QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum il-Hamis, 26 ta' Jannar, 2017

Numru 4

Rikors Guramentat Nru. 373/2014

Daniel Mountford

vs

Hotel San Antonio Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur tat-2 ta' Mejju 2014 li jghid hekk:

1. Illi s-socjeta intimata tiggestixxi l-lukanda San Antonio Hotel gewwa Triq it-Turisti San Pawl il-Bahar;

2. Illi ir-rikorrenti kien jiggestixxi hanut ossia restaurant bl-isem ta' 'Cosy Corner' ukoll fi Triq it-Turisti, San Pawl il-Bahar, liema hanut jinsab fil-vicinanzi tal-imsemmija lukanda;

3. Illi l-intimati kkummissjonaw u inkarikaw terzi sabiex jaghmlu xoghlijiet liema xoghlijiet kienu u ser iservu ghal tkabbir u tisbih tal-lukanda gestita mis-socjeta intimate. Illi dawn x-xoghlijiet ilhom sejrin xhur shah u huma ta' entita hekk kbira li l-access ghall-hanut anke mit-triq pubblika tar-rikorrenti spicca kwazi kwazi fix-xejn;

4. Illi kawza tax-xoghlijiet, l-akkwata quddiem u fid-dintorni tal-hanut tar-rikorrenti, spiccat kollha storbju ta' ingenji kbar, trabijiet enormi, materjal ta' rimi u kostruzzjoni u dak kollu li jgib mieghu zvilupp ta' dan it-tip litteralment fuq l-ghatba tal-hanut tar-rikorrenti;

5. Illi kawza diretta tal-attivita mahluqa mill-intimati x-xoghol tar-rikorrenti spicca fix-xejn in kwantu ma baqghux jigu nies. Illi tant kienet kbira l-hsara li saret lir-rikorrenti

kawza tal-intimati li huwa kellu litteralment jaghlaq in-negozju tieghu kif ser jirrizulta waqt il-mori tal-kawza;

6. Illi r-rikorrenti sofra danni kbar kawza tal-agir tal-intimati u minkejja li interpellati anke bi protest gudizjarju datat 7 ta' Jannar 2014, l-intimati baqghu nadempjenti;

Tghid ghalhekk is-socjeta intimata ghaliex ma ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti:-

1. Tiddikjara li bl-agir taghha ta' kostruzzjoni fl-akkwata tal-lukanda San Antonio Hotel fi Triq it-Turisti, San Pawl il-Bahar, ir-rikorrenti sofra danni in kwantu l-qliegh tieghu mill-gestjoni tar-restaurant 'Cosy Corner' fi Triq it-Turisti, San Pawl il-Bahar naqas konsiderevolment u dana kawza tal-inkonvenjent kbir mahluq;

2. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti jekk mehtieg bl-opera ta' periti nominandi;

3. Tordna lis-socjeta intimata sabiex thallas id-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjez u bl-imghax mid-data tas-7 ta' Jannar 2014 ossia d-data tal-protest gudizjarju mibghut dwar is-suggett u minn issa s-socjeta intimata tibqa' ngunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta konvenuta li tghid hekk:

1. Illi in linea preliminari jigi eccepiet illi s-socjeta intimata, kif indikata mill-attur rikorrenti fir-rikors promotur ma tezistix, in kwantu ma tezisti ebda kumpannija pubblika b'dan l-isem; illi jsegwi ghalhekk illi s-socjeta intimata ghandha tinheles mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, it-talbiet tal-attur rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu, stante illi x-xoghlijiet li gew imwettqa fis-sit imsemmi, u cioe San Antonio Hotel, Triq it-Turisti, San Pawl il-Bahar, kienu xoghlijiet ta' rinovazzjoni u tkabbir li saru in konformita mar-regolamenti u permessi rilaxxjati mill-awtoritajiet kompetenti, u gew imwettqa b'tali mod illi jkunu tal-inqas inkonvenjent ghall-istabbilimenti u residenti li jinsabu fl-inhawi immedjati tal-lukanda, inkluz illi gew imwettqa fl-istagun tal-Harifa u x-Xitwa, precizament sabiex jigi evitat dan l-inkonvenjent. Illi ghalhekk ix-xoghlijiet in kwistjoni gew imwettqa bl-akbar diligenza u kunsiderazzjoni possibbli, u dan kif ser jirrizulta wkoll waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Illi jsegwi ghalhekk illi ma kien hemm ebda negligenza u/jew traskuragni mill-esponenti fit-twettiq tax-xoghol li jista' jwassal sabiex l-esponenti tinzamm responsabbli ghad-danni li allegatament sofra l-attur rikorrenti.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, u fi kwalunkwe kaz, l-attur rikorrenti ghandu jipprova a sodisfazzjon ta' din l-Onorabbli Qorti l-interess guridiku tieghu sabiex jipproponi din l-azzjoni, u cioe l-konnessjoni kummercjali tieghu mal-istabbiliment bl-isem "Cosy Corner", Triq it-Turisti, San Pawl il-Bahar, u cioe f'liema kwalita kien qieghed jiggestixxi dan in-negozju, oltre illi jehtieg illi jipprova a sodisfazzjon ta' din l-Onorabbli Qorti n-ness guridiku bejn l-allegat telf ta' negozju u qliegh mill-operat ta' dan in-negozju, u l-izvilupp li kien qed isir f'din il-lukanda.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, u fil-mertu, jehtieg illi l-attur rikorrenti jaghti rendikont sodisfacenti, u dan a sodisfazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti, ta' meta beda jiggestixxi dan in-negozju, x'kien l-introjtu tieghu tul il-varji snin, u l-allegat telf ta' qliegh ilmentat; illi l-esponenti umilment teccepixxi illi dan l-istabbiliment gestit mill-attur rikorrenti huwa catering establishment ossia restaurant, li l-hinijiet tal-ftuh tieghu huma differenti minn dawk il-hinijiet li fihom l-esponenti kienet qeda twettaq ix-xoghlijiet fil-lukanda, u dan anke tenut kont tar-restrizzjonijiet imposti fuqha mill-awtoritajiet kompetenti dwar il-hinijiet li waqthom jistghu jsiru xoghlijiet ta' kostruzzjoni u ristrutturazzjoni. Illi jsegwi ghalhekk li l-allegazzjonijiet tal-attur rikorrenti huma fiergha u inveritieri, u ma hemm ebda danni x'jigu likwidati a favur tal-istess attur rikorrenti.

5. Illi jsegwi ghalhekk illi l-esponenti ma ghandhix tigi kkundannata thallas ebda danni lill-attur rikorrenti.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi.

Rat l-atti;

Rat li l-ewwell eccezzjoni giet sorvolata b'digriet tal-Qorti tal-25 ta' Gunju 2014;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi kawza ghal dannu allegatament soffert mill-attur li kien kostrett jaghlaq ir-resturant b'telf finanzjarju minhabba xoghlijiet ta' kostruzzjoni li kienu qed isiru faccata tieghu fuq il-hotel tas-socjeta konvenuta, liema xoghlijiet qatlu n-negozju tal-attur fit-tmexxija ta' restaurant. L-allegazzjoni tal-attur hi illi x-xoghlijiet saru b'tali mod u manjiera li kienu l-kawza diretta tal-falliment tar-restaurant.

Fatti

Qabel ma jigi inkwadrat l-isfond legali tal-azzjoni tajjeb li jigu rikapitolati il-fatti.
Daniel Montford xehed li hu kera l-hanut Cosy Corner fi Triq it-Turisti, Qawra f'Marzu 2013. Hallas €28,000 rigal lil inkwilini ta' qabel. Il-kera kienet €45 kuljum u nefaq €20,000 ghal refurbishing. Fetah fit-18 ta' Marzu 2013. Beda bil-mod izda fis-sajf ix-xoghol gabar ritmu bi klijentela regolari. Kien jiftah ghal ikel f'nofs inhar u fil-ghaxija kuljum. Is-siehba tieghu keinet tahdem mieghu, u fis-sajf kellu sa tmien waiters

jahdmu mieghu. Ha self mill-bank ta' €35,000. Kien ihallas lura s-self regolarment. Wara s-sajf precizament f'Novembru 2014 beda x-xoghol fil-Hotel San Antonio. Induna bl-entita tax-xoghol u talab laqgha mal-management u gie mwieghed li x-xoghlijiet kienu ser jieqfu fil-5.00pm, it-triq tinhasel kuljum u barrieri jigu eretti biex jisseparaw ix-xoghlijiet bejn it-triq u il-bankina. Ghal bidu l-barrieri kienu lejn nofs it-triq izda spiccaw mal-bankina sussegwentement. Ix-xoghlijiet kienu jdumu sa tard fil-ghaxija u t-triq ma kinitx tigi mnaddfa. Ix-xoghlijiet baqghu sejrin sa April 2014 izda hu waqaf jopera f'Jannar 2014 meta ma baqa' jigi hadd fl-istabiliment tieghu. Gieli gew xi nies li kellhom jitilqu minhabba it-trabb u l-istorbju tat-trakkijiet. Fil-Milied kellu party bookings ikkancellati u senjatament wiehed tal-BOV li malli raw il-lok ikkancellaw. Kiteb lil konvenut biex ifittxu jlestu u biex jithallas ghad-danni pero ma sehh xejn u kellu jiftah il-kawza. Hu zied li qed jitlob lura l-flus li hallas bhala rigal u biex irranga l-fond mikri, u qed jirrinunzja ghal telf ta' qliegh. Hu esebixxa ritratti u CD biex juri l-istorbju u x-xoghlijiet li kienu jdumu tul il-lejl u l-fatt li r-restaurant gie mohbi bil-barrieri eretti mal-bankina.

Fil-kontroezami qal li hu ha estensjoni tas-self ta' €6,000 x'aktarx f'Ottubru jew Novembru 2013 ghax is-self originali kien datat 28 ta' Frar 2013 ghal €35,000. L-iskop tal-ahhar estensjoni kien biex isiru aktar upgrades fir-restaurant biex jippreparaw ghas-sajf ta' wara. Fil-fatt l-estensjoni tas-self sar qabel beda x-xoghol fil-hotel. Qal ukoll li jista' jkun li thallset parti mir-rigal mill-ewwel self. Zied li ghalkemm l-iskrittura kient tghid li l-kera tithallas kull tlett xhur, wara l-ewwel skadenza l-hlas beda jsir xahar b'xahar. Ghalkemm ippruvaw jissollokaw jew iwellu l-kirja ma sabu lil hadd. Warajhom dahlu xi inkwilini ohra, x'aktarx f'Marzu. Qal li hallew kollox warajhom hlief li bieghu xi zewg fridges bil-prezz ta' €2,000. Mistoqsi ghalfejn wara investiment bhal dak, qabad u rrinunzja ghal kirja qabel stagun iehor tas-sajf qal li l-kontijiet ta' kera, dawl u ilma, u pagi baqghu hergin u ma kien hemm ebda dhul. Ipprova anki jnaqqas il-kera f'dan il-perjodu pero s-sidien ma riedux. Wara li telqu il-business hu beda jahdem ma' ohrajn u martu bdiet tahdem banda ohra.

Grazziella Vella s-siehba ta' Daniel Mountford ikkonfermat ix-xiehda ta' Daniel Mountford u qalet li s-self ta' €35,000 ittiehed biex isir ir-rinnovar tal-fond minn bar ghal restaurant u mhux biex jithallas ir-rigal tal-inkwilini precedenti. Qabel bdew ix-

xoghlijiet saret laqgha mal-management tal-hotel li fiha ppartecipaw anki tal-hwienet fil-vicinanzi. Ikkonfermat li dak li weghdu tal-hotel ma sehhx ghax it-triq inghalqet ezatt mar-restaurant taghhom, u tar-ready mix kien ikun il-hin kollu hemm u x-xoghol kien jibqa' sejjer sa bil-lejl. Il-haddiema kienu jpoggu fuq it-tarag tal-hanut, gebel kien jaqa' fuq l-imwejjed u ghalkemm il-haddiema kienu jghidulhom li dalwaqt ilestu pero huma batew hafna specjalment fi zmien il-Milied. Mhux talli vetturi ma kienux jghaddu minhabba x-xoghlijiet izda bil-barrieri mtellghin ezatt mal-hanut lanqas kien jidher il-hanut mit-triq billi l-hanut kellu erba' targiet li trid tinzilhom biex taccedi ghalih. Hi pero tghid li wiehed seta' jghaddi bejn il-bankina u l-barriera. Il-progett tal-hotel kien kbir u kien hemm mijiet ta' haddiema jahdmu u l-ingenji kienu jkunu wieqfa ezatt man-naha taghhom, il-hin kollu bil-warden fuq it-targa taghhom, biex in-nies joqoghdu attenti kif jghaddu. Huma kellhom negozju qabel dan u dejjem fi hwienet. Mindu ghalqu dan pero ma fethu mkien izjed. Fuq domanda tal-Qorti ix-xhud qalet li sas-sajf 2013 kien ikollhom xi 50 klijent kuljum u fis-sajf sa Ottubru tela' ghal 80 klijent. Kif beda x-xoghol hadd ma baqa' jigi.

Joseph Sammut wiehed mit-tlett sidien tal-post mikri xehed illi meta dahal Daniel Mountford fil-fond il-post kien vojt u kien kabbar il-kcina, ghamel imwejjed, ghamel xi targiet u hadid barra, u umbrellel. Hu kien imur jigbor il-kera kull xahar u meta kien qed isir ix-xoghol fil-hotel, barra kien dizastru, bit-triq maghluqa u trabijiet. Kien jisthi jigbor il-kera. It-triq kienet maghluqa u mblukkata bi krejnijiet u trakkijiet kif ukoll barrier jew fence. Zied li dawn ix-xoghlijiet damu diversi xhur. Qabel hadu l-attur il-fond kien mikri bhala bar.

Vincent Degiorgio, general manager, xehed li x-xoghlijiet kienu refurbishing totali tal-lukanda San Antonio u bini ta' zewg sulari ohra. Il-lukanda fiha footprint ta' tnax-il tomna. Fil-faccata li taghti fuq Triq it-Turisti nbnew iz-zewg sulari addizjonali u kien hemm l-ingenji quddiem il-lukanda. Kien hemm tower crane fiss fit-triq bejn l-ahhar ta' Novembru 2013 sal-bidu ta' April 2014. Dejjem kien hemm xoghlijiet ghaddejjin fi Triq it-Turisti f'dak iz-zmien. Ghalkemm it-triq kienet maghluqa dejjem baqghet accessibbli ghan-nies. Il-barrieri kienu intizi biss biex in-nies ma jimxux fejn kien hemm l-ingenji fit-triq. Hu kien ikun kuljum fuq il-post u mir-ritratti esebiti gharaf il-barriera mal-bankina quddiem il-hanut tal-attur. Ix-xoghlijiet kienu jibdew mis-7.00am

sas-6.00pm. Hu zied li l-hanut tal-attur kien fit-tarf tal-lukanda u fil-kantuniera u ghalhekk kien hemm access minn Triq it-Turisti aktar il-fuq.

Paul Gatt, agent segretarju ezekuttiv tal-Kunsill Lokali San Pawl il-Bahar, xehed li l-permess ghal tower crane fi Triq it-Turisti beda mit-28 ta' Novembru 2013 u skond l-informazzjoni li kellu kien iwassal sa Gunju 2014.

Christine Camilleri qalet li kienet inkarigata mill-permessi fil-Kunsill Lokali San Pawl il-Bahar bejn l-2013 u l-2016. Hi esebiet id-dokumenti kollha relatati ma' permessi mahruga ghal xoghlijiet f'San Antonio Hotel fi Triq it-Turisti. Fid-dokumenti jkun hemm miktub jekk il-permess jinkludiex l-uzu ta' warden u normalment meta jkun hemm warden it-triq tkun maghluqa. Mitluba tispjega l-hinijiet fid-dokument ghal x'xhiex jirreferu qalet li l-hin li jkun hemm il-warden it-triq tkun maghluqa.

Jirrizulta bhala fatt illi l-kirja tal-fond saret permezz ta' skrittura datata 28 ta' Frar 2013 fejn thallas ir-rigal (fol. 55 tal-process) u illi s-self bankarju ta' €35,000 mill-Bank of Valletta intestat 'for business commitments' sar fl-istess jum (fol. 113 tal-process). Jirrizulta li fit-2 ta' Novembru 2013 l-attur ghamel estensjoni ta' €6,000 biex ikompli jsebbah ir-restaurant (fol. 75 tal-process).

Fix-xiehda tieghu l-attur qed jitlob lura l-hlas tar-rigal u l-flus biex irranga l-fond u mhux qed jitlob telf ta' qliegh. Id-difensur legali tieghu ghamel l-istess dikjarazjzoni b'verbal tal-25 ta' Novembru 2015. B'dokument ipprezentat fit-28 ta' Ottubru 2016, l-attur elenka dawn l-isborsamenti li jammontaw b'kollox ghal €46,734 li minnhom naqqas dak li gabar minn bejgh ta' xi mobbli meta telaq mill-fond cioe €3,400 li jgib bilanc ta' €43,334.

Konsiderazzjonijiet legali

L-azzjoni attrici hi wahda ghal danni extra kontrattwali. L-artikolu 1031 sa 1033 tal-Kap. 16 jistabilixxu li kull persuna hu responsabbli ghal hsara li tigri bi htija tieghu, u jitqies fi htija min ma jagixxix bid-diligenza, prudenza jew attenzjoni ta' missier tajjeb

tal-familja. Persuna titqies fi htija jekk anki bla intenzjoni li taghmel hsara tonqos jew taghmel azzjoni bi ksur ta' dover impost fuqha mill-ligi.

Il-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-kawza fl-ismijiet **Giovanni Vella et vs Michael Cilia**, deciza fit-23 ta' Gunju 2004 qalet hekk:

> Illi fil-kaz fejn persuna tallega lit kun garrbet hsara minhabba l-ghemil jew l-omissjoni tal-parti l-ohra, jehtieg li min jallega li garrab dannu jipprova kemm l-att jew l-omissjoni tal-persuna mixlija bir-responsabbilta ta' dak l-ghemil jew ta' dik l-omissjoni, u kif ukoll li d-danni mgarrba huma l-effett konsegwenzjali ta' dak l-ghemil jew ta' dik l-omissjoni.

Is-socjeta konvenuta fir-risposta taghha tikkontendi li x-xoghlijiet ta' kostruzzjoni saru in konformita mal-ligi u bl-inqas inkonvenjent lil inhawi mmedjati tant li saru fl-istagun tal-harifa u xitwa. B'hekk ma hemm ebda negligenza jew traskuragni li jista' jwassal ghad-dannu allegat. Fi kliem iehor is-socjeta konvenuta qed tistrieh fuq dak li jrid l-artikolu 1030 tal-Kap. 16 cioe li min juza dritt moghti lilu fil-limitu proprju tieghu ma jistax jinzamm responsabbli ghad-dannu rizultanti minnu. Dan il-principju gie amplifikat fil-kawza **Emanuel Zammit noe vs Charles Polidano pen** deciza fis-27 ta' Mejju 2010, konfermata mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar 2014. L-ewwel Qorti qalet hekk:

> Illi l-ligi taghraf li sid ta' haga jista' jgawdiha u jaghmel minnha bil-mod l-aktar assolut, basta li ma jaghmel biha l- ebda haga li tmur kontra l-ligi (Art. 320 tal-Kap. 16). Huwa maghruf ukoll li dak is-sid jista', b'qadi ta' l-imsemmi jedd, jaghmel fi hwejgu t-tibdiliet li jidhirlu ta' siwi u konvenjenza ghalih, ukoll jekk b'dan il-mod jkun qieghed icahhad lill-gar tieghu minn xi vantagg li dan seta' kellu, sakemm dak il-bdil ma johloqx molestja lil dak il-gar (App. Civ. 28.2.1997 fil-kawza fl-ismijiet **Louis Chetcuti vs Francis Agius** (mhix pubblikata). Fuq kollox, biex il-gar ikollu l-jedd iressaq ilment ghal dawk it-tibdiliet, dik il-molestja trid tkun wahda gravi u mhux facilment tollerabbli (App. Civ. 7.10.1996 fil-kawza fl-ismijiet **Emanuel Abela vs Sebastian Zammit** (mhix pubblikata). Element iehor li jittiehed b'konsiderazzjoni huwa dak tal-anterjorita' tal-pussess (App. Civ. 11.5.1988 fil-kawza fl-ismijiet **Maria Lina Manfre' et vs Fay Spiteri** (mhix pubblikata);
>
> Illi kwestjonijiet dwar molestja jinbnew fuq apprezzament ta' fatt li jitolbu li min ikun imsejjah biex jaqta' l-kwestjoni jaghmel stharrig mibni kemm fuq il-principji generali tad-dritt u kif ukoll daqstant iehor mibni fuq il-"bon sens fil-kwadru tal-inter-relazzjonijiet bejn il-vicini, l-gharfien ta' dik il-psikologija li ttendi biex tezagera r-reazzjonijiet, u l-kapacita' li tinstilet il-vera raguni mill-pika" (P.A. PS 24.11.2004 fil-kawza fl-ismijiet **Maria Baldacchino vs Edwin Pace**). Fuq kollox, tajjeb li wiehed izomm quddiem ghajnejh li l-uzu ta' dritt jista' jinbidel f'abbuz "mhux biss meta s-sid fizikament jidhol fl-art ta'

haddiehor, izda f'kazijiet ohra ta' immissio in alienum b'mezzi li, ghalkemm ma jidhrux jew ma jintmissux, xorta jinhassu. Hsejjes, shana, trabijiet u dhahen ukoll jistghu, jekk ma jkunux 'fil-qies li jmiss', jitqiesu bhala invazjonijiet illeciti tal-proprjeta' ta' haddiehor u ghalhekk il-hsara li jaghmlu tkun damnum iniuria datum" (P.A. GCD 20.10.2006 fil-kawza fl-ismijiet **Alfred Anastasi et vs Lombard Bank Malta p.l.c.** (konfermata mill-Qorti tal-Appell, hlief ghal bidla ta' dettal, fid-9.1.2009);

Illi aspett iehor li generalment johrog f'kull kwestjoni li tolqot l-element tal-inkonvenjent hija dik dwar il-grad ta' tolleranza ghall-haga jew ghall-ghamil li jkun qieghed jiggenera d-dannu. Dejjem hija mistoqsija iebsa dik li tipprova twiegeb x'inhu tollerabbli u x'mhuwiex, u dan mhux l-anqas minhabba l-aspett soggettiv tal-persuna li tressaq l-ilment (App. Civ. 10.4.1989 fil-kawza fl-ismijiet **Ganni Mifsud et vs Joseph Falzon** (mhix pubblikata). Bosta drabi, l-kejl biex wiehed iqis jekk inkonvenjent huwiex wiehed li ma jistax ikun ragonevolment tollerat huwa determinat mic-cirkostanzi konkreti tal-kaz, imma jista' jinstilet minn hsara jew dannu ghas-sahha ta' dak li jkun (Mag. Gh. AE 28.6.2007 fil-kawza fl-ismijiet **Graziella Catuogno pro et noe vs George Xuereb** (trobbija ta' bhejjem f'passagg li jmiss ma' dar abitata) jew li thalli lill-persuna mikxufa ghal periklu kontinwu (Mag. Gh. AE 29.2.2008 fil-kawza fl-ismijiet **Raymond Vella et vs Emmanuel Buttigieg et noe** (appellata) (dwar hazna ta' cilindri tal-gass magenb djar ta' abitazzjoni)

Meta tqieghed fil-prattika dawn il-principjji ghal fatti tal-kaz, jirrizulta illi s-socjeta attrici kienet qed taghmel xoghlijiet estensivi ta' ristrutturazzjoni u kostruzzjoni fuq il-hotel taghha li jmiss ma' tlett toroq fosthom dak fejn hemm ir-restaurant tal-attur cioe Triq it-Turisti ftit passi boghod. Ma hemm xejn x'jindika illi dawn ix-xoghlijiet ma kienux moghnija b'permess. Jirrizulta wkoll mid-dokumenti, ghalkemm xejn precizi, prodotti mill-Kunsill Lokali San Pawl, illi Triq it-Turisti senjatament fejn hemm ir-restaurant tal-attur kienet maghluqa ghat-traffiku peress li kien hemm tower crane fit-triq ftit il-fuq mir-restaurant. Jirrizulta wkoll mid-dokumenti illi dawn ix-xoghlijiet bdew lejn l-ahhar gimgha ta' Novembru u ghal dak li jirrigwarda Triq it-Turisti kienu kwazi bla interruzzjoni u bl-assistenza ta' warden mid-9 ta' Dicembru sal-15 ta' April 2014. Ma jirrizultax meta tnehha t-tower crane u anqas il-hinijet li kienu applikabbli l-permessi peress li l-hinijiet fl-istess document a fol. 130 et seq. esebit mir-rapprezentat tal-Kunsill Lokali ma jaghmlux sens. Fil-fatt l-istess xhud tghid li f'dak iz-zmien kien qed isir xi tibdil fis-sistema pero xehdet ukoll li l-uzu tal-warden jindika li t-triq tkun maghluqa.

Ir-ritratti esebiti mill-attur juru bla ebda dubju illi x-xoghlijiet fit-triq u precizament fl-akkwata tar-restaurant tieghu ma kienux semplicement inkonvenjent izda tfixkil serju

fl-operazzjoni kummercjali tieghu. L-attur jiggestixxi restaurant fejn jigi servut ikel f'nofsinhar u fil-ghaxija. Jidher mir-ritratti illi x-xoghlijiet fuq il-hotel kienu qed isiru bla ebda ilqugh minn trabijiet ta' kostruzzjoni. Jidher ukoll illi apparti t-tower crane, kien qed jintuzaw diversi makkinarju tal-kostruzzjoni jimblokkaw it-triq u dan anki mmedjatament quddiem ir-restaurant. Dan kien jinvolvi storbju u dhahen. Tenut kont tal-entita tal-izvilupp hu ragonevoli jigi prezunt illi l-istorbju u trabijiet kienu ta' natura serja. L-attur jghid li ghalkemm l-operaturi tal-hotel weghdu li ser jieqfu tard wara nofsinhar u jahslu t-triq kuljum, dan ma kienx isehh. Din ix-xiehda mhix kontradetta. Il-general manager tal-hotel jikkonferma illi x-xoghlijiet fi Triq it-Turisti minn fejn kien qed isir il-bini ta' zewg sulari addizjonali fuq il-hotel b'footprint ta' xi hames tomniet dam ghaddej bejn Novembru 2013 sa April 2014 b'tower crane fiss fit-triq. Hu jishoq pero li xi xoghlijiet kienu jibdew mis-7.00am u jieqfu fis-6.00pm u kien hemm access pedonali li baqa' liberu. Dwar dan l-aspett il-Qorti tqis illi mir-ritratti esebiti jidher li saru barriers tal-hadid mal-bankina biex in-nies ma jaccedux fi triq b'mod li kien hemm access limitat.

Il-Qorti qieset dawn il-fatturi kollha u tasal ghal fehma illi s-socjeta konvenuta kellha dritt li taghmel ix-xoghlijiet fil-lukanda, pero meta wiehed iqis l-entita tax-xoghlijiet, u l-kwalita ta' makkinarju u ingenji involuti u l-manjiera kif it-triq li hi wahda principali bi stabbilimenti tal-ikel bhal ma hu dak tal-attur, inghalqet u l-access sar wiehed skabruz u inkonvenjenti b'mod mhix tollerabbli ghal zmien ta' erba' xhur u fuqhom, ma hux semplicement uzu ta' dritt izda abbuz ta' dan id-dritt fil-konfront ta' terzi senjatament l-attur li bata serjament biex jiggestixi n-negozju tieghu li hu wiehed tal-ikel. F'dawk ic-cirkostanzi zgur li hadd ma hu ser imur jiekol fejn hemm dan it-tip ta' ingombru, storbju u trabijiet li jikkreja dan it-tip ta' zvilupp. Is-socjeta konvenuta naqset li ggib prova li immitigat l-effetti tal-izvilupp intrapriz fuq is-sidien u detenturi tal-fondi fil-madwar u dan mhux semplicement ghal perjodu ta' zmien qasir hafna izda ghal diversi xhur. Ir-ritratti juru illi l-lukanda ghamlet it-triq taghha bla ebda mizuri biex stabbilimenti bhal dak tal-attur joperaw b'mod tollerabbli. In-natura tal-izvilupp kien jimplika li l-konvenut jiehu kull azzjoni possibbli biex jippermetti lil haddiehor juza l-istabbilment tieghu bl-inqas inkonvenjent. Il-fatt li l-bankina kienet libera mhix raguni izda skuza.

Hi l-fehma tal-Qorti illi s-socjeta konvenuta trid taghmel tajjeb ghad-dannu li ragonevolment seta' gie kawzat lil attur bil-menomazzjoni serja tat-tgawdija tal-fond mikri lilu u t-telf finanzjarju li seta' garrab f'dan il-perjodu.

Madankollu l-attur irid xorta jipprova li t-telf jew dannu minnu reklamat bhala l-effett dirett tax-xoghlijiet inkorsi mis-socjeta konvenuta. Dwar dan l-aspet din il-Qorti temmen li kull parti danneggjata ghandha tillimita d-danni u ma tabbuzax mid-dritt ghar-risarciment b'mod li taghmel qliegh mhux misthoqq fic-cirkostanzi.

Il-Qorti tqis illi l-attur ma kienx jaf bix-xoghlijiet li kienu ser jinbdew f'Novembru 2013. Hu kera l-hanut fl-ahhar ta' Frar 2013 u ssellef €35,000 minghand il-BOV biex fil-fehma tal-Qorti jiffinanzja principalment il-hlas tar-rigal lil inkwilin ta' qablu, kif ukoll li jitrasforma dak li kien jintuza bhala bar ghal restaurant. Tenut kont li l-attur qed jillimita t-talba tieghu ghal telf effettiv u mhux gwadann mitluf, din il-Qorti hi limitata ghal din it-talba biss u xejn izjed.

L-attur jishaq li hu telaq fl-ahhar ta' Jannar 2014 ghaliex mill-bidu tax-xoghlijiet, il-klijentela spiccat fix-xejn u ma setghax ikompli jhallas l-impjegati u d-dejn bla ma jkollu introjtu. Madankollu hu jammetti li sa Ottubru 2013 ir-retaurant kien qed jaghmel negozju tajjeb hafna. Eskluz it-telf ta' qliegh futur, din il-Qorti hi perplessa bit-talba attrici ghar-risarciment tar-rigal imhallas lil inkwilin precedent u flus imhallsa ghal rinnovar tal-istabbiliment meta l-attur unilateralment qabad u rrinunzja ghal kirja wara xahrejn (cioe Dicembru 2013 u Jannar 2014) li hu ma kellux introjtu. Hu minnu illi n-nuqqas ta' introjtu, ghalkemm ma jirrizultawx provi tal-qliegh u/jew telf finanzjarju tal-attur, kien ta' detriment ghall-attur, pero dan ma jfissirx illi s-soluzzjoni, bla ebda prova ta' nuqqas ta' opzjoni ohra, kienet ir-rinunzja inkondizjonata tal-attur ghall-kirja, b'telf komplet ta' dak kolli li ftit xhur qabel kien nefaq biex hu dahal fil-fond flok terzi. Wara kollox dawn ma kienux xoghlijiet li kienu ser jibqghu ghaddejjin ghall-eternita.

Hi l-fehma tal-Qorti li l-attur kien precipituz izzejjed. Wara xahrejn li bdew ix-xoghlijiet hu qabad u rrinunzja ghal kirja fuq il-pretest li ma setghax jaghmel tajjeb ghal haddiema, u spejjez konnessi mar-restaurant bhal hlas ta' kera u hlas tas-self mill-bank bla ebda introjtu. Il-Qorti tqis illi l-attur seta' ghalaq ir-restaurant ghax-xhur tax-

xitwa u zamm impregudikat id-dritt tieghu ta' risarciment ghat-telf inkluz telf ta' qliegh u kemm hu u martu sabu mpjieg temporanju biex ikomplu jhallsu s-self li del resto xorta ried jithallas kemm jekk ir-restaurant hux miftuh jew le. L-ammont ta' kera ma kienx daqshekk kbir tenut kont li l-gheluq tar-restaurant kien ser jipperdura ghal massimu ta' sitt xhur. Hu kien jifranka l-hlas ta' mpjegati u spejjez ghat-tmexxija tar-restaurant kieku zamm ir-restaurant maghluq. Zgur ma kienx jinnecessita l-gheluq tar-restaurant u t-telf ta' €29,000 rigal li hu hallas u li minnu uzufruixxa biss sitt xhur kemm dam miftuh. Del resto seta' issaporta ftit aktar u meta l-affarijiet irrangaw ipprova jwelli r-restaurant b'mod fattwali u mhux jghid li ma sab lil hadd jikri r-restaurant. Kif seta' l-attur isib min jiehu r-restaurant fix-xhur li kien isir ix-xoghol fil-hotel. Messu gharaf li kien fl-interess tal-istess hotel li jispiccaw ix-xoghlijiet malajr ghax huma wkoll kellhom interess jifthu ghan-negozju. B'zieda ma' dan l-istess attur jixhed li safejn jaf hu r-restaurant rega' inkera f'Marzu u dan ikompli jtappan it-talba attrici ghad-danni kif impostati minnu. L-istess argument jghodd ghall-ispejjez tar-rinnovar tar-restaurant, specjalment dawk li saru f'Novembru 2013 meta hu verosimili li l-attur kien jaf li ser jibda x-xoghol fil-hotel, billi zgur kien hemm senjalitika tal-Awtorita tal-Ippjanar dwar ix-xoghlijiet u mid-dokument esebit mill-attur a fol. 140 hu stess xtara siggijiet u mwejjed second hand minghand l-istess hotel fl-1 ta' Novembru 2013.

Il-Qorti hi marbuta ma' dak mitlub mill-attur u cioe r-rimbors tal-ispejjez tar-rinnovar u tar-rigal. Il-Qorti tqis illi dawn l-ispejjez mhux misthoqqha ghaliex l-attur ma rnexxilux jipprova li tali spejjez kienu l-effett dirett tal-fatt illecitu subit fil-kuntest ta' dawn l-ispejjez. Il-kwistjoni kienet tkun differenti li kieku l-attur talab it-telf tal-qliegh li seta' ghamel fil-perjodu li kien kostrett jaghlaq ghax ma kellux klijenti minhabba x-xoghlijiet fil-hotel, u l-hlasijiet ta' kera li kellu jaghmel fil-fratemp pero dawn ma ntalbux u ntalbu biss ammonti li fl-opinjoni tal-Qorti mhux gustifikati fil-kuntest tad-dannu subit.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tilqa' l-ewwel talba pero tichad it-talbiet sussegwenti billi l-attur ma ppruvax li d-danni allegati huma l-effett tal-hsara subita.

Fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz l-ispejjez jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur