QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 28 ta' Settembru, 2023

Numru 2

Rikors Numru 852/17TA

Michael Caruana u Lorraine konjugi Caruana

vs

Selby Ltd (C9143), Raymond Debono (K1251866) u Edward-John k/a Edward Pullicino (K1452166M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Michael u Lorraine konjugi Caruana (l-Atturi) tat-18 ta' Settembru 2017 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

"1. Illi r-rikorrenti jgawdu b'titolu ta' lokazzjoni l-fond numru184, Triq ix-Xatt, Gzira liema fond huwa maghruf sew u jintuza bhala pastizzerija bl-isem Maxims;

2. Illi l-intimati kienu qed jaghmlu xogholijiet ta' kostruzzjoni fuq il-blokk sovrastanti il-hanut tar-rikorrenti;

3. Illi bis-sahha ta' skrittura privata [kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A] ir-rikorrenti Michael Caruana u l-intimati Selby Limited u Raymond Debono (bhala zviluppaturi) kienu

dahlu fi ftehim bil-ghan illi jirregolarizzaw kif kellu jsir l-izvilupp in kwistjoni biex il-hsara li tigi sofferta mir-rikorrenti tigi minimizzata

4. Illi l-intimata baqghet ma ottemperatx ruhha mal-ftehim in kwistjoni. Fost l-ohrajn: (i) qieghdet scaffolding mal-faccata tal-hanut kif ukoll ostakolat jew ghaddiet il-faccata tal-istess hanut tal-pastizzi u (ii) ma tatx preavviz lir-rikorrenti illi kienu ser jitqieghdu cranes jew singenji u makkinarju iehor, liema ingenji jghattu l-hanut u b'hekk ikkawza inkonvenjenti kbar lill-esponenti fil-gestjoni tal-business tieghu tant li wassal ghal telf finanzjarju konsiderevoli.

5. Illi inoltre ai termini ta' klawsola 9 kien gie maqbul li;

"The Developer shall compensate the Pastizzeria perator the sum of Euro 50.00 a day from the beginning of the commencement date of the project until the termination of the construction phase in shell form, excluding Saturdays and Sundays for the duration of the construction of the upper floors. Payment shall commence with the construction of the first floor directly above the Pastizzeria and will end at concreting of the structural roof of the top floor. Such payments will be suspended if construction is stopped for any reason and to this effect the architect of the project must certify in writing the reason for the suspension of such works and this must be notified to the pastizzeria operator to be effective in suspending obligation to payment.

It is being hereby agreed that the developer will be conceded two weeks for the demolition of the existing premises wherein no compensation will be due to the operator. Thereafter the above compensation of fifty (€50.00) euros daily save for Saturdays and Sundays will start to be incurred and due by the developer to the operator. Hence the commencement date of the project has to be identified to the operator and countersigned by the architect of the project".

6. Illi ghalkemm mhix miktuba kien hemm arrangament bejn il-partijiet illi s-socjeta intimata ma kienet ser twettaq l-ebda xogholijiet matul is-sibtijiet u hdud izda l-intimati xorta baqghu jahdmu nhar ta' sibt. Dan l-arrangament kien sar verbalment bejn ir-rikorrenti u Edward Pullicino li kien jghid li kellu d-dritt li jirrapprezenta lill-intimati kollha u dak li jiddeciedi hu kien ben fatt;

7. Illi llum il-gurnata, ghalkemm ix-xogholijiet tal-intimati tlestew, ir-rikorrenti kellhom iwettqu diversi xoghlijiet fil-hanut biex jaghmlu tajjeb ghall-hsarat li sofrew minhabba l-izvilupp maghmul mill-intimati. Kif ser jigi spjegat aktar dettaljatament waqt is-smigh tal-kawza, kienu saru ukoll xi xoghlijiet mill-intimati fil-hanut stess liema xogholijiet wasslu sabiex il-hanut tar-rikorrenti baqa maghluq ghal diversi gimghat u ghalhekk b'telf ta' qligh konsiderevoli ghar-rikorrenti. Hemm rapport tal-perit Joseph Saliba tal-11 ta' April 2015 li juri l-istat tal-fond fiz-zmenijiet li bdew/kienu ser jinbdew ix-xoghlijiet (Dokument B) kif ukoll rapport tal-perit Robert Grech tat-2 ta' Frar 2017 li jirraporta dwar ix-xogholijiet riskontrati fi-hanut (Dokument C). Kien sar rapport ulterjuri

fil-15 ta' Frar 2017 li jaghti stima tax-xogholijiet rimedjali rikjesti (Dokument D).

8. Illi l-intimati baqghu ma hallsux lir-rikorrenti il-kumpens *per diem* maqbul bejn il-partijiet kif premess u spjegat fil-qosor f'dan ir-rikors;

9. Illi ulterjorment is-socjeta intimata naqset milli terga tibni cumnija (wara li ddemoliet l-ezistenti) fil-parametri tal-ligi u ai termini tal-istess ftehim a spejjez taghha u dan qieghed jimpedixxi illi r-rikorrenti milli junu jistghu joperaw b'mod adegwat mill-hanut de quo;

10. Illi interpellat sabiex jersaq ghal-likwidazzjoni ta' danni kkawzati kif premess kemm bil-fomm kif ukoll permezz ta' ittra ufficjali [kopja ta' liema hi hawn ezibita immarkata Dokument E] l-intimati baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

11. Illi l-esponenti personalment jaf bil-fatti hawn esposti.

Ghaldaqstant in vista tas-suespost ir-rikorrenti, salv dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni, jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:-

1. Filwaqt li tiddikjara u ssib lis-socjeta intimata responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti u naxxenti mix-xogholijiet li twettqu mill-intimati fuq il-blokk ta' bini 182/183/184/185 the Strand, Gzira, konsistnti f'telf ta' qliegh u negozju u damnum emergens u dan skont kif premess fil-qosor fir-rikors promotur, tillikwida l-entita tal-istess danni u tordna lill-intimati jew min minnhom jaghmlu tajjeb ghall-istess;

2. Filwaqt li tillikwida il-kumpens dovut lir-rikorrent ghal kull gurnata ta' xoghol imwettqa mill-intimati jew min minnhom skont il-klawsola numru 9 tal-ftehim, tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jaghmlu tajjeb ghall-istess;

3. Tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex ai termini tal-ftehim premess, tibni ghas-spejjez taghha ic-cumnija u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti sabiex taht is-supervizjoni ta' periti nominandi jibnu c-cumnija a spejjez tas-socjeta intimata;

Bl-ispejjez, bl-imghaxijiet mid-data tal-prezentata tar-rikors u b'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti skont il-ligi;

L-intimati minn issa ingunti in subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Selby Ltd, Raymond Debono u Edward Pullicino (il-konvenuti) tal-31 ta' Ottubru 2017 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:

"1. Preliminarjament, l-eccepjent Edward Pullicino personalment mhuwiex legittimu kuntradittur ghat-talbiet tal-atturi, u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza ta' dan il-gudizzju, bl-ispejjez kontra l-atturi.

L-involviment tal-eccepjent Edward Pullicino fir-relazzjonijiet dwar il-proprjeta' 182, 183, u 185, Triq ix-Xatt, Gzira, sar dejjem fil-kwalita' tieghu ta' direttur u rapprezentant legali tal-eccepjenti Selby Limited, u din il-kwalita' kienet maghrufa sew lill-atturi.

2. Preliminarjament ukoll, in kwantu t-talbiet attrici huma bazati fuq il-ftehim privat datat 23 ta' Marzu 2015 (Dok. A anness mar-Rikors Guramentat), dan il-gudizzju mhux integru, u ghalhekk l-eccepjenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tieghu, bl-ispejjez kontra l-atturi.

3. Fil-mertu u minghajr pregudizzju, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

4. F'kull kaz u minghajr pregudizzju, mhux minnu li l-eccepjenti Selby Limited u Raymond Debono kisru l-obbligi kuntrattati minnhom bl-iskrittura tat-23 ta' Marzu 2015, jew li b'xi mod iehor huma responsabbli ghal xi telf finanzjarju allegatament soffert mill-atturi.

5. Lanqas m'hu minnu li l-eccepjenti obbligaw ruhhom favur l-atturi li ma jwettqux xoghlijiet fil-jiem tas-Sibt u tal-Hadd.

L-obbligi kollha kuntrattati mill-eccepjenti Selby Limited u Raymond Debono jinsabu stipulati fl-iskrittura tat-23 ta' Marzu 2015, u dawn ma jinkludux dan l-obbligu allegat mill-atturi.

6. Minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, anke t-talba tal-atturi sabiex l-eccepjenti jaghmlu tajjeb ghall-allegati hsarat jew danni li jghidu li garrbu fil-hanut 184, Triq ix-Xatt, Gzira, hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez, billi l-eccepjenti Selby Limited u Raymond Debono wettqu tempestivament, skond is-sengha u l-arti, u bl-accettazzjoni tal-inkwilini tal-istess hanut, it-tiswijiet kollha li saru mehtiega b'rizultat tax-xoghlijiet intraprizi fil-fondi adjacenti.

7. Anke fir-rigward tac-cumnija, it-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt, u f'kull kaz intempestiva. L-atturi ghadhom jinqdew bic-cumnija li kellhom originarjament meta bdew ix-xoghlijiet tal-eccepjenti, li ghadhom mhumiex lesti.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat li l-konvenuti prevalew ruħhom mit-talbiet Attriċi u ppreżentaw kontro-talba kontestwalment mar-risposta ġuramentata li permezz tagħha ssottomettew is-segwenti talbiet rikonvenzjonali:-

"Illi l-eccepjenti rikonvenzjonanti Selby Limited u Raymond Debono ghandhom bi proprjeta' l-fondi 182, 183 u 185, fi Triq ix-Xatt, il-Gzira.

Illi l-atturi rikonvenzjonati joperaw in-negozju fil-hanut 'Maxims Giovanni Pastizzeria', fil-fond 184, Triq ix-Xatt, Gzira, li jigi in parti sottopost ghall-proprjeta' tal-eccepjenti rikonvenzjonanti.

Illi fl-ahhar gimghat, l-istess atturi rikonvenzjonati ghamlu xoghlijiet ta' tisbih fil-hanut taghhom, u fil-kors ta' dawn ix-xoghlijiet, hargu u stallaw l-attrezzaturi u l-makkinarju industrijali kollu li juzaw fl-operat tan-negozju taghhom fil-bitha retropposta ghall-istess hanut, li l-arja taghha tmiss minn wara mal-proprjeta' tal-esponenti rikonvenzjonanti, u tappartjeni lilhom mil-livell tal-ewwel sular 'il fuq.

Illi l-appartamenti tal-esponenti rikonvenjonanti ghandhom twieqi u aperturi jaghtu ghal fuq din il-bitha, u minnha jiehdu d-dawl u l-arja.

Illi bit-thaddim ta' dawn l-attrezzaturi industrijali, u l-makkinarju, li qed jaghmlu l-atturi rikonvenzjonati fil-kors tal-operat tan-negozju taghhom, l-esponenti rikonvenzjonanti qed igarrbu molestja gravi u mhux tollerabbli, li qed tippregudikahom serjament fit-tgawdija ta' hwejjighom.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jirrizultaw fil-kors tas-smigh ta' din ir-rikonvenzjoni, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti rikonvenzjonanti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

(1) tiddikjara u tiddeciedi li, bl-agir fuq imsemmi, l-atturi rikonvenzjonati qed jikkagunaw molestja gravi lill-esponenti rikonvenzjonanti kif fuq spjegat;

(2) konsegwentement tikkundanna lill-atturi rikonvenzjonati sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, inehhu mill-bitha fuq imsemmija l-attrezzaturi u l-makkinarju industrijali kollu li stallaw fiha, u jhallu l-arja tal-istess bitha hielsa minn ingombri u hsejjes;

(3) tawtorizza lill-esponenti rikonvenzjonanti sabiex, fin-nuqqas, iwettqu huma dawn ix-xoghlijiet bi spejjez tal-atturi rikonvenzjonati.

B'rizerva ghal kull jedd u azzjoni, inkluz ghad-danni, kompetenti lill-esponenti rikonvenzjonanti kontra l-atturi rikonvenzjonati li jibqghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-atturi għat-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti preżentata u maħlufa minn Michael Caruana fis-17 ta' Novembru 2017, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:-

"**Fatti**

1. Illi l-ewwel, it-tieni, it-tielet paragrafu u r-raba paragrafu ma humiex kkontestati b'dan illi jinghad illi r-rikorrenti rikonvenzjonati jgawdu l-pusess tal-istess arja dan billi huma jipposjedu b'titolu ta' lokazzjoni kemm il-bitha retroposta ghal fond mikri lilhom kif ukoll l-arja ta' fuqha;

2. Illi l-hames paragrafu huwa ikkontestat fis-shih u dan billi l-ebda attrezzatura jew makkinarju ma qieghed johloq molestja lill-intimati rikonvenzjonanti. Jinghad ukoll illi r-rikorrenti rikonvenzjonanti kienu obbligati illi johorgu attrezzaturi u makkinarju fil-bitha li r-rikorrenti rikonvenzjonanti jgawdu b'titolu ta' lokazzjoni, liema tisqis huwa diga soggett ghal proceduri gudizzjarji.

