MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
DENNIS MONTEBELLO

Seduta tad-19 ta' Ottubru, 2006

Avviz Numru. 157/2003

Avviz numru 157/03 DM

CLT Hotels Services Limited
Vs
The Virtu' Steamship Co. Ltd. u b'digriet tat-18 ta' Gunju, 2003, giet awtorizzata l-kjamata in kawza ta' Rose Garden Properties Ltd.

Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema s-socjeta' attrici talbet il-kundanna tas-socjeta' konvenuta, previa dikjarazzjoni illi hija, direttament jew tramite terzi minnha inkarigati, effettwaw xogholijiet ta' kostuzzjoni fil-fond numru disgha u tletin (39), Sant'Antnin, Triq Sir Adrian Dingli, Sliema, liema fond jigi ezattament quddiem il-lukanda Patricia Hotel gestita mis-socjeta' attrici, b'mod u manjiera abbuzivi u b'hekk ikkagunajt inkonvenjent inutili serju u evitabbli illi f'kull kaz seta' jigi minimizzat, u pregudizzju

konsegwenti ingenti lis-socjeta' attrici, b'dan illi hija ghalhekk responsabbli ghall-hsarat u d-danni konsegwenzjali kollha sofferti mis-socjeta' attrici u kwindi ghandha tigi kkundannata illi thallas lis-socjeta' attrici dawk id-danni konsegwenzjali kollha minnha sofferti kif fuq premess, u li jigu debitament likwidati minn dina l-Qorti *occorrendo* bl-opera ta' periti nominandi.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 14 ta' Mejju, 2002, u bl-interessi legali kontra s-socjeta' konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Ghal finijiet ta' kompetenza jigi dikjarat illi l-ammont pretiz mis-socjeta' attrici ma jeccedix il-hamest elef lira Maltin (Lm5,000)

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta fejn eccepiet illi:

1. Is-socjeta' responsabbli ghall-izvilupp tal-progett imsemmi fl-Avviz hija Rose Garden Properties Limited (C 26615) u ghalhekk is-socjeta' konvenuta ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju u sostitwita b'Rose Garden Properties Limited ;
2. Minghajr pregudizzju ghall-premess l-izvilupp tal-progett dejjem sar skond id-drittijiet ta' l-izviluppatur, skond il-ligi u skond il-permessi mahruga mill-Awtoritajiet kompetenti u fil-limiti ta' l-istess ;
3. Minghajr pregudizzju ghall-premess, u *di piu*', l-izvilupp tal-progett sar b'mod u dejjem ittiehdu l-passi kollha mehtiega, sabiex jigu minimizzati kemm jista' jkun id-danni kkawzati lil terzi ;
4. Minghajr pregudizzju ghall-premess, l-izvilupp tal-progett sar tramite s-servizzi ta' kuntrattur kompetenti ; *u dato ma non concesso* illi ghandha tigi mposta xi responsabbilita', din ghandha tghajjat lill-kuntrattur.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-affidavit esibiti;

Rat id-dokumenti esibiti;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

Din il-kwistjoni tirrigwarda pretensjoni tal-kumpanija attrici li tallega illi meta sar zvillup f'Triq Sir Adrian Dingli, tas-Sliema li kien jimplika d-demolizzjoni ta' d-dar bin-numru 39, u bl-isem 'Sant' Antnin' fl-istess triq u minflokha jigu kostruwiti blokk *flats* b'garaxxijiet taht, b'dawn ix-xogholjiet ta' tali zvilupp kien gie kkreat inkonvenjent ghar-residenti u ngumbrat l-access ghall-lukanda ta' l-atturi ghall-perjodu twil ta' zmien sa' kemm dam l-izvilupp u konsegwentement minhabba tali kostruzzjoni l-kumpanija attrici sofriet danni konsistenti f'nuqqas ta' introjtu minhabba tnaqqis fin-numru ta' klijenti ghall-perjodu li damu sejrin dawn ix-xogholijiet *ossia* bejn Novembru, 2001, u April, 2002.

