QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis 12 ta' Ottubru 2023

Numru 12

Rikors numru 373/2014/1 MCH

Daniel Mountford

v.

Hotel San Antonio Limited

1. Dan huwa appell tal-attur u appell inċidentali tas-soċjetà konvenuta minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' Jannar 2017 li ċaħdet it-talba tal-attur għal danni li ġarrab minħabba xogħlijiet magħmula mis-soċjetà konvenuta li fixklu t-tmexxija tan-negozju tiegħu.

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »Din hi kawża għal dannu allegatament soffert mill-attur li kien kostrett jagħlaq ir-*restaurant* b'telf finanzjarju minħabba xogħlijiet ta' kostruzz-joni li kienu qed isiru faċċata tiegħu fuq il-*hotel* tas-soċjeta konvenuta,

liema xogħlijiet qatlu n-negozju tal-attur fit-tmexxija ta' *restaurant*. L-allegazzjoni tal-attur hi illi x-xogħlijiet saru b'tali mod u manjiera li kienu l-kawża diretta tal-falliment tar-*restaurant*.

»… … …

»Daniel Mountford xehed li hu kera l-ħanut *Cosy Corner* fi Triq it-Turisti, Qawra f'Marzu 2013. Hallas €28,000 rigal lill-inkwilini ta' qabel. Il-kera kienet €45 kuljum u nefaq €20,000 għal *refurbishing*. Fetaħ fit-18 ta' Marzu 2013. Beda bil-mod iżda fis-sajf ix-xogħol ġabar ritmu bi klijentela regolari. Kien jiftaħ għall-ikel f'nofsinhar u filgħaxija kuljum. Is-sieħba tiegħu kienet taħdem miegħu, u fis-sajf kellu sa tmien *waiters* miegħu. Ħa self mill-bank ta' €35,000. Kien iħallas lura s-self regolarment. Wara s-sajf preċizament f'Novembru 2014 [*recte*, 2013] beda x-xogħol fil-*Hotel San Antonio*. Induna bl-entità tax-xogħol u talab laqgħa mal-*management* u ġie mwiegħed li x-xogħlijiet kienu ser jieqfu fil-5.00 *p.m.*, it-triq tinħasel kuljum u barrieri jiġu eretti biex jis-separaw ix-xogħlijiet bejn it-triq u il-bankina. Għall-bidu l-barrieri kienu lejn nofs it-triq iżda spiċċaw mal-bankina sussegwentement. Ix-xogħlijiet kienu jdumu sa tard fil-għaxija u t-triq ma kinitx tiġi mnaddfa. Ix-xogħlijiet baqgħu sejrin sa April 2014 iżda hu waqaf jopera f'Jannar 2014 meta ma baqa' jiġi ħadd fl-istabiliment tiegħu. Ġieli ġew xi nies li kellhom jitilqu minħabba it-trab u l-istorbju tat-trakkijiet. Fil-Milied kellu *party bookings* ikkanċellati u senjatament wiehed tal-*BoV* li malli raw il-lok ikkanċellaw. Kiteb lill-konvenut biex ifittxu jlestu u biex jitħallas għad-danni però ma seħħ xejn u kellu jiftaħ il-kawża. Hu żied li qed jitlob lura l-flus li ħallas bħala rigal u biex irranġa l-fond mikri, u qed jirrinunzja għal telf ta' qligħ. Hu esebixxa ritratti u *CD* biex juri l-istorbju u x-xogħlijiet li kienu jdumu tul il-lejl u l-fatt li r-*restaurant* ġie moħbi bil-barrieri eretti mal-bankina.

»Fil-kontro-eżami qal li hu ha estensjoni tas-self ta' €6,000 x'aktarx f'Ottubru jew Novembru 2013 għax is-self oriġinali kien datat 28 ta' Frar 2013 għal €35,000. L-iskop tal-aħħar estensjoni kien biex isiru aktar *upgrades* fir-*restaurant* biex jippreparaw għas-sajf ta' wara. Fil-fatt l-estensjoni tas-self sar qabel beda x-xogħol fil-*hotel*. Qal ukoll li jista' jkun li tħallset parti mir-rigal mill-ewwel self. Żied li għalkemm l-iskrittura kienet tgħid li l-kera tithallas kull tliet xhur, wara l-ewwel skadenza l-ħlas beda jsir xahar b'xahar. Għalkemm ippruvaw jis-sullokaw jew iwellu l-kirja ma sabu lil ħadd. Warajhom daħlu xi inkwilini oħra, x'aktarx f'Marzu. Qal li ħallew kollox warajhom hlief li bigħu xi żewġ *fridges* bil-prezz ta' €2,000. Mistoqsi għalfejn, wara investiment bħal dak, qabad u rrinunzja għall-kirja qabel staġun ieħor tas-sajf, qal li l-kontijiet ta' kera, dawl u ilma, u pagi baqgħu ħerġin u ma kien hemm ebda dħul. Ipprova anki jnaqqas il-kera f'dan il-perjodu però s-sidien ma ridux. Wara li telqu l-*business* hu beda jaħdem ma' oħrajn u martu bdiet taħdem banda oħra.

»Grazziella Vella s-sieħba ta' Daniel Mountford ikkonfermat ix-xiehda ta' Daniel Mountford u qalet li s-self ta' €35,000 ittieħed biex isir ir-rinnovar tal-fond minn *bar* għal *restaurant* u mhux biex jitħallas ir-rigal tal-inkwilini preċedenti. Qabel bdew ix-xogħlijiet saret laqgħa mal-*management* tal-*hotel* li fiha ppartecipaw anki tal-ħwienet fil-viċinanzi. Ikkonfermat li dak li wegħdu tal-*hotel* ma seħħx għax it-triq ingħalqet eżatt mar-*restaurant* tagħhom, u tar-*ready-mix* kien ikun il-ħin kollu hemm u x-xogħol kien jibqa' sejjer sa bil-lejl. Il-ħaddiema kienu jpoġġu

fuq it-taraġ tal-ħanut, ġebel kien jaqa' fuq l-imwejjed u għalkemm il-ħaddiema kienu jgħidulhom li dalwaqt ilestu però huma batew ħafna speċjalment fi żmien il-Milied. Mhux talli vetturi ma kinux jgħaddu minħabba x-xogħlijiet iżda bil-barrieri mtellgħin eżatt mal-ħanut lanqas kien jidher il-ħanut mit-triq billi l-ħanut kellu erba' tarġiet li trid tinżilhom biex taċċedi għalih. Hi però tgħid li wieħed seta' jgħaddi bejn il-bankina u l-barriera. Il-proġett tal-*hotel* kien kbir u kien hemm mijiet ta' ħaddiema jaħdmu u l-inġenji kienu jkunu wieqfa eżatt man-naħa tagħhom, il-ħin kollu bil-*warden* fuq it-tarġa tagħhom, biex in-nies joqogħdu attenti kif jgħaddu. Huma kellhom negozju qabel dan u dejjem fi ħwienet. Mindu għalqu dan però ma fetħu mkien iżjed. Fuq domanda tal-qorti ix-xhud qalet li sas-sajf 2013 kien ikollhom xi 50 klijent kuljum u fis-sajf sa Ottubru tela' għal 80 klijent. Kif beda x-xogħol ħadd ma baqa' jiġi.

»Joseph Sammut, wieħed mit-tliet sidien tal-post mikri, xehed illi meta daħal Daniel Mountford fil-fond il-post kien vojt u kien kabbar il-kċina, għamel imwejjed, għamel xi tarġiet u ħadid barra, u umbrelel. Hu kien imur jiġbor il-kera kull xahar u, meta kien qed isir ix-xogħol fil-*hotel*, barra kien diżastru, bit-triq magħluqa u trabijiet. Kien jistħi jiġbor il-kera. It-triq kienet magħluqa u mblukkata bi krejnijiet u trakkijiet kif ukoll *barrier* jew *fence*. Żied li dawn ix-xogħlijiet damu diversi xhur. Qabel ħadu l-attur il-fond kien mikri bħala *bar*.

