QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 36

Rikors numru 1112/09/1 TA

F. Mercieca & Sons Mobili Limited (C4970)

v.

Josef Curmi

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjeta` attriċi F. Mercieca & Sons Mobili Limited, ippreżentat minnha fit-13 ta' Novembru, 2009, li permezz tiegħu ngħad:

"<u>Dikjarazzjoni tal-Oggett tal-Kawza</u>

1. Hu direttur tas-socjeta` kummercjali F. Mercieca & Sons Mobili Limited.

2. Permezz ta' skrittura datata 18 ta' Gunju 2002, is-socjeta` attrici hadet b'titolu ta' lokazzjoni l-fond bin-numru tnejn u tmenin (82), fit-Triq Fleur de Lys, Birkirkara, bil-ftehim li l-fond jigi uzat bhala showroom tal-ghamara (Dok. A). Dan il-fond jinsab sottostanti l-fond numru tnejn u tmenin ittra 'b' (82b), gja` 83, fit-Triq Fleur de Lys, Birkirkara, proprjeta` tal-konvenut intimat. Dan il-fond kien gja` ilu jintuza bhala showroom mill-atturi ghal diversi snin, bis-sahha ta' skritturi precedenti.

3. Minn spezzjoni li saret mill-Perit Brian Curmi (kif jidher mill-anness Dok.B), irrizulta illi l-istruttura tal-bejt tinsab fi stat perikolanti u ghalhekk il-fond mikri mir-rikorrenti kien inokkupabbli. Ghalhekk, ir-rikorrenti ma setghux igawdu l-lokazzjoni tal-fond de quo.

4. L-atturi interpellaw lill-konvenut diversi drabi sabiex jaghmel ix-xogholijiet necessarji, izda dan baqa' inadempjenti. Nel frattemp, l-atturi kellhom jikru fond iehor minn fejn setghu joperaw showroom ghan-negozju taghhom (Dok. C u D).

5. Sussegwentement, gew istitwiti proceduri kriminali mill-Pulizija kontra l-konvenut, li wasslu ghas-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati datata 26 ta' Novembru, 2008 fl-ismijiet "Il-Pulizija (Spettur Kevin J. Farrugia) vs Joseph Curmi" (Dok. D), fejn instabet htija u l-akkuzat, interpona appell minn din is-sentenza u permezz ta' digriet moghti mill-Qorti tal-Appell Kriminali fis-16 ta' Settembru, 2009 (Dok. E), l-istess appell gie dikjarat dezert. Sal-lum, ix-xogholijiet ordnati mill-Qorti ghadhom ma sarux.

6. Minhabba l-agir illegali tal-konvenut, l-atturi sofrew danni u spejjez ohra, li jinkludu zieda fil-hlas tal-kera ghall-fond li fil-prezenti qed joperaw minnu bhala showroom ghan-negozju taghhom.

7. L-atturi jafu personalment b'dawn il-fatti kollha.

<u>Raguni tat-talba</u>

1. Ghalhekk, minhabba din l-ommissjoni, anke ta' natura penali, tal-konvenut, l-atturi sofrew u ghadhom qed isofru, danni u spejjez ohra in konnessjoni man-negozju minnhom gestit.

2. Ghalhekk qed jigu istitwiti dawn il-proceduri.

<u>Talbiet</u>:-

Jghid ghalhekk, l-istess konvenut, ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni necessarja u opportuna:-

1. Occorrendo, tiddikjara u tiddeciedi, fuq l-istregwa tas-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti ta' Gudikatura

Kriminali u d-digriet tal-Qorti tal-Appell Kriminali, li l-fond 82, fit-Triq Fleur de Lys, Birkirkara gie res inokkupabbli minhabba l-istat perikolanti tas-saqaf ta' fuq il-fond 82b, gja' 83, fi-Triq Fleur de Lys, Birkirkara, proprjeta` tal-intimat;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut hu responsabbli ghad-danni u spejjez ohra sofferti mill-atturi kif fuq spjegat;

3. Tillikwida, anke jekk ikun il-kaz, permezz ta' periti nominandi, id-danni u spejjez sofferti mis-socjeta` attrici minhabba n-nuqqas tal-konvenut li jaghmel ix-xoghljiet necessarji fis-saqaf tal-fond 82b, gja` 83, fi Triq Fleur De Lys, Birkirkara biex b'hekk irendi l-bini sikur u okkupabbli.

4. Tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-atturi d-danni hekk likwidati u dan flimkien ma' l-imghax.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittri gudizzjarji tal-15 ta' Dicembru, 2003 u tal-11 ta' Novembru, 2004 u kif ukoll tal-mandat ta' inibizzjoni u ta' sekwestru pprezentati kontestwalment ma' dan ir-rikors, kontra l-konvenut li jinsab minn issa ngunt ghas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta ġuramenata tal-konvenut Josef Curmi, ippreżentata minnu fl-24 ta' Novembru, 2009, li permezz tagħha ġie eċċepit:

"1. Illi fl-ewwel lok, Josef Curmi m'huwiex l-uniku sid ta' din il-proprjeta` pern ta' din il-kawza, imma s-sidien huma (i) Josef Curmi l-konvenut, (ii) huh Jean Curmi u (iii) ohtu Marie Therese Pisani xebba Curmi, u ghalhekk ghandhom jigu kjamati fil-kawza;

2. Illi fit-tieni lok, din il-proprjeta` giet assenjata lill-konvenut Josef Curmi u hutu (u originarjament ommhom – Maria Curmi xebba Caruana Dingli) permezz ta' divizjoni fil-familja 'Curmi' fil-21 ta' Ottubru 2000 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, u ghalhekk gie assenjat lilhom, b'mod 'tale quale' u fl-istat li kien;

3. Illi fit-tielet lok, l-fond kollu – u cjoe` kemm is-showroom sottostanti mikri minghand Vincent Curmi u hutu, kif ukoll il-fond 82b, Fleur De Lys Road, Birkirkara, proprjeta` tal-konvenuti Josef, Jean, u Marie Therese Pisani xebba Curmi, kien mikri lill-kumpanija attrici u/jew missier l-azzjonist tal-kumpanija.

4. Illi ghalhekk, huma jafu ben tajjeb l-istat u l-kundizzjoni tal-post 82b, Fleur de Lys Road, Birkirkara, u kif jikkonferma l-istess perit taghhom, imqabbad mis-socjeta` konvenuta stess, 'the store area has not been used or maintained in recent years'.

5. Illi l-fatt hu, li fir-rapport maghmul mill-Perit taghhom Brian Curmi datat it-2 ta' Ottubru 2003, bhala dokument A, il-fatt hu li l-kumpanija attrici u qabel il-kumpanija, missier l-azzjonisti tal-kumpanija, qatt ma ghamlu ebda manutenzjoni u riparazzjoni fil-fond, kif fl-ahhar mill-ahhar kienu dovuti li jaghmlu bhala inkwilini tal-post;

6. Illi ta' min isemmi li l-kumpanija attrici u qabel il-kumpanija attrici, missier l-azzjonisti, kienu inkwilini tal-post ghal aktar minn erbghin sena, u ghalhekk jafu ben tajjeb il-post, u jafu il-perikoli u s-sitwazzjoni tal-bini, inkluz, id-divizjoni li kellu jsir u l-problemi u d-diffikultajiet li inqalghu kollha, u jafu ben tajjeb ukoll li huma qatt u qatt ma ghamlu xogholijiet ta' manutenzjoni fil-fond de quo;

7. Illi inoltre r-responsabilita` tad-danni ma jaqax unikament f'hogor il-konvenuti, imma jaqa' wkoll fi Vincent Curmi u hutu, liema persuni kienu wkoll ko-proprjietarji tal-fond qabel l-istess qsim u divizjoni kif spjegat qabel, liema konvenuti kellhom jintavolaw kawza sabiex hadu sehemhom mill-kawza (liema proprjeta` dahlet f'sehemhom by lot of the draw), u dan kif ser jigu muri tul is-smigh tal-kawza;

8. Illi, fl-ahharnett, m'huwiex minnu dak allegat mis-socjeta` attrici li x-xogholijiet ghadhom ma sarux. Ix-xogholijiet ta' permessi saru, perizji tal-Perit Valeriano Schembri qed isiru regolari, u ghalhekk il-konvenuti jinsabu fil-process li jsiru x-xogholijiet.

9. Illi fl-ahharnett, it-talbiet atturi qeghdin jigu respinti, stante l-fatt li l-atturi kienu jaf bejn tajjeb fil-perikolu li kien hemm, u ma messhom qatt dahlu f'titolu ta' lokazzjoni, meta kien hemm gja jezisti il-perikolu in kwistjoni;

10. Illi huwa interessanti li l-atturi qatt ma hadu proceduri civili kontra s-sid taghhom, u ghalhekk kienu jafu bejn tajjeb il-post de quo, u saret din il-kawza unikament bl-intiza sabiex jiskapriccjaw mill-konvenuti flejjes li ma haqqhomx meta l-verita` tal-fatti huma, li Vincent Curmi bhala amministratur tal-Estate kollu u s-socjeta` attrici, kienu gja jafu snin qabel bil-kundizzjoni tas-saqaf, tant li kien hemm anki qabel il-Perit David Pace;

11. Bl-ispejjez kontra l-atturi u kontra l-konvenuti l-ohra."

3. Rat is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-13 ta' Ottubru, 2017, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi filwaqt li ċaħdet l-ewwel talba attriċi; laqgħet it-tieni talba u ddikjarat li l-konvenut hu

responsabbli għad-danni sofferti mis-soċjeta` attriċi limitatament għas-somma li ġie kkundannat iħallas permezz tal-istess sentenza; laqgħet it-tielet talba u llikwidat id-danni mġarrba mis-soċjeta` attriċi sa fejn jirrigwarda lill-konvenut fl-ammont ta' €13,401 u għalhekk ikkundannatu jħallas l-istess somma bl-imgħaxijiet legali mid-data tad-deċiżjoni sal-pagament effettiv. Bl-ispejjeż tal-ewwel talba a karigu tas-soċjeta` attriċi, filwaqt li l-bqija tal-ispejjeż jibqgħu a karigu tal-konvenut.

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "**1.** Mill-assjem tal-provi jemergu s-segwenti fatti li jsawru dawn il-proceduri odjerni:-
>
> i. Jirrizulta mill-affidavit u x-xhieda tad-direttur tas-socjeta` attrici Marcel Mercieca a` fol 67 u 231 kif konfermata mill-konvenut a` fol 440, li missier Marcel Mercieca kien jikri f'ismu t-terran u l-ewwel sular tal-fond 82 u 82B gia 83 fi Triq Fleur de Lys Birkirkara sal-bidu tas-snin tmenin jigifieri sakemm l-istess Marcel Mercieca waqqaf flimkien ma' hutu s-socjeta` attrici.
>
> ii. Mis-snin tmenin il-quddiem il-fond in kwistjoni beda jinkera mis-socjeta` attrici limitatament ghat-terran biss, ossia 82 Triq Fleur de Lys Birkirkara, fil-waqt li t-tieni sular, ossia 82B gia 83 Fleur de Lys Birkirara, thalla battal.
>
> iii. Permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 26 ta' Ottubru 2000 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Brincat, il-fond 82 Triq Feur de Lys Birkirkara gie assenjat favur Vincent Curmi u hutu filwaqt li s-sular ta' fuqu jigifieri l-fond numru 82B gia 83 Triq Fleur de Lys Birkirkara gie assenjat favur il-konvenut Josef Curmi, ommu u hutu.
>
> iv. Skont l-ahhar skrittura lokatizzja datata 18 ta' Gunju 2002 (a` fol 5 u 72), il-fond 82 Triq Fleur de Lys Birkirkara kellu jinkera mis-socjeta` attrici ghal perjodu ta' ghaxar snin mid-data tal-iskrittura u kellu jintuza esklussivament bhala *showroom* tal-ghamara.
>
> v. Madwar sena wara l-ftehim lokatizzju s-socjeta` attrici kellha hsieb li taghmel *refurbishment* tax-*showroom* u ghal dan il-ghan

inkarigat lill-Perit Brian Curmi sabiex jispezzjona l-fond kollu, igifieri kemm it-terran mikri lilha kif ukoll l-ewwel sular li jgib l-indirizz 82B gia 83 Triq Fleur De Lys Birkirkara.

vi. Mir-rapport redatt minnu a` fol 8 u 75 datat 2 ta' Ottubru 2003, il-Perit Brian Curmi ikkostata fost affarijiet ohra li s-saqaf tat-tieni sular kien perikoluz ghall-ahhar tant li kien f'riskju li jisfronda fuq is-saqaf tax-*showroom* mikrija lis-socjeta` attrici bir-rizultat li s-saqaf tax-*showroom* jista' bil-piz jisfronda wkoll u ghalhekk propona li s-saqaf tal-ewwel sular jitwaqqa' u jigi mibni mill-gdid.

vii. Id-direttur tas-socjeta` attrici Marcel Mercieca nforma b'dan lill-konvenut izda Josef Curmi ma kienx propens li jaghmel l-istrutturar necessarju, nonostante l-fatt li s-socjeta` attrici ntimatu b'zewg ittri ufficjali prezentati fis-16 ta' Dicembru 2003 u l-10 ta' Novembru 2004 a` fol 121 u 123.

viii. Ghalhekk, skont l-affidavit ta' Marcel Mercieca a` fol 68, huwa kellu johrog mix-*showroom* tieghu biex isib *showroom* ohra.

ix. Sussegwentement fl-10 ta' Dicembru 2005 is-socjeta` attrici dahlet fi ftehim lokatizzju iehor mas-socjeta` V. Petroni Imports Limited permezz ta' liema hija kriet ix-*showroom* bin-numru 64, Triq San Luqa kantuniera ma' Triq Guze Ellul, Gwardamangia ghal perjodu ta' erba snin (ara fol 10 u 77).

x. Din il-kirja giet mgedda permezz ta' ftehim lokatizzju iehor datat 11 ta' Dicembru 2008 a` fol 14 u 81 permezz ta' liema l-kirja tal-istess *showroom* giet mgedda ghal erba snin ohra.

xi. Fuq kwerela li ghamel id-direttur tas-socjeta` attrici Marcel Mercieca mal-Pulizija (ara affidavit a` fol 70) fis-26 ta' Novembru 2008 inghatat sentenza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti ta' Gudikatura Kriminali (a` fol 17 u 103) permezz ta' liema l-konvenut Josef Curmi instab hati talli naqas li jobdi l-ordni moghtija lilu mill-pulizija fit-22 ta' April 2004 "biex inehhi l-periklu u jsewwi l-hsara li hemm fil-fond 82 u 82B, Fleur de Lys Road, Birkirkara, proprjeta` tieghu jew amministrata minnu" u gie kkundannat sabiex fi zmien xahar mid-data tas-sentenza "jaghmel ix-xoghlijiet fil-fond 82B, Fleur de Lys Road, Birkirkara skond kif indikat fir-rapport tal-espert tekniku, il-Perit Valerio Schembri liema xoghol ghandu jsir taht is-supervizjoni tal-istess espert tekniku il-Perit Valerio Schembri". Is-sentenza giet appellata izda l-appell gie sussegwentement dikjarat dezert permezz tal-verbal datat 16 ta' Settembru 2009 (a` fol 20 u 111).

xii. Fit-tlettax ta' Novembru 2009 is-socjeta` attrici stitwiet il-proceduri odjerni ghal dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-konvenut huwa responsabbli ghal hlas tad-danni u spejjez ohra sofferti mill-

atturi kawza tan-nuqqas minnu li jezegwixxi x-xogholijiet strutturali mehtiega fis-saqaf tal-fond 82B, gja 83, Triq Fleur de Lys, Birkirkara.

<u>Punti ta' Ligi</u>

2. L-azzjoni odjerna ttentata mis-socjeta` attrici hi ghalhekk marbuta mar-rizarciment tad-danni akwiljani mill-konvenut wara li dan naqas milli jaghmel it-tiswijiet mehtiega tas-saqaf tal-fond sovrappost ghal proprjeta` li kienet mikrija mis-socjeta` attrici bil-konsegwenza li s-socjeta` attrici kellha tohrog mill-kirja tal-imsemmija proprjeta` hekk sottoposta biex tevita kull perikolu.

3. Kif tajjeb imfisser mill-Imhallef Caruana Curran fis-sentenza tal-Prim' Awla tat-18 ta' Awwissu 1965 fil-kawza **Gaetano Spiteri proprio et nomine vs Thomas Castle** (**Vol. XLIX P II p 1027**) "*il-colpa akwiljana tokkorri meta d-dannu jigi kagonat f' rapport extra-kontrattwali, cioe tillimita ruhha ghal fatt tal-bniedem bhala ksur tad-dover ta' protezzjoni jew tad-dover generali neminem laedere kombinat man-negligenza taht l-artikoli 1075, 1076 [illum 1031 u 1032] tal-Kodici …*". Il-ligi permezz tal-artikolu 1033 tistabilixxi li biex ikun hemm din il-htija hemm bzonn li wiehed jaghmel jew jonqos li jaghmel xi haga li biha jikser xi dmir impost mil-ligi.

4. Fil-kaz odjern ir-responsabbilita` ta' wiehed li jaghmel tajjeb ghall-hsara mgarrba minn haddiehor b'effett ta' ghemil jew ommissjoni ta' xi hadd, tinbena wkoll fuq ir-responsabbilita` specifika li ghandu jwiegeb ghaliha sid ta' bini kif imfisser fl-artikolu 1041 tal-Kap. 16. Fl-ispirtu tal-azioma "il piu' komprende il meno", ikun ghal kollox anti-guridiku li minn din in-norma ma jitnissilx ukoll l-obbligu assolut tas-sid li jzomm fi stat tajjeb strutturali, stabbli li jappartjeni lilu biex ma jsirx hsara lil terzi.

5. Ghalhekk meta l-artikolu imsemmi jghabbi lis-sid ta' stabbli, b'obbligu hafna akbar, fis-sens li jrid iwiegeb ghall-kroll u tigrif tal-istess, qieghed mhux biss bil-kelma tal-ligi, izda ukoll bir-razzjonalita` intrinsika taghha, jesprimi li ghandu konstantement jassigura li qed issirlu l-manutenzjoni neccesarja sa fejn jirrigwarda l-interessi ta' terzi. Dan jakkwista aktar sens fil-kaz odjern, ghaliex jekk ma tridx, kif jirrisulta anke mill-atti, il-bizgha tat-tigrif tal-fond appartenenti lill-konvenut kienet wahda rejali u impellenti.

6. Fid-dawl ta' din il-bizgha u kif ukoll tal-obbligi generali taht il-ligi, il-gurisprudenza taghna tghallem li "*Fl-ambitu ta' din il-kolpa dovuta ghan-negligenza, imprudenza jew nuqqas ta' hsieb tal-bonus paterfamilias, il-ligi tinsisti fuq ir-rekwizit tal-prevedibilita` ta' l-event li jgib il-hsara lill-proprjeta` tat-terzi. Prevedibilita` din li trid tkun ta' probabilitajiet ragonevoli u mhux ta' possibilitajiet remotissimi jew inverosimili*" (**Kollez. Vol. XLVIII P I p 258**);" **Qorti ta' l-Appell, Lawrence Zammit vs Chairman tal-Bord tat-Tmexxija Istitut ta' l-Istudji Turistici et**, **18 ta' Mejju 2005**).

7. Hi wkoll dottrina elementari u maghrufa fil-gurisprudenza taghna li "*min ifittex ghad-danni jrid jipprova mhux biss l-att jew ommissjoni kolpuza izda li dak l-istess att jew ommissjoni ghandhom konnessjoni ta' kawza u effett mad-danni sofferti*" (**Kollez.** Vol. XXX. I. 142). "*Fi kliem iehor, "hu imprexxindibilment rikjest sabiex ikun hemm lok ghad-danni li jkun hemm ness ta' kawzalita` bejn il-fatt kolpevoli u l-event dannuz" ("***John Debono et -vs- Negte. Joseph Muscat proprio et nomine***", Appell Kummercjali, 26 ta' Frar, 1960. Ara wkoll "***Paul Debono -vs- Malta Drydocks***", Prim' Awla, Qorti Civili, 27 ta' April, 2005;*" (**Martin Paul u Connie konjugi Vella vs Chris Micallef**, Qorti ta l-Appell (Inferjuri), 6 ta' Ottubru, 2010).

Konsiderazzjonijiet

8. Il-Qorti qabel ma tidhol fil-kwistjoni tad-danni, ser l-ewwel tqis l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Curmi.

9. Jigi osservat, li ghalkemm fl-ewwel eccezzjoni ma jissemmewx is-soliti kliem "nuqqas ta' integrita` ta' gudizzju", fis-sewwa, meta taghsar dak li qieghed jeccepixxi l-konvenut, u cioe` li ma hemmx is-sidien kollha fil-gudizzju, dan xorta jiddistilla ruhu fl-asserzjoni li ma hemmx l-integrita` tal-istess.

10. Huwa minnu, li qabel ma bdiet il-kawza, mill-korrispondenza li ghaddiet lejn il-partijiet, il-konvenut qatt ma ta indikazzjoni f'dan ir-rigward. Biss, ma kien hemm xejn xi jzomm lis-Socjeta` attrici li taghmel id-debiti ricerki taghha qabel ma istitwiet il-proceduri odjerni. Di fatti, minn ezami tal-affidavit tal-attur jirrizulta, li hi kienet diga` giet a` konoxxenza li Vincent Curmi ma baqax il-persuna responsabbli ghas-sular sovrastanti, tant li l-istess attur beda jitratta mal-konvenut Josef Curmi (a` fol 67). Min dak il-hin 'l quddiem, is-socjeta` attrici kellha kull indikazzjoni li kien hemm mutament tal-persuni qua sidien tal-fond sovrastanti ghal dak li kien mikri lilha.

11. Di più, l-Qorti tosserva, illi l-konvenut fil-kawza esebixxa kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat tas-26 ta' Ottubru 2000 minn fejn jirrisulta b'mod manifest, li s-sular ta' fuq gie assenjat permezz ta' divizjoni lill-konvenut u lill-hutu. Sakemm din il-kawza kienet ilha ghas-sentenza qatt ma kienu kompartecipi fil-gudizzju taghha (a` fol 51). Dan il-kuntratt gie esebit fit-3 ta' Frar 2010 meta l-kawza giet intavolata fit-13 ta' Ottubru 2009. Dan ifisser, li s-socjeta` attrici kienet ben infurmata fi stadju bikri tal-proceduri dwar min kienu s-sidien l-ohrajn, u cioe`, cirka erba' xhur biss wara li giet hekk intavolata l-kawza odjerna. Minkejja dan, matul il-perjodu ta' tlett snin, u cioe` minn meta nbdiet il-kawza, sakemm thalliet l-ewwel darba ghas-sentenza, is-socjeta` attrici baqghet inattiva u hasset li ma kellhiex tipprevalixxi mill-beneficcju tal-Istitut tal-kjamat in kawza ai termini tal-artikolu 961 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

12. Il-Qorti tifhem, li s-socjeta` attrici ghazlet din it-triq ghax forsi hasset li setghet tiddispensa mill-presenza tas-sidien l-ohrajn gudizzju, ghaliex permezz tal-ewwel talba qed tippretendi li tottjeni dikjarazzjoni minn din il-Qorti fis-sens li ghandha "*tiddikjara u tiddecidi, fuq l-istregwa tas-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) Bhala Qorti ta' Gudikatura Kriminali u d-digriet tal-qorti tal-appell Kriminali*" li kienet inghatat fil-konfront tal-konvenut biss. F'dan ir-rigward il-Qorti ma tistax ma taghmilx referenza ghal principju rikonoxxut fl-artikolu 6 tal-Kodici Kriminali: li l-azzjoni civili u dik penali jitmexxew indipendentement minn xulxin.

13. Ghalkemm l-atti fi process penali jistghu jincidu fuq il-mertu fi proceduri prettament civili, ma hemm xejn imnaqqax fl-irham, li l-konkluzjoni ta' wahda ghandhom ikunu l-istess bhal ohra. Anzi din il-Qorti issostni, li l-konkluzjonijiet f'wahda mhux necessarjament iwasslu ghall-istess konkluzjoni fl-ohra.

14. F'dan l-istadju ssir referenza ghal dak li tinsenja l-**Qorti tal-Appell fis-sentenza Francis Xuereb pro et noe vs Kontrollur tad-Dwana datata 10 ta' Ottubru 2005**, "*m' ghandux jintnesa lanqas il-principju sancit fl-Artikolu 6 tal-Kodici Kriminali illi l-gudizzju civili huwa indipendenti minn dak kriminali. Dan anke jekk, kif jinsenja l-**Laurent**, "il giudice civile puo` al bisogno attingere gli elementi delle sua canonizzazione alle prove raccolte in procedimento penale"* (**Kollez. Vol. XXV P I p 689**). *Dan ifisser illi jekk in linea ta' massima mill-indipendenza ta' l-ezercizzju taz-zewg azzjonijiet tidderiva l-konsegwenza illi l-provi ta' l-azzjoni civili ghandhom isiru ex integro quddiem il-Qorti Civili kompetenti, u dawk ta' l-azzjoni kriminali, ukoll ex integro quddiem il-Qorti Kriminali* (**Kollez. Vol. XXXIV P II p 480**), *b' danakollu xejn ma josta illi jsir konfront bejn dawk il-provi ghall-fini ta' l-attendibilita` taghhom u ta' l-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja* (**Kollez. Vol. XXXIX P II p 768**)."

15. Ghalkemm fil-kamp kriminali, fil-kaz ta' fondi fi stat perikolanti, huwa permissibbli li johorgu akkuzi kontra sid wiehed minn fost sidien ohrajn jew amministratur, u dan kif kien jiddisponi l-artiklu 25, illum imhassar, tal-Kap 10 tal-Ligijiet ta' Malta, dan ma hux dejjem il-kaz fil-kamp civili. Fil-kamp civili sa fejn jirrigwarda l-principju tal-"integrita` tal-gudizzju", kull kaz mhux biss irid jittiehed ghalih izda ukoll fil-kuntest tal-azzjoni kif imfassla.

16. F'dan ir-rigward il-Qorti tikkondividi l-hsibijiet tas-**Sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet Adelaide Ellul v. Modern Crown Stoppers tat-12 ta' Novembru 2003**. Fuq skorta ta' din is-sentenza u tal-principji fuq enuncjati, din il-Qorti tista' tikkonkludi jekk fil-kawza odjerna kienx hemm il-htiega tal-propjetarji kollha fil-gudizzju. Ezaminat jekk l-azzjoni kif esperita kontra proprjetarju wiehed, hiex ser iggib xi mutament guridiku fil-konfront ta' dawk li ma humiex fil-gudizzju. Fid-dawl ta' dan it-taghlim gurisprudenzjali, il-Qorti thoss li dan ma hux il-kaz fil-kawza odjerna.

17. Il-kwistjoni ta' responsabbilita` tas-sid illi jwiegeb ghall-hsarat kawzati lil terzi minhabba nuqqas ta' manutenzjoni tal-fond huwa obbligu li jemergi mil-ligi fost ohrajn mill-artikoli 1030, 1031 u 1032 1041 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan ifisser, li bis-sentenza fil-konfront ta' wiehed mis-sidien mhux ser iggib mutament fl-obbligi ex-lege li ghandhom is-sidien.

18. Dan l-anqas ma jfisser li bid-decizjoni tal-lum, huma ser ikunu sostanzjalment effettwati. Dan qed jinghad, mhux biss ghaliex ma humiex fil-gudizzju, izda anke dato li jkun il-kaz li jittiehdu xi passi legali kontra taghhom, huma dejjem jistghu jissollevaw kull eccezzjoni ta' valur legali ghalihom partikularment fid-dawl li l-konvenut f'din il-kawza, qabel l-istituzzjoni tal-istess, dejjem presenta lilu nnifsu wahdu.

19. Ghalhekk fid-dawl ta' dan ir-ragjonament, il-Qorti ma thossx li l-ewwel eccezzjoni ghandha tigi milqugha ghaliex ma hemmx bzonn il-htiega tal-proprjetarji kollha. Dan ma jfissirx pero`, li l-fatt li l-proprjetarji kollha ma humiex fil-gudizzju, mhux ser ikollu effett fir-rigward ta' kif ser jigu likwidati d-danni aktar 'l isfel. Kienet is-socjeta` attrici li ghazlet it-triq li tfassal l-azzjoni taghha sabiex jirrispondi wiehed mis-sidien biss.

20. F'dan ir-rigward jehtieg ukoll li ssir referenza ghar-regola generali stabbilita fl-artikolu 1089 tal-Kap. 16 u cioe` li fl-obbligazzjonijiet ta' natura civili, kuntrarjament ghal dawk kummercjali, ma tesistix solidarjeta` bejn il-kondebituri, sakemm ma tkunx dikjarata mil-ligi jew miftiehma espressament. Illi aktar minn hekk, in tema ta' danni civili, is-solidarjeta` bejn id-danneggant hija unikament komminata fl-artikolu 1049 u 1050. Hemm solidarjeta` biss, meta l-hsara tkun giet ikkawzata dolozament u meta ma huwiex possibli li tigi stabbilita l-parti tal-hsara li kull wahda mill-partijiet tkun ikkagunat.

21. Fil-kaz in dizamina la l-hsara ma giet ikkawzata dolosament u l-anqas jidher jirrizulta li hemm xi ftehim espress bejn is-sidien kollha u s-socjeta' attrici nkwantu jirrigwarda l-hsara riskontrata f'din is-sentenza. Isegwi ghalhekk li, ladarba minkejja l-eccezzjoni tal-intimat, is-socjeta` attrici kompliet tagixxi gudizzjarjament kontra l-intimat Josef Curmi ad eskluzjoni tal-proprjetarji l-ohra, it-talba tas-socjeta` attrici ghar-rizarciment tad-danni tolqot biss il-limiti tas-sehem rispettiv li talvolta jista' jkun dovut mill-konvenut Josef Curmi.

22. Il-Qorti issa ser tghaddi biex tinvesti fl-ewwel talba attrici. Jidher li s-socjeta`attrici ghamlet din it-talba fuq il-pretiza li din il-Qorti ghandha timxi "fuq l-istregwa tas-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti ta' Gudikatura Kriminali u d-digriet tal-Qorti tal-Appell Kriminali" sabiex tiddikjara li l-fond 82, fit-Triq Fleur de Lys, Birkirkara gie res inokkupabbli.

23. Bir-rispett kollu lejn is-socjeta` attrici, bil-mod kif konfezzjonata l-ewwel talba, din il-Qorti ma tistax taghmel dak li qieghed ikun mitlub minnha. Ma huwiex awdit li Qorti in sede Civili, taghmel taghha konkluzjoni ta' Qorti ohra b'kompetenzi u gurisdizzjoni differenti. Kieku din il-Qorti kellha tadotta l-konkluzjoni tal-Qorti tal-Magistrati, tkun effettivament qieghda taghmel taghha dikjarazzjoni li fil-kamp penali giet ottenuta fuq principji, linji u kriterji legali li ma humiex ko-centrici ma dawk civilistici apparti l-kwistjoni ta' kompetenza.

24. Kif tishaq il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Michael Bharwani vs Kontrollur tad-Dwana** datata 6 ta' Ottubru, 2000, "Hu risaput li l-azzjoni kriminali u l-azzjoni civili (l-azzjoni hekk imsejha fis-sens estiz tad-dritt privat) jappartjenu t-tnejn kull wahda minnhom fl-isfera taghhom ghall-kriterji distintissimi biex juri u jissenjaw zewg ordnijiet ta' fatt umani li ghandhom in komun il-vjolazzjoni ta' dritt ... ... Fiz-zewg kawzi (pero`) ma hemmx l-istess identita` ta' raguni il-ghaliex ma hemmx l-istess identita` ta' suggett jew kif tissejjah 'identica causa petendi'." (Vol XXXIV.ii.480)

25. L-effetti tal-azzjoni kriminali u dik tal-azzjoni civili ma jistghux jitqieghdu f'basket legali wiehed jekk mhux fejn il-ligi tippermettihom espressament (ara per ezempju artikolu 791 tal-Kap. 12 fejn il-ligi tippermetti xhieda fi process penali ai fini tal-azzjoni ta' spoll civili). Dan ma jfissirx li l-provi mressqa fi proceduri kriminali ma jistghux ikunu prodotti bhal kull prova ohra fi process civili in sostenn tal-azzjoni civili. Izda permezz tal-ewwel talba, is-socjeta` attrici qed tippretendi hafna aktar minn hekk minn din il-Qorti. L-adottozzjoni awtomatika ta' dikjarazzjoni ta' Qorti ta' Gudikatura Kriminali mill-Prim Awla tal-Qorti Civili f'azzjoni civilistika, hija ghal kollox inawdita. Ghalhekk din it-talba ma hiex ser tintlaqa'.

26. B'dana kollu, l-Qorti xorta tista' tiehu konjizzjoni tat-talbiet l-ohrajn, inkwantu jirrigwardaw ir-responsabbilita` u l-likwidazzjoni tad-danni, zewg elementi li jirrizultaw komprizi b'mod car fit-tieni talba. Hija r-rikjesta ta' dikjarazzjoni ta' responsabbilta`, kompriza fit-tieni talba, li ssalva l-azzjoni tas-socjeta' attrici.

27. F'dan l-istadju l-Qorti tosserva li ghandha l-obbligu, li sa fejn possibbli ssalva l-atti, sakemm ma jkunx xi nuqqas li ma jkunx jista' jigi irrimedjat minhabba komminazzjoni espressa mil-ligi stess taht piena ta' nullita`. Ghalkemm dan il-principju jigi l-aktar adottat f'kazijiet ta' indole procedurali, ma hemm xejn xi jzomm lil dawn il-Qrati li jadottawh ukoll f'sens sostanzjali. Di fatti, fl-imghoddi, Qrati differenti, imnebbha mill-bzonn tat-twettieq ta' dak imfisser bhala "*la giustizia del dato caso*", kienu jharsu, "*lejn dak li hu skond il-haqq u s-sewwa, lejn il gustizzja sostanzjali, xi drabi wkoll, fejn mehtieg, moderata mill-principju ta' l-ekwita`*" (**Vol XXIX pI p1171**; "**Carmelo Meli –vs-Anthony Sammut**", **Appell Kummerc, 22 ta' Dicembru 1970).**

28. Ghalhekk fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti ser tghaddi biex tqis it-talbiet l-ohra mressqa mis-socjeta` attrici. L-eccezzjonijiet tal-konvenut fir-rigward ta' dawn it-talbiet jistghu jigu sintetizzati fi tlett punti:-

(a) Li s-socjeta` attrici kienet taf ben tajjeb bil-periklu fil-fond 82B, Fleur de Lys Road, Birkirkara u ghalhekk ma messhom qatt dahlu f'titolu ta' lokazzjoni meta kien hemm gja jezisti l-perikolu in kwistjoni;

(b) Li l-fond 82B, Fleur de Lys Road Birkirkara wasal f'dak l-istat ta' abbandun ghaliex is-socjeta` attrici u qabilha missier l-azzjonisti taghha ma ghamlu ebda manutenzjoni u riparazzjoni fil-fond kif kienu dovuti li jaghmlu bhala inkwilini tal-post ghal aktar min erbghin sena;

(c) Li r-responsabbilta` tad-danni ma jaqax unikament f'hogor il-konvenut imma wkoll f'Vincent Curmi u hutu, liema persuni kienu wkoll proprjetarji tal-fond qabel ma saret id-divizjoni permezz tal-kuntratt datat 26 ta' Ottubru 2000 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Brincat.

29. Fir-rigward tal-ewwel punt, li s-socjeta` attrici kienet taf bil-periklu tas-saqaf tal-fond sovrastanti, jirrizulta mill-affidavit ta' Marcellino Mercieca (a` fol 67), li minn meta giet itterminata l-kirja tal-fond 82B gia 83 Triq Fleur de Lys Birkirkara minn missier l-azzjonisti tas-socjeta` attrici, il-fond kien dejjem maghluq ghal kwazi ghoxrin sena.

30. Ghalhekk din il-Qorti tara, li s-socjeta` attrici ma setghetx tkun taf bil-kundizzjoni tas-saqaf tal-fond imsemmi ghoxrin sena wara u qabel ma inkarigat lil-Perit biex jispezzjona z-zewg fondi billi riedet taghmel abbelliment fil-fond sottostanti. Skont ix-xhieda ta' Vincent Curmi b'mod kategoriku, u ghal iktar minn darba, ikkonferma, li s-socjeta` attrici ma kellhiex access ghall-fond 82B gia 83 Triq Fleur de Lys Birkirkara (a` fol 153 u 157).

31. Is-socjeta` attrici ma kellha ebda obbligu tispezzjona l-fond sovrastanti ghal dak li kienet qed tikri, mhux biss ghaliex ma kienx l-oggett tal-kirja interessata, izda ukoll ghaliex hija presunzjoni generali tal-ligi li kull min ghandu fond qed jiehu hsiebu kif suppost, b'mod li ma jikkawzax hsara lil terzi. Ghaldaqstant il-Qorti, fuq dan il-punt ma taqbilx ma dak li qieghed jikkontendi l-konvenut.

32. Din il-Qorti lanqas ma tista' tqis accettabbli t-tieni punt kontez tal-konvenuti, u cioe` li l-fond sovrastanti wasal f'dak l-istat ta' abbandun b'konsegwenza tan-nuqqas ta' manutenzjoni mis-socjeta` attrici, u qabilha missier l-azzjonisti taghha, stante li fil-bidu tas-snin tmenin kienu inkwilini tal-post ghal aktar minn erbghin sena. Il-kirja tal-fond 82B gia 83 Triq Fleur de Lys Birkirkara kienet giet terminata minn missier l-ahwa Mercieca fil-bidu tas-snin tmenin. Dan ifisser li ghas-snin kollha li dan il-fond ma kienx okkupat, l-obbligu ta'

riparazzjoni u manuntenzjoni tal-fond imsemmi, kien indubbjament ta' sidu.

33. Jekk is-sidien kellhom xi lanjanza dwar l-istat li fih kien thalla l-fond matul iz-zmien li kien okkupat minn missier l-ahwa Mercieca, dawn messhom aggixxew tempestivament u 'a` tempo vergine' fil-konfront tieghu meta regghu gew fil-pussess tal-fond l-ewwel darba. Il-fatt, li fiz-zmien ta' qabel ma kien sar l-ebda manutenzjoni mill-kerrej, ma jezonerax lis-sidien milli jaghmlu dak li kellhom jghamlu biex izommu l-fond f'kundizzjoni tajba ghal ben ghoxrin sena wara.

34. Fir-rigward tal-ahhar punt kontez mill-konvenut, gie kemm il-darba ritenut li *"Il-konvenut ma jista' jaddebita l-ebda htija fuq terz meta jonqos li jsejjah lil tali persuna fil-kawza. Id-difiza tat-terz injot mhix sostenibbli ghaliex il-kawza hija bejn il-kontendenti u l-ebda parti mit-tort ma tista' tigi addebitata lil xi hadd li ma hux fil-kawza."* (**Anthony Fenech nomine vs Paul Gauci**, **Prim' Awla tal-Qorti Civili, 21 ta' Frar 1994).**

35. Il-Qorti Civili Prim' Awla fis-sentenza Richard Fenech vs Rook Construction Limited datata 3 ta' Ottubru 2003 bl-istess mod irrilevat li, "*Lanqas ma jista' imbaghad jigi accettat illi l-konvenuti ghandhom jigu eskulpati ghas-semplici fatt li jaddebitaw htija fuq it-terz, li huma ghogobhom ma jsejhux fil-kawza; Kif inghad fid-decizjoni fl-ismijiet "Victor Camilleri proprio et nomine et -vs- Nazzareno Cutajar et", Appell Civili, 9 ta' Dicembru 1968, "fl-assenza mill-kawza tat-terz mhux maghruf hu car fil-fehma tal-Qorti illi mhux possibbli li tigi stabbilita, b'ebda mod vinkolanti jew sigur, il-parti tar-responsabilita` tieghu, jekk kien hemm, u ghandu jkun applikat l-Artikolu 1093 (illum Artikolu 1050) tal-Kodici Civili.*"

36. Applikat dan l-insenjament isegwi, li jekk il-konvenut Josef Curmi ried jitfa' xi parti mit-tort fuq Vincent Curmi jew jikkonvolgi lil hutu, kellu jitlob il-kjamata fil-kawza tieghu. Dak li intqal fil-konfront tas-socjeta` attrici ghall-inerzja li uriet biex tikkjama lis-sidien l-ohrajn japplika bl-istess mod ghall-konvenut kwantu jirrigwarda dan il-punt. L-inerzja taz-zewg partijiet biex jikkjamaw lil min seta' jkun parti ghall-gudizzju, ghandha fil-kaz odjern mix-xabla ta' Demokle ghaz-zewg partijiet. Persuni li baqghu ma isejhux fil-kawza baqghu dejjem estraneji ghall-gudizzju u ghalhekk ebda parti mir-responsabbilita` ma tista' tintefa' fuqha (**ara wkoll Emanuel Zammit noe s Charles Polidano pro et noe, Qorti tal-Appell, 31 ta' Jannar 2014**). Ghaldaqstant il-Qorti, anke f'dan ir-rigward, il-Qorti ma taqbilx mal-kontenzjoni tal-konvenut.

37. Din il-Qorti ser tqis li l-konvenut Josef Curmi hu responsabbli fit-termini tal-artikolu 1033 tal-Kap. 16 billi b'nuqqas ta' diligenza, ta' prudenza jew ta' hsieb, naqas milli jiehu azzjoni tempestiva biex jezegwixxi x-xogholijiet ristrutturali fuq is-saqaf tal-fond 82B gia 83

Triq Fleur de Lys Birkirkara kif legalment kellu d-dmir li jaghmel, aktar u aktar meta huwa gie nfurmat bil-periklu mis-socjeta` attrici.