Eccezzjonijiet

1. Illi l-kontro-talba hija nulla billi ma hijiex kontrotalba permissibbli ghall-kawza ntentata originarjament.

2. Illi minghajr pregudizzju gha-suespost u fi kwalnkwe kaz l-esponenti ma huma qed jikkagunaw l-ebda molestja lill-atturi rikonvenzjonanti u li l-attu rikonvenzjonanti fi kwalunkwe kaz ma huwa qed isofru ebda molestja kagun tal-fatti deskritti f'din il-kawza.

3. Illi t-tieni talba rikonvenzjonali hija legalment improponibbli u dan billi bil-prezenti kawza l-intimati rikonvenzjonali jistghu biss jitolbu t-tnehhija tal-molestja jew jinghataw rimedju sabiex jigi eliminat l-inkonvenjent u mhux it-tnehhija tal-attrezzatura jew makkinarju li jinsab fil-bitha;

4. Illi l-atturi rikonvenzjonanti ma haqqhom ebda rimedju u dan abbazi tal-principju *ex turpitudine causa non oritur actio* u dan stante li jirrizulta li mill-bidu nett latturi rikonvenzjonanti kellhom il-hsieb li jarrekaw danni u jfixxklu lill-esponenti fil-gestjoni tan-negozju tieghu.

5. Illi t-talbiet rikonvenzjonali huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

7. Bl-ispejjez kontra l-intrimati rikonvenzjonanti minn issa ngunti in subizzjoni."

Rat in-nota tal-Konvenuti preżentata fl-20 ta' April 2023 permezz ta' liema infurmaw lill-Qorti li, għal raġunijiet hemm indikati, "*il-mertu tal-kontrotalbiet tal-esponenti f'din il-kawża huwa eżawrit, naturalment salv għall-kap tal-ispejjeż tar-rikonvenzjoni*".

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Qrat ix-xhieda fil-kawża.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-10 ta' Mejju 2023, fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta'fatti

1. Permezz ta' din l-azzjoni, l-Qorti qed tiġi mitluba tiddikjara lill-konvenuti jew min minnhom bħala inadempjenti fl-obbligi tagħhom taħt ftehim datat 23 ta' Marzu 2015 ffirmat mill-Attur u missieru John Caruana u l-konvenuti Raymond Debono u s-Soċjetá konvenuta (a' fol 6).

2. Dan il-ftehim huwa intitolat '*Works at XX restaurant related to the construction of offices, apartments and penthouse at 183 & 185, Triq ix-Xatt, Gżira*'.

3. F'dan il-ftehim l-Attur u missieru deheru in solidum bejniethom bħala "*Pastizzeria Operator*" filwaqt li s-Soċjetá konvenuta u l-konvenut l-ieħor Raymond Debono deheru flimkien ("jointly") bħala "*the Developers*".

4. Permezz tal-klawżoli 1 sa 10 ta' dan il-ftehim, l-imsemmija konvenuti, qua *developlers*, daħlu f'numru ta' obbligi fil-konfront tal-Attur u missieru, qua *pastizzeria operator*, fl-iżvilupp li kellu jsir minnhom fil-fondi 182, 183 and 185, Triq ix-Xatt, Gżira (ara fol 8 u 7).

5. Dawn l-obbligi kellhom jibqgħu fis-seħħ "*subject to full compliance with the follwoing points. In the event that these points are not adhered to this agreement shall lapse and shall be without effect and the Pastizzeria Operator will be liable to reimburse the Developer all sums paid or disburesed by them till then.*

i. *Selby Company Limtied finalizes the purchase of the lease of the restaurant numebred 182, Triq ix-Xatt, Gżira. The Pastizzeria Operator does not in any way directly or indirectly object to the development carried out by the Developer.*

ii. *The Pastizzeria Operator does not hinder in any way the development to be carried out by the Developer.*" (ara fol 8).

6. B'din l-azzjoni, l-Atturi konjuġi Caruana qed jippremettu li l-Konvenuti ma ottemperawx ruħhom mal-obbligi assunti minnhom fil-klawżoli 1, 8, 9 u

6 tal-ftehim (ara premessi 4, 5, 8 u 9). L-inadempjenza ta' dawn l-obbligi minnhom reklamata tikkonsisti fis-segwenti:

1) Li s-Soċjetá konvenuta

   i. "*qiegħdet scaffolding mal-faċċata tal-ħanut kif ukoll ostakolat jew għattiet il-faċċata tal-istess ħanut tal-pastizzi*".

      Dan allegatament bi ksur tal-obbligu assunt fil-klawżola 1 tal-ftehim li "*The Developer shall set up a scaffoliding in a manner that no part of it will be placed exactly in front of the façade of the Pastizzeria. The scaffolding to be used, is one which does not in any manner obstruct or conceal the façade of his shop.*" (ara fol 8).

   ii. "*ma tatx preavviż lir-rikorrenti illi kienu ser jitqgħedu cranes jew inġenji u makkinarju ieħor, liema inġenji jgħattu il-ħanut*".

      Dan allegatament bi ksur tal-obbligu assunt fil-klawżola 8 tal-ftehim li "*Since Pastizzeria has the necessity of downloading and loading various consignments to other shops on a daily basis any installation of cranes and machinery must be installed taking into account not to disrupt these operations and pastizzeria operator always consulted and advised of the times such inconveniences will be caused. IDEALLY PARTIES SHOULD AGREE ON DAILY SET TIMES THAT WILL CAUSE LEAST OBSTRUCTION TO RESPECTIVE PARTIES*" (ara fol 8).

2) Li l-Konvenuti baqgħu ma ħallsux lill-Atturi l-kumpens *per diem* stipulat fil-klawżola 9 tal-ftehim. Din il-klawżola tistipula s-segwenti:

"*The Developer shall compensate the Pastizzeria operator the sum of Euro 50.00 a day from the beginning of the commencement date of the project until the termination of the construction phase in shell form, excluding Saturdays and Sundays for the duration of the construction of the upper floors. Payment shall commence with the construction of the first floor directly above the Pastizzeria and will end at concreting of the structural roof of the top floor. Such payments will be suspended if construction is stopped for any reason and to this effect the architect of the project must certify in writing the reason for the suspension of such works and this must be notified to the pastizeria operator to be effective in suspending obligation to payment.*

It is hereby being agreed that the developer will be conceded two weeks for the demolition of the existing premises wherein no compensation will be due to the operator. Thereafter the above compensation of fifty (€50.00) euros daily save from Saturdays and Sundays will start to be incurred and due by the developer to the operator. Hence the commencement date of the project has to be notified to the operator and countersigned by the architect of the project." (ara fol 7)

3) Li "*s-soċjetá Intimata naqset milli terġa tibni ċumnija (wara li ddemoliet l-eżistenti) fil-parametri tal-liġi u ai termini tal-istess ftehim a spejjeż tagħha*".

Dan allegatament bi ksur tal-obbligu assunt fil-klawżola 6 tal-ftehim li "*The Developer shall ensure that the Chimney at the back façade of the pastizzeria building is examined in line with the new development and if it is necessary to extend replace or reposition it, this has to be done by and at the cost of the developer without affecting the airflow and effective functionality of the said chimney which is to be certified by a qualified engineer.*" (ara fol 8)

7. L-Atturi qed jippremettu wkoll li l-Konvenuti naqsu milli jassumu obbligu addizzjonali miftiehem verbalment bejn l-Attur Michael Caruana u l-Konvenut Edward Pullicino li "*s-soċjetá Intimata ma kienet ser twettaq l-ebda xogħolijiet matul is-sibtijiet u ħdud*". Dan billi, dejjem skont l-istess atturi, "*l-intimati xorta baqgħu jaħdmu nhar ta' sibt.*" (ara premessa numru 6).

8. L-Atturi ulterjorment jippremettu li huma "*kellhom jwettqu diversi xogħolijiet fil-ħanut biex jagħmlu tajjeb għall-ħsarat li soffrew minħabba l-iżvilupp magħmul mill-intimati*" kif ukoll li "*kienu saru ukoll xi xogħolijiet mill-intimati fil-ħanut stess liema xogħolijiet wasslu sabiex il-ħanut tar-rikorrenti baqa' magħluq għal diversi ġimgħat u għalhekk b'telf ta' qligħ konsiderevoli għar-rikorrenti.*" (ara premessa 7).

9. Bħala rimedju, l-Atturi qed jitolbu lil Qorti "*tiddikjara u ssib lis-soċjetá intimata*" responsabbli għad-danni allegatament sofferti minnhom "*u naxxenti mix-xogħolijiet li twettqu mill-intimati fuq il-blokk ta' bini 182/183/184/185 the Strand Gżira, konsistenti f'telf ta' qliegħ u ta' negozju u damnum emergens u dan skont kif premess fil-qosor fir-rikors promotur*" (ara talba 1), tillikwida u tikkundanna lill-"*intimati jew min minnhom*" għal ħlas ta' kumpens dovut skont il-klawżola numru 9 tal-ftehim (ara talba 2), u tordna lill-"*intimati jew min minnhom sabiex ai termini tal-ftehim premess, tibni għas-spejjeż tagħha iċ-ċumnija u fin-nuqqas tawtorizza lir-Rikorrenti sabiex taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi jibnu ċ-ċumnija a spejjeż tas-soċjetá intimata*".

Punti ta' Liġi

10. L-ewwel talba mressqa b'din l-azzjoni hija waħda għal-danni "*konsistenti f'telf ta' qliegħ u ta' negozju u damnum emergens u dan skont kif premess fil-qosor fir-rikors promotur*".

11. Dak li ġie premess fir-rikors promotur, hekk kif jirriżulta mil-fatti suesposti, huwa l-pretensjoni tal-Atturi għal danni konsistenti f'telf ta' qliegħ naxxenti minn ksur ta' obbligazzjonijiet kuntrattwali assunti fil-klawżoli 1 u 8 tal-ftehim datat 23 ta' Marzu 2015 (ara premessa 4) u għal danni attwali u telf ta' qliegħ konsegwenza tal-iżvilupp innifsu (ara premessa 7).

12. Fir-rigward tal-ksur reklamat fir-raba' premessa, huwa ċar li, bl-ewwel talba proposta minnhom, l-Atturi qed jipproponu azzjoni għad-danni naxxenti minn ksur ta' obbligazzjonijiet kuntrattwali assunti fil-ftehim tat-23 ta' Marzu 2015 a tenur tal-artikolu 1125 et seq tal-Kodiċi Ċivili.

13. Id-danni reklamati mill-attur fis-seba' premessa huma danni allegatament subiti mhux minħabba ksur ta' obbligazzjonijiet kuntrattwali naxxenti mil-ftehim imsemmi iżda "*minħabba l-iżvilupp magħmul mill-intimati*" u "*xogħolijiet mill-intimai fil-ħanut stess liema xogħolijiet wasslu sabiex il-ħanut tar-rikorrenti baqa magħluq għal diversi ġimgħat*" (ara premessa numru 7). Għaldaqstant, bl-istess talba primarja tagħhom, l-Atturi f'dan ir-rigward qed jipproponu wkoll azzjoni għar-rimedju ġenerali għar-risarċiment ta' danni akwiljani a tenur tal-artikoli 1031 et seq tal-Kap. 16.