»Vincent Degiorgio, *general manager*, xehed li x-xogħlijiet kienu *refurbishing* totali tal-lukanda *San Antonio* u bini ta' żewġ sulari oħra. Il-lukanda fiha *footprint* ta' tnax-il tomna. Fil-faċċata li tagħti fuq Triq it-Turisti nbnew iż-żewġ sulari addizjonali u kien hemm l-inġenji quddiem il-lukanda. Kien hemm *tower crane* fiss fit-triq bejn l-aħħar ta' Novembru 2013 sal-bidu ta' April 2014. Dejjem kien hemm xogħlijiet għaddejjin fi Triq it-Turisti f'dak iż-żmien. Għalkemm it-triq kienet magħluqa dejjem baqgħet aċċessibbli għan-nies. Il-barrieri kienu intiżi biss biex in-nies ma jimxux fejn kien hemm l-inġenji fit-triq. Hu kien ikun kuljum fuq il-post u mir-ritratti esebiti għaraf il-barriera mal-bankina quddiem il-hanut tal-attur. Ix-xogħlijiet kienu jibdew mis-7.00 *a.m*. sas-6.00 *p.m*. Hu żied li l-ħanut tal-attur kien fit-tarf tal-lukanda u fil-kantuniera u għalhekk kien hemm aċċess minn Triq it-Turisti aktar 'il fuq.

»Paul Gatt, aġent segretarju eżekuttiv tal-Kunsill Lokali San Pawl il-Baħar, xehed li l-permess għal *tower-crane* fi Triq it-Turisti beda mit-28 ta' Novembru 2013 u skond l-informazzjoni li kellu kien iwassal sa Ġunju 2014.

»Christine Camilleri qalet li kienet inkarigata mill-permessi fil-Kunsill Lokali San Pawl il-Bahħar bejn l-2013 u l-2016. Hi esebiet id-dokumenti kollha relatati ma' permessi maħruġa għal xogħlijiet f'*San Antonio Hotel* fi Triq it-Turisti. Fid-dokumenti jkun hemm miktub jekk il-permess jinkludix l-użu ta' *warden* u normalment meta jkun hemm *warden* it-triq tkun magħluqa. Mitluba tispjega l-ħinijiet fid-dokument għal xiex jirreferu qalet li l-ħin li jkun hemm il-*warden* it-triq tkun magħluqa.

»Jirriżulta bħala fatt illi l-kirja tal-fond saret permezz ta' skrittura datata 28 ta' Frar 2013 fejn tħallas ir-rigal u illi s-self bankarju ta' €35,000 mill-*Bank of Valletta* intestat '*for business commitments*' sar fl-istess jum. Jirriżulta li fit-2 ta' Novembru 2013 l-attur għamel estensjoni ta' €6,000 biex ikompli jsebbaħ ir-*restaurant*.

»Fix-xiehda tiegħu l-attur qed jitlob lura l-ħlas tar-rigal u l-flus biex irranġa l-fond u mhux qed jitlob telf ta' qligħ. Id-difensur legali tiegħu għamel l-istess dikjarazzjoni b'verbal[1] tal-25 [*recte*, 23] ta' Novembru 2015. B'dokument ippreżentat fit-28 ta' Ottubru 2016, l-attur elenka dawn l-isborsamenti li jammontaw b'kollox għal €46,734 li minnhom naqqas dak li ġabar minn bejgħ ta' xi mobbli meta telaq mill-fond *cioè* €3,400 li jġib bilanċ ta' €43,33.«

3. Fir-rikors maħluf l-attur talab illi l-qorti:

»1. tiddikjara li bl-aġir tagħha [*viz.* tas-soċjetà konvenuta] ta' kostruzzjoni fl-akkwata tal-lukanda *San Antonio Hotel* fi Triq it-Turisti, San Pawl il-Baħar, ir-rikorrenti sofra danni in kwantu l-qligħ tiegħu mill-ġestjoni tar-restaurant *Cosy Corner* fi Triq it-Turisti, San Pawl il-Baħar naqas konsiderevolment u dana kawża tal-inkonvenjent kbir maħluq;

»2. tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti … … …;

»3. tordna lis-socjeta intimata sabiex tħallas id-danni hekk likwidati;

»Bl-ispejjeż u bl-imgħax mid-data tas-7 ta' Jannar 2014 *ossia* d-data tal-protest ġudizjarju mibgħut dwar is-suġġett … … …«

4. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»… … … tilqa' l-ewwel talba però tiċħad it-talbiet sussegwenti billi l-attur ma ppruvax li d-danni allegati huma l-effett tal-ħsara subita.

»Fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ l-ispejjeż jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.«

5. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»L-azzjoni attriċi hi waħda għal danni *extra*-kontrattwali. L-artikolu 1031 sa 1033 tal-Kap. 16 jistabilixxu li kull persuna hu responsabbli għal ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu, u jitqies fi ħtija min ma jaġixxix bid-diliġenza, prudenza jew attenzjoni ta' missier tajjeb tal-familja. Persuna titqies fi ħtija jekk anki bla intenzjoni li tagħmel ħsara tonqos jew tagħmel azzjoni bi ksur ta' dover impost fuqha mil-liġi.

»… … …

»Is-soċjetà konvenuta fir-risposta tagħha tikkontendi li x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni saru in konformità mal-liġi u bl-inqas inkonvenjent lill-inħawi immedjati tant li saru fl-istaġun tal-ħarifa u xitwa. B'hekk ma hemm ebda negliġenza jew traskuraġni li jista' jwassal għad-dannu allegat. Fi kliem ieħor is-soċjetà konvenuta qed tistrieħ fuq dak li jrid l-artikolu 1030 tal-

[1] »Dr Edward Gatt ghall-attur jiddikjara li danni pretiżi għandhom jiġu likwidati mill-qorti però l-attur mhuwiex qed jippretendi li fil-komputazzjoni ta' danni jiġu inklużi *loss of earnings*.«

Kap. 16 *cioè* li min diġà dritt mogħti lilu fil-limitu proprju tiegħu ma jistax jinżamm responsabbli għad-dannu riżultanti minnu.

»… … …

»Meta tqiegħed fil-prattika dawn il-prinċipji għall-fatti tal-każ, jirriżulta illi s-soċjetà attriċi [*recte*, konvenuta] kienet qed tagħmel xogħlijiet estensivi ta' ristrutturazzjoni u kostruzzjoni fuq il-*hotel* tagħha li jmiss ma' tliet toroq, fosthom dik fejn hemm ir-*restaurant* tal-attur, *cioè* Triq it-Turisti ftit passi bogħod. Ma hemm xejn x'jindika illi dawn ix-xogħlijiet ma kinux mogħnija b'permess. Jirriżulta wkoll mid-dokumenti, għalkemm xejn preċiżi, prodotti mill-Kunsill Lokali San Pawl illi Triq it-Turisti senjatament fejn hemm ir-*restaurant* tal-attur kienet magħluqa għat-traffiku peress li kien hemm *tower-crane* fit-triq ftit 'il fuq mir-*restaurant*. Jirriżulta wkoll mid-dokumenti illi dawn ix-xogħlijiet bdew lejn l-aħħar ġimgħa ta' Novembru u għal dak li jirrigwarda Triq it-Turisti kienu kważi bla interruzzjoni u bl-assistenza ta' *warden* mid-9 ta' Diċembru sal-15 ta' April 2014. Ma jirriżultax meta tneħħa t-*tower-crane* u anqas il-ħinijet li kienu applikabbli l-permessi peress li l-ħinijiet fl-istess dokument esebit mir-rappreżentat tal-Kunsill Lokali ma jagħmlux sens. Fil-fatt l-istess xhud tgħid li f'dak iż-żmien kien qed isir xi tibdil fis-sistema però xehdet ukoll li l-użu tal-*warden* jindika li t-triq tkun magħluqa.

»Ir-ritratti esebiti mill-attur juru bla ebda dubju illi x-xogħlijiet fit-triq u preċiżament fl-akkwata tar-*restaurant* tiegħu ma kinux sempliċement inkonvenjent iżda tfixkil serju fl-operazzjoni kummerċjali tiegħu. L-attur jiġġestixxi *restaurant* fejn jiġi servut ikel f'nofsinhar u filgħaxija. Jidher mir-ritratti illi x-xogħlijiet fuq il-*hotel* kienu qed isiru bla ebda lqugħ minn trabijiet ta' kostruzzjoni. Jidher ukoll illi, apparti t-*tower-crane*, kien qed jintużaw diversi makkinarju tal-kostruzzjoni jimblokkaw it-triq u dan anki immedjatament quddiem ir-*restaurant*. Dan kien jinvolvi storbju u dħaħen. Tenut kont tal-entità tal-iżvilupp hu raġonevoli jiġi preżunt illi l-istorbju u trabijiet kienu ta' natura serja. L-attur jgħid li, għalkemm l-operaturi tal-*hotel* wegħdu li ser jieqfu tard wara nofsinhar u jaħslu t-triq kuljum, dan ma kienx iseħħ. Din ix-xiehda mhix kontradetta. Il-*general manager* tal-*hotel* jikkonferma illi x-xogħlijiet fi Triq it-Turisti minn fejn kien qed isir il-bini ta' żewġ sulari addizjonali fuq il-*hotel* b'*footprint* ta' xi ħames tomniet dam għaddej bejn Novembru 2013 sa April 2014 *b'tower-crane* fiss fit-triq. Hu jisħaq però li xi xogħlijiet kienu jibdew mis-7.00 *a.m.* u jieqfu fis-6.00 *p.m.* u kien hemm aċċess pedonali li baqa' liberu. Dwar dan l-aspett il-qorti tqis illi mir-ritratti esebiti jidher li saru *barriers* tal-ħadid mal-bankina biex in-nies ma jaċċedux fi triq b'mod li kien hemm aċċess limitat.

»Il-qorti qieset dawn il-fatturi kollha u tasal għall-fehma illi s-soċjetà konvenuta kellha dritt li tagħmel ix-xogħlijiet fil-lukanda, però meta wieħed iqis l-entita tax-xogħlijiet, u l-kwalita ta' makkinarju u ingenji involuti u l-manjiera kif it-triq – li hi waħda prinċipali bi stabbilimenti tal-ikel bħal ma hu dak tal-attur – ingħalqet u l-aċċess sar wieħed skabruż u inkonvenjenti b'mod mhix tollerabbli għal żmien ta' erba' xhur u fuqhom, ma hux sempliċement użu ta' dritt iżda abbuż ta' dan id-dritt fil-konfront ta' terzi senjatament l-attur li bata serjament biex jiġġestixi n-negozju tiegħu li hu wieħed tal-ikel. F'dawk iċ-ċirkostanzi żgur li ħadd ma hu ser imur jiekol fejn hemm dan it-tip ta' ingombru, storbju u trabijiet li jikkreja dan it-tip ta' żvilupp. Is-soċjetà konvenuta naqset li ġġib prova li immitigat l-effetti tal-iżvilupp intrapriż fuq is-sidien u detenturi tal-fondi fil-madwar u dan mhux sempliċement għal perjodu ta' żmien qasir żafna iżda għal diversi xhur. Ir-

ritratti juru illi l-lukanda għamlet it-triq tagħha bla ebda miżuri biex stabbilimenti bżal dak tal-attur joperaw b'mod tollerabbli. In-natura tal-iżvilupp kien jimplika li l-konvenut jieħu kull azzjoni possibbli biex jippermetti lil ħaddiehor juża l-istabbilment tiegħu bl-inqas inkonvenjent. Il-fatt li l-bankina kienet libera mhix raġuni iżda skuża.

»Hi l-fehma tal-qorti illi s-soċjetà konvenuta trid tagħmel tajjeb għaddannu li raġonevolment seta' ġie kawżat lil attur bil-menomazzjoni serja tat-tgawdija tal-fond mikri lilu u t-telf finanzjarju li seta' ġarrab f'dan il-perjodu.

»Madankollu l-attur irid xorta jipprova li t-telf jew dannu minnu reklamat bħala l-effett dirett tax-xogħlijiet inkorsi mis-soċjetà konvenuta. Dwar dan l-aspett din il-qorti temmen li kull parti danneġġjata għandha tillimita d-danni u ma tabbużax mid-dritt għar-risarċiment b'mod li tagħmel qligħ mhux mistħoqq fiċ-ċirkostanzi.

»Il-qorti tqis illi l-attur ma kienx jaf bix-xogħlijiet li kienu ser jinbdew f'Novembru 2013. Hu kera l-ħanut fl-aħħar ta' Frar 2013 u ssellef €35,000 mingħand il-*BoV* biex fil-fehma tal-qorti jiffinanzja prinċipalment il-ħlas tar-rigal lil inkwilin ta' qablu, kif ukoll li jittrasforma dak li kien jintuża bħala *bar* għal *restaurant*. Tenut kont li l-attur qed jillimita t-talba tiegħu għal telf effettiv u mhux gwadann mitluf, din il-qorti hi limitata għal din it-talba biss u xejn iżjed.

