattiv, jekk esista, konsistenti fid-dewmien tal-ghoti tal-avviz lill-atturi REALMENT

---

tal-15 ta' Mejju 2006 (fol. 107).

ikkawza danni lill-istess atturi u f'tali eventwalita' jigu stabbiliti d-danni kagunati UNIKAMENT minn tali dewmien." (fol 270)

3. "50. … L-Ewwel Onorabbli Qorti ma hatritx espert taghha biex jghid jekk attwalment dawk iz-zewgt soqfa sarux skont ma titlob is-sengha u l-arti u kwindi in mancanza ta' dikjarazzjoni awtorevoli li attwalment tali xoghol fiz-zewgt ikmamar sar hazin, il-Qorti, bir-rispett kollu ma setghetx tasal ghall-konkluzjoni li waslet ghaliha u cioe li tali xoghol ma sarx tajjeb. Huwa logiku illi biex il-socjeta` konvenuta instabet responsabbli ghad-danni bil-fors li l-Ewwel Onorabbli Qorti hasset li ix-xoghol esegwit mis-socjeta` konvenuta kien sar hazin." (fol 276)

4. "67. Illi fil-konsiderazzjonijiet taghha l-Ewwel Onorabbli irriteniet illi "irrizulta b'mod car li n-nuqqas ta' manutenzjoni affetwat b'mod qawwi l-hsarat." Bir-rispett kollu li ma kkonsidratx dik il-Qorti huwa l-fatt li l-manutenzjoni li kien hemm bzonn li ssir sabiex dawn il-hsarat jigu evitati kienet ta' natura straordinarja, u allura ma kienetx tas-socjeta` appellanti." (fol 280)

5. "68. L-istess Qorti tkompli tghid: 'Fil-fehma tal-Qorti bil-fors li trid tqis li saru hsarat, li dawn sofrewhom l-atturi, u li dawn kienu kawza tal-agir tal-intimata.' Bir-rispett kollu dik il-Qorti hija zbaljata ghax waslet ghall-konkluzjoni taghha minghajr ma hija sopportata mill-provi – anzi kontra l-provi prodotti." (fol 280)

**6.** "72. Illi, in subsidio ghal dak hawn fuq sottomess u in kwantu jirrigwarda l-ammont likwidat mill-istess l-Ewwel Onorabbli Qorti u il-metodu ta' kif waslet ghalih jinghad bir-rispett illi dik il-Qorti ma setghetx tasal ghall-figura tad-danni b'mod arbitrali boni viri." (fol 281)

B'mod generali l-atturi appellati wiegbu illi l-aggravji huma kollha bazati fuq apprezzament tal-fatti, u ghaldaqstant qed jikkontendu li din il-Qorti m'ghandhiex tiddusturba l-apprezzament maghmul mill-ewwel Qorti, fejn bhal fil-kaz in ezami, ma jirrizultawx cirkostanzi serji li jimmeritaw revizjoni tal-konsiderazzjonijiet maghmula. Ghaldaqstant issottomettew illi l-appell odjern mhuwiex gustifikat.

Imbaghad l-atturi appellati jirribattu ghall-aggravji mressqa b'mod aktar specifiku. Fir-rigward tal-allegazzjoni maghmula mis-socjeta` konvenuta appellanti f'paragrafu 27 tar-rikors tal-appell, l-atturi appellati jikkontestaw l-asserzjoni maghmula mill-appellanti. L-atturi appellati spjegaw illi huma gew ordnati illi jnehhu l-perikolu bhala sidien tal-fond *de quo.* L-appellati jikkontendu illi altru milli irrifjutaw jaghmlu xoghlijiet, huma b'responsabbilta` refghu l-obbligu taghhom biex jeliminaw kull perikolu, anke jekk kien evidenti ghalihom illi l-perikolu gie ikkawzat min-nuqqas grossolan ta' kwalsiasi manutenzjoni ordinarja, u addirittura aggravat serjament bix-xoghlijiet li bdiet twettaq arbitrarjament l-istess socjeta` appellanti. L-atturi appellati issottolinejaw ukoll illi l-proprjeta` mertu tal-kawza ilha fil-pussess ta' terzi sa mis-snin ghoxrin u hadd qatt ma avza lis-sidien illi l-bjut kienu fi stat hazin.

Fir-rigward tar-referenza maghmula mill-appellanti ghax-xhieda tal-Perit Laferla illi *"is-soqfa tnawru bl-ilma … ipperkola l-ilma minn gos-saqaf u ghalhekk sar it-tnawwir, minhabba l-fatt illi ma kellux sealer kif suppost fuqu"* fejn l-appellanti jissugerixxu illi l-obbligu li jitpogga s-*sealer* ma kienx fuqhom *"izda se mai lill-predecessuri taghhom";* L-atturi appellati jirribattu billi jispjegaw illi anki mill-atti tal-kawza l-ohra[2] fl-istess ismijiet jirrizulta illi l-familja Gauci akkwistat l-ishma tal-familja Delia fis-socjeta` appellanti.

Ghal din ir-raguni l-atturi appellati jissottomettu illi kienet is-socjeta` appellanti li kellha l-obbligu taghmel is-*sealer* ta' kull sena bhala manutenzjoni ordinarja (u dan dejjem jekk hija inkwilina, haga li l-atturi appellati dejjem innegaw). L-istess atturi appellati issottomettew inoltre illi x-xhieda ta' Mario Gauci kienet inattendibbli peress illi huwa ma kien jaf xejn dwar il-proprjeta`.

B'referenza ghall-paragrafu 35 l-atturi appellati jissottomettu illi l-appellanti ippruvat tixhet l-obbligu fuq is-sidien ingustament. L-appellati jirrilevaw illi filwaqt illi l-appellanti qalet li inkarigat perit hija ma tghid xejn dwar x'ghamlet wara l-allegata rakkomandazzjoni tal-perit taghha u jikkontendu illi ma hemm xejn in atti dwar x'ghamlet f'dan ir-rigward u jekk sarux xi avvizi f'dan ir-rigward.

L-atturi appellati jilmentaw illi x-xoghlijiet imwettqa mill-appellanti kienu jmorru kontra d-dettami ta' regoli ta' konsolidazzjoni u restawr imma t-traskuragni u nuqqas grossolan da parti tas-socjeta` appellanti wasslu ghar-rovina tas-soqfa.

Dwar l-asserzjonijiet maghmula f'paragrafi 55 u 62 tar-rikors tal-appell, l-atturi appellati jishqu illi l-pozizzjoni hija cara fis-sens illi (fol. 292):

[2]**Mario Galea Testaferrata v. Carmelo Delia (1890) & Sons** – 1677/01 Appell Superjuri.

> "xoghlijiet ordinarji huma a karigu tal-inkwilin, xejn aktar u xejn inqas u ebda interpretazzjonijiet u skuzi ma jservu biex ibiddlu. Kwindi jekk ghandha titqies bhala inkwilina, is-socjeta` appellanti kellha dan l-obbligu."

Fir-rigward ta' dak li nghad f'paragrafu 59 fir-rikors tal-appell, l-appellati jirribattu illi ma kienx minnu illi x-xoghlijiet kienu ta' natura urgenti ghaliex kieku kienu jsiru immedjatament u mhux zmien wara l-allegata spezzjoni mill-perit Grech. Inoltre jilmentaw illi huwa ghal kollox inveritier illi l-appellati ma riedux jaghmlu x-xoghlijiet huma ghaliex l-atturi appellati lanqas biss setghu jirrifjutaw tali xoghlijiet ghaliex l-appellanti qatt ma avzawhom bil-perikoli u bil-bzonn urgenti ta' xoghlijiet strutturali[3].

Dwar l-allegazzjoni illi d-danni reklamati huma danni morali s-socjeta` appellanti tirribatti billi tghid illi dan m'hu minnu xejn ghaliex id-danni jirriflettu d-danni reali konsistenti f'telf realment subit kemm fil-valur tal-proprjeta` kif ukoll fi spejjez inkorsi.

Fir-rigward ghas-sottomissjoni maghmula mill-appellanti ghal-limitazzjoni ta' danni ghaz-zewgt ibjut li lahqu biddlu l-appellanti, l-appellati jikkontendu illi ma hemm assolutament l-ebda gustifikazzjoni in kwantu mill-provi hareg car illi n-nuqqasijiet kienu kullimkien.

---

[3] L-atturi appellati jikkontendu illi huma ntalbu jaghmlu xoghlijiet biss mill-Pulizija sabiex inehhu l-perikolu (u mhux mill-appellanti) u dan kien biss wara li s-socjeta` appellanti bdiet twettaq ix-xoghlijiet u wara li twaqqfet mill-mandat ta' inibizzjoni s-socjeta` appellant ghamlet dan ir-rapport b'reazzjoni ghall-mandat.

F’dak li jirrigwardja paragrafu 67 *et seq* fejn l-appellanti tishaq li din kienet manutenzjoni ta’ natura straordinarja, l-atturi appellati jirribattu billi jghidu illi x-xoghol illi kien rikjest biex seta’ jigi evitat dan kollu kien purament xoghol annwali ordinarju li kien jinkombi lis-socjeta` appellanti u fi kwalunkwe kaz lis-sidien qatt ma ingibditilhom l-attenzjoni li hemm xi bejt (imqar wiehed) li jehtieg xi attenzjoni straordinarja. Ghaldaqstant l-atturi appellati jkomplu billi jghidu illi l-kritika maghmula mill-appellanti fil-konfront tal-ewwel Qorti meta qalet illi s-sidien m’humiex responsabbli stante li qatt ma gew avzati bl-istat tal-fond, jew bil-htiega li jsiru xi interventi hekk drastici - ma treggix. Fl-ahharnett l-appellati jikkontendu illi l-obbligu tas-sidien jiskatta mhux meta tigri xi hsara li tehtieg intervent straordinarju izda meta jigu avzati b’dik ic-cirkostanza. Minghajr avviz is-sid ma jistax ikun jaf u huwa irrilevanti li sid il-kera ghandu dejjem il-jedd li jaccedi biex jispezzjona l-fond ghaliex jista’ jaccedi meta ma jkunx hemm il-htiega ta’ dan. Apparti illi l-jedd ta’ access huwa appuntu jedd u mhux obbligu.

**KONSIDERAZZJONIJIET LEGALI**

Fl-ewwel sentenza bejn il-partijiet mertu tal-appell, l-ewwel Qorti cahdet l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta appellanti. L-istess socjeta` konvenuta hassitha aggravata b’din id-decizjoni u kompliet tinsisti illi t-

talbiet tal-atturi kienu infondati fil-fatt u fid-dritt u kellhom jigu respinti bl-ispejjez stante li huma kienu bazati fuq allegazzjonijiet u pretensjonijiet inveritjieri. Din il-Qorti tosserva illi l-ewwel Qorti tat r-raguni ghalfejn hija cahdet din l-eccezzjoni (fol. 122):

> "Din il-Qorti ma tistax tara dwar il-fatti fejn l-atturi kienu inveritiera. Sostanzjalment dak li inghad mill-atturi huwa korrett. **Se mai** jista' jkun hemm spjegazzjonijiet dwar l-agir tas-socjeta` konvenuta. Ghalhekk il-Qorti tichad l-ewwel eccezzjoni."

Din il-Qorti tinnota illi ghad hemm disgwid bejn il-partijiet dwar in-natura tat-titolu *o meno* li bih is-socjeta` konvenuta appellanti qeghda tuza l-fond *de quo* li jista' jincidi fuq in-natura tal-jeddijiet u obbligi assunti. Madankollu jidher mhux kontestat il-fatt illi s-socjeta` appellata attrici hija s-sid il-fond *de quo* u s-socjeta` konvenuta appellanti qeghda tuzah. Ma jidhirx illi t-talbiet attrici huma msejsa fuq fatti inveritjiera. Li huwa cert huwa li hemm kontestazzjoni fuq min kellu jaghmel ix-xoghlijiet riparattivi u meta. Naturalment m'hemmx qbil bejn il-partijiet fuq dan il-fatt. Is-socjeta` konvenuta appellanti donnha trid taghti x'tifhem illi peress illi hemm nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet fuq interpretazzjoni tal-fatti allura jsegwi li t-talbiet attrici huma necessarjament inveritjiera. Din il-Qorti ma taqbilx ma' din l-asserzjoni u fil-fatt din il-kontestazzjoni kienet biss il-mertu tal-kawza l-ohra. Ghaldaqstant din il-Qorti tichad dan l-aggravju u tikkonferma d-decizjoni tal-ewwel Qorti f'dan ir-rigward.

Is-socjeta` konvenuta appellanti taghmel referenza ghall-ewwel sentenza tal-ewwel Qorti fejn hija iddecidiet illi s-socjeta` konvenuta appellanti "*ma agixxietx b'mod abusiv u illegali meta esegwit ix-xoghlijiet fil-proprjeta` tal-atturi minghajr il-kunsens taghhom, izda kien jinkombi fuq is-socjeta` konvenuta li tavza lil-lokatur mill-aktar fis dwar dan u ghalhekk hi responsabbli ghal danni jekk dawn jirrizultaw*". Is-socjeta` konvenuta appellanti tikkontendi illi (fol. 270 para. 23), "*… wiehed normalment jista' jinstab responsabbli ghal xi danni minhabba xi agir illegali da parte tieghu u jew minhabba li dak li jkun ghamel ikun ghamlu b'mod abusiv. Izda hawn il-Qorti tat certifikat lis-socjeta` appellanti li dak li ghamlet ma kienx jammonta ghal dan it-tip ta' agir*". Din il-Qorti taqbel illi l-ewwel Qorti eskludiet xi tip ta' abbuz jew illegalita` da parti tas-socjeta` konvenuta appellanti. Inoltre din il-Qorti tosserva illi jidher bic-car illi l-pern tad-decizjoni tal-ewwel Qorti kien il-mankanza u nuqqas da parti tas-socjeta` konvenuta appellanti li taghti avviz tempestiv tax-xoghlijiet fuq il-fond *de quo* lill-appellati – liema mankanza u nuqqas kienet is-sisien tat-talba ghad-danni.

Specifikament dwar id-danni s-socjeta` konvenuta appellanti f'paragrafu 76 (fol. 283) taghmel riassunt tal-prova li kellha tingieb mis-socjeta` attrici appellat f'dan ir-rigward:

> "Naturalment, il-punt krucjali ma huwiex jekk kellhomx jinbiddlu s-soqfa u l-ispejjez relattivi inkorsi, izda jekk l-atturi realment sofrew danni rizultanti direttament [a] mid-dewmien fl-ghoti tal-avviz lill-atturi u [b] mill-mod kif gew ezegwiti x-xoghlijiet rimedjali mill-appellanti."

Da parti taghha s-socjeta` konvenuta appellanti tikkontendi illi (para. 77 fol. 283):

> "Inoltre l-fatt illi l-atturi ma gewx avzati minnufih, fir-realta` la biddel xejn u l-anqas ma kkawza l-ebda danni lill-atturi."

L-ewwel Qorti ma qablitx ma' dan ir-ragunament tas-socjeta` konvenuta appellanti (fol. 259):

> "Irrizulta wkoll li l-atturi qatt ma kellhom hjiel ta' l-allegat stat prekarju tas-soqfa; u li qatt ma gew avzati li hemm xi perikolu jew xi htiega ta' xi intervent; li l-atturi qatt ma gew mitluba jaghmlu xi interventi. Ukoll jekk stess kien obbligu tas-sidien li jaghmlu dan ix-xoghol, huma qatt ma intalbu jaghmly dan, u qatt ma ingibditilhom l-attenzjoni biex jaghmlu xi intervent jew manutenzjoni."
>
> F'dan ir-rigward is-socjeta` attrici appellata tirribatti billi tirrileva (fol 294),
>
> "15. Jinghad inoltre illi l-obbligi tas-sidien jiskatta mhux meta tigri xi hsara li tehtieg intervent straordinarju, izda meta jigi avzat b'dik ic-cirkostanza. Minghajr avviz is-sid ma jistax ikun jaf, u kwindi m'ghandux x'jahti jekk ma jkunx agixxa[4]."

Fl-apprezzament taghha l-ewwel Qorti jidher li lahqet il-konvincement morali illi l-obbligi tas-sidien kienu jiskattaw biss fil-mument li rcevew avviz da parti tas-socjeta` konvenuta appellanti. Din il-Qorti ma tistax thaddan l-

[4] "U hija irrilevanti li sid il-kera ghandu dejjem il-jedd li jaccedi biex jispezzjona l-fond, ghaliex jista' jaccedu meta ma jkunx hemm tali htiega."

argumentazzjoni maghmula mis-socjeta` konvenuta appellanti illi *"bl-avviz tempestiv jew le, l-atturi ma riedux jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali"* (fol. 283 para. 77) ghaliex l-argumenti taghha huma msejsa fuq opinjonijiet u mhux fatti. Inoltre huwa veru illi l-Qorti Kriminali ordnat li jigu esegwiti x-xoghlijiet imma dawk il-proceduri kienu jikkoncernaw aspett ta' periklu pubbliku mentri hawnhekk *si tratta* ta' danni fil-kamp civili u specifikament jekk it-tempestivita` *o meno* tal-avviz setax jaghti lok ghad-danni – ghalhekk iz-zewg proceduri ghalkemm relatati huma ta' natura legali differenti. L-ewwel Qorti osservat kif gej (fol. 259):

> "Irrizulta wkoll li l-atturi qatt ma kellhom hjiel ta' l-allegat stat prekarju tas-soqfa; u li qatt ma gew avzati li hemm xi perikolu jew xi htiega ta' xi intervent; li l-atturi qatt ma gew mitluba jaghmlu xi interventi. Ukoll jekk stess kien obbligu tas-sidien li jaghmlu dan ix-xoghol, huma qatt ma ntalbu jaghmlu dan, u qatt ma ingibditilhom l-attenzjoni biex jaghmlu xi intervent jew manutenzjoni."

Ghaldaqstant dan l-aggravju qed jigi michud.

In-nuqqas ta' avviz tan-necessita` ta' xoghlijiet fuq is-soqfa tal-fond *de quo* mis-socjeta` konvenuta appellanti lill-atturi appellati tempestivament kellha zewg konsegwenzi serji: fl-ewwel lok l-atturi appellati ilmentaw mill-kwalita` tax-xoghlijiet esegwiti mis-socjeta` konvenuta appellanti; u fit-tieni lok minhabba dan in-nuqqas il-problema ta' perkolazzjoni inxterdet mas-soqfa kollha.

Kien appuntu ghal din ir-raguni illi l-ewwel Qorti skartat l-argument tas-socjeta` konvenuta appellanti ghal-limitazzjoni tad-danni u cioe` (fol. 276):

> "Ghaldaqstant, dato ma non concesso, li s-socjeta` esponenti hija b'xi mod u f'xi grad responsabbli ghal dak li qed jitolbu l-atturi, id-danni li talvolta gew kawzati lill-atturi, dejjem dato ma non concesso li saru xi danni, iridu jigu ristretti biss ghaz-zewgt ikamamar imsemmija u mhux, kif jissottomettu l-atturi, u donnu kif gie abbaraccjat mill-Ewwel Onorabbli Qorti, ghal bdil tas-soqfa kollha."

L-ewwel Qorti irragunat kif gej f'dan ir-rigward (fol. 263):

> "Izda l-Qorti qed tqis il-hsara fuq is-saqaf kollu li kellu jigi sostwit minhabba l-perkolazzjoni. L-argument tas-socjeta` konvenuta hu validu biss dwar il-pittura li kien hemm fis-saqaf tal-bqija tal-fond."

Dwar l-argument tas-socjeta` konvenuta appellanti illi huma dejjem hadu hsieb li jmantnu s-soqfa huwa rilevanti dak li osservat l-ewwel Qorti f'dan ir-rigward (fol. 259):

> "Aspett iehor huwa li s-socjeta konvenuta jsostnu li huma dejjem hadu hsieb imantnu s-soqfa u li ghalhekk kien responsabbli min kien hemm qabilhom. Izda dwar dan la saret kjamata fil-kawza u lnqas saru provi dwar dan. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti bil-fors li trid tqis li saru hsarat, li dawn sofrewhom l-atturi, u li dawn kienu kawza ta' l-agir ta' l-intimata."

Ilment iehor imressaq mis-socjeta` konvenuta appellanti kien appuntu illi (fol. 276 para. 50):

> "L-Ewwel Onorabbli Qorti ma hatritx espert taghha biex jghid jekk attwalment dawk iz-zewgt soqfa sarux skont ma titlob is-sengha u l-arti u kwindi in mancanza ta' dikjarazzjoni awtorevoli li attwalment tali xoghol fiz-

> zewg ikmamar sar hazin, il-Qorti, bir-rispett kollu, ma setghetx tasal ghall-konkluzjoni li waslet ghaliha u cioe li tali xoghol ma sarx tajjeb. Huwa logiku illi biex is-socjeta konvenuta instabet responsabbli ghad-danni bil-fors li l-Ewwel Onorabbli Qorti hasset li x-xoghol esegwit mis-socjeta` konvenuta kien sar hazin."

Izda din il-Qorti tifhem illi l-ewwel Qorti qieset illi t-tibdil tas-soqfa originali kien fih innifsu riflessjoni tal-fatt li x-xoghlijiet esegwiti ma kenux kif rikjest u fuq dan il-fatt l-ewwel Qorti irreferiet ghal dak li qal il-Perit Laferla fir-rigward (fol. 260):

> "Mid-deposizzjonijiet tal-Perit Laferla u tal-Perit Nicholas Bianchi irrizultaw l-hsarat fis-soqfa kawza ta' perkolazzjoni, ix-xoghol rari jekk mhux uniku f'Malta rigward dawn is-soqfa antiki li kawza tal-perkolazzjoni kellu jigi mibdul, il-hsarat fid-dekorazzjoni tas-soqfa, u l-ispejjez ghat-tiswija (rimpjazzar ta' l-istess soqfa. Il-Perit Bianchi xehed ukoll dwar l-ispejjez inkorsi – kif fuq imsemmi minn fejn tirrizulta spiza ta' Lm 32,633.94, ekwivalenti ghal EUR 76,016.63. Din is-somma thallset mill-ko-proprjetarji lill-kuntrattur sabiex jigu rimpjazzati s-soqfa b'sistema kemm jista' jkun fidili lejn l-original."

F'dan ir-rigward issoktat tghid:

> "Il-Perit Bianchi sostna li l-fatt li s-saqaf m'ghadux originali:
>
> > 'jaffetwaha, fis-sens li saqaf originali, apparti li kien maghmul bl-istess struttura, kien impitter sabih ukoll, u l-istruttura li ghamilna issa hija injam nudo. Ghalija apparti l-fatt li hija xi haga moderna u mhux haga awtentika tal-ottocento.'
>
> "Irrizulta li s-saqaf de quo kien wiehed li kien ghadu originali. Il-Perit Laferla semma li:
>
> "din il-kostruzzjoni ilha ma tintuza' mijiet ta' snin". Semma wkoll li "t-tnejn ghandhom certu valur u huma ta' certu pregju. Hija sistema ta' kostruzzjoni llum ma tintuzax izjed u hija parti mill-istorja tal-pajjiz, tal-heritage tal-belt … Jaghmel differenza saqaf gdid minn saqaf originali u l-valur tieghu. Bhala valur ta' soqfa godda u soqfa originali antiki jiena nghid li l-valur huwa aktar ta' dawk antiki."

L-ewwel Qorti skartat l-asserzjoni tas-socjeta` konvenuta appellanti illi t-talba kienet ghal danni morali (fol. 262):

> "**E.5 Danni Morali**
>
> "Il-socjeta` konvenuta issottomettew li:
>
> "Id-danni reklamati mill-atturi fil-partu A.2 tan-nota taghhom huma pjuttost danni ta' natura morali milli danni attwali iu kwindi anke li kieku stess s-socjeta` konvenuta hija b'xi mod responsabbli lejn l-atturi dawn ma jistghux jigu likwidati ghax, kif jaf kulhadd, ebda danni morali ma huma restitwibbli taht is-sistema guridika taghna."
>
> Dan hu argument li l-Qorti ma taqbilx mieghu. Jekk is-socjeta konvenuta jiddeciedu li jbieghu l-fond dan jiswa aktar bis-soqfa mibdula jew kif kien qabel. Ir-risposta hija ovvja ghalkemm illum dan jista' jkun biss marginalment."

Relatat ma' dan il-punt huwa l-ilment imressaq mis-socjeta` konvenuta appellanti dwar l-ammont likwidat mill-ewwel Qorti (fol. 281 para. 72):

> "72. Illi, in subsidio ghal dak hawn fuq sottomess u in kwantu jirrigwarda l-ammont likwidat mill-istess l-Ewwel Onorabbli Qorti u il-metodu ta' kif waslet ghalih jinghad bir-rispett illi dik il-Qorti ma setghetx tasal ghall-figura tad-danni b'mod arbitrali boni viri."

Din il-Qorti tosserva illi huwa accettat f'certu cirkostanzi illi d-danni jigu stabbiliti *"arbitrio bono viri*[5]*".* Huwa pacifiku illi l-prova tad-danni tispetta lil min jallega li soffriha (Artikolu 562 tal-Kap. 12). Izda huwa daqshekk iehor stabbilit illi likwidazzjoni ta' danni *arbitrio boni viri* hija mistennija u f'waqtha meta jkun difficli ghall-attur li jipprova, b'mezzi ordinarji, d-danni

[5] **Kevin Vella v. David Briffa,** Prim'Awla tal-Qorti Civili, 7 ta' Ottubru 2015.

effettivament sofferti – **Margaret Camilleri et v. The Cargo Handling Company Limited** Prim'Awla, 13 ta' Ottubru 2004 u **Joseph Attard v. Direttur Generali tas-Sahha**, supra.

Ghalhekk fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, il-Qorti taghraf illi ghandha poteri diskrezzjonali li tillikwida telf billi tadopera l-kriterju sussidjarju tal-valutazzjoni ekwitattiva - vide sentenza **VolXXXV part III pagna 615** - fejn il-Qrati Maltin iggwidaw ruhhom fuq l-insenjament tal-Qorti Taljana ta' Kassazzjoni:

> *"vi hanno casi in cui, non potendosi avere mezzi istruttori, e` rimesso al magistrato il valutare 'ex aequo et bono' secondo i dettami della sua ragione e coscienza, l'ammontare del danno al risarcimento del quale taluno fu condannato;"*

F'kaz ta' likwidazzjoni *arbitrio boni viri* il-Qorti hija tenuta taghti motivazzjoni tal-kriterji tal-apprezzament prudenti li juri l-likwidazzjoni tal-*quantum debeatur* – vide sentenza **Vol XXIX Part I pagna 1285 u**; **Margaret Camilleri et v. The Cargo Handling Company Limited supra**.

Fis-sentenza appellata jidher illi l-ewwel Qorti tat indikazzjoni tal-kriterji illi qieset sabiex illikwidat *"arbitrio bono viri"* (fol. 263)*,*

> "Dwar it-tielet talba u cioe` li l-atturi sofrew danni ingenti konsistenti fi hsarat strutturali, telf fil-valur u pregju ta' listess fond, kif ukoll fit-tfixkil u/jew telf tal-godiment reali ezistenti qabel ma sehh l-intervent mis-socjeta` konvenuta, il-Qorti wara li qieset fit-tul fuq is-somma ta' danni mehtiega

> biex saru t-tiswijiet (€76,016), fuq l-aspett tat-telf tal-valur tal-immobli (kif imsemmi taht **"E3"** hawn fuq, wara li hadet in konsiderazzjoni l-fatt li l-bini ilu jezisti madwar 250 sena (kif imsemmi taht **"E1"** u ghalhekk minn zmien ghal zmien jirrekjedi tiswijiet fil-kors naturali tieghu) u wara irriflettiet fuq dak li qal il-Perit Laferla dwar il-mines li nizlu (ara fol 18 tas-sentenza) li certament mhumiex htija tas-socjeta` konvenuta, tqis "arbitrio boni viri" li hu gust ghall-finijiet tat-tielet talba li tiffissa s-somma ta' €45,000.
>
> "Tiddikjara lis-socjeta` konvenuta responsabbli ghax-xoghlijiet li saru fil-fond surriferit, u ghad-danni konsegwenzjali kollha sofferti mill-atturi kif inghad fil-paragrafu precedenti.
>
> "Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas is-somma hekk likwidata ta' €45,000 lill-atturi."

Din il-Qorti tapprezza d-diffikulta` li jkollha kull Qorti meta tigi biex taghmel dawn it-tip ta' likwidazzjonijiet u ma ssibx li hemm ragunijiet sufficjenti biex tissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-ewwel Qorti biex ghamlet il-likwidazzjoni tad-danni imsemmija. Ghalhekk anke dan l-aggravju huwa respint.

**DECIZJONI**

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tiddisponi mill-appell miz-zewg sentenzi mressqa billi tichdu u allura tikkonferma z-zewg sentenzi appellati.

L-ispejjez anke tal-appell a kariku tal-appellanti.

| | | |
|---|---|---|
| Silvio Camilleri<br>Prim Imhallef | Tonio Mallia<br>Imhallef | Joseph Azzopardi<br>Imhallef |

Deputat Registratur
df