L-atturi jsostnu ukoll illi bl-inkonvenjent ta' l-ostakolu u hsejjes u vibrazzjonijiet ikkawzati mix-xogholijiet li baqghu ghaddejjin anke matul is-smiegh ta' din il-kawza, huma mhux biss tilfu ntrojtu konsegwenzjali ghat-tnaqqis fin-numru ta' turisti, izda kellhom anke ukoll turisti li, minhabba l-inkonvenjent li kienu qed jirriskontraw, kienu telqu mil-lukanda jew ikkancellaw il-visita taghhom fil-lukanda ta' l-atturi.

Il-konvenuti minn naha taghhom jikkontestaw din il-pretensjoni ta' l-atturi billi fl-ewwel lok isosstnu illi l-kumpanija The Virtu Steamship Company Limited ma kienitx responsabbli ghall-progett billi ma kienitx proprjetarja ta' l-istess progett u l-proprjeta' u l-izvilupp kienu f'idejn kumpanija ohra bl-isem Rose Garden Properties Limited.

Fil-mertu mbaghad jsosstnu li m'ghandhomx ikunu tenuti responsabbli ghal kwalunkwe dannu li setghu sofrew l-atturi billi huma esegwew ix-xogholijiet minnhom intraprizi skond l-arti u s-sengha, skond il-permessi u d-direttivi ta' l-awtorita' koncernati u anke a rigward tal-kuntrattur

inkarigat dan kien ukoll minn naha tieghu osserva r-regolamenti kollha u d-direttivi kollha relattivi biex b'hekk huma jsosstnu li m'ghandhom ebda tort ghal dak li seta' sehh ghad-dannu ta' l-atturi.

Ghal dak li jirrigwarda l-eccezzjoni preliminary, illi l-kumpanija konvenuta ma tistax tigi tenuta responsabbli ghax-xogholijiet jew ghal xi danni risultanti, jirrizulta illi giet ikkjamata fil-kawza l-kumpanija Rose Garden Properties Limited li minn naha taghha baqghet kontumaci u lanqas ma baghtet ebda rapprezentant taghha sabiex jirrispondi ghad-domandi in subizzjoni li gew maghmula lilha fl-20 ta' Mejju, 2004.

Ghaldaqstant il-pretensjonijiet ta' l-atturi definittivament jirrizultaw fil-konfront ta' l-kumpanija kjamata fil-kawza, Rose Garden Properties Limited.

Jibqa' biss li jigi kkunsidrat jekk il-kumpanija The Virtu' Steamship Company Limited ghandiex ukoll xi relazzjoni guridika ma' l-atturi.

Mill-provi prodotti jirrizulta illi effettivament kienet The Virtu Steamship Co. Limited li applikat ghall-permessi relattivi sabiex tigi demolita d-dar f'Dingli Street u ssir ir-rikostruzzjoni taghha fi blokk *flats.*

Jirrizulta ukoll illi kienet il-kumpanija konvenuta illi hadet hsieb kull stadju tal-progett billi kienet anke din il-kumpanija illi nkarigat il-kuntratturi relattivi u l-Perit Alfred Grech stess, li kien idderigia kull stadju tal-progett, iddikjara illi huwa kien gie nkarigat biex jiehu hsieb dan il-progett mill-kumpanija konvenuta, The Virtu Steam Ship Company Limited.

Huwa veru illi bejn l-istess kumpanija konvenuta u dik kjamata in kawza seta' kien hemm trasferiment tal-proprjeta' fiz-zminijiet li kienu ghaddejjin ix-xogholijiet, izda jibqa' dejjem stabbilit il-fatt illi l-kumpanija The Virtu' Steamship Company Limited ghal dak li jirrigwarda r-responsabbilita' lejn l-atturi ghandhom ukoll relazzjonijiet guridici maghhom minhabba l-fatt biss illi kienu huma illi

gew inkarigati mix-xogholijiet in kwistjoni li minnhom qeghdin jilmentaw l-atturi.

Inoltre jirrizulta ukoll illi matul ix-xogholijiet, fil-korrispondenza illi kienet qed tigi skambjata dwar dan il-kaz bejn il-kontendenti, il-konvenuti qatt ma rrilevaw xi estranejita’ taghhom ghall-progett, t anzi minghajr tlaqliq kienu assumew ir-responsabbilita’ ghall-progett billi kienu ssuggerew, bl-ittra taghhom ta’ l-24 ta’ April, 2002, illi ghal kwalunkwe kwistjoni dwar ix-xogholijiet l-atturi kellhom jirrivolgu ghand wiehed mid-diretturi taghhom.

Ghaldaqstant tirrizulta ukoll relazzjoni guridika mal-konvenuti li flimkien ma’ Rose Gardens Properties Limited ikunu jridu jirrispondu ghal kwalukwe eventwali danni li setghu gew ikkawzati lil l-kumpanija attrici bix-xogholijiet in kwistjoni.

Kemm mid-deposizzjonijiet tax-xhieda prodotti mill-atturi, kif ukoll mid-dokumenti minnhom esibiti, senjatament ir-ritratti esebiti minn fol. 83 sa fol. 86 tal-process, jirrizulta illi inevitabbilment ix-xogholijiet intraprizi mill-konvenuti kemm f’Dingli Street, kif ukoll fil-bidu ta’ Howard Street tas-Sliema, tenut kont illi l-entrata principali tal-lukanda jinsab biss erba’ bibien boghod mill-kantuniera li Howard Street tifforma ma’ Dingli Street, bilfors kellhom jaffettwaw is-serenita’ u l-kumdita’ ta’ dawk ir-residenti tal-lukanda tal-kumpanija attrici.

Huwa nkoncepibbli li x-xogholijiet ta’ demolizzjoni ta’ bini adjacenti ghal-lukanda, il-qtugh tal-blat vicin il-pedamenti ta’ l-istess lukanda u r-rikostruzzjoni ta’ blokk *flats* b’garaxxijiet setghu ma kkawzawx xi nkonvenjent lil-lukanda in kwistjoni u lit-turisti illi kienu qed jirrisjedu jew intizi li jirrisjedu f’din il-lukanda.

Inoltre l-provi ta’ l-atturi huma ukoll sufficjenti sabiex juru illi direttament minhabba x-xogholijiet intraprizi mill-konventi, turisti residenti kellhom ihallu r-residenza taghhom fil-lukanda u turisti ohra prospettivi ghamlu kancellamenti ezattament minhabba x-xogholijiet li kienu qeghdin jaghmlu l-konvenuti.

Ghaldaqstant il-Qorti minghajr ezitazzjoni ssib illi l-atturi huma definittivament intitolati illi jirreklamaw danni direttament ikkawzati lilhom fis-somma ta’ disgha mija u erbghin lira Maltin u erbgha u sittin centezmu (Lm940.64).

Ghal dak li jirrigwarda pero’ d-danni li qed jirreklamaw l-atturi in linea ta’ xi telf ta’ qliegh li ghandu jirrizulta minhabba nuqqas fl-introjtu riskontrat fil-perjodu ta’ meta kienu qeghdin isiru x-xogholijiet kif isosstnu li jirrizulta minn paragun ma’ perjodu simili fis-snin precedenti, billi ma gewx dettaljatament indikati dawn id-danni pretizi u dettaljatament ukoll indikati l-kalkoli li fuqhom l-atturi setghu jibbazaw l-istess danni, u billi lanqas ma gie ddentifikat il-percentwal nazzjonali fit-tnaqqis fit-turizmu ghas-sena bejn l-2001 u s-sena bejn l-2002, il-Qorti m’hijiex f’posizzjoni li tasal biex tikkomputa dawn id-danni illi l-atturi jippretendu.

Ghaldaqstant il-Qorti qieghda tillikwida d-danni totali illi l-atturi sofrew direttament minhabba x-xogholijiet intraprizi mill-konvenuti u mill-kjamat fil-kawza fis-somma komplessiva ta’ disa’ mija u erbghin lira Maltin u erbgha u sittin centezmu (Lm940.64).

Wiehed issa jrid jikkonsidra jekk ghal dawn id-danni ghandhomx jirrispondu il-konvenuti u l-kjamat in kawza, tenut kont illi x-xogholijiet minnhom intraprizi kienu gew esegwiti skond l-arti u s-sengha u in konformita’ mad-direttivi u regolamenti kollha veljanti.

Infatti mill-provi prodotti mill-konvenuti jirrizulta ampjament illi x-xogholijiet minnhom intraprizi ta’ demolizzjoni u rikostruzzjoni kienu gew metikolozament ezegwiti wara l-hrug tal-permessi kollha relattivi, in osservanza tar-regolamenti kollha li jirrigwardaw il-bini u muniti bil-permessi biex jinghalqu toroq pubblici. Jirrizulta ukoll illi fil-hatra tal-periti u kuntratturi huma kienu nkarigaw nies tas-sengha li minn naha taghhom kienu ukoll mexxew ix-xogholijiet skond l-arti u s-sengha u in osservanza tar-regolamenti kollha illi jirrigwardaw id-demolizzjoni u r-

rikostruzzjoni ta' bini u l-intralc necessarjament rizultanti fuq il-facilita' u servizzi pubblici.

Pero' il-konvenuti u l-kuntratturi minnhom mahtura u li ghamlu x-xogholijiet taht id-direttivi tal-konvenuti kellhom ligijiet u regolamenti ohra x'josservaw principalment dawk l-artikoli kollha tal-ligi appositament promulgati sabiex jipprotegu c-cittadin u kull individwu minn kwalunkwe nkonvenjent fil-hajja privata u socjali taghhom li jista' jinholoq minn terz anke meta dan ikun qieghed jesegwixxi xi arti jew sengha u anke waqt li jkun qed josserva skrupolozament ir-regolamenti relattivi ghal dik l-arti u s-sengha.

Fost dawn l-artikoli hemm sancit id-dritt ta' kull individwu illi ma jigiex espost ghall-inkonvenjent ta' storbju, irwejjah, trabijiet u hsejjes irrispettivament minn fejn huma provenjenti, kif ukoll id-dritt illi ma jigiex imfixkel fil-ezercizzju normali tal-professjoni tieghu iktar u iktar meta tali tfixkil ikun qed isir biex jibbenifikaw ruhhom it-terzi persuni.

Hekk gara fil-kaz in kwistjoni. Infatti l-konvenuti u l-kjamati fil-kawza sabiex huma jibqghu ghaddejjin bl-intrapriza taghhom ta' demolizzjoni u rikostruzzjoni tal-proprjeta' taghhom, *nonostante* li osservaw ir-regolamenti partikolari u relattivi ghal dak in-negozju taghhom, huma kkrejaw inkonvenjent serju li ostakola lill-atturi fl-ezercizzju normali tal-professjoni taghhom ta' u li jipprovdu servizzi ghat-turisti.

Infatti huwa ukoll relevanti illi wiehed jaghmel riferenza ghal dak illi xehed Dr. John Portelli fl-affidavit tieghu, fejn apprezza illi, fl-esekuzzjoni tal-progett intiz mill-kumpanija tieghu, huma kienu obbligati sabiex kemm jista' jkun ma jikkawzawx inkonvenjenzi lil terzi u li "ittiehdu diversi mizuri biex l-inkonvenjenza titnaqqas kemm jista' jkun".

Anke l-perit inkarigat mill-konvenuti, l-perit Alfred Grech, fir-rapport tieghu kien enfasizza illi ttiehdu l-prekawzjonijiet kollha sabiex anke l-vibrazzjonijiet jigu mminimizzati, pero' imkien ma jirrizulta illi l-inkonvenjenzi kollha relatati max-

xogholijiet intrapriz mill-konvenuti kienu bizzejjed biex jeliminaw **ghal kollox** l-inkonvenjent mahluq lill-atturi.

Ghalhekk il-konvenuti u l-kjamati fil-kawza jridu jirrispondu ghal dak l-inkonvenjent, anke minimizzat, illi huma halqu lill-atturi u li mhabba tali nkonvenjent l-atturi sofrew id-danni.

Konsegwentement il-Qorti qieghda tilqa' it-talba attrici u, filwaqt li tillikwida d-danni sofferti mill-atturi minhabba x-xogholijiet intraprizi mill-konvenuti u l-kjamati fil-kawza fis-somma ta' disa' mija u erbghin lira Maltin u erbgha u sittin centezmu (Lm940.64,) tiddikjara lill-istess konvenuti u kjamati fil-kawza huma responsabbli ghal dawn id-danni konsegwenzjali li sofrew l-atturi u tikkundanna lill-konvenuti u lill-kjamati fil-kawza *in solidum* bejniethom sabiex ihallsu din is-somma ta' disa' mija u erbgha u erbghin lira Maltin u erbgha u sittin centezmu (Lm940.64) lill-atturi bl-imghaxijiet legali b'effett mit-13 ta' Marzu, 2003.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------