»L-attur jisħaq li hu telaq fl-aħħar ta' Jannar 2014 għaliex, mill-bidu tax-xogħlijiet, il-klijentela spiċċat fix-xejn u ma setax ikompli jħallas l-impjegati u d-dejn bla ma jkollu introjtu. Madankollu hu jammetti li sa Ottubru 2013 ir-*restaurant* kien qed jagħmel negozju tajjeb hafna. Eskluż it-telf ta' qligħ futur, din il-qorti hi perplessa bit-talba attriċi għar-risarċiment tar-rigal imħallas lil inkwilin preċedenti u flus imħallsa għal rinnovar tal-istabbiliment meta l-attur unilateralment qabad u rrinunzja għal kirja wara xahrejn (*cioè* Diċembru 2013 u Jannar 2014) li hu ma kellux introjtu. Hu minnu illi n-nuqqas ta' introjtu, għalkemm ma jirriżultawx provi tal-qligħ u/jew telf finanzjarju tal-attur, kien ta' detriment għall-attur, però dan ma jfissirx illi s-soluzzjoni, bla ebda prova ta' nuqqas ta' opzjoni oħra, kienet ir-rinunzja inkondizjonata tal-attur għall-kirja, b'telf komplet ta' dak kollu li ftit xhur qabel kien nefaq biex hu daħal fil-fond flok terzi. Wara kollox dawn ma kinux xogħlijiet li kienu ser jibqgħu għaddejjin għall-eternità.

»Hi l-fehma tal-qorti li l-attur kien preċipituż iżżejjed. Wara xahrejn li bdew ix-xogħlijiet hu qabad u rrinunzja għal kirja fuq il-pretest li ma setax jagħmel tajjeb għall-ħaddiema u spejjeż konnessi mar-*restaurant* bħal ħlas ta' kera u ħlas tas-self mill-bank bla ebda introjtu. Il-qorti tqis illi l-attur seta' għalaq ir-*restaurant* għax-xhur tax-xitwa u żamm impreġudikat id-dritt tiegħu ta' risarċiment għat-telf inkluż telf ta' qligħ u kemm hu u martu sabu impjieg temporanju biex ikomplu jħallsu s-self li *del resto* xorta ried jitħallas kemm jekk ir-*restaurant* hux miftuħ jew le. L-ammont ta' kera ma kienx daqshekk kbir tenut kont li l-*għeluq* tar-restaurant kien ser jipperdura għal massimu ta' sitt xhur. Hu kien jifranka l-ħlas ta' impjegati u spejjeż għat-tmexxija tar-*restaurant* kieku żamm ir-*restaurant* magħluq. Żgur ma kienx jinneċessita l-għeluq tar-*restaurant* u t-telf ta' €29,000 rigal li hu ħallas u li minnu użufruixxa biss sitt xhur kemm dam miftuħ. *Del resto* seta' issaporta ftit aktar u meta l-affarijiet irranġaw jipprova jwelli r-*restaurant* b'mod fattwali u mhux jgħid li ma sab lil ħadd jikri r-*restaurant*. Kif seta' l-attur isib min jieħu r-*restaurant* fix-xhur li kien isir ix-xogħol fil-*hotel*. Messu għaraf li kien fl-interess tal-istess *hotel* li jispiċċaw ix-

xogħlijiet malajr għax huma wkoll kellhom interess jiftħu għan-negozju. B'żieda ma' dan l-istess attur jixhed li safejn jaf hu r-*restaurant* reġa' inkera f'Marzu u dan ikompli jtappan it-talba attriċi għad-danni kif impostati minnu. L-istess argument jgħodd għall-ispejjeż tar-rinnovar tar-*restaurant*, speċjalment dawk li saru f'Novembru 2013 meta hu verosimili li l-attur kien jaf li ser jibda x-xogħol fil-*hotel*, billi żgur kien hemm senjal-itika tal-Awtorità tal-Ippjanar dwar ix-xogħlijiet u mid-dokument esebit mill-attur *a fol*. 140 hu stess xtara siġġijiet u mwejjed *second hand* mingħand l-istess *hotel* fl-1 ta' Novembru 2013.

»Il-qorti hi marbuta ma' dak mitlub mill-attur u *cioè* r-rimbors tal-ispejjeż tar-rinnovar u tar-rigal. Il-qorti tqis illi dawn l-ispejjeż mhux mistħoqqha għaliex l-attur ma rnexxilux jipprova li tali spejjeż kienu l-effett dirett tal-fatt illeċitu subit fil-kuntest ta' dawn l-ispejjeż. Il-kwistjoni kienet tkun differenti li kieku l-attur talab it-telf tal-qligħ li seta' għamel fil-perjodu li kien kostrett jagħlaq għax ma kellux klijenti minħabba x-xogħlijiet fil-*hotel*, u l-ħlasijiet ta' kera li kellu jagħmel fil-fratemp però dawn ma ntalbux u ntalbu biss ammonti li fl-opinjoni tal-qorti mhux ġustifikati fil-kuntest tad-dannu subit.

»Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti qed tilqa' l-ewwel talba però tiċħad it-talbiet sussegwenti billi l-attur ma ppruvax li d-danni allegati huma l-effett tal-ħsara subita.«

6. L-attur appella b'rikors tal-15 ta' Frar 2017. Il-konvenuta wieġbet, b'appell inċidentali, fit-8 ta' Marzu 2017. L-attur appellant ma weġibx għall-appell inċidentali u wkoll ma kompliex juri interess fl-appell tiegħu. L-appell tal-attur għalhekk tħalla *sine die* b'dikriet tal-11 ta' Mejju 2023, u issa fadal biss li nqisu l-appell inċidentali tas-soċjetà konvenuta, li ġie mfisser hekk:

> »Is-soċjetà appellata tħoss ruħha aggravata bis-sentenza tal-ewwel qorti u qed tinterponi appell in kwantu l-ewwel qorti laqgħt l-ewwel talba tal-attur appellant u in kwantu ordnat illi l-ispejjeż jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.
>
> »… … …
>
> »It-talba tal-appellant [għal dikjarazzjoni li bi ħtija tal-konvenuta hu ġarrab danni minħabba telf ta' qligħ] tikkuntrasta ma' dikjarazzjonijiet ċari u inekwivoċi li listess appellant għamel fil-kors tal-kawża.
>
> »Issir riferenza għall-verbal tal-23 ta' Novembru 2015 fejn ġie dikjarat hekk:
>
>> »"Dr Edward Gatt għall-attur jiddikjara li danni pretiżi għandhom jiġu likwidati mill-qorti però l-attur mhuwiex qed jippretendi li filkomput-azzjoni ta' danni jiġu inklużi *loss of earnings.*"
>
> »Lonsistentement ma' dik id-dikjarazzjoni tal-konsulent legali tal-appellant, il-provi prodotti minnu ma kienu jirrigwardaw ebda prova dwar tnaqqis ta' qligħ iżda kienu limitati għall-infiq illi huwa allegata-ment għamel fil-fond *Cosy Corner*", Triq it-Turisti, San Pawl il-Baħar.

»Prova ta' dan hija n-nota ppreżentata minnu fit-28 ta' Ottubru 2016 illi tkopri infiq illi allegatament nefaq l-appellant fil-fond.

»Konsegwentement l-ewwel talba tal-appellant ma setgħet qatt tintlaqa' peress illi l-attur għażel illi ma jressaq ebda provi in sostenn ta' dak mitlub minnu fir-rigward ta' tnaqqis konsiderevoli fil-qligħ mill-ġestjonl tal-fond *Cosy Corner*, Triq it-Turisti, San Pawl il-Baħar, anzi ddikjara u vverbalizza illi kien qiegħed jeskludi telf ta' qligħ mill-pretensjoni tiegħu.

»Tali agir ċar u inekwivoku da parti tal-appellant fil-kors tal-kawża jġib fix-xejn l-ewwel talba tiegħu illi qatt ma setgħet tintlaqa' u dana b'ammissjoni tiegħu stess.

»Sabiex l-ewwel qorti *se mai* setgħħet tistħarreġ u tinvestiga l-ewwel talba tal-appellant u ssib favur tiegħu, kellha teżamina t-talba skont kif ġiet impustata u xejn iktar. Għalhekk, jekk l-appellant kien qiegħed jitlob dikjarazzjoni ta' telf ta' qligħ minħabba l-allegat aġir tas-soċjetà appellata, l-ewwel qorti ma setgħet qatt issib favur tiegħu jekk huwa kien iddikjara *a priori* illi ma kien bi ħsiebu jressaq ebda prova f'dan ir-rigward iżda kien bi ħsiebu jressaq prova dwar xi ħaġa għal kollox differenti.

»… … …

»Effettivament, it-talba bil-miktub tal-appellant tikkuntrasta ma' dak illi kien qiegħed jitlob fil-kors tal-kawża. Huwa minnu illi l-ewwel qorti kienet marbuta illi tqis dak illi ntqal bil-miktub fir-rikors ġuramentat u ma tqisx dak illi effettivament kien qiegħed jitlob l-appellant tul il-kors tal-kawża fejn spustja totalment it-talba tiegħu. Għalhekk, l-ewwel qorti kienet żbaljata meta qieset dawn l-allegati danni peress illi dawn kienu jmorru lilhinn minn dak illi talab l-appellant fl-ewwel talba tiegħu.

»Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ma jaqbilx malkonklużjonijiet tal-ewwel qorti illi x-xogħlijiet esegwiti minnu kkawżaw xi inkonvenjent serju lill-intrapriża tal-appellant. Dan għaliex, kif irriżulta mill-provi, ix-xogħlijiet kienu qed isiru fit-triq barra l-lukanda mentri l-ħanut tat-appellant kien kantuniera bejn Triq il-Merluzz u Triq it-Turisti u kien jinsab 'il fuq u mhux faċċata tal-lukanda. *Oltre* dan, it-triq qatt ma ngħalqet għall-pubbliku iżda l-aċċess minn dejjem baqa' miftuħ. Issir riferenza għax-xiehda ta' Vincent Degiorgio in kontro-eżami meta stqarr illi:

> »"Il-ħanut in kwistjoni huwa dan *The Cosy Corner*, qiegħed fit-tarf ta' Triq it-Turisti, jiġifieri prattikament lanqas tista' tgħid huwa eżattament *opposite* il-lukanda għax qiegħed fit-tarf tal-lukanda, jiġifieri aċċess għall-pubbliku seta' jiġi wkoll minn Triq it-Turisti iktar 'il fuq."

»*Oltre* dan, għandu jiġi rilevat illi, x-xogħlijiet tas-soċjetà appelata bdew f'Novembru 2013 u baqgħu għaddejin sa' April 2014, iżda l-appellant ħa l-fond *de quo* b'kirja f'Marzu tas-sena 2013 u għalaq il-ħanut bilkemm xahrejn wara li bdew ix-xogħlijiet. Dan ikompli jsaħħaħ is-sottomissjoni tas-soċjetà appellata illi m'hemmx ness bejn ix-xogħlijiet u dak allegat mill-appellant dwar danni subiti.

»Dwar it-tieni aggravvju u prevja illi l-appell tas-soċjetà appellata jiġi milqugħ …, tissottometti illi m'għandhiex tbati nofs l-ispejjeż tal-kawża iżda l-ispejjez tal-ewwel istanza u dawk ta' dina l-qorti għandhom jiġu ssopportati interament mill-appellant.«

7. Il-fatt li ma saritx prova tal-*quantum* tal-ħsara ma jfissirx illi ma saritx ħsara. Il-konklużjoni tal-ewwel qorti illi l-attur ġarrab ħsara minħabba x-xogħlijiet li għamlet il-konvenuta hija ampjament ġustifikata. Jekk l-attur għamilx sew li qata' qalbu u għalaq il-ħanut jew messux issaporta ftit ieħor hija kwistjoni oħra li ma hemmx għalfejn nidħlu fiha ladarba ma aħniex inqisu l-appell tal-attur, iżda li l-attur ġarrab ħsara bil-fatt li ma setax imexxi n-negozju tiegħu u ma setax jieħu frott tal-investiment tiegħu jirriżulta ampjament mix-xhieda u d-deċiżjoni tal-ewwel qorti dwar l-ewwel talba kienet deċiżjoni tajba.

8. L-ewwel aggravju huwa mibni fuq sofiżmi aktar milli fuq argumenti validi u l-qorti tqisu bħala fieragħ.

9. Fid-dawl ta' dan, kienet ukoll korretta l-konklużjoni li l-konvenuta teħel sehem mill-ispejjeż, u t-tieni aggravju wkoll huwa miċħud.

10. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell inċidentali. Ukoll, billi tqis dan l-appell bħala wieħed fieragħ fiċ-ċirkostanzi, wara li rat il-para. 10 tat-Tariffa A mehmuża mal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, il-qorti tordna lis-soċjetà konvenuta tħallas lir-reġistratur spejjeż addizzjonali ta' elf ewro (€1,000).

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm