QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 04 ta' Gunju, 2025

Rikors Guramentat Nru: 761/2020 AF

Silvio Abela

Antonia *sive* Tania Abela

u

Adventure Camping Shop Limited ghal kull interess li jista' jkollu

vs

Paul Aquilina u martu Mary Aquilina

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti Silvio Abela, Antonia *sive* Tania Abela u Adventure Camping Shop Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma s-sid tal-hanut "Adventure Camping Shop Ltd" fi Triq Dun Karm, Birkirkara, liema hanut huwa mikri lilhom bil-kera ta' €8.33 kuljum.

F'Settembru tas-sena 2019, l-intimati inkarigaw persuni sabiex jibdew u jlestu xogholijiet ta' appalt fis-sulari ta' fuq l-istess fond gewwa Triq Dun Karm gewwa Birkirkara, liema xogholijiet baqghu ghaddejin sax-xahar ta' Gunju 2020.

L-intimati jew min gie inkarigati minnhom fl-ebda mument qabel beda dan ix-xoghol t'appalt ma sar *risk assessment* kif suppost isir f'xogholijiet simili ghal dawn u l-mizuri li kienu qeghdin jimplimentaw ma kienux sufficjenti.

Matul dan il-perjodu, l-intimati jew haddiema li gew inkarigati minnhom hallew terrapin u oggetti ohra ta' kostruzzjoni quddiem l-imsemmi hanut, kawza ta liema krejaw ambjent zdingat li bieghed il-klijentela tar-rikorrenti. Di più sabiex isir u jitlesta dan ix-xoghol t'appalt, l-intimati u l-haddiema inkarigati minnhom ghamlu uzu minn numru ta' trakkijiet u ingenji ohra, liema trakkijiet u ingenji gew ipparkjati quddiem il-faccata tal-hanut sabiex joperaw u jsir l-imsemmi xoghol ta' kostruzzjoni, b'dana illi lanqas biss setghu jifthu u joperaw il-hanut.

B'konsegwenza tax-xoghol ta' appalt li kien qieghed isehh fuq l-imsemmi hanut l-attur sofra danni fit-telf tan-negozju mill-fond Adventure Camping Shop Limited fi Triq Dun Karm, Birkirkara liema xoghol sahansitra anke holoq ambjent perikoluz ghall-ahhar mal-entratura u faccata tal-fond (vide Dok. NC). Ghaldaqstant ir-rikorrenti ma kellu l-ebda ghazla ohra hlief li jaghlaq il-hanut u jieqaf jopera temporanjament fil-perjodu ta' bejn Settembru 2019 sa Gunju 2020 sabiex jistenna dan ix-xoghol jitlesta u jkun jista' jerga' ikompli jopera l-hanut minghajr

ebda perikolu u dan kif ser jigi muri tul is-smiegh tal-kawza. Dan kollu unikament tort tal-intimati u dawk imqabbda minnhom li naqsu li jiehdu dawk il-mizuri mehtiega sabiex ir-rikorrenti seta' jopera n-negozju tieghu.

Ghalkemm l-intimati gew interpellati diversi drabi, fosthom permezz ta' ittra ufficjali bin-numru 81/2020 (vide Dok. NC2) prezentata nhar l-10 ta' Jannar 2020, sabiex jersqu ghal hlas ta' hsara li saret unikament minhabba x-xoghol li kien qieghed isir minnhom kif ukoll sabiex inaddfu u jergghu jirritornaw l-ambjent tal-post f'wiehed nadif, huma baqghu inadempjenti.

Ir-rikorrenti jaf b'dawn il-fatti bi xjenza proprja.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi soffrew danni konsistenti f'telf ta' negozju mill-fond Adventure Camping Shop Limited fi Triq Dun Karm, Birkirkara, b'tort u negligenza unika tal-intimati.

2. Tillikwida jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi, id-danni sofferti mill-atturi b'konsegwenza ta' dan ix-xoghol li gie esegwit mill-intimati u minn persuni nkarigati minnhom.

3. Tikkundanna lill-intimati ihallsu dik is-somma hekk likwidata.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati Paul Aquilina u ta' Mary Aquilina, permezz ta' liema ġie eċċepit illi:

Huwa minnu illi r-rikorrenti Silvio Abela u martu Antonia *sive* Tania Abela jikru il-hanut Adventure Campling Shop fi Triq Dun Karm, Birkirkara minghand l-esponenti, izda fil-fatt dan il-hanut ilu maghluq mill-10 ta' Dicembru 2018 (apparti jumejn "*open day*" f'Ottubru 2019) u dana stante li r-rikorrenti fethu hanut iehor in-naha l-ohra tat-triq, precizament fi Triq Giovanni

Papaffy, Birkirkara u n-negozju li kien qabel jigi gestit mill-hanut proprjetà tal-esponenti issa huwa gestit esklussivament mill-hanut il-gdid fi Triq Giovanni Papaffy. Sahansitra kien hemm sa minn Dicembru 2018, avviz fuq il-bieb tal-hanut fi Triq Dun Karm sabiex in-nies jmorru l-hanut il-gdid.

Ix-xoghol ta' kostruzzjoni maghmul mir-rikorrenti fil-proprjetà taghhom huwa kopert mill-permessi kollha tal-Awtorità tal-Ippjanar, sar taht is-sorveljanza ta' perit arkitett, u ta' Health & Safety Officer u kien kopert b'polza ta' assikurazzjoni. Di più, kull meta kellhom bzonn igibu xi *truck*, kienu jgibu permess mill-Kunsill Lokali.

Mhux minnu li dawn ix-xogholijiet baqghu ghaddejjin kontinwament bejn Settembru 2019 u Gunju 2020 kif qeghdin jallegaw ir-rikorrenti. Fil-fatt l-esponenti lestew kollox sal-bidu ta' Frar 2020 u kwalunkwe xoghol iehor wara din id-data sar minn terzi persuni li kienu akkwistaw appartamenti minghand l-esponenti.

Mhux minnu li l-esponenti jew haddiema minnhom inkarigati hallew terrapien u oggetti ohra ta' kostruzzjoni quddiem l-imsemmi hanut u l-unika raguni ghaliex nies ma dahlux fil-hanut kien proprju ghaliex il-hanut kien ilu maghluq minn Dicembru 2018 kif sejjer jigi ppruvat waqt il-kawza.

Tant il-hanut ma kienx qieghed jigi gestit illi l-esponenti bdew proceduri ta' zgumbrament kontra r-rikorrenti fit-8 ta' Mejju 2019 liema proceduri huma mexjin quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (rikors numru 96/2019MV).

Jekk ir-rikorrenti sofrew danni, dan kien ghal kollox *self-inflicted* in kwantu kienu huma stess li ghalqu l-hanut f'Dicembru 2018, hafna qabel illi l-esponenti bdew ix-xoghol ta' kostruzzjoni f'Settembru 2019 kif qeghdin jaqblu r-rikorrenti, u dan apparti z-zmien kollu ta' cirka tlett xhur meta li l-hwienet kollha mhux essenzjali kellhom jaghlqu minhabba l-pandemija, bejn Marzu 2020 u Gunju 2020.

L-esponenti ma ghandhom l-ebda relazzjoni mas-socjetà Adventure Camping Shop Limited liema socjetà mhix rikonoxxuta bhala inkwilina tal-hanut *de quo*.

Ghaldaqstant it-talbiet kollha tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda.

Salv kontestazzjonijiet ulterjuri.

Semgħet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza għal lum.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża r-rikorrenti qegħdin ifittxu li jiksbu dikjarazzjoni fis-sens illi ġarrbu danni konsegwenza ta' xogħolijiet ta' kostruzzjoni li saru mill-intimati fil-proprjetà tagħhom.

Mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti jikru mingħand l-intimati l-fond *ossia* ħanut bl-isem Adventure Camping Shop Limited fi Triq Dun Karm, Birkirkara. F'Ottubru tas-sena 2019 l-intimati bdew xogħolijiet ta' kostruzzjoni sabiex fis-sulari ta' fuq il-ħanut jibnu numru ta' appartamenti. Dan ix-xogħol sar skont permessi approvati u akkordati mill-Awtorità tal-Ippjanar fil-31 ta' Jannar 2018.

Sabiex isiru x-xogħolijiet ittellgħu żewġ kolonni tal-*bricks* wieħed fuq kull naħa tal-ħanut *de quo* u tpoġġa bħal *shutter* sabiex isiru l-galleriji. Il-Perit Dirk Psaila fuq inkarigu *ex-parte* tar-rikorrenti xehed illi x-*shuttering* sar bl-iskop li jiġi evitat twaqqigħ ta' materjal tal-kostruzzjoni fil-parapett tal-ħanut.

Ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw illi konsegwenza tax-xogħolijiet li kienu qegħdin isiru mir-rikorrenti l-ħanut ġie negattivament milqut peress illi l-entrata tiegħu ma kienitx waħda sikura dment li kien għaddej xogħol ta' kostruzzjoni. Silvio Abela xehed kif

darba minnhom waqgħu xi fallakki li kkawżaw ħsarat fil-parapett tal-ħanut kif ukoll kemm il-darba waqa' titjir tal-materjal ta' kostruzzjoni. Ir-rikorrenti xehed ukoll illi li l-ħanut ġie kemm il-darba mbarrat minn vetturi goffi nvoluti fil-kostruzzjoni tal-appartamenti sovrastanti l-istess ħanut. In kontro-eżami ikkonferma illi l-ħanut in kwistjoni kien għalqu f'Diċembru 2018 u fetaħ ħanut akbar fuq in-naħa l-oħra tal-istess triq.

L-intimati xehdu li x-xogħol ta' kostruzzjoni beda minn Ottubru tas-sena 2019 u tlesta sa mhux aktar tard min-nofs is-sena 2020. Dan gie kkonfermat mill-Perit Dirk Psaila. L-intimat Paul Aquilina xehed illi r-rikorrenti għalaq il-ħanut *de quo* f'Diċembru tas-sena 2018 tant illi fit-8 ta' Mejju tas-sena 2019 l-intimati pproċedew fil-konfront tar-rikorrenti b'kawża għall-iżgumbrament tagħhom mill-istess proprjetà (Rik. 96/19 MV quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera). Xehed ukoll illi mhux minnu li l-ħanut ingħalaq konsegwenza tax-xogħolijiet ta' kostruzzjoni u li kull telf allegatament imġarrab mir-rikorrenti mhuwiex attribwibbli għal xi nuqqas da parti tal-intimati iżda għaliex il-ħanut *de quo* ingħalaq biex ir-rikorrenti bdew imexxu negozju minn proprjetà ferm akbar. Żied jgħid illi fil-fatt fuq il-ħanut *de quo* kienet tpoġġiet tabella li kienet tindika li l-klijenti kellhom imorru fil-ħanut fuq in-naħa l-oħra tat-triq. Tenna jgħid illi fil-fatt il-ħanut *de qu*o kien jinfetaħ biss għal tlett ijiem f'Novembru fl-okkażjoni tal-Black Friday altrimenti kien jintuża biss bħala *store*.

Il-verżjonijiet mogħtija mill-partijiet f'din il-kawża huma kontraposti waħda għall-oħra. Madanakollu, il-Qorti tosserva kif ir-rikorrenti pprova jaħbi fatti rilevanti meta ressaq ix-xhieda tiegħu permezz tal-prova tal-affidavit u kien biss in kontro-eżami li ammetta li kien għalaq il-ħanut tiegħu f'Diċembru tas-sena 2018 u beda jopera minn proprjetà akbar fuq in-naħa l-oħra tal-istess triq. Din ix-xhieda ġiet wara li kien l-intimat innifsu li żvela dawn il-fatti fix-xhieda tiegħu. Il-Qorti tosserva wkoll li l-intimat ma tressaqx sabiex jixhed in kontro-eżami b'tant għalhekk illi x-xhieda tiegħu baqgħet ma ġietx kontrastata jew kontradetta.

Għalhekk, fid-dawl ta' dawn l-osservazzjonijiet, mill-provi jirrizulta illi r-rikorrenti għalaq il-ħanut *de quo* f'Diċembru 2018

u allura xhur qabel ma l-intimati bdew ix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni. Il-Qorti tifhem li x-xogħolijiet ta' kostruzzjoni jistgħu joħolqu uġigħ ta' ras kbira lill-ġirien li għal xhur ikollhom jissaportu ingenji kbar, ħsejjes u trabijiet li żgur jirrekaw inkonvenjent qawwi. Biss, f'dan il-każ, dan l-inkonvenjent ma xekkilx lir-rikorrenti fit-tmexxija tan-negozju tagħhom għaliex ir-rikorrenti rrilokaw ferm qabel inbdew ix-xogħolijiet. Jirriżulta ċar li fix-xhur li matulhom kienu għaddejjin ix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni l-ħanut *de quo* kien qiegħed jintuża biss bħala maħżen u allura kien qiegħed jiġi aċċessat limitatament. Fuq kollox, jirriżulta wkoll illi fit-tlett ijiem tal-Black Friday ir-rikorrenti talab li ma jsirux xogħolijiet fuq barra sabiex ma jxekkluhx milli jbiegħ anki mill-ħanut *de quo* u l-intimati jidher li kkoperaw pjenament. In oltre, ma jistax ma jingħadx ukoll illi inċidentalment fix-xhur li matulhom kien għaddej ix-xogħol ta' kostruzzjoni, senjatament bejn Marzu u Ġunju 2020 kien hemm l-għeluq forzat ta' dawk in-negozji meqjusa bħala li ma joffrux servizz essenzjali, dan konsegwenza tal-pandemija tal-Covid-19.

Kwantu għall-allegazzjoni ta' danni mġarrba meta waqa' xi materjal fil-parapett tal-ħanut, ir-rikorrenti naqas milli jipproduċi provi ta' dan.

Għalhekk, għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi waqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati, tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti in toto u tordna li l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu kollha mir-rikorrenti.

IMHALLEF

DEP/REG