38. F'dan l-istadju ssir referenza ghas-**Sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Rita Sultana et vs Antoine Colombo et datata 19 ta' Frar 2010** li bis-sahha taghha tnisslu dawn l-osservazzjonijiet rigwardanti d-dottrina legali u l-gurisprudenza fuq il-materja:-

"1. In via generali d-*dixxiplina normattiva tar-rizarciment tad-danni extra-kontrattwali hi, skond l-Artikolu 1045 (1) tal-Kodici Civili, abbinata mal-konsegwenzi immedjati u diretti ta' l-event dannuz*. B'dan il-mod il-legislatur ried jiddelimita r-rizarciment ghat-telf subit u ghal qligh mankat li jikkonsegwi mill-fatt dannuz in bazi ghal "id quod plerumque accidit". Li jfisser, illi l-legislatur ried jakkolla lill-persuna responsabbli mhux kwalunkwe riperkussjoni patrimonjali izda biss id-danni veri u proprji. *F'kelma wahda, il-legislatur ma riedx li jkunu inkluzi kwalsiasi danni, huma x'inhuma, izda dawk biss li jkollhom konnessjoni mal-ghemil dannuz***.** Anke f'din il-perspettiva n-ness guridiku ghandu rwol importanti ghal skop tad-danni riparabbli in kwantu ghall-utilita` li jallaccja d-danni kollha fis-serje kawzali ma' event wiehed specifiku;

2. Bla dubju, l-indagini dwar liema huma d-danni diretti u immedjati jikkoinvolgi valutazzjoni ta' fatt u din, ordinarjament, tesula mis-sindikar da parti ta' din il-Qorti ta' revizjoni jekk tinstab li hi sorretta minn motivazzjoni sobrija u adegwata;

3. Premess dan, tajjeb li wiehed jisottolineja illi l-ligi trid li min ikun responsabbli ghad-danni ghandu jhallas kull dannu li ragonevolment jitqies bhala konsegwenza diretta tal-fatt illecitu (ara "**Bugeja -vs- Cassar**", **Appell Civili, 1 ta' April, 1966**). Ukoll, tezisti dik l-esigenza li ddanneggjat bi dmir ghandu jaghmel dak kollu li hu ragonevoli biex inaqqas il-hsara ("**Blackman -vs- Formosa**", **Prim' Awla, Qorti Civili, 5 ta' Ottubru, 1994 u "Sullivan -vs- Grixti", Appell Inferjuri, 9 ta' Lulju, 1999).** *F'dan il-kuntest hu wkoll ritenut illi l-kwestjoni ta' x'inhu ragonevoli li jaghmel id-danneggat biex jimmitiga l-hsara hi kwestjoni ta' fatt li ghandha tigi konsiderata fic-cirkostanzi ta' kull kaz partikolari* (ara "**Mallia -vs- Moore", Appell Civili, 26 ta' Novembru, 1954**) u l-oneru tal-prova f'dan ir-rigward specifiku jaqa' fuq il-konvenut" ("**Aquilina -vs- Schembri**", **Appell Civili, 24 ta' Jannar, 1969**);

4. *Valevoli dejjem li jigi wkoll sottolinejat illi r-regola ghandha tkun illi d-dannu reklamat m'ghandux ikun sors ta' approfittar jew ta' lukru u li l-mizura tar-rizarciment m'ghandhiex tissupera l-interessi lezi.* Ara "**Borg *nomine et* -vs- Schembri**", **Prim' Awla, Qorti Civili, 28 ta' Jannar, 1965.**" (Kliem kursiv emfazi ta' din il-Qorti)

39. Stabbilit dan, il-Qorti issa sejra tikkunsidra jekk is-socjeta` attrici ghandhiex dritt ghal rizarciment tad-danni pretizi minnha li, kif

jirrizulta mill-affidavit ta' Marcellino Mercieca (a` fol 68 u 69), jikkonsistu fis-segwenti:-

1. Id-differenza fil-kera tal-fond 82 Triq Fleur de Lys Birkirkara u 64, Triq San Luqa kantuniera ma Triq Guze Ellul, Gwardamangia fl-ammonti minnu imsemmija;

2. Spejjez fl-armar u refurbishment tax-*showroom* il-gdida fl-ammont ta' €11,818.39; u

3. Spejjez f'reklamar biex jerga 'jirpilja isem il-kumpanija u n-negozju' fl-ammont ta €79,794.79.

<u>Id-differenza fil-kera</u>

40. Ic-cirkostanzi marbuta mal-kera tal-fond fi Gwardamangia juru li s-socjeta` attrici m'ghamlet xejn biex timmitiga l-hsara subita minhabba r-riallokazzjoni taghha konsegwenza tal-hsara fuq il-bejt tal-fond sovrastanti. Tabilhaqq filwaqt li fil-kontro-ezami tieghu Marcel Mercieca qal li mhux facli ssib biex tikri *showroom* (fol 448), ma ta l-ebda spjegazzjoni u ma pproduca xejn fejn wera li affaccja xi diffikulta` biex isib *showroom* ta' cirka l-istess qies bhal dak ta' Birkirkara u li jekk sab x'kienet il-hlas ta' kera li kienet qed tintalab fis-suq.

41. Il-Qorti hija tal-fehma, li d-danni setghu gew minimizzati kieku s-socjeta` attrici kriet proprjeta` ta' madwar l-istess entita` u proporzjon bhal fond ta' Birkirkara u mhux marret ghal *showroom* fi Gwardamangia li hija bil-wisq ikbar min dik ta' Birkirkara u ghaldaqstant b'kera bil-wisq oghla minn dik ta' Birkirkara (ara xhieda Marcel Mercieca a` fol 448 u 449). Ghalhekk ai fini ta' mizura u konstatazzjoni ta' dak li qed jintalab mis-socjeta` attrici in linea ta' danni sa fejn jirrigwarda d-differnza fil-hlas ta' kera, din il-Qorti ma hiex fil-posizzjoni li tadotta r-riga ta' "ceteris paribus". Kien ikun argument ghal kollox differenti, kieku kien post simili ghal dak ta' Birkirkara u gie pprovat lil din il-Qorti li s-suq tal-kera kien qieghed jiddetta kera oghla minn dik li s-socjeta` attrici kienet tenuta thallas ghall-fond ta' Birkirkara bil-kuntratt li kellha mal-konvenut jew l-awturi tieghu.

42. Ghalhekk il-Qorti tara li jkun gust li tillikwida d-danni billi tikkalkula l-kera tal-fond fi Gwardamangia, fi proporzjon gust ta' dik li effettivament kienet, stante li kif johrog mix-xhieda ta' Marcel Mercieca a` fol 235, il-proprjeta` gewwa Gwardamangia kienet madwar it-triplu tad-daqs tal-proprjeta` li tinstab gewwa Triq Fleur de Lys B'Kara.

43. Tenut kont ukoll, li s-socjeta` attrici dahlet ghall-kirja ta' G'Mangia minghajr ma qabel ghamlet tentattiv biex issib ohra simili ghal dik ta' B'Kara. F'dan ir-rigward mistoqsi ghaliex hareg minn Fleur De Lys Rd, B'Kara, Marcel Mercieca wiegeb hekk: "Ghax postijiet bhal dawk ta' Fluer De Lys mhux facli issib bil-kera li kelli. Jekk tista' toffrili wiehed hekk immur." (a` fol 236). Fl-istess hin ma jghidx li ghamel l-

icken sforz biex isib post ghall-kiri (u mhux necessarjament B'kara ghaliex wara kollox iccaqlaq ghal G'Mangia) simili ghal dak li kien jikri minghand il-konvenut.

44. Il-Qorti ma setghetx ma tinnotax, b'liema dizinvoltura xehed l-imsemmi Marcel Mercieca kemm dwar id-daqs u kera li jhallas senjatament ghall-fond G'Mangia. Dwar il-kejl talab li min ghamillu l-mistoqsija ikejjel hu ("Ejja u kejlu" a` fol 236) u kif ukoll dwar il-possibilta` jsib post simili ghal dak li kien jikri qabel (supra).

45. Jigi osservat ukoll li s-socjeta` attrici ddecidiet tiftah il-kawza ben sitt snin wara t-2 ta' Ottubru 2003. Skont kif jirrizulta mill-ittra ufficjali tas-16 ta' Dicembru 2003 (a` fol 121), hija d-data li fiha s-socjeta` attrici harget mill-fond 82 Triq Fleur de Lys Birkirkara. Dan ifisser, li d-danni pretizi minnha konsistenti fid-differenza tal-kirja komplew jakkumulaw, bis-socjeta` attrici anke tiddeciedi biex iggedded il-kirja ta' Gwardamangia fil-11 ta' Dicembru 2008 (a` fol 14 u 81) ghal erba' snin ohra, sena qabel ma l-ewwel kuntratt tal-10 ta' Dicembru 2005 (a` fol 10 u 77) kellu jiskadi.

46. Dan l-inerzja u letragija min-naha tas-socjeta` attrici biex tistitwixxi l-azzjoni odjerna, jimmanifesta dewmien irragonevoli u li ghalhekk ma ghamlitx hilitha biex timmitiga d-danni subiti. Ma jkunx gust li din il-Qorti tikkondoni u wisq anqas tippremja din l-inerzja. Dan huwa wkoll indikattiv li s-socjeta` attrici ma kienetx qed tkun menomata kummercjalment kieku zgur li kienet tistitwixxi l-kawza odjerna fi zmien aktar ragjonevoli u di piu` ma kienetx iggedded din il-kirja u taccetta awment fil-hlas tal-kera. Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti fil-likwidazzjoni tad-danni ma hiex se tqis il-perjodu tal-kirja kif mgedda permezz tat-tieni kuntratt ta' lokazzjoni li gie ffirmat fil-11 ta' Dicembru 2008 (a` fol 14 u 81).

47. Din il-Qorti tqis li jkun gust li teskludi t-tieni kirja kif mgedda mill-kalkolu taghha anke ghaliex l-agir ta' Marcel Mercieca juri li l-animu wara t-tigdid tal-kirja, huwa dak li effettivament is-socjeta` attrici tibqa' topera mill-fond ta' Gwardamangia. Jekk xi darba kellu, ma jidhirx li kien baqalu l-hegga li jirritorna ghall-post ta' B'Kara. Bit-tigdid tal-kirja ta' G'Mangia, intwera bic-car l-insedjament permanenti minn fejn kellha tibqa' topera s-socjeta` attrici indipendentement mill-fatt jekk il-kirja l-ohra kienitx ghadha in vigore jew le.

48. Dan qieghed jinghad minkejja li Marcel Mercieca jghid, li s-*showroom* f'Birkirkara ghadha tinteressah u jrid jerga' jidhol fiha (ara affidavit a` fol 70). B'dana kollu ma jidhirx li wera xi ansjeta` partikulari biex jidhol lura fil-fond ta' Birkirkara. Dan allavolja li fis-seduta tal-Hamis 4 ta' Marzu 2010, li ghaliha kien prezenti Marcel Mercieca, il-Perit Valerio Schembri iddikjara li x-xogholijiet kienu tlestew (ara xhieda a` fol 141).

49. Din il-Qorti temmen li s-socjeta` attrici m'ghadhiex aktar genwinament interessata sabiex terga' tidhol fil-fond 82 Triq Fleur de Lys Birkirkara. Anzi, l-Qorti temmen li s-socjeta` attrici hija determinata li tibqa' tikri l-fond ta' Gwardamangia, tant, li kif inghad geddedt il-kirja sena qabel l-iskadenza taghha. Fil-fond ta' Gwardamangia sabet l-opportunita` li taqdi ahjar l-esigenzi godda tan-negozju taghha. Dan fid-dawl, li m'ghadhiex biss timmanifattura l-ghamara, bhal ma kienet meta kienet topera mil-fond ta' Birkirkara, izda qed taghmel ukoll xoghol ta' importazzjoni. Difatti, kif ikkonferma Marcel Mercieca stess fix-xhieda tieghu, ix-xoghol li qed jiggenera mill-fond ta' Gwardamangia mar "ferm iktar 'il quddiem" mix-xoghol li s-socjeta` attrici kienet qed tiggenera minn Birkirkara (a` fol 449 u 450).

50. Ta' min ukoll jinnota, illi fix-xhieda tieghu, Marcel Mercieca kontinwament jitkellem fis-superlattiv, kemm kwantu ghall-kobor u kif ukoll kwantu jirrigwarda l-progress li ghamel fin-negozju minn Gwardamangia. Dan ikompli jimplika, li t-traslok tas-socjeta` attrici minn Birkirkara ghal Gwardamangia ma affettwax avversament in-negozju tieghu. Pjuttost bil-kuntrarju.

51. Ghaldaqstant il-Qorti sejra tillikwida d-danni billi tikkalkula d-differenza fil-kera bejn b'mod gust u proporzjonali kif fuq inghad, fl-ammonti ta' kera mhallsa tal-fond ta' Gwardamangia fuq perjodu ta' tliet snin u cioe` mill-15 ta' Dicembru 2004, li hija d-data ta' meta giet effettwata l-ewwel kirja permezz tal-kuntratt ta' kera ffirmat fl-10 ta' Dicembru 2005 (a` fol 10 u 77), sal-ahhar tal-perjodu qabel il-kirja ma giet mgedda u cioe` sal-31 ta' Dicembru 2008. Minn dan l-ammont jitnaqqsu l-ammonti ta' kera mhallsa ghall-istess perjodu ghall-fond ta' Birkirkara mid-data, li skont is-socjeta` attrici ma baqghux juzawh u cioe` mit-2 ta' Ottubru 2003 (ara ittra ufficjali a` fol 121) sal-31 ta' Dicembru 2008. Dan l-ammont ser ikun qed jithallas, ghaliex li kieku s-socjeta` attrici baqghet fil-fond ta' B'Kara, dawn l-ammonti xorta kienu jithallsu.

52. Ghalhekk, kera imhallsa ghall-fond ta' G'Mangia mill-15 ta' Dicembru 2004 sal-31 ta' Dicmebru 2008, tammonta ghal €85,060 **(A)**. Kera imhallsa ghall-fond ta' B'Kara mit-2 ta' Ottubru 2003 sal-31 ta' Dicembru 2008 **(B)** tammonta ghal €12,448. Dan ifisser li danni kwantu kera imhallsa huma **(A)**-**(B)** divizi bi tlieta stante li l-post ta' G'Mangia kien it-triplu fid-daqs dak ta' B'Kara. Dan iwwassal ghall-ammont ta' €24,204. Dan l-ammont ser ikun ridott ghal darba ohra bit-terz, ghar-ragunijiet li ser jissemmew aktar 'l quddiem.

<u>Spejjez fl-armar u abbelliment tax-*showroom* il-gdida</u>

53. Il-Qorti tinnota li d-difett fis-saqaf tat-tieni sular tal-fond 82B gia 83 Triq Fleur de Lys Birkirkara sar maghruf wara li s-socjeta` attrici nkarigat Perit biex jispezzjona l-fond qabel ma tidhol ghall-ispiza sabiex tabbellixxi ix-*showroom* tal-fond 82 Triq Fleur de Lys Birkirka

minhabba l-periklu li rrizulta fil-bejt tal-fond sovrastanti. B'dana kollu l-ispiza ghamlitha fix-*showroom* il-gdida li kriet fi Gwardamangia. Jigifieri, tajjeb jew hazin, anke li kieku baqghet topera mill-fond ta' B'Kara, ammont ta' spejjes ghall-abbelliment xorta kienu ser ikunu inkorsi.

54. Din il-Qorti hija ghalhekk konvinta, li l-ispejjez li s-socjeta` attrici garrbet f'armar u abbelliment, m'humiex interament b'konsegwenza "immedjata u diretta tal-event dannuz" skont l-artikolu 1045(1) tal-Kodici Civili. Ghalkemm is-socjeta` attrici setghet inkorriet iktar spejjez f'*refurbishment*, dan sar minhabba li x-*showroom* ta' G'Mangia kienet tlett darbiet akbar minn dik ta' B'Kara. Huwa minnu li s-socjeta` attrici ghamlet dawn l-ispejjes, izda jrid ukoll jittiehed kont ta' dak li xehed Victor Petroni, li huwa s-sid tal-fond ta' G'Mangia. Dan qal, li l-fond ta' G'Mangia kien attrezzat bl-affarijiet kollha li kien hemm bzonn u ta x'jifhem li dan il-post kien lest minn kollox (a` fol 164 u 165).

55. B'dana kollu l-Qorti ma teskludix li mis-somma reklamata mis-socjeta` attrici f'dan ir-rigward, seta' kien hemm xi ammont li sar b'konsegwenza tac-caqliq minn post ghall-iehor. Il-Qorti konvinta li d n kien wiehed minuri. Ghalhekk arbitrio boni viri qeghdha tillikwida l-ammont f'dan ir-rigward ghal wiehed ta' €6000. F'dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti trid izzomm quddiem ghajnejha dan l-insenjament u cioe` li huwa dejjem "*Valevoli dejjem li jigi wkoll sottolinejat illi r-regola ghandha tkun illi d-dannu reklamat m'ghandux ikun sors ta' approfittar jew ta' lukru u li l-mizura tar-rizarciment m'ghandhiex tissupera l-interessi lezi*." **(**Ara **Borg *nomine et* -vs- Schembri**, **Prim' Awla, Qorti Civili, 28 ta' Jannar, 1965)**. It-taghlim gurisprudenzjali ta' din is-sentenza japplika ukoll ghal dak li ser jinghad aktar 'l isfel.

<u>Spejjez f'reklamar biex jerga 'jirpilja isem il-kumpanija u n-negozju'</u>

56. Is-socjeta` attrici ma tat l-ebda spjegazzjoni kif skont hi n-negozju qala' daqqa 'l isfel bir-riallokazzjoni li kellha taghmel. Minflok prezentat ammont ta' fatturi mifruxa fuq perjodu ta' hames snin mis-sena 2004 sas-sena 2009 li jammontaw ghal €79,794.79 (ara dok E a` fol 84). Il-Qorti ssibha difficli taccetta l-kontenzjoni tas-socjeta` attrici li l-ispiza ta' €79,794.79 kienet kollha mmirata biex terga' ssahhah ir-reputazzjoni u l-*good will* li skont hi kienu gew milquta negattivament minhabba r-riallokazzjoni.

57. Il-Qorti hija tal-fehma li jekk is-socjeta` attrici giet affettwata hazin, l-aktar li setghet giet hekk affettwata kien fl-ewwel sena minn meta iccaqalqet, sakemm il-klijenti taghha u dawk godda gew ridretti ghall-post ta' G'Mangia. Ma hux xi moviment insolitu li kumpanija ticcaqlaq minn post ghall-iehor biex tkabbar l-operazzjoni taghha. Ghalhekk il-Qorti tikkonsidra, li l-perjodu ta' sena kien altru milli sufficjenti biex is-socjeta` attrici tigbed il-klijentela li kellha f'Birkirkara

ghal Gwardamangia permezz tar-riklamar. Ghalhekk, il-Qorti sejra arbitrio boni viri tillikwida d-danni tar-riklamar fl-ammont <u>€10,000</u>.

58. Il-Qorti tikkondividi il-fehma, kif sottomessa f'punt 16 tan-nota tal-konvenut (a` fol 469). Huwa l-konvinciment ta' din il-Qorti li l-kumplament tal-ispiza mis-socjeta` attrici f'riklamar saret ghal ragunijiet li ma jikkoncernaw xejn il-pretensjonijiet li qed ikunu avvanzati fil-kawza odjerna. Il-bqija tal-ammont reklamat mis-socjeta` attrici ma jistax jitqies bhala danni attwali fit-termini ta' dak provdut fl-artikolu 1045 tal-Kap. 16.

59. Fl-apporzjament tal-ammont dovut mill-konvenut din il-Qorti hadet in konsiderazzjoni li l-kawza saret kontra tieghu biss u mhux kontra s-sidien l-ohra ukoll. Ghalhekk il-Qorti qieset dak li kkunsidrat kemm fir-rigward tal-fatt li mhux is-sidien kollha kienu fil-kawza bhala konvenuti u kif ukoll li ma tezistix ir-regola tas-solidarjeta` bejn l-istess kif fuq spjegat. Dan iwassal biex il-konvenut ghandu jkun tenut li jhallas terz tal-ammonti kollha fuq likwidati. Dan ifisser li huwa dovut ihallas l-ammont ta' €13,401.

60. Il-Qorti trid tippuntwalizza, li din is-sentenza ma titfa' ebda rifless fuq ir-responsabbilta` o meno tal-persuni l-ohra kollha, kemm dawk li kienu u kif ukoll dawk li huma sidien tal-fond ta' B'Kara li ma humiex parti ghal kawza odjerna, ghaliex dawn jista' jkollhom id-difiza partikulari taghhom. B'danakollu, fir-rigward ta' dawn, il-Qorti qeghdha thalli impregudikati kull drittijiet u azzjonijiet li s-socjeta` attrici talvolta jista' jkollha kontra taghhom."

5. Rat ir-rikors tal-appell tas-soċjeta` F. Mercieca & Sons Mobili Limited, li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti tirrevoka, tħassar u tannulla s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-13 ta'Ottubru, 2017, fil-kawża fl-ismijiet premessi fit-termini tal-aggravji minnha sollevati, sabiex b'hekk tilqa' fis-sħiħ it-talbiet tagħha, hekk kif mitluba fir-rikors ġuramentat u mfissra tul il-proċeduri quddiem l-ewwel Qorti, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-appellat, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat.

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-konvenut Josef Curmi, li permezz tagħha wieġeb, li l-appell imressaq mis-soċjeta` appellanti għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess soċjeta` appellanti.

7. Rat li l-konvenut appellat ipprevalixxa ruħu mill-appell prinċipali nterpost mis-soċjeta` attriċi, sabiex ressaq l-appell inċidentali tiegħu, li permezz tiegħu talab lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-13 ta'Ottubru, 2017, billi tikkonfermaha in kwantu ċaħdet l-ewwel talba attriċi u tħassarha in kwantu laqgħet il-bqija tat-talbiet attriċi u kkundannat lill-konvenut iħallas is-somma ta' €13,401 u minflok tiċħad it-talbiet kollha attriċi.

8. Rat ir-risposta tal-appell tas-soċjeta` F. Mercieca & Sons Mobili Limited għall-appell inċidentali ta' Josef Curmi, li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti tiċħad l-appell inċidentali mressaq mill-konvenut Josef Curmi u dan filwaqt li tgħaddi sabiex tilqa' l-appell prinċipali tas-soċjeta` attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut.

9. Rat li d-difensuri tal-partijiet itrattaw il-każ quddiem din il-Qorti, waqt is-seduta tal-21 ta' Ġunju, 2022.

10. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

11. Illi dan il-każ jitratta talba għall-ħlas ta' danni mġarrba mis-soċjeta` attriċi, wara li l-fond mikri lilha kien sar perikoluż konsegwenza tal-istat tas-saqaf tal-proprjeta` sovrastanti dik mikrija lilhom, liema proprjeta` sovrastanti hija proprjeta` tal-konvenut. Minkejja proċeduri penali li ttieħdu fil-konfront tal-konvenut, fejn permezz ta' sentenza tas-26 ta' Novembru, 2008, tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali, l-akkużat instab ħati u fost affarijiet oħra, ġie ordnat li jwettaq ix-xogħlijiet meħtieġa, baqa' inadempjenti. Dan wassal għall-proċeduri odjerni fejn is-soċjeta` attriċi talbet illi l-Qorti: (i) tiddikjara u tiddeċiedi li fuq l-istregwa tas-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) l-fond 82, Triq Fleur de Lys, Birkirkara, sar inokkupabbli minħabba l-istat perikolanti fis-saqaf ta' fuq il-fond 82b, ġja 83, Triq Fleur de Lys, Birkirkara, proprjeta` tal-kovnenut; (ii) tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenut hu responsabbli għad-danni u spejjeż oħra sofferti mill-attriċi; (iii) tillikwida d-danni u l-ispejjeż sofferti mis-soċjeta` attriċi minħabba n-nuqqas tal-konvenut li jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa fis-saqaf in kwistjoni; (iv) tikkundanna lill-konvenut sabiex iħallas lill-attriċi d-danni hekk likwidati u dan flimkien mal-imgħax.

12. Il-konvenut laqa' għall-pretensjonijiet attriċi billi ressaq numru ta' eċċezzjonijiet fosthom illi: (I) huwa mhuwiex l-uniku sid ta' din il-

proprjeta`, peress li s-sidien huma l-istess konvenut flimkien ma' żewġ ħutu oħra, Jean Curmi u Marie Therese Pisani (xebba Curmi) li għandhom jiġu kjamati fil-kawża; (II) il-proprjeta` ġiet assenjata lill-konvenut, lil ħutu (u oriġinarjament lil ommhom Maria Curmi xebba Caruana Dingli) permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-21 ta'Ottubru, 2000, fl-atti tan-nutar Joseph Brincat u dan il-fond ġie assenjat lilhom *tale quale* fl-istat li kien; (III) il-fond kollu, kemm is-*showroom* sottostanti, kif ukoll il-fond 82b, Triq Fleur de Lys, Birkirkara, kien mikri minn Vincent Curmi lis-soċjeta` attriċi u/jew lil missier l-azzjonist tal-kumpanija; (IV) għalhekk is-soċjeta` attriċi kienet taf sew dwar l-istat u l-kondizzjoni tal-post 82b, Triq Fleur de Lys, Birkirkara, tant li l-perit tagħha stess qal "*the store area has not been used or maintained in recent years";* (V) is-soċjeta` attriċi u qabilha missier l-azzjonisti tal-kumpanija qatt m'għamlu manutenzjoni u tiswijiet fil-fond, meta kellhom jagħmlu dan bħala inkwilini tal-fond; (VI) dan meta s-soċjeta` attriċi u qabilha missier l-azzjonisti tal-kumpanija kienu ilhom inkwilini tal-fond in kwistjoni għal madwar erbgħin sena u għalhekk kienu jafu sew il-post u dwar il-perikoli u s-sitwazzjoni tal-bini; (VII) ir-responsabblita` tad-danni ma taqax unikament f'ħoġor il-konvenut, iżda wkoll f'Vincent Curmi u ħutu li kienu komproprjetarji tal-fond qabel il-qsim u d-diviżjoni msemmija qabel; (VIII) mhux minnu li x-xogħlijiet ma sarux, tant li x-xogħlijiet qegħdin isiru; (IX) s-soċjeta` attriċi kienet taf ben tajjeb il-perikolu li kien hemm u għalhekk ma messha qatt daħlet f'titolu ta' lokazzjoni meta dan il-perikolu kien ġja jeżisti; (X) huwa interessanti

kif is-soċjeta` attriċi qatt ma ħadet passi kontra s-sid tal-post mikri lihom u din il-kawża saret sabiex tiskapriċċa mill-konvenut flejjes li ma ħaqqhiex, meta Vincent Curmi bħala amminstratur tal-beni u l-istess soċjeta` attriċi, kienu jafu snin qabel bil-kundizzjoni tas-saqaf.

13. L-ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi, filwaqt li ċaħdet l-ewwel talba attriċi, laqgħet it-tieni talba attriċi limitatament fis-sens li ddikjarat lill-konvenut responsabbli għad-danni mġarrba mis-soċjeta` attriċi fil-proporzjon għas-somma li ġie kkundannat iħallas; laqgħet it-tielet talba u llikwidat id-danni mġarrba mis-soċjeta` attriċi sa fejn jirrigwarda lill-konvenut fl-ammont ta' €13,401 u għalhekk ikkundannatu jħallas l-istess somma bl-imgħaxijiet legali mid-data tad-deċiżjoni sal-pagament effettiv. Bl-ispejjeż tal-ewwel talba a karigu tas-soċjeta` attriċi, filwaqt li l-bqija tal-ispejjeż jibqgħu karigu tal-konvenut.

14. Is-soċjeta` attriċi ħassitha aggravata bl-imsemmija sentenza u għalhekk interponiet appell minnha u ssejjes l-appell tagħha fuq sitt aggravji li huma:

(A) Ir-riduzzjoni b'terz tad-danni reklamati;

(B) Iċ-ċaħda tal-ewwel talba attriċi;

(C) Id-differenza fil-kera;

(D) Spejjeż fl-armar u *refurbishment* tax-*showroom* il-ġdida;

(E) Spejjeż f'reklamar; u

(F) L-apporzjonament tal-ispejjeż.

Il-konvenut ipprevalixxa ruħu mill-appell prinċipali tas-soċjeta` attriċi, sabiex ressaq l-appell inċidentali tiegħu li jissejjes fuq tliet aggravji:

(a) Responsabbilta` għad-danni u likwidazzjoni tad-danni;

(b) Nuqqas ta' Integrita` tal-Ġudizzju; u

(c) Spejjeż Ġudizzjarji.

15. Jinħass xieraq li l-ewwel u qabel kollox jiġi trattat it-tieni aggravju tal-konvenut appellant inċidentalment, dak fejn jilmenta mill-fatt li l-ewwel Qorti skartat l-ewwel eċċezzjoni tiegħu dwar in-nuqqas ta' Integrita` tal-ġudizzju, ġaladarba iż-żewġ komproprjetarji l-oħra tal-fond ma kenux parti mill-kawża. Jingħad mill-konvenut appellant inċidentalment, li din l-eċċezzjoni, li ngħatat fir-risposta ġuramentata kienet tirriżulta mill-kuntratt

ta' diviżjoni tal-21 ta' Ottubru, 2000, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat (esebit in atti). Isostni li kien fl-interess tas-soċjeta` attriċi appellanti li fetħet il-proċeduri odjerni, li ssejjaħ fil-kawża lill-komproprjetarji l-oħra. Wara kollox, hija kellha ċans sa mill-bidu tal-kawża li tirregola l-pożizzjoni tagħha skont l-Artikolu 961 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u ma messha qatt ippretendiet li jkun hu li jsejjaħ fil-kawża lil ħutu, meta tali sejħa kienet isservi sabiex telimina l-iskop tal-eċċezzjoni tiegħu. Ġaladarba ġie ppruvat li l-konvenut mhuwiex l-uniku proprjetarju tal-fond in kwistjoni, ma kellu jkun hemm l-ebda dubju li l-ġudizzju mhuwiex integru, għal-liema nuqqas is-soċjeta` attriċi baqgħet inadempjenti u ma rregolarizzatx il-pożizzjoni tagħha, minkejja li kienet mgħarrfa bl-identita` tal-komproprjetarji l-oħra.

16. Għandu jingħad mal-ewwel li, n-natura ta' eċċezzjoni ta' nuqqas ta' integrita` tal-ġudizzju hija mibnija fuq tliet konsiderazzjonijiet: (1) fuq il-ħtieġa li fil-kawża jieħdu sehem dawk kollha li huma interessati fil-kwistjoni; (2) li jiġi assikurat li l-ġudizzju jkun wieħed effikaċi; u (3) li jitħares, kemm jista' jkun, il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju. Kif ingħad minn din il-Qorti fil-kawża **Joseph Riolo *pro et nomin*e v. Carmel Muscat et** deċiża fil-15 ta' Marzu, 1991:

> *"L-istitut (tal-kjamat fil-kawza) jaqdi diversi funzjonijiet procedurali,principalment:*
>
> *"(a) dak li jintegra gudizzju fejn ikun hemm diversi konvenuti li jkollhom jigu mharrka u xi whud minnhom jithallew barra.*

> *"(b) Dak li jissalvagwardja d-drittijiet ta' min ikun indirettament interessat fl-ewwel azzjoni gudizzjarja u li aktarx ggib warajha azzjoni ohra bhala konsegwenza taghha……".*

17. Filwaqt li l-attur għandu l-obbligu li l-kawża jipproponiha sew u kif għandu jkun, wara kollox f'dan il-każ, il-konvenut, filwaqt li eċċepixxa n-nuqqas ta' integrita` tal-ġudizzju, indika wkoll il-persuni li kellhom jiġu msejħa miegħu fil-kawża, minkejja li f'dak l-istadju setgħet issir it-talba sabiex jissejħu fil-kawża il-persuni kollha msemmija, ħadd ma ressaq tali talba. Naturalment, li l-ġudizzju jkun wieħed integru għandu jinteressa lill-parti attriċi, aktar milli lill-parti konvenuta u f'dan is-sens forsi kien ikun għaqli li l-parti attriċi ssejjaħ fil-kawża dawk il-persuni ndikati lilha li għandhom interess li jkunu parti fl-azzjoni mressqa minnha. Min-naħa l-oħra, ma jidhirx li din l-eċċezzjoni tal-konvenut hija bbażata fuq xi eżiġenza formali, preċiża li tindika nuqqas insanabbli. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Jannar, 1992, Kollez. Vol. LXXVI.II.182, fil-kawża fl-ismijiet **Victoria Zahra Dedomenico v Alfred Zahra Dedomenico**).

18. Fuq kollox, is-siwi tal-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' integrita` tal-ġudizzju trid bilfors titqies fil-qafas tan-natura tal-azzjoni li fiha titqajjem dik l-eċċezzjoni. (Ara sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-12 ta' Ġunju, 2012, fil-kawża fl-ismijiet **Josef Sapiano et v. Doreen Baldacchino pro et noe.**) Dan il-każ in eżami huwa msejjes fuq azzjoni ta' danni, fejn jintalab li l-konvenut jagħmel tajjeb għad-danni li jingħad li

ġarrbet is-soċjeta` attriċi, konsegwenza tal-aġir tal-konvenut. Fil-verita`, l-proċeduri odjerni saru wara li l-konvenut f'din il-kawża, ġie kkundannat u ordnat mill-Qorti tal-Maġistrati (bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali) sabiex bħala sid il-fond sovrastanti jwettaq it-tiswijiet rimedjali meħtieġa, hekk kif riskontrat mill-perit inkarigat f'dik il-kawża, kwindi fuq l-aġir jew aħjar nuqqas tal-konvenut li jeżegwixxi l-ordni tal-Qorti minkejja l-perikolu riskontrat. Dik is-sentenza ngħatat kontra l-konvenut waħdu. Kien il-konvenut li ġie miżmum responsabbli f'dawk il-proċeduri u ma jistax issa jevita dik ir-responsabbilta` billi jeċċepixxi li l-ġudizzju mhuwiex integru fil-proċeduri odjerni.

19. Inoltre, l-liġi stess tipprovdi li meta l-biċċa tal-ħsara li ssir minn persuna waħda jew iżjed ma tkunx tista' tiġi stabbilita, min ibati l-ħsara jista' jitlob il-ħlas tal-ħsara mingħand kull min irid minn dawk li jkunu ħadu sehem fiha, bla ħsara għall-jedd tal-konvenut li jdur kontra l-ieħor jew l-oħrajn. Kif ukoll, f'dan il-każ jinkombi fuq il-konvenut li jitlob li dawk kollha li jkunu kkaġunaw il-ħsara jiġu msejħa fil-kawża bil-mod u għall-effetti msemmijin fl-Artikolu 962 tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta (ara Artikolu 1050 tal-Kodiċi Ċivili – Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta). Kwindi, għalkemm din il-Qorti tista' tifhem li l-konvenut kien iħossu skomdu li jsejjaħ fil-kawża lil ħutu, jirriżulta li l-obbligu li jissejħu fil-kawża s-sidien l-oħra tal-appartament sovrastanti kienet tispetta lill-kontendenti fil-kawża b'mod ugwali. Isegwi li din l-eċċezzjoni mogħtija mill-konvenut ma tistax la toqtol

l-azzjoni attriċi u lanqas tista' twassal lill-konvenut sabiex jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

20. Imiss li jiġi trattat l-ewwel aggravju fl-appell prinċipali tas-soċjeta` attriċi, dak dwar ir-riduzzjoni tad-danni reklamati fejn is-soċjeta` attriċi appellanti prinċipalment tilmenta fost affarijiet oħra, li l-ewwel Qorti donnha ma qisetx il-provvediment tal-Artikolu 1050 tal-Kodiċi Ċivili. Filwaqt li tislet il-provvediment tal-liġi u l-ġurisprudenza in sostenn tal-argument tagħha, tisħaq li s-solidarjeta` bejn is-sidien tal-fond in kwistjoni teżisti.

21. Dan l-aggravju fil-verita` aktar jitratta l-prinċipju tar-responsabilta` solidali tas-sidien ta' fond għad-danni kawżati lil terzi, milli l-kwistjoni tar-riduzzjoni tad-danni li hija l-konsegwenza tan-nuqqas tal-applikazzjoni tal-prinċipju enunċjat. B'żieda mal-konsiderazzjonijiet magħmula qabel f'paragrafu 19 ta' din is-sentenza, din il-Qorti ssib li l-argument imressaq mis-soċjeta` attriċi għandu mis-sewwa, illi f'każ ta' danni teżisti solidarjeta` bejn is-sidien tal-post sovrastanti, li kkawżaw id-danni, salv il-ħtieġa li jiġu ppruvati d-danni mġarrba mill-kumpanija attriċi. Għalkemm huwa minnu li l-Artikolu 1089 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li ma jitqisx li l-partijiet huma obbligati *in solidum*, l-istess provvediment tal-liġi jipprovdi wkoll li din ir-regola tapplika sakemm is-solidarjeta` ma tkunx dikjarata mil-liġi jew tkun miftehma espressament. Din il-Qorti ma taqbilx sa fejn

ingħad fis-sentenza appellata li s-solidarjeta` tapplika biss meta l-ħsara tkun ikkawżata dolożament jew meta ma jkunx possibbli li tiġi stabbilita l-parti tal-ħsara li kull wieħed mill-partijiet tkun ikkaġunat. Għalkemm dak li jingħad mill-Qorti huwa rifless fl-Artikoli 1049 u 1050 (1) tal-Kodiċi Ċivili, fl-istess Artikolu 1050(1) jingħad ukoll "*min ikun bata l-ħsara jista' jitlob il-ħlas tal-ħsara kollha mingħand kull min irid minn dawk li jkun ħadu sehem fiha,* ***ukoll jekk ilkoll jew xi wħud minnhom ma jkunux imxew dolożament, bla ħsara għall-jedd tal-konvenut li jdur kontra l-ieħor jew l-oħrajn.***" Din l-aħħar parti tal-provvediment tal-liġi donnha sfuġġiet lill-ewwel Qorti. Kwindi, ladarba s-solidarjeta` hija f'dan il-każ dikjarata espressament mil-liġi, kellha tiġi applikata wkoll fil-każ in eżami.

22. Huwa relevanti f'dan is-sens, dak osservat minn din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Edwin Zammit et v. Saviour Casha**, deċiża fid-29 Jannar, 2016, meta ngħad hekk:

"F'kull kaz huwa evidenti, ghax indikat espressament mil-ligi, illi f'kaz simili tezisti responsabbilita` solidali bejn il-partijiet li allegatament ikkawzaw id-danni lill-attur; (Artikoli 1094 u 1096 tal-Kodici Civili u ara per ezempju s-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet ***Joseph Attard v. Emanuel Attard*** *tal-20 ta' Gunju 1984). Din is-sitwazzjoni hija ben spjegata b'mod succint ukoll fis-sentenza fl-ismijiet* ***Feedstuffs Compound Company Limited v. Catimpex Limited et*** *deciza mill-Prim'Awla fis-7 ta' Jannar 2003 fejn il-Qorti ghamlet riferenza wkoll ghall-Artikolu 1050 tal-Kodici Civili li jghid li hemm solidarjeta` bejn il-konvenuti f'kawza fejn jintalab il-hlas ta' danni, anke meta dawk id-danni ma gewx ikkawzati dolozament. Ghalhekk lanqas ikun hemm il-bzonn li jitharrek kull min seta' kien responsabbli, salv naturalment id-dritt ta' rivalsa ta' min jigi ikkundannat jekk ikun il-kaz. Naturalment l-appellant irid dejjem jipprova li sofra dawn id-danni li qed jallega u li dawn gew ikkawzati mill-konvenuti."* (sottolinjar ta' dn il-Qorti).

Din l-aħħar sentenza ċitata ta' **Feedstuffs Compound Company Limited v. Catimpex Limited et** hija ta' interess partikolari, peress li ċ-ċirkostanzi tal-każ kienu simili għal dak in eżami. Kunsidrat li qiegħed jingħad li s-solidarjeta` għandha tapplika wkoll bejn is-sidien tal-fond sovrastanti dak mikri lis-soċjeta` attriċi, fosthom il-konvenut f'din il-kawża, il-konsegwenza hija li, suġġett għall-prova tad-danni mġarrba, il-konvenut għandu jwieġeb għad-danni kollha mġarrba mis-soċjeta` attriċi appellanti, riżultanti min-nuqqas tas-sidien li jżommu l-proprjeta` tagħhom fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, (liema obbligu jirriżulta mill-Artikoli 1030, 1031, 1032, 1033 u 1041 tal-Kodiċi Ċivili), salv id-dritt tiegħu ta' rivalsa kontra l-bqija tas-sidien. Isegwi li dan l-aggravju jimmerita li jintlaqa' u għalhekk jeħtieġ li ssir reviżjoni tal-likwidazzjoni tad-danni, kif ser jiġi spjegat.

23. Fit-tieni aggravju tal-appell prinċipali, l-ilment jitratta ċ-ċaħda mill-ewwel Qorti tal-ewwel talba attriċi fejn il-kumpanija attriċi talbet "*Okkorrendo, tiddikjara u tiddeċiedi, fuq l-istregwa tas-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali u d-digriet tal-Qorti tal-Appell Kriminali, li l-fond 82, fi Triq Fleur de Lys, Birkirkara ġie res inokkupabbli minħabba l-istat perikolanti tas-saqaf ta' fuq il-fond 82b, ġja 83, fi Triq Fleur de Lys, Birkirkara, proprjeta` tal-intimat.*" Is-soċjeta` appellanti tisħaq li t-talba tagħha kienet li l-ewwel Qorti tieħu qies tal-pronunzjament ġudizzjarju fir-rispett tal-istess proprjeta` mmobbli, li kien għadda in ġudikat u mhux li awtomatikament tadotta d-dikjarazzjoni tal-

Qorti ta' Ġudikatura Kriminali fl-azzjoni ċivili u dan bi tkomplija u mhux b'adozzjoni tal-ġudikat fil-kamp penali. Tant li hija ressqet il-provi mill-ġdid u ma llimitatx ruħha li tistrieħ fuq l-imsemmija sentenza tal-Qorti ta' Ġudikatura Kriminali.

24. Fir-rigward ta' dan it-tieni aggravju, hawn ukoll din il-Qorti ssib li s-soċjeta` attriċi appellanti għandha raġun. Dan jingħad peress li minn qari tat-talba attriċi u mill-provi in atti jirriżulta li hija ma kenitx qiegħda sempliċement titlob li l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tadotta s-sentenza tal-Qorti ta' Ġudikatura Kriminali. Din il-Qorti taqsam mal-ewwel Qorti l-prinċipju tal-indipendenza tal-azzjoni ċivili, minn dik kriminali riflessa wkoll fil-liġi permezz tal-Artikolu 6 tal-Kodiċi Kriminali (Kap 9 tal-Liġijiet ta' Malta). Kif ingħad fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **Carmelo Camilleri v. Gejtu Cassar**, deċiża fl-1 ta' Dicembru, 1955 (Kollez. Vol. XXXIX.II.768):

> *"Mill-principju sancit fl-Artikolu 6 tal-Kodici Kriminali, jigifieri tal-ezercizzju taz-zewg azzjonijiet, tidderiva biss il-konsegwenza illi l-provi tal-azzjoni simili ghandhom isiru ex integro quddiem il-Qorti Civili kompetenti, u dawk tal-azzjoni kriminali; anke ex integro quddiem il-Qorti Kriminali; pero' xejn ma josta illi jsir il-konfront bejn dawk il-provi, ghall-fini ta' attendibilita' taghhom u tal-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja. Minn hawn jidher ukoll illi konformament ghar-regola relattiva ghall-provi, tista' tigi prodotta f'kawza civili, li tkun ghadha pendenti, kopja tas-sentenza moghtija mill-Qorti Kriminali fuq dawk l-istess fatti; u dan in forza tal-Artikolu 627(e) tal-Kap. 12." F'dan is-sens hi l-gurisprudenza taghna (Vol. VI P I p 143 u Vol. XXVII P I p 617).*
>
> *Naturalment il-gudizzju in sede penale jikkostitwixxi biss wahda mill-provi pero' hi prova importanti anke ghaliex ukoll kull prova hi ammissibbli jekk hi logikament rilevanti ghall-kwistjoni fil-kawza bejn il-partijiet (Artikolu 558 tal-Kapitolu 12);"*

25. Fil-fatt, il-mertu taż-żewġ kawżi huwa wkoll differenti fis-sens illi permezz tal-proċeduri kriminali, il-konvenut f'din il-kawża kien hemm akkużat li naqas li jobdi l-ordni mogħtija lilu mill-Pulizija sabiex ineħħi l-periklu u jsewwi l-ħsara li hemm fil-fond 82 u 82b, Triq Fleur de Lys, Birkirkara. B'hekk meta ġie stabbilit li l-imputat m'obdiex ordni leġittima bi ksur tal-Artikolu 25 tal-Kap.10 tal-Kodiċi tal-Pulizija u l-Artikolu 338(ee) tal-Kodiċi Kriminali (Kap. 9), il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali, permezz tas-sentenza tagħha tas-26 ta' Novembru, 2008, wara li sabet lill-istess imputat ħati tal-akkuża miġjuba fil-konfront tiegħu, kkundannatu jħallas ammenda, u ordnat ukoll lill-imputat sabiex fi żmien xahar mid-data tas-sentenza, li jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa fil-fond in kwistjoni, skont ir-rapport tal-perit tekniku Valerio Schembri, kif ukoll li jħallas l-ispejjeż marbuta mal-ħatra tal-istess espert. Mentri fil-kawża ċivili odjerna ntalbet dikjarazzjoni ndipendenti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li l-fond ma jistax jiġi okkupat minħabba l-istat perikolanti tas-saqaf sovrastanti u dan filwaqt li tieħu qies tad-deċiżjoni tal-Qorti ta' Ġudikatura Kriminali, kif ukoll li l-konvenut jiġi dikjarat responsabbli u jiġi kkundannat iħallas id-danni.

26. Effettivament il-provi prodotti da parti tas-soċjeta` attriċi għalkemm kienu jinkludu kopja tas-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali, ix-xhieda li ssejħu jixhdu quddiem l-ewwel

Qorti, kienu jinkludu dik tal-perit Valerio Schembri (fol.140 tal-proċess) li kien l-espert tekniku maħtur mill-Qorti tal-Maġistrati. Kwindi l-konsiderazzjonijiet u l-apprezzament tal-provi mill-ewwel Qorti kien kollu bbażat fuq provi ndipendenti u għalkemm l-ewwel Qorti kellha tieħu qies tas-sentenza tal-Qorti ta' Ġudikatura Kriminali, hija waslet għal konlużjoni ndipendenti fuq bażi tal-provvedimenti tal-liġi ċivili. Kuntrarjament għal dak li jingħad mill-konvenut appellat, fil-proċeduri odjerni, ma kienx qiegħed jintalab il-kanonizzazzjoni tas-sentenza mogħtija minn Qorti ta' kompetenza kriminali. Il-proċess voluminuż li jinkludi bosta xhieda juri li s-soċjeta` attriċi ressqet il-provi tagħha mill-ġdid sabiex tipprova li l-fond lilha mikri, ma setax jibqa' jiġi okkupat minnha minħabba konsiderazzjonijiet ta' perikolu u r-responsabbilta` tal-konvenut fir-rigward, b'rispett sħiħ lejn id-distinzjoni bejn iż-żewġ proċeduri in kwistjoni. Isegwi li din il-Qorti ssib li l-ewwel Qorti kellha tilqa' l-ewwel talba attriċi ndipendentement mis-sejbien ta' ħtija tal-konvenut fil-proċeduri kriminali ladarba ma ntalbitx li sempliċement tadotta s-sentenza tal-Qorti ta' Ġudikatura Kriminali.

27. Imiss li jiġu trattati t-tielet, ir-raba' u l-ħames aggravji tas-soċjeta` attriċi appellanti li komplessivament jitrattaw il-likwidazzjoni tad-danni li saret mill-ewwel Qorti taħt tliet partiti differenti: (I) Id-differenza fil-kera; (II) l-ispejjeż fl-armar u *refurbishment* tax-*showroom* il-ġdida; u (III) l-ispejjeż ta' reklamar.

28. Is-soċjeta` appellanti tilmenta li in kwantu t-tielet aggravju tagħha dwar id-differenza fil-kera, dan jissejjes fuq żewġ kriterji (i) id-daqs tax-*showroom* ġewwa Gwardamanġa u (ii) d-differenza fil-kera għal perjodu limitat. Tisħaq li filwaqt li hija talbet is-somma ta' €157,333.79 taħt din il-partita, l-ewwel Qorti rriteniet li d-danni setgħu ġew minimizzati kieku hija kriet fond madwar l-istess entita` u proporzjon bħal dak ta' Birkirkara u mhux marret għal *showroom* ikbar fi Gwardamanġa b'kera ogħla ħafna aktar minn dik ta' Birkirkara. L-ewwel Qorti kkritikat in-nuqqas ta' sforz da parti tagħha li ssib *showroom* tal-istess daqs li kellha qabel u d-dewmien fl-istituzzjoni tal-proċeduri odjerni, li wassal lill-ewwel Qorti ma tieħux qies tad-differenza fil-korrispettiv tal-kera għat-tieni kuntratt ta' kera. Tinsisti li ma kienx faċli għaliha li ssib *showroom* fl-istess lokalita` u tal-istess qies, tant li damet sentejn sabiex issib dik ix-*showroom* f'Gwardamanġa, kwindi altru li ppruvat timminimizza d-danni tagħha. Hekk ukoll targumenta li d-daqs tax-*showroom* huwa biss fattur wieħed fost bosta, bħal ma hija l-lokalita`, li tiddetta l-kera li tista' tintalab u titħallas. Iżda hija kellha kuntratt ta' kera tal-fond ġewwa Birkirkara tat-18 ta' Ġunju, 2002, msejjes fuq il-fatt li missier id-direttur Marcel Mercieca kien ilu jopera minn hemm għal għexieren ta' snin, tant li bl-avvjament tan-negozju ma kien jaqbillu qatt jitlaq minn Birkirkara, mentri l-korrispettiv tal-kera tal-fond f'Gwardamanġa kien dettat skont l-eżiġenzi tas-suq fl-2005 u fl-2008. Kwindi meta l-ewwel Qorti straħet biss fuq id-

daqs taż-żewġ stabbilimenti, ma setgħet qatt tapplika r-riga ta’ *ceteris paribus.* Kunsidrat ukoll id-dewmien da parti tal-konvenut sabiex iwettaq ix-xogħlijiet rimedjali, l-ewwel Qorti ma messha qatt irrifjutat li tieħu qies tad-differenza fil-korrispettiv tal-kera għat-tieni kuntratt konkluż minnha. Inoltre tisħaq li, lanqas huwa ġust il-kumment tal-ewwel Qorti, dwar id-dewmien sabiex jiġu istitwiti l-proċeduri odjerni, kunsidrat li l-istess proċeduri ġew istitwiti fi żmien xahrejn minn meta l-Qorti tal-Appell Kriminali ddikjarat deżert l-appell tal-konvenut mis-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati.

29. Jibda billi jingħad li, jinsab assodat fil-ġurisprudenza tagħna li meta d-danneġġjat jiġi kkumpensat għad-danni li jkun bata, għandu kemm jista’ jkun possibbli, jerġa’ jitqiegħed fl-istat li kien qabel l-incident. Hekk ingħad fis-sentenza deċiża fit-23 ta’April, 1965, (Kollez. Vol.XLIX.I.526) mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali, fil-kawża fl-ismijiet **John Tufigno v. Joseph Micallef noe**: *“in tema ta’ kompensazzjoni ta’ danni, l-attur għandu kemm jista’ jkun jiġi mqiegħed fil-posizzjoni li hu kien ikollu kieku ma ġietx kaġġjonata l-ħsara”.* Fi kliem il-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha tat-28 ta’ Marzu, 2003, fil-kawża fl-ismijiet **Michael Camilleri v. Joseph Saliba et:**

> *"il-principji generali regolanti materja ta' rizarciment ta' danni, ... hi di regola li d-danneggjat ghandu dritt jikkonsegwixxi rizarciment li jirrientegra l-patrimonju tieghu minn kull konsegwenza ekonomika ta' l-event dannuz u ghalhekk f'kaz ta' rizarciment par equivalent ghandu jikkonsisti f'somma li tekwipara l-valur ta' l-utilitajiet mitlufa" - "**Antonia Zammit -vs- Mario Calleja**", Appell, Sede Inferjuri, 12 ta'*

> *Jannar 1977; "**Edgar Sant -vs- Peter Borg**", Prim' Awla, Qorti Civili, 3 ta' Ottubru 1979;"*

30. Min-naħa l-oħra, kif ġustament osservat mill-ewwel Qorti fil-ġurisprudenza ċitata minnha, id-danneġġjat għandu l-obbligu li jimmitiga d-danni mġarrba minnu. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, fil-fehma ta' din il-Qorti, m'hemmx dubju li s-soċjeta` attriċi appellanti kellha tiżgombra mill-fond mikri lilha f'Birkirkara minħabba l-istat perikoluż tas-saqaf tal-fond sovrastanti (ara rapport tal-perit Brian Curmi nkarigat mill-attriċi a fol. 9 u x-xhieda tiegħu a fol. 135 u r-relazzjoni tal-perit tekniku Valerio Schembri, inkarigat mill-Qorti tal-Maġistrati a fol. 31). Kwindi filwaqt li hija baqgħet tikri dan il-fond f'Birkirkara, hija ma setgħetx tibqa' tagħmel użu minnu bil-konsegwenza li kellha tfittex fond alternattiv minn fejn teżerċita n-negozju tagħha. Huwa minnu li hija ġiet mgħarrfa bl-istat perikoluż ta' dan is-saqaf f'Ottubru tas-sena 2003 (ara fol. 8) u daħlet f'kirja ġdida f'Diċembru, tas-sena 2005, iżda mill-istess kuntratt jirriżulta li l-kera bdiet tiddekorri b'effett mill-15 ta' Diċembru, 2004, jiġifieri madwar sena wara (ara fol. 77). Madankollu ma ġabitx prova li hija kienet b'xi mod per eżempju, ippruvat iġġib xi riklam biex issib kirja ta' fond alternattiv bil-qisien meħtieġa minnha sabiex tirrimpjazza dak li kellha f'Birkirkara, jew riklami oħra ta' kirjiet fl-istess perjodu li jindikaw li s-suq kien qiegħed jiddetta rati għall-kirjiet kummerċjali ferm ogħla minn dawk li kienet qiegħda tħallas f'Birkirkara.

31. Hekk ukoll, huwa fatt inkontrastat li l-proprjeta` mikrija mis-soċjeta` attriċi f'Gwardamanġa hija ferm akbar minn dik li kellha f'Birkirkara. Kwindi din il-Qorti ma tistax tifhem kif is-soċjeta` attriċi tippretendi li tagħmel użu minn fond akbar li huwa aktar modern, b'żewġ faċċati fuq it-toroq, fosthom waħda prinċipali f'Gwardamanġa (ara fol. 334) ma kenux fatturi li jikkontribwixxu għad-differenza sostanzjali fl-ammont ta' kera. Isegwi li l-pretensjoni attriċi li hija tingħata d-differenza sħiħa fil-kera bejn iż-żewġ fondi ma tirrispettax il-kriterju enunċjat qabel ta' riżarċiment *par equivalent.* Min-naħa l-oħra, l-fatt rilevat mill-appellat li fl-istess żmien is-soċjeta` attriċi bidlet il-ġeneru ta' negozju, minn dak ta' manifattura għal dak ta' importazzjoni tal-għamara, li wassal sabiex jiġi ġenerat aktar negozju, ma jitqisx relevanti għall-materja in eżami. Din il-Qorti lanqas taqbel mal-appellat li ma kenitx il-ħsara fil-fond sovrastanti f'Birkirkara li skatta t-tfittxija għal post alternattiv, ir-rapport tal-perit Curmi jindika mod ieħor. Madankollu, din il-Qorti taqbel ma' dak li ngħad mill-ewwel Qorti li s-soċjeta` attriċi m'għandhiex il-ħeġġa li tirritorna lura Birkirkara, kunsidrat li tinsab moqdija aħjar bil-post preżenti li għandha f'Gwardamanġa, kunsidrat ukoll li fil-mori tal-kawża l-perit Valerio Schembri xehed li x-xogħlijiet fuq il-fond f'Birkirkara ilhom li tlestew mill-bidu tas-sena 2010.

32. Hekk ukoll, din il-Qorti taqbel ma' dik ta' qabilha li minkejja li s-soċjeta` attriċi kienet ilha taf bil-perikolu sa minn Ottubru tas-sena 2003, hija damet sitt snin sabiex tiftaħ il-proċeduri odjerni. Għalkemm l-

appellanti tikkontendi li hija fetħet il-proċeduri odjerni fi żmien xahrejn minn meta l-appell kriminali ġie dikjarat deżert, ma kien hemm xejn li jżomm lis-soċjeta` attriċi tintavola l-proċeduri ċivili minnufih, hekk kif kellha r-rapport tal-perit tagħha f'idejha u mhux toqgħod tistenna l-proċeduri kriminali jintemmu qabel tibda dawk ċivili. Wara kollox, kif spjegat qabel, dawn iż-żewġ proċeduri huma indipendenti minn xulxin. Kwindi din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti li ppruvat issib bilanċ ġust bejn li tirreintegra s-soċjeta` attriċi fit-telf imġarrab minnha konsegwenza tal-aġir tal-konvenut u dak li l-konvenut ma jiġix imġiegħel iħallas aktar minn dak dovut, b'tali mod li s-soċjeta` attriċi tagħmel gwadann mis-sitwazzjoni li sabet ruħha fiha. Jitqies li dan il-bilanċ intlaħaq sew billi l-ewwel Qorti qieset id-differenza ta' €72,612, bejn il-kera imħallsa għall-fond ta' Gwardamanġa mill-15 ta' Diċembru, 2004, sal-31 ta' Diċembru, 2008, ammontanti għal €85,060 u l-kera mħallsa għall-fond ta' Birkirkara mit-2 ta' Ottubru, 2003, sal-31 ta' Diċembru, 2008, li tammonta għal €12,448 u ddividiet dan l-ammont bi tlieta minħabba d-differenza fid-daqs bejn il-post ta' Gwardamanġa u dak ta' Birkirkara, li jwassal għall-ammont ta' €24,204. Isegwi li dan l-aggravju tas-soċjeta` attriċi appellanti ma jreġix.

33. Imiss li jiġu trattati r-raba' u l-ħames aggravji tas-soċjeta` attriċi li jitrattaw l-ispejjeż fl-armar u *refurbishment* tax-*showroom* il-ġdida fejn filwaqt li t-talba tagħha taħt din il-partita kienet dik ta' €11,818.39, l-ewwel

Qorti llikwidat favur tagħha s-somma ta' €6,000 b'applikazzjoni tal-prinċipju *arbitrio boni viri.* Filwaqt li fil-każ tal-ispejjeż fir-reklamar, għalkemm it-talba tagħha kienet dik ta' €79,794.79, l-ewwel Qorti llikwidat l-ammont ta' €10,000 bl-istess prinċipju ta' *arbitrio boni viri.* Tisħaq li l-Qorti hija tenuta li tagħti motivazzjoni tal-kriterji adottati minnha meta tillikwida b'dan il-mod. Filwaqt li tagħmel referenza estensiva għall-ġurisprudenza in materja ta' likwidazzjoni *arbitrio boni viri,* tikkontendi li l-ewwel Qorti ma kellhiex tadotta dan il-metodu ta' likwidazzjoni, kunsidrat li ma kellu jkollha l-ebda diffikulta` li tillikwida l-ammonti mitluba minnha li kienu ċerti u determinati, mentri l-metodu ta' likwidazzjoni da parti tal-ewwel Qorti kien pjuttost wieħed arbitrarju.

34. Għandu jingħad mal-ewwel li, lanqas dawn iż-żewġ aggravji tas-soċjeta` attriċi appellanti ma jimmeritaw li jintlaqghu. Jibda billi jiġi osservat li l-ammont pretiż minnha ta' €11,818.39, għall-ispejjeż fl-armar u *refurbishment* tax-*showroom* il-ġdida, għalkemm speċifiku, mhuwiex korroborat bl-irċevuti, minkejja li jingħad li jirrappreżenta għamara, *refurbishment* ġenerali u b'*fixtures* u *fittings*. Dan apparti li mix-xhieda ta' Victor Petroni, sid il-fond ta' Gwardamanġa, jirriżulta li l-ħanut kien lest minn kollox (bħall-aluminju, l-arja kkundizzjonata, d-dwal u ż-żebgħa) peress li huma qabel kienu joperaw mill-istess fond (ara fol. 164), għalkemm jikkonċedi li s-soċjeta` attriċi għamlet xi affarijiet fih. Dan apparti l-konsiderazzjoni magħmula mill-ewwel Qorti li l-fatt li l-fond

f'Gwardamanġa kien ikbar minn dak ta' Birkirkara, kien fattur li kellu jingħata relevanza wkoll f'dan il-każ. Kwindi għalkemm m'hemmx dubju li s-soċjeta` attriċi nkorriet l-ispejjeż sabiex setgħet tarma l-fond il-ġdid skont il-bżonnijiet tagħha, dan mhux fl-ammont sħiħ li tippretendi hi. Għalhekk din il-Qorti taqbel ma' dak deċiż mill-ewwel Qorti meta llikwidat is-somma ta' €6,000 *arbitrio boni viri* fir-rigward tal-ispejjeż fl-armar u *refurbishment* tax-*showroom* il-ġdida u dan fuq il-prinċipju enunċjat minnha li, ir-regola għandha tkun li d-dannu reklamat m'għandux ikun sors ta' approfittar jew ta' gwadann u li l-miżura tar-riżarċiment m'għandhiex tissupera l-interessi leżi.

35. In kwantu għall-ispejjeż ta' reklamar, huwa minnu li f'dan il-każ is-soċjeta` attriċi ppreżentat prospett ta' spejjeż u elenku tal-fatturi tal-ispejjeż pretiżi minnha, li għamlet għar-reklamar fuq medda ta' sitt snin (ara Dok. E a fol. 84 et seq.). Madankollu din il-Qorti temmen li, ir-reklamar huwa aspett fundamentali ta' kwalunkwe negozju, kwindi tinsab konvinta li lil hinn mill-kwistjoni tad-danni mġarrba minnha konsegwenza tal-fatt li ma setgħetx tagħmel użu mill-fond ta' Birkirkara, għalkemm fl-ewwel sena huwa raġonevoli li wieħed jifhem li hija nvestiet f'aktar reklamar, sabiex il-kiljenti tagħha jkunu mgħarrfa li hija kienet ser iċċaqlaq l-operazzjonijiet tagħha għal Gwardamanġa, ma tistax tippretendi li l-konvenut jerfa' l-piż kollu ta' reklamar fuq medda ta' sitt snin kif pretiż minnha. Għalhekk din il-Qorti ssib li ma teżisti l-ebda raġuni valida għala

hija għandha tiddisturba s-somma likwidata mill-ewwel Qorti *ex aequo aet bono* għall-pretensjoni attriċi ta' spejjeż għar-reklamar fl-ammont ta' €10,000. Isegwi li r-raba' u l-ħames aggravji tas-soċjeta` attriċi ser jiġu wkoll miċħuda.

36. B'danakollu jiġi puntwalizzat li magħmula l-konsiderazzjonijiet qabel (f'paragrafi 21 u 22 ta' din is-sentenza) dwar is-solidarjeta` bejn is-sidien tal-fond sovrastanti, ma tqisx li l-ammont totali likwidat bħala danni mġarrba mis-soċjeta` attriċi għandu jitnaqqas ulterjorment, konsegwenza tal-fatt li kellha tiżgombra mill-fond sottostanti, minħabba l-istat tas-saqaf tal-fond sovrastanti. Għalhekk l-ammont totali ta' danni li l-konvenut bħala sid għandu jwieġeb għalih, konsegwenza tan-nuqqas tiegħu li jżomm is-saqaf tal-fond tiegħu fi stat tajjeb ta' tiswija hija ta' €40,204 (€24,204+€6,000+€10,000). Dan ovvjament soġġett għad-dritt ta' rivalsa tal-konvenut kontra s-sidien l-oħra.

37. Qabel ma jiġi trattat l-aħħar aggravju tas-soċjeta` attriċi fl-appell prinċipali, jitqies xieraq li f'dan l-istadju jiġi trattat l-ewwel aggravju tal-konvenut fl-appell inċidentali tiegħu, li fil-verita` huwa relatat mal-aggravji fl-appell prinċipali appena kunsidrati, ladarba jitratta wkoll il-kwistjoni tal-likwidazzjoni tad-danni. F'dan l-aggravju tiegħu, l-konvenut jilmenta li l-ebda danni ma kellhom jiġu likwidati favur is-soċjeta` attriċi, peress li mhux talli din m'għamlitx telf, talli saħansitra żiedet fil-profitti tagħha u

għaliex indipendentement mill-ħsarat fil-fond sovrastanti dak mikri lilha fi Fleur de Lys, it-traslok kellu jseħħ xorta waħda, ġaladarba inbidel kompletament in-natura tax-xogħol tas-soċjeta` appellanti. Jisħaq li l-fond ġewwa Fleur de Lys huwa terran żgħir li kien jintuża bħala *workshop* fejn is-soċjeta` appellanti kienet taħdem l-għamara u mhux *showroom.* M'hemmx dubju li l-ġeneru tan-negozju tas-soċjeta` appellanti nbidel, hekk kif minn mastrudaxxa saret importatriċi tal-għamara lesta. Kwindi kienet teħtieġ ħafna aktar spazju sabiex tkun tista' tesponi l-għamara li timporta għall-klijenti tagħha. Isostni li l-bidla fil-fond minn fejn topera s-soċjeta` attriċi, ma kienx minħabba l-ħsarat fil-fond sovrastanti, iżda sar unikament minħabba li nbidlu l-esiġenzi tax-xogħol tagħha. Skont l-Artikolu 1045 tal-Kodiċi Ċivili, id-danni reklamati għandhom ikunu t-telf effettiv li l-għemil tiegħu jkun ġieb direttament lill-parti li tbati, liema elementi jsostni li ma jirriżultawx f'din il-kawża. Ladarba mill-provi jirriżulta li s-soċjeta` attriċi ma kellha l-ebda telf effettiv, ma hemm l-ebda danni x'jiġu likwidati. Il-prinċipju fil-liġi huwa li kulħadd irid iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu. Kwindi apparti li għandha tiġi stabbilita l-ħtija, irid jiġi stabbilit ukoll li kienet dik il-ħtija li kkaġunat id-danni attwalment imġarrba. F'dan il-każ ma ġewx imġarrba l-ebda danni attwali, ladarba l-fatt li s-soċjeta` attriċi marret fil-fond il-ġdid serva sabiex tagħmel aktar flus. Kwindi jtenni li s-soċjeta` attriċi qiegħda tipprova tabbuża mis-sitwazzjoni u ladarba tinsab f'sitwazzjoni aħjar, fejn qiegħda tagħmel

aktar profitti milli kienet tagħmel qabel, mhuwiex il-każ li terġa titqiegħed lura fl-istat li kienet qabel, hekk kif ma sofriet l-ebda telf.

38. Għandu jingħad li din il-Qorti ma taqbilx lanqas mal-argument imressaq mill-konvenut f'dan l-aggravju tiegħu. Kif ingħad qabel, jinsab assodat li s-soċjeta` attriċi kellha bilfors toħroġ mill-fond li hija kienet tikri f'Birkirkara għall-aħħar tas-sena 2003, minħabba l-istat perikoluż tas-saqaf tal-fond sovrastanti, proprjeta` tal-konvenut (u ħutu). Ġaladarba s-soċjeta` attriċi rnexxielha tipprova d-danni mġarrba minnha kif spjegat qabel, il-konvenut huwa tenut li jagħmel tajjeb għalihom, dejjem sa fejn huma limitatment marbuta mal-fatt li s-soċjeta` attriċi kellha toħroġ mill-fond mikri lilha, konsegwenza tan-nuqqas tal-konvenut li jżomm il-proprjeta` tiegħu fi stat tajjeb, b'perikolu ta' tiġrif għall-utenti tal-fond sottostanti. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li fil-kawża odjerna jirriżulta n-ness bejn l-att dannuż konsistenti fl-ommissjoni tas-sid li jżomm il-proprjeta` tiegħu fi stat tajjeb u d-danni li rriżultaw konsegwenza tal-istess ommissjoni. Il-fatt li s-soċjeta` attriċi rnexxielha tkompli tmexxi n-negozju tagħha b'suċċess, minkejja li kellha toħroġ mill-fond f'Birkirkara, ma jfissirx li hija ma ġarrbitx danni, jew li dan jeżenta lid-danneġġjant milli jagħmel tajjeb għan-nuqqas tiegħu.

39. Il-fatt li madwar sena wara li s-soċjeta` attriċi kellha toħroġ mill-fond f'Birkirkara, hija bidlet il-ġeneru tan-negozju u minflok sempliċi

mastrudaxxa, saret ukoll importatriċi tal-għamara, jaqa' lil hinn mill-mertu tal-kawża odjerna, peress li jibqa' l-fatt li ma setgħetx tagħmel użu mill-fond mikri lilha, fond li għalih hija kienet qiegħda tħallas il-kera. Il-konvenut kien tenut josserva l-obbligi tiegħu li jżomm il-proprjeta` tiegħu fi stat tajjeb lil hinn minn kull negozju li kienet qiegħda twettaq is-soċjeta` attriċi. Jekk in-nuqqas tiegħu wassal għall-konsegwenza li s-soċjeta` attriċi ġarrbet id-danni, mela minkejja li s-soċjeta` attriċi setgħet għamlet qligħ min-negozju tagħha, huwa jrid jagħmel tajjeb għal dawk id-danni. Il-fatt li s-soċjeta` attriċi għarfet tagħmel suċċess min-negozju tagħha ma jeżentax lill-konvenut milli jagħmel tajjeb għad-danni. L-analoġija magħmula mis-soċjeta` attriċi hija f'lokha, fejn f'kawżi ta' danni wara xi inċident, il-fatt li d-danneġġjat isib impieg aħjar jew b'aktar qligħ qatt ma jeżenta lid-danneġġjant milli jerfa' r-responsabbilta` u jagħmel tajjeb għad-danni mġarrba konsegwenza tal-istess inċident. Għandu jkun hemm ir-riżarċiment tad-danni, indipendentement mill-qagħda finanzjarja tad-danneġġjat. Id-danneġġjant m'għandux jiġi eżentat mill-ħlas tad-danni għas-sempliċi raġuni li d-danneġġjat jagħraf iqum fuq saqajh u jimxi b'għaqal, iżda d-danneġġjant jibqa' responsabbli għad-danni riżultat tal-aġir jew f'dan il-każ l-inadempjenza tiegħu. Isegwi li l-ewwel aggravju fl-appell inċidentali tal-konvenut ma jimmeritax li jintlaqa' u ser jiġi miċħud.

40. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar aggravju li huwa komuni kemm fl-appell prinċipali, kif ukoll fl-appell inċidentali, jiġifieri dak fejn il-kontendenti fil-

kawża jilmentaw dwar il-kap tal-ispejjeż, bil-pretensjoni li l-parti l-oħra tbati l-ispejjeż tal-kawża. Fir-rigward tal-ispejjeż ġudizzjarji, il-Qorti tirrileva li l-kundanna għall-ħlas tal-ispejjeż hija regolata mill-liġi u ċioe` l-Artikolu 223 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi hekk:

> *"(1) Kull sentenza definittiva għandha tikkundanna lit-tellief għall-ispejjeż.*
>
> *(2) Fil-każijiet kollha, il-qorti tista' tordna li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha, meta kull waħda mill-partijiet tkun it-telliefa f'xi punt tal-kawża, jew meta jindaħlu kwistjonijiet diffiċli tal-liġi, inkella għal xi raġuni tajba ohra.*
>
> *(3) Fil-każijiet kollha, il-qorti tista' tordna li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha, meta kull waħda mill-partijiet tkun it-telliefa f'xi punt tal-kawża, jew meta jindaħlu kwistjonijiet diffiċli tal-liġi, inkella għal xi raġuni tajba oħra..."*

Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-ewwel Qorti ġustament akkordat l-ispejjeż tal-kawża skont kif jipprovdi l-Artikolu 223(3) tal-Kap. 12, kif hawn ċitat, sabiex l-ispejjeż jiġu spartiti bejn il-partijiet fil-kawża skont it-telf li ġarrbet kull parti. Fi kwalunkwe każ, konsidrat li ser ikun hemm riforma tas-sentenza appellata fejn ser jintlaqgħu t-talbiet attriċi, jitqies xieraq li jkun hemm aġġustament fil-kap tal-ispejjeż.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(i) Tilqa' l-appell prinċipali tas-soċjeta` attriċi F. Mercieca & Sons Mobili Limited *in parte*, kif hawn qabel spjegat;

(ii) Tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Ottubru, 2017, fil-kawża fl-ismijiet premessi; u minflok:

(iii) Tilqa' t-talbiet kollha tas-soċjeta` attriċi u filwaqt li tiddikjara lill-konvenut responsabbli għad-danni mġarrba tas-soċjeta` attriċi, peress li l-fond mikri minnha ma setax jiġi wżat aktar, minħabba s-saqaf perikoluż fil-propjeta` sovrastanti tal-konvenut;

(iv) Tillikwida d-danni fis-somma ta' erbgħin elf, mitejn u erba' Ewro (€40,204);

(v) Tikkundanna lill-konvenut iħallas lis-soċjeta` attriċi s-somma ta' erbgħin elf mitejn u erba' Ewro (€40,204), bl-imgħax jiddekorri mid-data tas-sentenza tal-ewwel Qorti, sad-data tal-ħlas effettiv;

(vi) Tiċħad l-appell inċidentali mressaq mill-konvenut;

(vii) Tordna li l-ispejjeż tal-kawża in prim'istanza, għandhom ikunu a karigu tal-konvenut; filwaqt li l-ispejjeż tal-appell prinċipali jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet, l-ispejjeż tal-appell inċidentali jibqgħu a karigu tal-istess konvenut Josef Curmi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
da