14. Il-kunsiderazzjonijiet legali marbutin ma azzjoni għad-danni naxxenti minn ksur ta' obbligazzjonijiet kuntrattwali ġew insenjati tajjeb mill-Qorti Ċivili Prim' Awla per Imħallef Joseph R. Micallef fis-**Sentenza Credorax Bank Ltd vs LRQ Distribution Limited** kif ġej:

"*Illi l-Qorti tagħraf li n-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni kuntrattwali iġġib fis-seħħ l-effetti "sekondarji" tal-istess obbligazzjoni – jiġifieri l-effett li min jonqos li jwettaq dak li ntrabat għalih irid jagħmel tajjeb għad-danni li tkun ġarrbet il-parti li magħha kien intrabat (Art. 1125 tal-Kap 16);*

Illi meta parti tkun intrabtet li twettaq xi ħaġa u ma ttemmhiex, il-parti l-oħra (jiġifieri, l-kreditur tal-obbligazzjoni) tista' tingħata s-setgħa li twettaqha hi bi spejjeż ta' min ikun naqasha (jiġifieri, d-debitur tal-obbligazzjoni) (Art. 1127 tal-Kap 16). Kreditur ta' obligazzjoni li ħaddieħor ikun intrabat miegħu li jwettaq, u dan jonqos li jwettaqha, għandu l-għażla li jisħaq mad-debitur tal-obbligazzjoni li jwettaq dak li ntrabat li jagħmel (P.A. ***13.12.1952*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Galea vs Calleja*** *(Kolez. Vol:* ***XXXVI.ii.578****) u, f'każ li l-adempiment ma jkunx għadu jista' jsir aktar, li jitlob il-ħlas tad-danni mġarrba minħabba dak in-nuqqas (Kumm.* ***13.2.1952*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Petroni vs Petroni noe*** *(Kollez. Vol:* ***XXXVI.iii.629****)), liema danni jissarrfu fit-telf li l-kreditur ikun ġarrab u fil-qligħ li jkun imtellef minħabba l-inadempiment (Art. 1135 tal-Kap 16);*

Illi d-danni maħsuba mil-liġi għan-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni jew għat-twettiq tardiv tagħha huma t-telf imġarrab mill-kreditur u/jew il-qligħ imtellef (Art. 1135 tal-Kap 16), sakemm jintwera li tali telf jew tali qligħ imtellef ikunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni (Art. 1137 tal-Kap 16). Fejn in-nuqqas ta' twettiq ma jkunx ġej minn għamil doluż tad-debitur, id-danni mġarrbin mill-kreditur li huwa obbligat jagħmel tajjeb għalihom huma dawk li basar jew wieħed sata' jobsor li jiġġarrbu fiż-żmien tat-twettiq tal-obbligazzjoni (Art. 1136 tal-Kap 16);

Illi kull meta wieħed jintrabat li jwettaq obbligazzjoni huwa mistenni li jagħmel dan bl-għaqal ta' missier tajjeb tal-familja (Art. 1132(1) tal-Kap 16). Dan għaliex, ukoll fejn id-debitur ma jkunx mexa b'mala fidi, huwa jrid jagħmel tajjeb għal kull dannu li jġarrab il-kreditur tal-obbligazzjoni kemm dwar in-nuqqas ta' twettiq tar-rabta u kif ukoll dwar id-dewmien fl-eżekuzzjoni (Art. 1133 tal-Kap 16); ....

Illi jkun xieraq li wieħed iżomm quddiem għajnejh li ladarba d-danni mitluba huma ta' sura kuntrattwali, l-għan tagħhom irid ikun dak li jagħmlu tajjeb għall-ħsara li l-parti kontraenti mġarrba turi li batiet minħabba l-ksur kuntrattwali tal-parti l-oħra, u m'għandhomx ikunu għodda ta' kastig jew penali kontra dik il-parti inadempjenti u lanqas okkażjoni għall-parti mġarrba li tistagħna bi ħsara tal-parti inadempjenti (App. Kumm. ***15.12.1952*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Calleja noe vs Mamo pro et noe*** *(Kollez. Vol:* ***XXXIV.i.367****)). B'mod partikolari, min, minħabba ksur ta' rabta kuntrattwali li jkun daħal għaliha, jsir responsabbli għall-ħlas tad-danni lill-parti l-oħra jrid jagħmel tajjeb għal kull dannu li raġonevolment jitqies konsegwenti direttament għal dak in-nuqqas (P.A. PS* ***23.4.2010*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Joseph Dalli et vs Mediterranean Film Studios Ltd.*** *(mhix appellata)), filwaqt li l-istess parti mġarrba għandha d-dmir li tieħu l-passi meħtieġa biex tnaqqas kemm jista' jkun dak id-dannu jew tal-anqas ma tagħmlux agħar (App. Inf.* ***3.11.1956*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Xuereb vs Livick*** *(Kollez. Vol:* ***XL.i.63****);*" (sottolinear tal-Qorti).

15. Il-kunsiderazzjonijiet legali marbutin ma azzjoni għal danni akwiljani ġew tajjeb imfissra mill-Imħallef 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**) kif ġej: "*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-liġi permezz tal-artikolu 1033 tistabilixxi li biex ikun hemm din il-ħtija hemm bżonn li wieħed jagħmel jew jonqos li jagħmel xi ħaġa li biha jikser xi dmir impost mill-liġi.

"*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**).

16. Hi wkoll dottrina elementari u magħrufa fil-ġurisprudenza tagħna 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;*" (Ara ukoll **Sentenza fl-ismijiet Martin Paul u Connie konjugi Vella -vs- Chris Micallef, Qorti ta l-Appell (Inferjuri), tas- 6 ta' Ottubru, 2010**).

17. It-tieni talba mressqa b'din l-azzjoni hija waħda għal-komputazzjoni, kanonizzazzjoni u ħlas ta' kreditu pretiż mill-Atturi abbażi tal-klawżola 9 tal-ftehim datat 23 ta' Marzu 2015, skont kif allegat fil-premessi numru 5 u 8.

18. It-tielet talba mressqa b'din l-azzjoni hija waħda għal bini taċ-ċumnija a tenur tal-klawżola 6 tal-ftehim datat 23 ta' Marzu 2015, skont kif allegat fil-premessa numru 9.

19. Ma hemm l-ebda rimedju mitlub għal dak allegat mir-Rikorrenti fil-premessa numru 6.

Konsiderazzjonijiet

20. Il-Konvenuti Edward Pullicino jilqa' għal din l-azzjoni billi jeċċepixxi preliminarjament li personalment mhuwiex leġittimu kontradittur għat-talbiet tal-atturi, u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza ta' dan il-ġudizzju, bl-ispejjeż kontra l-attur. Dan għaliex "*aġixxa dejjem, u hekk ippreżenta ruħu mal-atturi, fil-kapaċita tiegħu ta' direttur u rappreżentant legali tal-kumpanija Selby Limited. L-atturi kienu jafu tajjeb li l-familja*

Pullicino m'għandhiex interess fil-proprjetá in kwistjoni personalment, u li l-interess tagħhom huwa bħala uffiċjali u rappreżentanti tal-kumpanija Selby Limited." (ara nota ta' sottomissjonijiet a' fol 554).

21. L-Atturi min-naħa l-oħra jsostnu li "*għalkemm huwa minnu illi fuq il-ftehim mertu ta' dawn il-proċeduri Edward Pullicino ma kienx qiegħed jidher fil-vesti personali tiegħu iżda qua rappreżentant ta' Selby Ltd jirriżulta bħala stat ta' fatt illi Edward Pullicino ħa numru ta' deċiżjonijiet illi affetwaw direttament lir-rikorrenti. Mhux biss it-termini tal-ftehim mertu tal-kawża ġew diskussi ma Edward Pullicino iżda fil-mori ta' dawn il-proċeduri ġie debitament pruvat illi ċ-ċumnija tneħħiet taħt ordnijiet ta' Edward Pullicino u jidher li għada ma twaħħlitx minħabba li huwa ma jridx.*" (ara nota ta' sottomissjonijiet ta' fol 532).

22. Il-kriterji li jirrendu parti f'kawża bħala leġittimu kontradittur jirriżultaw ben ċari mill-ġurisprudenza kif ġej:

"*Hu fatt li sabiex jiġi stabbilit jekk persuna hijiex jew le l-leġittimu kontradittur ta' parti f'kawża, jeħtieġ li fl-ewwel lok jiġi stabbilit fuq bażi ta' prima facie jekk il-persuna li ġiet imħarka kienetx materjalment involuta f'dak li minnu qegħda tilmenta l-attriċi. Ċjoe jekk bl-aġir tiegħu ħoloq relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini kif ġew proposti mill-attriċi.*" (**Grace Sacco vs Is-Supretendent Mediku fl-Isptar Ġenerali ta' Għawdex et**, **Qorti Ċivili Prim' Awla, 16 ta' Ottubru 2007)**

23. Tabilħaqq, "*huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuż jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-krejazzjoni ta' ċerti servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika.*" (**Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited**, Qorti tal-Appell, 9 t'April 2008).

"Huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-liġi, il-kostituzzjoni in ġudizzju ta' parti mħarrka tinsel minn qagħda ta' rapport ġuridiku preċedenti, sija kontrattwali, extra-kontrattwali, delittwuz jew akwiljan. Ara Artikolu 959 Kodiċi Ċivili. Dan neċessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma' l-oġġett jew it-titolu tal-kawża." (**Edgar Urpani pro et noe vs Continental Meat Co. Ltd**, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 23 t'Ottubru 2009).

"*Għal fini tal-valutazzjoni ta' l-integrita` tal-kontradittorju rigward irid isir b'mod esklussiv għal dak prospettat mill-attur bit-talba tiegħu. Dan għaliex il-kontradittorju hu determinat fuq il-bażi tad-domanda proposta.*" (**Avukat Dr Aaron Mifsud Bonnici noe vs European Institute of Education Limited**, Qorti tal-Appell, 13 ta' Marzu 2009).

"*Min jeċċepixxi li hu mhux il-leġittimu kontradittur jeħtieġ illi jipprova li hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi għat-talba proposta bl-istanza għaliex hu ma kienx daħal f'ebda rapport mar-rikorrent noe jew li m'għadx għandu tali rapport.*" (**Av. Michael Psaila noe vs Joseph Pace et**, Qorti Ċivili Prim' Awla, 3 ta' Ottubru 2008).

24. Applikat dawn il-prinċipji għal każ in eżami, l-Qorti mill-ewwel tirrileva li l-argument tal-Atturi ma hux sostenibbli.

25. Ġie pruvat ampjament mill-istess Edward Pullicino, kif lanqas ġie del resto kontestat mill-Atturi, li Edward Pullicino m'għandux interess fil-proprjetá in kwistjoni personalment. Dan billi, kif hekk joħroġ mill-kuntratti datati 26 ta' Ġunju 2015 (a' fol 345) u 28 ta' Settembru 2016 (a' fol 354), kif ukoll il-ftehim innifsu tat-23 ta' Marzu 2015, hija s-soċjetá Konvenuta u mhux Edward Pullicino li akkwistat u għaddiet biex tiżviluppa l-proprjetá in kwistjoni. Isegwi għalhekk li Edward Pullicino, personalment, ma daħal f'ebda rapport mal-Atturi u għalhekk ma huwiex materjalment involut f'dak li minnu qed jilmentaw. Dan in kwantu ma huwiex il-persuna li fuqha ġew addebitati l-obbligazzjonijiet premessi fir-rikors promotur.

26. Ladarba l-Atturi m'għandhom ebda relazzjoni ġuridika ma' Edward Pullicino, l-iskop tal-kawża istitwita minnhom ma tistax tikkonsegwi fil-konfront tiegħu. Id-deċiżjonijiet u d-diskussjonijiet msemmija mill-Atturi setgħu biss saru u ttieħdu minn Edward Pullicino f'isem is-soċjetá Selby

Ltd, li hija munita b'personalitá ġuridika għal kollox separata u distinta minn l-istess Edward Pullicino. Għaldaqstant, Edward Pullicino ma huwiex il-persuna idoneja biex tirrispondi għat-talbiet attriċi.

27. Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari u tillibera lil Edward Pullicino mill-osservanza tal-ġudizzju.

28. Permezz tat-tieni eċċezzjoni, l-Konvenuti ssollevaw li, "*in kwantu t-talbiet attriċi huma bażati fuq il-ftehim privat datat 23 ta' Marzu 2015 ..., dan il-ġudizzju mhux integru, u għalhekk l-eċċepjenti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tiegħu*". Dan għaliex il-ftehim in kwistjoni ma ġiex kuntrattat favur l-Attur Michael Caruana waħdu, imma wkoll favur missieru John Caruana, b'solidarjetá bejniethom.

29. F'dan ir-rigward il-Konvenuti jissottomettu li "*Għalkemm huwa minnu li bejn l-attur u missieru kien hemm solidarjetá espressa, mill-provi rriżulta li, meta sar il-ftehim privat fit-23 ta' Marzu 2015, l-attur Michael Caruana ma kellu ebda titolu fuq il-fond kummerċjali 184, Triq ix-Xatt, Gżira. ...* [Mil]*l-iskrittura datata 26 ta' Ottubru 2016 (Dok. EJP1, fol. 342 et seq. preżentata mill-esponenti) li permezz tagħha l-kirja in kwistjoni għaddiet għandu għall-ewwel darba, ... jirriżulta ċar li t-titolu, u allura l-jeddijet tal-atturi, fuq dan il-fond, u fuq l-attivitá kummerċjali mmexxija minnu, bdew biss mill-1 ta' Jannar 2017*" (ara nota a' fol 355).

30. Il-Qorti madanakollu tosserva li, fit-termini ta' l-Artikolu 1090 tal-Kodiċi Ċivili, s-solidarjetá attiva li tippermetti kreditur wieħed jitlob il-ħlas tal-kreditu kollu, hija bbażata fuq il-mandat reċiproku, indipendentement mit-titolu tal-kreditur li qed jitlob il-ħlas fuq l-attivitá kummerċjali u r-relazzjonijiet/arranġamenti interni tal-kredituri bejniethom (ara **John Patrick Hayman et v. Edmond Espedito Mugliett et, Qorti tal-Appell, 27 ta' Ġunju 2008; B&B Construction Limited (C-5418) vs Emanuel Bugeja, mogħtija min din il-Qorti fis-7 ta' Lulju 2017**).

31. Għaldaqstant, ladarba s-solidarjetá tissodisfa r-rekwiżit impost fl-Artikolu 1089 tal-Kap. 16, billi hija espressament miftiehma fil-ftehim tat-23 ta' Marzu 2015, din tista' tispiċċa biss jekk tavvera ruħha waħda jew iktar miċ-ċirkostanzi elenkati fl-artikolu 1886 tal-Kap. 16.

32. Fil-paragrafu 16 tan-nota tagħhom, il-Konvenuti jissottomettu li "*l-esponenti jafu mill-kawżi l-oħra li kellhom kontra l-attur u missieru, u li issa għaddew f'ġudikat, li John Caruana llum huwa mejjet*" (ara fol 555). Ma hemm madanakollu l-ebda prova ta' dan fl-atti. Id-data tal-mewt allegata mill-Konvenuti baqgħet għaldaqstant mhux magħrufa. Ma jistax jiġi determinat għalhekk mil-liema data dan il-mandat spiċċa bil-mewt ta' missier l-Attur a tenur tal-artikolu 1886(b) tal-Kap. 16.

33. Fi kwalunkwe każ, u għal raġunijiet suesposti, l-eċċezzjoni tal-Konvenuti li dan il-ġudizzju mhux integru għax l-Attur ma kellux titolu u/jew ma ġiex minnu pruvat l-arranġament kummerċjali li kellu ma' missieru, ma

treġix. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad l-istess u tgħaddi biex tqis it-talbiet attriċi.

L-ewwel talba għad-danni

34. Kif tgħallem u tisħaq il-ġurisprudenza (senjalata supra), min ifittex għad-danni kemm jekk naxxenti min culpa aquiliana a tenur tal-artikolu 1045 tal-Kap. 16, u kemm jekk naxxenti minn ksur ta' obbligazzjonijiet kuntrattwali a tenur tal-artikolu 1135 tal-istess Kap. 16, jrid jipprova mhux biss l-att/ommissjoni kolpuża jew in-nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni kontrattwali iżda wkoll li "*dak l-istess att jew ommissjoni għandhom konnessjoni ta' kawża u effett mad-danni sofferti*", jiġifieri "*li jkun hemm ness ta' kawzalita` bejn il-fatt kolpevoli u l-event dannuz*", u li "*tali telf jew tali qligħ imtellef ikunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni (Art. 1137 tal-Kap 16)*" **(ara f'dan is-sens Sentenza fl-ismijiet Silvana Zammit et -vs- Middlesea Insurance plc**, **Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), tat-12 ta' Marzu 2010**).

35. Il-Qorti sejra għalhekk tiddeterima d-danni pretiżi mill-Atturi fid-dawl ta' dan il-prinċipju bażilari marbut mar-riżarċiment tad-danni.

36. L-Atturi jirreklamaw danni akwiljani fil-binja kawża ta' xogħolijiet ta' żvilupp mwettqa mill-konvenuti u danni kawżati minn perkolazzjoni ta' ilma konsegwenza tal-istess xogħolijiet (ara nota a' fol 534 u 535), kif ukoll danni

minn ksur ta' obbligazzjonijiet kuntrattwali assunti fil-klawżoli 1 u 8 tal-ftehim datat 23 ta' Marzu 2015 (ara nota a' fol 536 sa 539).

37. L-ammont pretiż mill-atturi għad-danni fil-binja huwa dak ta' €5,425, eskluż il-VAT, likwidat mill-Perit Robert Grech mqabbad ex parte minn sid il-kera tal-Atturi fir-rapport tiegħu datat 15 ta' Frar 2017 (ara fol 103, ara wkoll xhieda Perit Robert Grech a' fol 99). Fir-rapport hemm dikjarat li dan l-ammont hekk likwidat "*refer to the replacement of **<u>all</u>** wall tiles in this establishment, but excluding any costs in relation to the closure for the running establishment for the period of works and the handling costs involved to shift machinery/fixtures*" (emfażi u sottolinear tal-Qorti). Il-Perit Robert Grech ikkalkula dan l-ammont wara li kkonstata d-danni segwenti:

i. " *Minor cracks in archway and open joints between tiles, showing settlement.*
ii. *Open joints in tiles showing settlement. Tiles detached from substrate.*
iii. *Open joints at 'stone slabs' steel beam junction*
iv. *Protruded tiles showing settlement. Tiles detached from substrate.*
v. *Cracked tiles showing settlement. Tiles detached from substrate*"

38. Il-Perit tas-Soċjetá konvenuta Joseph Saliba, li kien responsabbli mill-iżvilupp tal-binja, ddikjara fir-rapport tiegħu datat 14 ta' Awwissu 2017 li d-danni kollha elenkati mil-Perit Robert Grech, ħlief għal madum tal-ħajt, ġew imsewwija mis-Soċjetá konvenuta waqt li l-Attur kien qed jagħmel ir-

ristrutturar (re-furbishment) tal-pastizzeria lejn l-aħħar ta' Lulju bidu ta' Awwissu 2017 (ara rapport a' fol 421 u xhieda tal-istess Perit a' fol 105 a tergo et seq).

39. Huwa llikwida x-xogħolijiet tal-madum tal-ħajt fl-ammont ta' €1,325, eskluż il-VAT, wara li kkostata s-segwenti:

"*As noted in my first pre-constcution report* [datat 11 ta' April 2015 a' fol 427], *the finishes of this shop needed modernisation. While most walls were clad in tiles, a number of wall tiles and floor tiles were chipped prior to the start of my client's work. In addition, there were three different type of wall types in the shop and thus **there is no justification to allow for the full cost of replacement of all wall tiles at my client's expense, especially in view of the fact that modernisation of the wall finishes was long overdue**. Thus my estimate will be based on replacing only the damages areas of the tiles, rather than all the wall tiles and to the same level of standard as prior to the start of my client's work.*" (emfażi u sottolinear ta' din il-Qorti).

40. Il-Qorti tqis li dak kostatat mill-Perit Joseph Saliba huwa konsonanti mad-dixxiplina normattiva tar-riżarċiment tad-danni extra kontrattwali a tenur tal-Artikolu 1045(1) esposta supra, ossia li "*min ikun responsabbli ghad-danni ghandu jhallas kull dannu li ragonevolment jitqies bhala konsegwenza diretta tal-fatt illecitu*". Dan sabiex tiġi osservata r-regola li "*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 Sentenza fl-ismijiet **Rita Sultana et -vs- Antoine Colombo et**, **Qorti tal-Appell Inferjuri, tad-19 ta' Frar 2010**).

41. Il-Qorti sejra għaldaqstant tgħati affidament lir-rapport tal-Perit Joseph Saliba, datat 14 ta' Awwissu 2017, u tiddetermina li d-danni subiti fil-binja konsegwenza tal-iżvilupp a tenur tal-artikolu 1045 tal-kap. 16 għandhom ikunu fl-ammont ta' €1,325 eskluż il-VAT.

42. In kwantu għad-danni pretiżi mill-Atturi, allegatament kawżati minn perkolazzjoni ta' ilma konsegwenza tal-istess xogħolijiet, dawn ma ġewx, lanqas minimament, pruvati. Ix-xhieda ta' Andrew Falzon ċitata mill-Atturi fin-nota (a' fol 535), ma ġietx sorretta b'ebda provi dokumentali li juru b'mod tanġibbli t-telf li suppost ġarrbu l-Atturi u/jew il-qligħ li ġie imtellef lilhom skont kif jiddisponi l-artikolu 1045 tal-Kap. 16 u l-Artikolu 1135 tal-Kap 16 kif ukoll li tali telf jew tali qligħ imtellef kienu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni a tenur tal-Artikolu 1137 tal-istess Kap 16. L-Atturi lanqas biss għoġobhom jissodisfaw il-piż tal-prova ta' dawn il-pagamenti msemmija mis-Sur Falzon fix-xhieda tiegħu.

43. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad din il-parti tat-talba u tgħaddi biex tqis il-bqija tat-talba għad-danni, konsistenti f'telf ta' qliegħ, pretiżi mill-Atturi, allegatament naxxenti minn ksur ta' obbligazzjonijiet kuntrattwali assunti fil-klawżoli 1 u 8 tal-ftehim datat 23 ta' Marzu 2015 (ara nota a' fol 536 sa 539).

44. Bil-klawżola 1 ċitata supra, il-Konvenuti obbligaw ruħhom li ma jarmawx l-iscaffolding *"exactly in front of the façade of the Pastizzeria"* b'mod li jostakola jew jgħatti l-istess faċċata tal-ħanut.

45. Is-sottomissjoni tal-Atturi li bl-iscaffolding wieħed kien jgħaddi "kexxun" minn fuq il-bankina hija għalhekk irrelevanti (ara nota a' fol 536). Dan billi bil-klawżola numru 1, l-obbligu assunt mill-konvenuti ma kienx illi wieħed jgħaddi komdu min fuq il-bankina iżda li l-istess scaffolding ma jiġix armat quddiem il-faċċata tal-istess ħanut.

46. Il-Qorti fliet ir-ritratti preżentati mill-Atturi min fejn irriżultala, bi qbil ma dak li qal Edward Pullicino fix-xhieda tiegħu [a' fol 141 sa 143], li l-ebda ritratt minnhom, <u>meħud mill-faċċata tal-ħanut</u>, ma juri li l-istess faċċata ġiet b'xi mod ostakolata jew mgħottija bl-iscaffolding, bi ksur tal klawżola 1 (ara ritratti fol 52, 53, 57, 58, 60, 61, 63, 68, 69, 73, 326 u 327). L-istess anzi juru li din kienet mikxufa.

47. Joħroġ ukoll inkontestat li l-Attur qatt ma lmenta fuq il-mod kif kien armat l-iscaffolding ħlief darba u limitatament rigward in-*netting*, liema lment ġie rettifikat mill-Konvenuti dak inhar stess a sodisfazzjoni tal-Attur (ara xhieda Edward Pullicino a' fol 143 u 144, u xhieda Mary Zammit a' fol 148).

48. Il-Qorti għaldaqstant ma ssib ebda nuqqas min-naħa tal-Konvenuti fl-eżekuzzjoni tal-obbligu tagħhom assunt b'din il-klawżola. Konsegwentement ma hemm l-ebda danni x'jiġu arrekati lilhom.

49. Bil-klawżola 8 fuq ċitata, il-Konvenuti ma obbligawx ruħhom li ma jġibu ebda crane u/jew makkinarju iżda li jagħmlu dan wara l-attur jiġi "*always consulted and advised of the times*" li se jitqiegħdu dawn l-inġenji. Fix-xhieda tiegħu Edward Pullicino saħaq li dan il-makkinarju dejjem tqiegħed wara konsultazzjoni mal-Attur:

"***Dr. Manuel Galea:*** *... Kull darba li ġibt dak il-makkinarji qatt ikkonsultajt ma' Michael ai termini tal-ftehim? Isma' ħa nġib dak il-makkinarju.*

Xhud: *Iva konna ftehmna. Kien qalli meta jiġi, meta ma jiġix u kif għidtlek.*

Dr. Manuel Galea: *X'jiġifieri kien qallek meta jiġi u meta ma jiġix?*

Xhud: *Meta konna għamilna l-ftehim kien qalli per eżempju l-aħjar tiġi fit-tali ġuranta, tiġix fit-tali ġuranta u dawk konna għamilniehom.*

Dr. Manuel Galea: *Hemm imniżżel f'dak il-ftehim?*

Xhud: *Le le verbalment konna ftehmna. Isma Michael, Mr. Caruana meta kien ikun hemm problema, kif semmejt konna niftehmu u nitkellmu sew. U dejjem konna nirranġaw. U dejjem kien ikun kuntent hu. Dejjem.*"

50. Fl-affdavit tiegħu l-Attur inverżament jiddikjara "*jien qatt ma ġejt avżat meta ser jiġi armat il-makkinarju quddiem il-ħanut*" (ara affidavit a' fol 49). Fix-xhieda tiegħu imbagħad donnu ried jagħti x'jifhem li kien jiġi nfurmat biss "*siegħa qabel*" (ara xhieda a' fol 320 a' tergo).

51. Il-Qorti għalhekk, rinfaċċata b'dawn iż-żewġ verżjonijiet kuntrastanti, għandha tiddetermina liema minnhom hija l-aktar kredibbli, konsistenti u verosimili.

52. Ġie fil-fatt ritenut f'dan ir-rigward li "*Fid-dawl ta' dawn iz-zewg versjonijiet kontrastanti, il-kaz jirriduci ruhu f'wiehed ta' kredibilita' u versomiljanza tal-versjonijiet moghtija mill-partijiet. Jinsab ravvisat fid-decizjoni fl-ismijiet "Farrugia vs Farrugia", deciza minn din il-Qorti fl-24 ta' Novembru, 1966, li "il-konflitt fil-provi huma haga li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti ghaliha. Il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg versjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u specjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant".*

Fil-kamp civili ghal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kritrju ma huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, sostrat baziku ta' azzjoni civili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi,

generalment bastanti ghall-konvinciment. Ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan ghad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubju ragjonevoi. Kif kompla jinghad fl-imsemmija kawza "Farrugia vs Farrugia", "mhux kwalunkwe tip ta' konflitt ghandu jhalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessita' li minhabba fih ma tkunx tista' tiddeciedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola ta' in dubio pro reo". (Ara **Sentenza fl-ismijiet George Bugeja -vs- Joseph Meilak, Qorti Ċivili Prim' Awla, tat-30 ta' Ottubru 2003**).

53. Applikat dawn il-prinċipji għal każ odjern, l-Qorti tikkonkludi li l-verżjoni ta' Edward Pullicino hija l-iktar attendibbli u kredibbli. Dan għaliex, apparti l-inkonsistenza bejn l-affidavit u x-xhieda mogħtija minnu, li kieku l-makkinarju ġie verament imqiegħed mingħajr konsultazzjoni b'mod li dan kien tassew qed jaffettwa l-qliegħ tiegħu, l-Attur kien ċertament jirreġistra xi forma ta' protesta mal-Konvenuti <u>fejn jindika fil-konkret x'operat ġie mfixkel</u> bin-nuqqas tal-Konvenuti li jikkonsultaw miegħu. Imqar sempliċi korrispondenza permezz ta' e-mail. Ma hemm madanakollu xejn fl-atti li b'xi mod juri dan, lanqas fl-ittra uffiċjali preżentata fit-22 ta' Marzu 2017 (a' fol 24). Dak li sabet il-Qorti huwa biss suppożizzjonijiet u konġetturi min naħa tal-Attur (ara xhieda a' fol 321 a tergo sa 322).

54. Dan in-nuqqas min-naħa tal-Attur li jinforma/jipprotesta/jilmenta mal Konvenuti kull meta dawn allegatament qiegħdu makkinarju mingħajr

konsultazzjoni, imur ukoll kontra d-dmir impost fuqu li "*jagħmel dak kollu li hu raġonevoli biex inaqqas il-ħsara*", konsistenti f'nuqqas ta' qliegħ suppost lilu kaġonata, biex dan in-nuqqas allegat ma jerġax jirrepeti ruħu (ara **Rita Sultana et vs Antoine Colombo et** ċitata supra). Kif mgħallem fil-ġurisprudenza nostrali "*ir-regola tar-restitutio in integrum hi kwalifikata minn regola oħra li timponi fuq l-attur id-dmir li jieħu l-miżuri kollha raġonevoli biex jimmitiga t-telf li jkun ġarrab bħala konsegwenza tal-fatt illeċitu, b'mod li jista' jiġi eskluż, fil-każijiet kongruwi, mir-riżarċiment ta' dik il-parti tad-danni dovuta għan-nuqqas tiegħu li jieħu dawk il-passi.*" (Ara **Sentenza fl-ismijiet Michael Camilleri -vs- Joseph Saliba, Qorti Ċivili Prim' Awla, tat-28 ta' Marzu 2003**). Di piu' din il-Qorti hija tal-fehma legali li dan obbligu huwa wieħed preventiv u l-fatt li jinkiser ma jġibx miegħu dritt ta' kumpens awtomatiku u instantaneju għall-fatt biss li jkun twettaq l-att. It-twettiq tiegħu irid ikun ukoll il-kawża diretta tad-dannu soffert konsonanti mal-prinċipju ta' kawżalita' jew aħjar in-ness tal-att mad-dannu rekat.

55. Fid-dawl ta' dan kollu il-Qorti tikkonkludi li l-Atturi ma seħħilhomx jipprovaw li l-Konvenuti tassew naqqsu milli jwettqu l-obbligazzjoni minnhom kontratta bil-klawżola 8 tal-ftehim in kwistjoni. Konsegwentement ma hemm xejn mid-dokumenti fiskali minnhom preżentati a' fol 249 sa 302 li b'xi mod juri li t-telf minnhom imġarrab kien l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni minnhom allegat. Dan ukoll għal raġunijiet ampjament sottomessi mill-Konvenuti stess f'paragrafu 35 tan-nota tagħhom (a' fol 561).

56. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad din il-parti tat-talba u tgħaddi biex tqis it-tieni talba attriċi għal-komputazzjoni, kanonizzazzjoni u ħlas ta' kreditu pretiż mill-Atturi abbażi tal-klawżola 9 tal-ftehim datat 23 ta' Marzu 2015, skont kif allegat fil-premessi numru 5 u 8.

57. Permezz ta' din il-klawżola ċitata supra, l-konvenuti obbligaw ruħhom li jagħtu lill-Attur kumpens ta' €50 per diem "*from the beginning of the commencement date of the project until the termination of the construction phase in shell form, excluding Saturdays and Sundays for the duration of the construction of the upper floors. Payment shall commence with the construction of the first floor directly above the Pastizzeria and will end at concreting of the structural roof of the top floor. Such payments will be suspended if construction is stopped for any reason and to this effect the architect of the project must certify in writing the reason for the suspension of such works and this must be notified to the pastizeria operator to be effective in suspending obligation to payment.*

It is hereby being agreed that the developer will be conceded two weeks for the demolition of the existing premises wherein no compensation will be due to the operator. Thereafter the above compensation of fifty (€50.00) euros daily save from Saturdays and Sundays will start to be incurred and due by the developer to the operator. Hence the commencement date of the project has to be notified to the operator and countersigned by the architect of the project."

58. L-emails preżentati mill-Attur, konfermati mil-Perit tal-Konvenuti fix-xhieda tiegħu (ara fol 104 et seq), juru li x-xogħolijiet tat-twaqqiegħ (demolition) bdew fit-8 ta' Mejju 2015 u tlestew fit-2 ta' Ġunju 2015 filwaqt li x-xogħolijiet ġew sospiżi fil-25 ta' Ġunju 2015 (ara Dok SL1 a' fol 127, 128, 129).

59. Ma hemmx iżda indikazzjoni ta' meta reġgħu inbdew dawn ix-xogħolijiet.

60. Jirriżulta fil-fatt li l-Perit Joseph Saliba ma bgħatx notifiki/avviżi ta' kemm il-darba u għalkemm żmien ġew sospiżi x-xogħolijiet kif hekk kien rikjest fl-istess klawżola sabiex jiġi sospiż l-obbligu tal-kumpens (ara xhieda a' fol 105). Dan ifisser li l-ħlasijiet baqgħu għaddejjin għal perjodu kollu tal-kostruzzjoni li, skont e-mail mibgħuta mill-istess Perit lill-Attur, "*was completed some day between the 4 – 15 April 2016.*" (ara e-mail fol 170).

61. Jirriżulta wkoll mix-xhieda tal-istess perit Joseph Saliba (a' fol 105 a tergo) li, wara xi żmien, reġgħu bdew xogħolijiet ta' kostruzzjoni ta' sular ġdid skont permess ieħor. Ma hemmx madanakollu indikazzjoni ta' meta bdew u tlestew dawn ix-xogħolijiet.

62. Joħroġ mill-atti li l-Konvenuti effettwaw ħlasijiet ta' kumpens, a tenur ta' din il-klawżola, fl-ammont ta' €1,550 (ara ċekkijiet ta' ħlas a' fol 168 jew 330A). Il-Konvenuti jissottmettu li l-obbligazzjoni tal-ħlas taħt din il-klawżola m'għadhiex torbothom għaliex il-ftehim ġie xolt *ipso jure* a tenur tal-artikolu

1066(1) u 1067 tal-Kap. 16. Dan peress li avverat ruħha kundizzjoni riżoluttiva espressa fil-ftehim. Skont din il-kundizzjoni, il-ftehim kellu jibqa fis-seħħ sakemm l-Attur, qua pastizzeria operator, "*does not in any way directly or indirectly object to the development carried out by the Developer*" u "*does not hinder in any way the development to be carried out by the Developer.*" (ara fol 8).

63. Il-Konvenuti jinsistu li l-Atturi "*mill-bidu nett, għamululhom rapporti lill-Building Regulation Office dwar il-mod kif kien qed isir ix-xogħol. Però mill-verifiki ta' dan l-uffiċju rriżulta li l-ilmenti kienu infondati (ara affidavit ta' Edward Pullicino, fol. 339). Aktar tard, missier l-attur John Caruana ippreżenta ittra uffiċjali kontra l-lokaturi tiegħu stess, u kontra direttriċi oħra ta' Selby Limited – Mary [Ann] Zammit [Pullicino] – fl-1 ta' Diċembru 2015 (Dok. SLB1, fol. 324; ara wkoll fol. 472 sa 473), u mbagħad ipproċeda b'kawża ta' spoll kontrihom, liema kawża fl-ismijiet John Caruana et vs David galea et (Rik. Gur. Nru. 1193/2015) ġiet deċiża kontriehom u favur l-esponenti mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (per Imħ. Vella Cuschieri) fit-30 ta' Settembru 2021, u konfermata mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Jannar 2023.*" (ara nota a' fol 557 u 558).

64. Il-Qorti mill-ewwel tirrileva li din is-sottomissjoni ma hiex ġustifikata. Dan għaliex, a tenur tal-artikolu 1069 tal-Kap. 16, x-xoljiment ipso jure tal-ftehim taħt l-artikolu 1067 tal-istess Kap jeħtieġ xorta waħda l-aċċertament

ġudizzjarju tal-Qorti u f'din il-kawża l-Atturi m'humiex qed jitolbu x-xoljiment tal-kuntratt.

65. Kif ġie ampjament assodat mill-Qrati nostrali, "*hi regola generali li fil-kuntratti bilaterali l-inadempjenza kuntrattwali ma twassalx ghat-terminazzjoni unilaterali tal-kuntratt,* ***langas meta x-xoljiment ipso jure jkun espressament pattwit fl-istess ftehim****, u sakemm ma jkunx hemm il-fuzjoni tal-kunsens taz-zewg partijiet ghat-terminazzjoni tal-kuntratt,* ***ix-xoljiment ghandu dejjem jiġi ppronunzjat mill-Qorti****. Il-fatt li t-terminazzjoni tal-kuntratt minhabba inadempjenza ta' xi parti tkun espressament pattwita ifisser biss li l-Qorti ma tistax taghti lill-parti inadempjenti zmien sabiex tissodisfa l-mora, imma hija marbuta li tiddikjara x-xoljiment tal-kuntratt*" (emfażi u sottolinear ta' din il-Qorti) (Ara **Sentenza fl-ismijiet Lomags Limited -vs- George u Carmen Muscat, Qorti tal-Appell, tat-28 ta' Marzu 2014 para 28**).

66. Hija tabilħaqq il-Qorti u mhux il-partijiet li l-liġi tagħti s-setgħa li tħoll il-kuntratt. Għaldaqstant u fin-nuqqas ta' tali pronunzjament mill-Qorti, il-ftehim tat-23 ta' Marzu 2015 baqa vinkolanti. Il-Qorti tfakkar li l-artikolu 992(2) tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li "*il-kuntratti ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew għal raġunijiet magħrufin mil-liġi*". Dan l-artikolu jenunċja l-prinċipju li mingħajru l-Istitut tal-Kuntratt ma jibqax jeżisti. Dan huwa dikjarattiv tal-prinċipju magħruf li *pacta sunt servanda*, ċioè li kuntratt għandu l-forza ta' liġi bejn il-kontraenti. (Ara **Sentenza tas-**

26 ta' Ġunju, 2012 tal-Prim' Awla fl-ismijiet Carmelo sive Charles Scerri et -vs- Joseph Sammut et).

67. Ġie diverżi drabi ritenut li "*fl-artikolu 992 (1) tal-Kodici Civili, "il-kuntratti maghmula skond il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom". Din l-espressjoni tesprimi enfatikament il-kuncett illi l-kuntratt, kemm ghal dik li hi modifikazzjoni tieghu, l-obbligazzjonijiet reciproci u rrizoluzzjoni tieghu, ma jistax jigi alterat jew rizolut bil-volonta` unilaterali ta' xi parti fost il-kontraenti. Fi kliem iehor f'dan it-tip ta' kuntratt hadd mill-partijiet ma seta' jaqbad u jirrizolvih minn jeddu u b'mod unilaterali, hlief per eccezzjoni kif kontemplat taht il-kuntratt ta' appalt skond id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 1640 (1) tal-Kodici Civili. Illi ghalhekk isegwi wkoll li skond kif jinghad fl-artikolu 992 (2) tal-Kapitolu 16 illi l-kuntratti ma jistghux jigu mhassra hlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew ghal ragunijiet maghrufin mil-ligi.*"

68. Il-Konvenuti kellhom għalhekk, jekk riedu l-ħall ipso jure tal-ftehim, jirrikorru għar-rimedju ġenerali mogħti bl-artikolu 1069 tal-Kap. 16 billi jitolbu r-rexissjoni tal-istess u, f'kull każ, r-rimbors tas-somma mħallsa minnhom a tenur tal-klawżola 9 tal-ftehim. Dan għaliex, kif ġia ġie fuq ribadit, ħlief għall-eċċezzjoni presupposta fl-artikolu 1640 tal-Kodiċi Ċivili, li f'dan il-każ ma tokkorrix, hija lill-Qorti li l-liġi tagħti s-setgħa li tħoll il-kuntratt jew li tagħti żmien xieraq biex jiġi eżegwit il-Kuntratt:

*"Il-qorti taghmel riferenza ghas-sentenza taghha (diversament presjeduta) tas-26 ta` April 2002 fil-kawza:* ***St. Andrew`s Farm and Building Company Limited v. Henry Sultana.*** *F`din il-kawza, kien eccepit li t-talbiet attrici kienu nfondati stante li l-ftehim kien gie xjolt ipso jure skont l-Art. 1068 u 1069(1) tal-Kodici Civili u tal-Art. 117 tal-Kodici tal-Kummerc, peress li ssocjeta` attrici naqset li thares l-obbligi taghha.*

Il-Qorti qalet hekk:- "Ir-regola generali li tirregola l-kuntratti ma tippermettix it-terminazzjoni unilaterali ta` kuntratt minhabba inadempjenza, izda taghti lill-Qorti l-fakolta` li taghti zmien ragjonevoli lid-debitur li jissodisfa l-mora. F` materja kummerjali, din ir-regola hija varjata fis-sens li l-Qorti m` ghandiex din id-diskrezzjoni izda ghandha tholl il-kuntratt. F` kull kaz, izda ***<u>hija l-Qorti li tippronunzja x-xoljiment tal-kuntratt.</u>*** *(Vol LXIII p4 p956 Gauci vs Cutajar) Dan johrog mill-artikoli 1068 u 1069 u Art 117 tal-Kap. 13. <u>Il-konvenut ghandu ghalhekk l-ghazla jew li jitlob il-hall tal-kuntratt jew li ggieghel lill-parti l-ohra li tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibli, u fil-kaz il-wiehed u l-iehor, il-konvenut jista` jigi kkundannat ghall-hlas tad-danni.</u>* ***<u>Izda hija dejjem il-qorti li tippronunzja x-xoljiment tal-kuntratt</u>****. Il-kontro-talba li pprezenta l-konvenut bl-ebda mod ma tissana l-posizzjoni billi meta giet prezentata c-citazzjoni tal-attur u l-kontro-talba tal-konvenut, hu kien ilu minn Ottubru, 1996 li unilateralment ittermina l-kuntratt. Kwantu ghar-ragunijiet li semma l-konvenut biex jiggustifikaw it-terminazzjoni unilaterali tal-ftehim, il-Qorti m` gahndhiex ghalfejn tidhol fihom stante li l-konvenut ma mexiex kif suppost legalment kellu jaghmel."*

Tal-istess portata kienet is-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri (Sezzjoni ta` Gurisdizzjoni 14 Generali) fil-25 ta` Ottubru 2005 fil-kawza: ***Anthony Vella et noe et vs. Edward Galea et noe****: fejn inghad hekk:- "Ghall-kuntrarju tat-tezi tal-konvenut nomine, jidher illi l-gurisprudenza stabilita lokali hija fis-sens illi anke f` kaz ta` kuntratti kummercjali* ***<u>l-ebda wiehed mill-kontraenti ma jista` jittermina l-kuntratt unilateralment f` kaz ta` kondizzjoni rizoluttiva tacita, imma dejjem irid jaghmel talba ghal dan il-fini lill-Qorti.</u>*** *Hekk infatti inghad f` sentenza f` kawza gia` citata [St. Andrew`s Farm and Building Company Ltd. Vs. Henry Sultana, Prim` Awla, 26/04/2002), simili hafna ghal dik in ezami, fejn il-ftehim kien gie unilateralment itterminat mill-konvenut… …..Din is-sentenza giet segwiet dak li kien gie deciz precedentement fis-sens illi: `Ir-regola generali li tirregola l-kuntratti hija … l-artikolu 1068 kap. 16, li mhux talli ma jippermettix it-terminazzjoni uilaterali tal-kuntratt minhabba inadempjenza, talli jaghti lill-Qorti l-fakolta` li taghti zmien ragjonevoli lid-debitu li jissodisfa l-mora li jkun waqa` fiha. Fil-kamp kummercjali mbaghad fejn l-ispeditezza tan-negozju ma tippermettix m` ghandhiex din id-diskrezzjoni u hija obbligata tholl il-kuntratt. Imma hawn qieghed il-punt.* ***<u>Hija dejjem il-Qorti li trid tippronunzja x-xoljiment ta` kuntratt</u>****…` [Qorti tal-Kummerc : Pio Gauci vs. Joseph Cutajar, vol LXIII Pt 4 p 956) Din il-qorti zzid ma dak li ntqal f` dawn id-decizjonijiet illi jidher illi <u>huwa proprju ghalhekk illi l-artikoli rilevanti tal-ligi dejjem jaghmlu referenza ghall-`qorti`. Altrimenti kieku kellha tigi accettat t-tezi tal-konvenuti u l-kontraent jista`</u>*

jittermina l-ftehim minn jeddu jekk jidhirlu li l-kontraent l-iehor kien inadempjenti, l-qorti ma kienet tissemma xejn. Dan ifisser illi, ***bl-interpretazzjoni moghtija mill-Qrati taghna ghall-artikoli 1068 u 1069 15 tal-kap. 16 u l-artikolu 117 tal-Kap. 13, kontraent illi jidhirlu illi ghandu dritt ghar-rizoluzzjoni ta` kuntratt minhabba inadempjent da parti tal-kontraent l-iehor, ghandu dejjem jirrikorri l-Qorti biex jitlob dikjarazzjoni f` dan is-sens,*** *u f` kaz ta` kuntratt kummercjali, u fejn il-kwistjoni ma tkunx wahda ta` dewmien fil-hlas tal-kera, il-Qorti tkun marbuta illi tholl il-kuntratt b` effett retroattiv, ghax kif jghallem il-Giorgi [Teoria della obbligazioninel Diritto Moderno Italiano 61 ed. Vol. IV para 218 pag 245]: `La sentenza, che dichiara risolto il contratto, riconosce uno stato giuridico preesistente e cancellando tutte le conseguenze del contratto, opera ex tunc, non gia` ex nunc, l` annichilamento del contratto medesimo.` Kemm-il darba jirrizultaw imbaghad ir-rekwiziti sabiex tirnexxi l-eccezzjoni tal-exceptio inadimplenti contractus, cioe` illi `l-inadempjenza tal-attur tkun tolqot xi obbligu tieghu li jkun parti integrali mill-ftehim; (ii) l-inadempjenza trid tkun verament imputtabbli lill-attur u (iii) irid ikun hemm proporzjonalita` bejn l-inadempjenza tal-partijiet ` [Prim` Awla, Carmelo Caruana vs. Victor Angilieri , 11/10/1966, Vol. XLIX pt I p 518), il-Qorti ma jkollhiex l-ghazla li tikkoncedi l-beneficcu tal-purgazzjoni tal-mora lil min ikun naqas mill jwettaq l-obblig tieghu, bhal fil-kaz ta` kuntratt civili, imma hija marbuta illi tilqa` ttalba ghar-rexissjoni tal-kuntratt.'"* (Ara **Sentenza fl-**

iosmijiet Enemalta plc -vs- Streamcast Limited, Qorti Ċivili Prim' Awla, 29 ta' Ottubru 2020) (emfażi u sottolinear ta' din il-Qorti).

69. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad din is-sottomissjoni u tgħaddi biex tillikwida l-kumpens dovut skont il-klawżola 9.

70. Kif ġia rilevat, x-xogħolijiet tat-twaqqiegħ (demolition) bdew fit-8 ta' Mejju 2015 u tlestew f'xi żmien bejn l-4 u l-15 ta' April 2016 (ara Dok SL1 a' fol 127 u e-mail fol 170).

71. Minn dan il-perjodu għandhom jitnaqqsu ġimgħatejn a tenur tat-tieni paragrafu tal-istess klawżola 9. Ma jista' madanakollu jitnaqqas ebda żmien li fih ix-xogħolijiet ġew sospiżi. Dan għaliex l-Perit Joseph Saliba ma bgħatx notifiki/avviżi ta' kemm il-darba u għalkemm żmien ġew sospiżi x-xogħolijiet kif hekk kien rikjest fl-istess klawżola sabiex jiġi sospiż l-obbligu tal-kumpens (ara xhieda a' fol 105).

72. Dan ifisser li, skont il-ftehim, il-ħlasijiet għandhom jiġu kalkolati mit-22 ta' Mejju 2015, jiġifieri ġimgħatejn wara t-8 ta' Mejju 2015, sal-15 ta' April 2016, nieqes is-Sibtijiet u l-Ħdud.

73. Skont il-kalkolu magħdum bil-*Business Days Calculator – Count Workdays* (www.timeanddate.com), dan iwassal għal 236 ġurnata:

From and including: **Friday, 22 May 2015**

To and including: **Friday, 15 April 2016**

Excluding Weekends

in Malta – Nationwide. Change Country

Result: 236 days

330 calendar days – 94 days skipped:

Excluded 47 Saturdays

Excluded 47 Sundays

Make adjustmentStart Again

May 2015

6 days included

Mon	Tue	Wed	Thu	Fri	Sat	Sun
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

May 2015

6 days included

Mon	Tue	Wed	Thu	Fri	Sat	Sun

June 2015

22 days included

Mon	Tue	Wed	Thu	Fri	Sat	Sun
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

July 2015–March 2016

July 2015: 23 days included

August 2015: 21 days included

July 2015–March 2016

September 2015: 22 days included

October 2015: 22 days included

November 2015: 21 days included

December 2015: 23 days included

January 2016: 21 days included

February 2016: 21 days included

March 2016: 23 days included

April 2016

11 days included

Mon	Tue	Wed	Thu	Fri	Sat	Sun
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

= Not included in results (Skipped)

= First day included (22 May 2015)

= Last day included (15 Apr 2016)

74. Is-somma ta' €50 għal kull 236 ġurnata jammonta għal €11,800. Minn dan l-ammont għandu jitnaqqas il-ħlasijiet ġia effettwati, fl-ammont ta' €1,550. Isegwi għalhekk li l-Konvenuti huma obbligati jħallsu lill-Atturi, a tenur tal-klawżola 9, kumpens fl-ammont ta' **€10,250**. Ma' dan l-ammont il-Qorti tqis li għandha, arbitrio boni viri, żżid kumpens ta' elf u hames mitt ewro (€1500). Dan sabiex tagħmel tajjeb għal-kumpens dovut għal xogħolijiet ta' kostruzzjoni ulterjuri li saru mill-Konvenuti u għal liema xogħolijiet il-Konvenuti naqsu milli javżaw lill-Atturi d-data tal-bidu u tmiem tagħhom skont kif stipulat fil-ftehim. Għaldaqstant il-kumpens globali dovut mill-Konvenuti favur l-Atturi a tenur tal-klawżola 9 tal-ftehim jammonta għal hdax-il elf sebgha mija u hamsin ewro (€11,750).

75. Il-Qorti issa sejra tgħaddi biex tikkunsidra t-tielet u l-aħħar talba attriċi għal bini taċ-ċumnija a tenur tal-klawżola 6 tal-ftehim datat 23 ta' Marzu 2015, skont kif allegat fil-premessa numru 9.

76. Il-konvenuti jissottomettu f'dan ir-rigward li l-mertu ta' din it-talba hija llum eżawrita. Dan billi l-Atturi ivvakaw mill-ħanut u battluh u waqqfu kull attivitá kummerċjali li kienu jmexxu fih (ara nota fol 562).

77. Fit-trattazzjoni orali, il-legali tal-Atturi insista f'dan ir-rigward li "*ghad ghandi kull interess illi dik ic-cumnija terga' titwahhal hemm ghax hija parti mill-proprjeta` li jiena kont qed nuza.*"

78. Huwa madanakollu evidenti li, ladarba fil-mori tal-kawża l-Attur ma baqax "*pastizzeria operator*" ta' Mr. Maxims Giovanni Pastizzeria f'184, Triq ix-Xatt, Gżira kif dikjarat fil-ftehim tat-23 ta' Marzu 2015, l-interess ġuridiku tal-Atturi fir-rigward tat-tielet talba ġie nieqes u ma baqax attwali. Dan billi ma baqax jissussisti iżda ġie estint/intemm fix-xejn. Isegwi li l-azzjoni tal-Atturi fir-rigward tat-tielet talba ma tistax tissokta. Dan għaliex, ladarba din it-talba ma hi se twassal għall-ebda riżultat ta' utilitá u vantaġġ għalihom, l-Atturi ma jistgħux jużufruwixxu ruħhom min dak hemm minnhom mitlub. Dan iffiser li l-Atturi ma baqalhomx dritt jeżiġu dak mitlub fit-tielet talba minnhom poposta. Isegwi għalhekk li t-tielet talba ma tistax treġi fil-konfront tagħhom.

79. L-insenjament ġurisprudenzjali f'dan ir-rigward huwa voluminuż. Fil-każ fl-ismijiet **Integrated-Capabilities (Malta) Ltd et vs Crowd Shout Holdings Ltd et deciz fil-31 t'Ottubru 2016, il-Qorti Civili Prim' Awla** esponiet dettaljatament dan l-insenjament kif ġej:

"*Fis-sentenza li tat fit-23 ta` April 2013 fil-kawża "***Amedeo Barletta noe et v. L-Awtorita` tas-Servizzi Finanzjarji ta` Malta***" din il-Qorti (PA/JRM) qalet hekk: "Illi l-Qorti tqis li meta wieħed iħares lejn is-siwi ta` eċċezzjoni li tqanqal dubju dwar jekk hemmx tassew l-interess ġuridiku tal-parti attriċi li ssostni l-kawża, wieħed irid iżomm ma` dak li jipprovdi l-artikolu 780 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta` Malta u mal-prinċipji li sa minn zmien twil ilu ssawru biex ifissru x`inhu meħtieġ biex tali interess isejjes il-jedd tal-azzjoni. Biex tali interess ikun tutelat minn karattru ġuridiku, irid ikun iwassal għal riżultat ta` utilita` u vantaġġ għal min irid jeżerċita l-jedd (Ara App. Ċiv. 13.2.1953 fil-kawża fl-ismijiet* ***Manche` vs Montebello*** *(Kollez. Vol: XXXVII.i.56), b`mod li* ***<u>jekk l-azzjoni ma tistax twassal biex ipproduċi tali riżultat għal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax treġi</u>*** *(P.A. 7.1.1953 fil-kawża fl-ismijiet* ***Camilleri vs Sammut*** *(Kollez. Vol: XXXVII.ii.605). Kien minħabba dan il-prinċipju li għadd ta` sentenzi caħdu l-jedd tal-azzjoni lil min ried jikseb`sentenza biss dikjarazzjoni mingħajr oġġett materjali (Ara App. Ċiv. 8.6.1942 fil-kawża fl-ismijiet* ***Cortis vs Bonello*** *(Kollez. Vol: XXXI.i.218);*

Illi, minbarra dan, u dejjem għal dak li jirrigwarda l-aspett tal-attwalita` tal-interess f`attur, irid jintwera li ***<u>dak l-interess jibqa` jseħħ matul il-ħajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tagħha, għaliex jekk dan l-interess jintemm fix-xejn, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imħarrek jinħeles milli jibqa` fil-kawża</u>*** *(App. Ċiv. 17.2.1993 fil-kawża fl-ismijiet* ***Sammut et noe vs Attard*** *(Kollez. Vol: LXXVII.ii.246). ..."*

*Hekk ukoll fis-sentenza li tat fis-17 ta` Mejju 2011 fil-kawża “**MrBookmaker.com Ltd. v. Stichting De Nationale Sporttotalisator, entita` estera**” din il-Qorti (PA/FS) qalet:- “Din il-Qorti kif presjeduta, fil-kawża fl-ismijiet Maria Tabone et vs Joseph Schembri, deċiża fit-30 ta` Jannar, 2007 qalet: “Dwar il-kunċett ta` l-interess ġuridiku, jibda biex jingħad, li - Fil-kawża fl-ismijiet **Giulia Maria Millard vs George Said et noe** deċiża mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell Superjuri [LXXII-I-II-299] ingħad li **biex wieħed jista` jingħad li għandu interess ġuridiku li jipproponi azzjoni, hemm bżonn li l-kawża li jipproponi tkun tista’ tipproduċilu riżultat utli jew vantaġġjuż għalih**. Fil-kawża fl-ismijiet **Alexander Eminyan vs John Mousu` pro et nomine** deċiża mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell Superjuri fit-28 ta` Frar, 1997 [LXXXI-11-429] ġie ritenut li l-interess ġuridiku jrid ikun reali u attwali u għandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta` vjolazzjoni ta` xi dritt li jappartjeni lill-attur u f`dan is-sens allura jrid ukoll ikun personali. Irid jiġi stabbilit in-ness ġuridiku bejn l-aġir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-preġudizzju allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-preġudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali għal tali aġir. L-interess irid ikun ġuridiku, ċioe` bbażat fuq xi dritt pretiż leż ta` l-atturi. (Mattirolo Vol. I pag.50; Mortara VolI p.588).*

Il-Mattirolo f`dan ir-rigward jispjega li:- “L`azione compete soltanto e tutela dei diritti; l`interesse e` scompagnato dal diritto, non vi ha azione, non

guidizio possibile; cosi che, per istituire un giudizio, non basta che un fatto d`altro pregudichi I nostri interessi, ma occorre che questo fatto arrechi un danno giuridico, che non esiste se non e` `injuria datum`, se cioe` non e` prodotto da chi esorbitando dalla sfera del diritto proprio, offende un nostro diritto."

Il-liġi qegħda hemm biex tipproteġi dak l-interess li għandu dritt bħala bażi tiegħu. Huwa għalhekk, li jingħad li l-interess huwa l-miżura ta` l-azzjoni. L-interess irid ikun dirett, personali, konkret jew attwali ċjoe' jrid joħroġ minn stat attwali ta` vjolazzjoni ta` dritt. (Ara* ***Philip Andrew Ransley et vs Emanuel Coleiro et noe*** *deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fid-29 ta` Jannar 1997).

<u>Illi minbarra dan, u dejjem għal dak li jirrigwarda l-aspett ta` l-attwalita` tal-interess f`attur, irid jintwera li dak l-interess jibqa` jseħħ matul il-ħajja kollha tal-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tagħha, għaliex jekk dan l-interess jonqos, il-konsegwenza hija li l-konvenut jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju</u>*. Hekk ġie ritenut fil-kawża* ***Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard*** *Appell Ċivili datat 17 ta` Frar 1993.*

...

Għalhekk jekk wieħed jipprova jiġbor dawn il-prinċipji fil-qasir wieħed jista` jgħid li l-interess ġuridiku:

*-irid ikun attwali [jeżisti fil-mument li tiġi proposta l-azzjoni riferibbilment għal ksur ta` jedd* ***<u>u jibqa` jeżisti fil-kors kollu tal-kawża</u>****]*

- irid ikun dirett

- irid ikun leġittimu [konformi għal dritt ta` l-attur, u mhux biss interess]

- irid ikun ġuridiku [interess li jadixxi l-Qorti biex jottjeni dak li jitlob]

*- **l-azzjoni trid tkun kapaċi li twassal lill-attur għall-otteniment ta` vantaġġ u utilita`***

- għandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta` vjolazzjoni ta` xi dritt li jappartjeni lill-attur

*- **il-kawża li jipproponi tkun tista` tipproduċilu riżultat utli jew vantaġġjuż għalih.***

- Irid jiġi stabbilit in-ness ġuridiku bejn l-aġir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-preġudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali għal tali aġir

- Ma jistax ikun ipotetiku, għalkemm jista` jirreferi għal jedd morali jew suġġettiv."

Illi fis-sentenza Onor. **E. Fenech Adami vs Dr. George Abela et** *(App. Ċiv. (Imħ JSP) – 6 ta` Ottubru 1999 – Vol. LXXXIII. Ii.331) l-Onorabbli Qorti ta` l-Appell sostniet:- "Illi d-definizzjoni aċċettata fil-ġurisprudenza nostrana ta` interess ġuridiku hija dik tal-Mortara li jgħid li l-interess ġuridiku huwa `l`utilita` finale della domanda giudiziale nel tema dell`asserita` esistenza o violazione del diritto".*

Illi għalkemm fis-sistema tagħna tista` tingħata dikjaratorja huwa rekwizit essenzjali li jkun hemm dritt legali li jkun il-bażi li bih l-attur ikun jista`

jippromwovi u jitlob l-aċċertament tiegħu permezz ta` l-awtorita` ġudizzjarja."

Fil-kawża ***Emilio Persiano vs Il-Kummissarju tal- Pulizija fil-kwalita` tiegħu bħala Uffiċjal Prinċipali ta` l-Immigrazzjoni*** *(P.A. (JRM) 18 ta` Jannar 2001 – Ċit. Numru 1790/00/JRM), il-Qorti qalet hekk :- "Illi għal bosta snin il-Qrati tagħna fissru li l-elementi meħtieġa biex isawru interess ta` l-attur f`kawża huma tlieta, u jiġifieri li l-interess irid ikun ġuridiku, li l-interess irid ikun dirett u personali u li dak l-interess ikun attwali. B`ta` l-ewwel, wieħed jifhem li dak l-interess għandu jkollu mqar iż-żerriegħa ta` l-eżistenza ta` jedd u l-ħtieġa li tilqa` għal kull attentat ta` ksur tiegħu minn ħaddieħor. Dan l-interess m`hemmx għalfejn ikun jissarraf fi flus jew f`valur ekonomiku [ara per eżempju, Qorti ta` l-Appell fil-kawża fl-ismijiet "***Falzon Sant Manduca vs Weale****", maqtugħa fid-9 ta` Jannar 1959, Kollezz. Vol XLIII.i.11".*

Fis-sentenza fl-ismijiet ***J. Muscat et vs R. Buttigieg et*** *(App. Ċiv. 27 ta` Marzu 1990 – Vol. LXXIV.iii.481) intqal: "L-interess irid ikun a) ġuridiku, jiġifieri d-domanda jrid ikun fiha ipotesi ta` l-eżistenza ta` dritt u l-vjolazzjoni tiegħu: b) dirett u personali: fis-sens li huwa dirett meta jeżisti fil-kontestazzjoni jew fil-konsegwenzi tagħha, personali fis-sens li jirrigwarda l-attur, ħlief fl-azzjoni popolari; c) attwali fis-sens li jrid joħroġ minn stat attwali ta` vjolazzjoni ta` dritt, jiġifieri l-vjolazzjoni attwali tal-liġi trid*

tikkonsisti f`kondizzjoni pożittiva jew negattiva kontrarja għall-godiment ta` dritt legalment appartenenti jew spettanti lid-detentur."

Fil-kawża deċiża mill-Prim`Awla fit-2 ta` Mejju, 2002 fl-ismijiet ***George Laferla et vs Joseph Lauri et*** *ingħad li: "Huwa risaput li l-interess ta` l-attur f`kawża* ***irid jibqa` jissussisti matul il-ħajja ta` l-azzjoni, għaliex jekk tali interess jiġi nieqes, il-kawża ma tkunx tista` tissokta*** *(ara "****Calleja vs Micallef****" deċiża mill-Qorti ta` l-Appell fl-1 ta`April, 1992, u "****Sammut vs Attard****" deċiża wkoll mill-istess Qorti ta` l-Appell fis-17 ta` Frar, 1993).*

Il-Qorti tosserva wkoll li l-interess ġuridiku, irid jissussisti matul il-ħajja ta` l-azzjoni. Meta dan l-interess tal-kumpanija attriċi naqas, il-konsegwenza immedjata hija li l-konvenut għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju*. (****Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard****; App. Ċiv., 17.2.1993, Vol. LXXVII).*

*Illi f`sentenza oħra tas-17 ta` Frar 1993, l-Onorabbli Qorti ta` l-Appell fl-ismijiet* ***Joseph Sammut et noe vs Carmelo Attard*** *qalet li: "l-interess ġuridiku huwa risaput,* ***irid jissussisti matul il-ħajja ta` l-azzjoni****". Ta` l-istess portata kienet is-sentenza li tat din il-Qorti (PA/RCP) fis-26 ta` April, 2012 fil-kawża "****Nicholas de Giorgio v. Vincent Paul Savona et****" fejn ingħad hekk :- "Illi dwar in-nuqqas ta` interess ġuridiku tal-attur fil-mument li preżenta l-kawża huwa rilevanti li jingħad li "biex wieħed jipproponi domanda f`ġudizzju, kif ukoll biex imantniha, hemm bżonn li jkollu interess*

*fiha, jiġifieri hemm bżonn illi d-domanda ġġiblu riżultat utli jew vantaġġjuż" ("***Beatrice Manche noe –vsMaria Montebell***o" A.C. - 13 ta` Frar 1953), "b`mod li jekk l-azzjoni ma twassalx biex tipproduċi tali riżultat għal min jipproponiha, dik l-azzjoni ma tistax treġi" ("***Giuseppe Camilleri et –vs Giuseppe Sammut et***"P.A. - 7 ta` Jannar 1953) u jekk ir-riżultat, jew sentenza, ma jkunx jista` jiġi użufruwit, dik l-azzjoni ma tistax tiġi protetta ("***Michelangelo Bond –vs- Carmelo Mangion et***" A.C. 27 ta` Mejju 1991; u "***Albert Calleja–vsOrazio Micallef***" A.C. - 1 ta` April 1992). Fuq il-kunċett tar-riżultat vantaġġuż jew utli, ossija ta` l-utilita` ġuridika issir riferenza għas-sentenzi fl-ismijiet "***Veronica Farrugia et –vs Mary Buhagiar***" (A.C. - 2 ta` April 1993) u "***Joseph Attard et –vs Paul Baldacchino***" (A.C. - 5 ta` Ottubru 2001).*"

80. Għaldaqstant u b'applikazzjoni tal-prinċipji esposti fis-Sentenza appena ċitata, l-Qorti tiddikjara lill-Konvenuti meħlusa mill-osservanza tal-ġudizzju, limitatament fir-rigward tat-tielet talba. Konsegwentement tiċħad it-tielet talba attriċi.

81. Fir-rigward tal-ispejjeż marbutin ma din it-talba, il-Qorti tqis li dawn għandhom jiġu akkollati fuq l-Atturi. Dan għaliex il-ftehim permezz tal-klawżola 6 ma kienx jippreklidi lil-Konvenuti milli jbidlu, jestendu jew ipoġġu mill-ġdid iċ-ċumnija, iżda li jagħmlu dan b'mod li ma tiġix affettwata "*the airflow and effective functionality of the said chimney which is to be certified by qualified engineer*". Hekk kif jirriżulta mir-ritratt preżentat mill-

atturi a' fol 332 u r-ritratti preżentati mill-Konvenuti a' fol 465 sa 467, kif ukoll mix-xhieda tal-Attur a' fol 246 sa 248 u dik ta' Edward Pullicino a' fol 451 sa 453, iċ-ċumnija ġiet tassew mibdula mill-istess Konvenuti. Madanakollu l-Atturi ma produċew ebda ċertifikazzjoni min engineer fejn juri li l-influss tal-arja u l-funzjonalitá effettiva tal-istess ċumnija ġiet tassew affettwata. L-Atturi għaldaqstant naqsu milli jipprovaw dak allegat minnhom, ossia li l-Konvenuti kisru l-imsemmija obbligazzjoni kuntrattwali assunta minnhom fil-klawżola 6 tal-ftehim. Konsegwentement għandhom ibatu huma l-ispejjeż marbutin ma' din it-talba.

82. Il-Qorti sejra issa tiddetermina l-kwistjoni tal-kap tal-ispejjeż tar-rikonvenzjoni sottomessa mill-Konvenuti, dikjarata eżawrita mill-istess Konvenuti bin-nota tal-20 ta' April 2023 (a' fol 547).

83. Fin-nota ta' sottomissjonijiet preżentata minnhom, il-Konvenuti jissottomettu li dawn għandhom jiġu akkollati fuq l-Atturi billi "*bil-makkinarju ġdid li stallaw fir-refurbishment li għamlu, verament kienu qed jarrekkaw molestja gravi u mhux faċilment tollerabbli bl-istorbju u l-vibrazzjonijiet li kienu konfermati mhux biss mill-inġineer ex parte tal-esponenti (Fol. 476 sa 482), imma wkoll mill-perit tekniku AIC Valerio Schembri (Fol. 501 sa 507)*". (ara nota a' fol 562).

84. Fir-risposta tagħhom l-Atturi rikonvenuti madanakollu eċċepew in-nullitá tal-kontro-talba "*billi ma hijiex kontrotalba permissibbli għall-kawża ntentata oriġinarjament*" (ara eċċezzjoni 1 a' fol 37). Dan għaliex "*ma*

hemm l-ebda ness bejn it-talba u l-kontro-talba kif tirrikjedi l-liġi" a tenur tal-artikolu 396 tal-Kap. 12 (ara nota a' fol 542).

85. F'dan ir-rigward ġie ritenut "*li l-liġi* [permezz tal-artikolu 396 tal-Kap. 12] *trid li biex talba rikonvenzjonali tista' ssir f'kawża, din irid ikollha rabta mat-talba attriċi, jew għaliex tkun ġejja mill-istess fatt, kuntratt jew titolu li minnu tkun ġejja t-talba tal-attur, jew għaliex l-imħarrek ikollu l-ħsieb li bil-kontro-talba tiegħu jpaċi jew iġib fix-xejn l-azzjoni tal-attur jew iżomm l-effetti tagħha.*

Billi l-eċċezzjoni tan-nullita' ta' att ġudizzjarju hija proponibbli biss fil-każijiet imsemmijin fl-artikolu 789(1) tal-Kap 12, jidher li din tal-kumpannija attriċi rikonvenuta tissejjes fuq il-paragrafu (a) tal-imsemmi sub-artikolu;

Illi huwa miżmum ukoll minn sensiela twila ta' deċiżjonijiet, li element ewlieni li jsejjes is-siwi ta' azzjoni rikonvenzjonali huwa dak li, minbarra l-konnessjoni msemmija mil-liġi, irid jirriżulta wkoll li jista' jagħmel użu minnha biss l-imħarrek fil-kwalita' li huwa jkun tħarrek fiha fl-azzjoni oriġinali (ara P.A. PS 31.1.2003 fil-kawża fl-ismijiet ***Alexis Vella et noe vs David Jones et noe****); ....*

Illi l-Qorti tħossha fid-dmir li tagħmilha ċara li l-fatt li għan ta' parti mħarrka jkun li ġġib fix-xejn azzjoni mressqa kontriha ma jirrendix ġustifikat invarjabbilment it-tressiq ta' att ġudizzjarju fl-għamla ta' rikonvenzjoni. L-istess għan jintlaħaq b'Nota tal-Eċċezzjonijiet. Ma kien qatt il-ħsieb tal-

leġislatur li jirrendi l-azzjoni rikonvenzjonali bħala strument ordinarju li bih kull kawża tfaqqas fi tnejn. Kemm hu hekk, ir-rikonvenzjoni hija rimedju straordinarju proċedurali li għandu ħsieb u għan speċifiku, u kemm hu hekk hija waħda minn dawk il-proċeduri li l-Kodiċi isejjaħ "speċjali". Dan jingħad ukoll minkejja li l-jedd li titressaq talba rikonvenzjonali huwa mogħti lill-imħarrek mingħajr limitu dwar l-għamla ta' azzjoni li fiha tista' ssir (Ara P.A. GV 28.2.2001 fil-kawża fl-ismijiet ***F.Merċieca & Sons Mobili Ltd. vs George Borġ et****);*

Illi r-raġunijiet għaliex l-eċċezzjoni taħt eżami għandha tiġi mistħarrġa jridu jmorru lejn il-ħsieb veru wara l-istitut tar-rikonvenzjoni. L-abbli difensur tal-kumpannija attriċi seħaq li ma hemm l-ebda rabta bejn dak li qegħda titlob il-kumpannija attriċi u dak li qegħda titlob il-kumpannija mħarrka kontriha fil-kontro-talba tagħha. Hawn wieħed ma jistax ma jirreferix għall-kliem "istess kuntratt" jew "fatt" li wieħed isib fl-imsemmi artikolu 396. Huwa stabilit li b'"fatt" wieħed jifhem dik il-ġabra ta' operazzjonijiet jew negozji li nisslet ir-rabta ġuridika (Ara Digesto Italiano (Vol. IX) Voce "Fatto" paġġ. 548-9 u App. Kumm. 6.2.1985 fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Grazia Fava vs Salvino Farruġia*** *(mhix pubblikata). F'dan il-każ, il-"fatt" huwa l-kuntratt li bis-saħħa tiegħu l-partijiet intrabtu lejn xulxin biex iseħħ in-negozju. Il-Qorti hija tal-fehma meqjusa li "fatt" ma jista' jkun qatt xi ħaġa li tnisslet u seħħet wara u b'konsegwenza tal-fatt li nbdew proċeduri fil-Qorti biex jiġi determinat ġuridikament jekk xi waħda mill-partijiet kinitx kisret il-ftehim*

(Ara App. Ċiv. 27.3.1996 fil-kawża fl-ismijiet ***Gambin vs Gambin pro et noe*** *(Kollez. Vol: LXXX.i.570) - jiġifieri, l-veru "fatt";*

Illi din il-Qorti, wara li ħasbet sewwa fuq il-portata tal-kliem tal-paragrafi rilevanti tal-artikolu 396, issib li dan ma jistax jiġi sewwa mfisser jekk mhux fid-dawl tal-kliem ewlieni ta' dak l-artikolu, u preċiżament mal-ħtieġa li bejn talba u kontro-talba jrid ikun hemm konnessjoni u li tali konnessjoni trid tinstab bejn l-istess partijiet *(Ara, per eżempju, P.A.7.12.1987 fil-kawża fl-ismijiet* ***Cutajar vs Farruġia*** *(Kollez. Vol: LXXI.iii.736);*

Illi dwar it-tifsir tal-konnessjoni meħtieġa mal-azzjoni attriċi biex tista' trieġi l-kontro-talba, wieħed irid iżomm quddiem għajnejh ukoll li fl-istitut tar-rikonvenzjoni, l-azzjoni u l-azzjoni rikonvenzjonali jitqiesu bħala żewġ azzjonijiet li kapaċi joqogħdu waħedhom f'eżistenza indipendenti u awtonoma. Kemm hu hekk, l-artikolu 401 tal-Kodiċi jseddaq din l-awtonomija. Għalhekk, b'"konnessjoni" wieħed ċertament ma jifhimx li l-kontro-talba tkun dipendenti fuq it-talba jew in-natura tagħha (Ara per eżempju, App. Ċiv. 5.10.2001 fil-kawża fl-ismijiet ***Sammy Meliaq boe vs Oral Attinel pro et****). Iżda l-elementi li trid il-liġi jridu jkunu murija sewwa biex il-kontro-talba tista' titressaq kif imiss;*" (emfażi ta' din il-Qorti) (**Air Malta p.l.c. vs Lawrence Borg noe**, Qorti Ċivili Prim' Awla (per Imħallef Joseph R. Micallef), 30 ta' Ġunju 2004).

86. Huwa evidenti, bl-applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali, li l-bażi tal-kontro-talba sottomessa mill-Konvenuti rikonvenjenti, ossia molestja, m'għandha xejn x'taqsam mal-bażi tal-azzjoni esperita mill-Atturi rikonvenuti, ossia l-ftehim tat-23 ta' Marzu 2015 u d-danni akkwiljani hemm reklamati. Huwa ċar għalhekk li l-kontro-talba mressqa mill-Konvenuti rikonvenjenti xejn ma taqa' fil-parametri tal-"*istess fatt, jew mill-istess kuntratt*" bil-mod kif imfisser fis-sentenza appena ċitata. Dan billi m'għandha xejn x'taqsam mal-mertu tal-azzjoni hawn esperita.

87. Ladaraba ma teżisti ebda konnessjoni bejn l-azzjoni u t-talba rikonvenzjonali kif imfissra mil-liġi, l-eċċezzjoni tal-Atturi rikonvenuti dwar is-siwi tal-kontro-talba hija mistħoqqa. Konsegwentement huma l-Konvenuti rikonvenjenti li għandhom ibatu l-ispejjeż tal-kontro-talba minnhom sottomessa.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Qorti qegħdha taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-Konvenuti u tillibera lill-Konvenut Edward Pullicino mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kontra l-Atturi.

Tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Konvenuti.

Tilqa' limitatament l-ewwel talba attriċi billi tiddikjara u ssib lis-soċjetá Konvenuta responsabbli għad-danni sofferti mill-Atturi fil-madum tal-ħajt konsegwenza tax-xogħolijiet ta' żvilupp imwettqa minnha fl-ammont ta' **elf tlett mija ħamsa u għoxrin ewro** (**€1,325) esklużil-VAT**.

Tiċħad il-bqija tal-ewwel talba attriċi għad-danni minnhom reklamati għal perkolazzjoni ta' ilma u għad-danni konsistenti f'telf ta' qliegħ għal ksur ta' obbligazzjonijiet kuntrattwali assunti fil-klawżoli 1 u 8 tal-ftehim datat 23 ta' Marzu 2015.

Tilqa' t-tieni talba attriċi u tillikwida l-kumpens dovut lill-Atturi għal kull ġurnata ta' xogħol imwettqa mill-Konvenuti Selby Ltd u Raymond Debono skont il-klawżola numru 9 tal-ftehim fl-ammont ta' **ħdax-il elf u sebgħa mija u ħamsin ewro (€11,750)** u tikkundanna lill-Konvenuti Selby Ltd u Raymond Debono għall-ħlas ta' dan l-ammont bl-imghaxijiet legali mill-presenti sal-pagament effettiv.

Tiċħad it-tielet talba attriċi, bl-ispejjeż kontra l-istess Atturi.

Tiċħad it-talbiet rikonvenzjonali bl-ispejjeż ta' din it-talba a karigu tal-Konvenuti rikonvenjenti.

Il-bqija tal-ispejjeż tar-rikors ġuramentat a’ karigu tas-Soċjeta’ konvenuta u l-konvenut Raymond Debono mentri dawk tal-kontro-talba għall-konvenuti Selby Ltd u Raymond Debono.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur