MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2009

Numru 755/2001/1

Joanna Briffa

v.

Spinola Development Company Limited

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

Dan huwa appell ad istanza tas-socjeta` Spinola Development Company Limited li permezz tiegħu qegħda titlob lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza tal-15 ta' Ġunju

2006 mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili billi fil-waqt li tikkonfermaha in kwantu kkundannatha tħallas lill-attrici appellata Lm1,200 in linea ta' danni għall-ħsarat u danni strutturali fil-fond tagħha, tħassar u tirrevoka dik il-parti tas-sentenza fejn hija ġiet ikkundannata tħallas lill-appellata Lm14,400 in linea ta' danni għal telf finanzjarju, u minflok tilqa' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta f'dan ir-rigward u tiċħad it-talbiet attrici għal telf ta' kera, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attrici appellata.

Għall-aħjar intendiment ta' dan l-appell is-sentenza appellata qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:
"Il-Qorti:

"Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attrici fit-2 ta' Mejju, 2001, li *in forza* taghha, wara li ppremettiet illi:

"L-attrici hija l-proprjetarja tal-fond numru tlieta u hamsin (53) Triq Spinola San Giljan skond kuntratt iffirmat fl-ewwel (1) ta' Dicembru, 1987 fl-atti tan-Nutar Maurice A. Gambin B.A. LL.D. u li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument A.

"Il-fond imsemmi jinsab adjacenti ghall-kumpless ta' Portomaso u tal-lukanda Hilton li huwa proprjeta` tas-socjeta` konvenuta.

"Ix-xoghlijiet fuq is-sit maghruf bhala Portomaso, involva u ghadu qed jinvolvi xoghol ta' bini u thaffir estensiv u b'konsegwenza ta' dan, l-attrici qed issofri danni konsiderevoli li jikkonsistu f'danni srutturali fil-fond hawn fuq imsemmi kif ukoll telf ta' qliegh mill-kera b'konsegwenza ta' storbju u trabijiet kif ser jigi pruvat tul is-smigh tal-kawza.

"Ghalkemm is-socjeta` konvenuta giet interpellata sabiex tersaq ghal-likwidazzjoni u l-hlas tad-danni minnha kkawzati kif iktar 'il fuq spjegat, anke permezz ta' ittra ufficjali datata 24 ta' Mejju, 2000 hija baqghet inadempjenti, u din l-ittra ufficjali qieghda tigi mmarkata u annessa bhala Dokument B.

“Talbet lis-socjeta` konvenuta tghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

“(1) tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta` konvenuta hija responsabbli ghad-danni kollha li sofriet u li ghadha qed ssofri l-attrici fil-fond taghha ghar-ragunijiet imsemmija.

“(2) tillikwida dawk id-danni strutturali kif ukoll dawk id-danni li gew rezi bhala rizultat ghat-telfien ta’ kera billi l-istess fond gie rez inutilizzabbli fil-kors ta’ l-istess zvilupp.

“(3) tikkundanna s-socjeta` konvenuta thallas id-danni kif likwidati.

“Bl-ispejjez u b’imghaxijiet u bl-ingunzjoni tas-socjeta` konvenuta *in subizzjoni*.

“Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li *in forza* taghha eccepiet illi:

“It-talbiet ta’ l-attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-fond *in kwistjoni* ma sofra ebda danni kawzati mis-socjeta` eccipjenti u barra minn hekk mhux minnu li l-attrici soffriet danni konsistenti f’telf ta’ qliegh ta’ kera minhabba l-agir tas-socjeta` eccipjenti.

“Salvi eccezzjonijiet ohra.

“Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

“Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tas-26 ta’ April, 2002, li *in forza* tieghu hatret lill-AIC David Pace bhala perit tekniku sabiex jirrelata fuq it-talba tal-attrici, fid-dawl tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta, u biex jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’jaqsmu mal-kaz;

“Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-perit tekniku;

“Rat it-traskrizzjonijiet tax-xhieda mismugha mill-perit tekniku;

“Rat ir-rapportypprezentat mill-perit tekniku fis-17 ta’ Settembru, 2004, u minnu mahluf fl-udjenza tas-17 ta’ Marzu, 2005;

“Rat in-nota tas-socjeta` konvenuta tat-22 ta’ Marzu, 2005, li *in forza* tieghu talbet il-hatra ta’ periti addizzjonali;

“Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tat-13 ta’ Mejju, 2005, li *in forza* tieghu laqghet it-talba ghall-hatra ta’ periti addizzjonali, u innominat ghal-iskop indikat lil AIC Valerio Schembri, lil AIC Godwin Abela u lil AIC Alan Saliba;

“Rat ir-rapport tal-periti addizzjonali ipprezentat fl-24 ta’ Novembru, 2005, u mahluf mill-periti Schembri u Abela fl-udjenza tad-9 ta’ Dicembru, 2005, u mill-perit Saliba fl-14 ta’ Dicembru, 2005;

“Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

“Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

“Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

“Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

“Ikkunsidrat;

“Jirrizulta mhux kontestat li l-attrici hija proprjetarja tal-fond numru 53, Triq Spinola, San Giljan. Ezatt wara u anke ma’ genb naha wahda tal-fond taghha, is-socjeta` konvenuta esegwit u qieghda tesegwixxi l-progett tal-bini tal-kumpless li jinkludi Portomaso u l-lukanda Hilton. L-attrici qieghda tallega illi b’dana x-xoghol (i) kkawzalha hsarat u danni strutturali fil-fond, u (ii) garbilha telf finanzjarju minhabba l-fatt illi hi ma setghetx tikri l-fond.

“Fuq l-ewwel ilment, kemm l-ewwel perit tekniku mahtur mill-Qorti, kif ukoll il-periti addizzjonali, qablu mat-tezi attrici, fis-sens li parti mill-hsarat li hi ikkonstatat fil-fond taghha kienu rizultat diretti tax-xoghlijiet imwettqa mis-socjeta` konvenuta. Din il-Qorti, wara li ezaminat il-provi

prodotti, taqbel li bhala fatt jirrizulta nexus bejn il-hsarat lamentati u x-xoghlijiet ezegwiti mis-socjeta` konvenuta. Hi rilevanti x-xhieda tal-perit Wilfred Debattista inkarigat mill-attrici biex isegwi x-xoghol. Dan xehed li ghall-ewwel darba illi kien mar fuq il-post kien hemm xi *hair line cracks* fuq *pero*`, wara huwa ra illi dawna zdiedu u nferxu mas-sulari kollha, u anke kien hemm post fejn inqala' l-gebel u saret komunikazzjoni mad-drenagg tal-attrici.

"L-attrici semmiet ukoll illi waqt l-ezekuzzjoni tal-progett kien sar hafna *blasting*, u *cioe*`, tqattiegh ta' blat permezz ta' splussivi. Is-socjeta` konvenuta taqbel ma' dan, izda sostniet li dan sar kollu taht is-sorveljanza tal-Awtorita' Maltija dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) u entitajiet ohra, li assiguraw illi waqt l-uzu tal-isplussivi ma jinqabizx il-limiti ta' hoss stabbilit mir-regolament u normi.

"Ghalkemm dana huwa minnu u s-socjeta` konvenuta pprezentat provi konklussivi illi l-uzu ta' l-isplussivi ma qabzitx il-limiti tal-hsejjes, l-ewwel nett ghandu jigi rilevat illi l-prova li saret kienet sabiex jigi accertat illi l-hsejjes ta' l-isparar ta' l-ispluzivi ma jkunx eccessiv. *Pero*`, ma gewx prodotti provi dwar l-effetti ta' caqliq u thezziz fil-blat ikkawzat minn tali spluzivi. Minn barra dan, anke li kieku dana l-uzu ta' l-ispluzivi ma kkawza l-ebda thezziz il-perit tekniku stqarr li huwa cert illi madwar is-sit kollu u anke ezatt wara l-proprjeta` ta' l-attrici sar tqattiegh estensiv ta' l-art permezz ta' ingenji ohra, bhal per ezempju Hymac.

"Ix-xhieda tal-Perit Debattista hija wkoll prova illi matul il-kors ta' diversi xhur gew ikkawzati danni fid-dar billi zdiedu u kibru konsenturi madwar il-post kollu. Is-socjeta` konvenuta ma ressqitx provi sabiex tirribatti l-allegazzjoni ta' l-attrici illi l-istat tal-fond taghha iddegenera matul il-kors ta' l-iskavar tal-blat fis-sit taghhom. Dana minhabba wkoll il-fatt illi l-fond ta' l-attrici ma giex ispezzjonat meta kienu qeghdin isiru l-ispezzjonijiet tal-fondi fl-inhawi kollha u dana gara minhabba kif xehdu l-Periti u l-Project Managers tas-socjeta` konvenuta x'aktarx illi ma kien hemm hadd meta huma ghamlu l-ispezzjonijiet. Min-naha taghha l-attrici kellha l-Perit konsulent taghha illi xehed illi l-konsenturi kibru u nfirxu mal-post matul l-ezekuzzjoni

tax-xoghlijiet. Ghalhekk, il-Qorti jidhrilha illi ghandu jigi accettat il-fatt illi x-xoghlijiet ikkawzaw certu ammont ta' hsara fil-fond ta' l-attrici.

"Il-hsarat lamentati huma dawk elenkati fil-verbal ta' l-access illi zamm l-ewwel perit tekniku fit-30 ta' Mejju, 2002. Il-perit irrileva illi waqt illi whud mill-hsarat jistghu jigu attribwiti ghat-thezziz u caqliq tal-bini, ohrajn huma effett ta' deterjorazzjoni fil-bini stess bhal, per ezempju, s-sadid fit-travi fis-sulari ta' fuq. Il-perit tekniku innota illi l-bini huwa pjuttost qadim u li almenu fid-data ta' l-access kien jidher illi kien ilu ma jigi mghoti xi forma ta' manutenzjoni, specjalment fl-inhawi tal-livell ta' l-ambjenti tal-bjut u ta' l-ucuh tal-bjut innifishom u s-soqfa ta' taht. Hu seta' jinnota illi whud mill-konsenturi tas-sular ta' fuq huma anke effett ikkawzat parzjalment mis-sadid illi ghandhom it-travi. Anke li kieku kellu jigi accettat li l-fond ma setax jinkera minhabba l-inkonvenjent mahluq mix-xoghol li kien qed jigi esegwit mis-socjeta` konvenuta, l-attrici xorta kellha r-responsabbilita` illi l-fond taghha zzommu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u li tipprotegih kontra l-elementi. Wiehed ukoll irid jiftakar illi l-fond jinsab vicin il-bahar u huwa wkoll skopert ghall-irjiehat qawwi u maltemp, partikolarment min-naha tal-grigal illi allura jesponi l-bini ghall-imluha u tixrib tal-bahar illi jaccelera l-process ta' deterjorazzjoni, specjalment dawk li huma hadid u elementi metallici tal-bini. Ghaldaqstant, fil-waqt l-allegazzjoni tal-attrici li tigi kkumpensata dwar hsarat ikkawzati mix-xoghol tas-socjeta` konvenuta, ghandha tigi accettata, dan hu hekk limitatament ghall-hsarat ta' konsenturi fis-sular ta' isfel, *pero*`, ghal dawk li huma l-hsarat li huma fil-livell tal-bjut, il-Qorti taqbel mal-periti mahtura illi parti minn dawn il-hsarat huwa anki effett ta' nuqqas ta' manutenzjoni b'mod li l-hsara ma gietx limitata jew circoscritta.

"Dwar il-*quantum* tad-danni, il-Qorti taqbel ma' dak li irrelata l-ewwel perit tekniku fis-sens li gej:

""Dwar l-ewwel danni l-esponent jidhirlu, wara illi ezamina l-hsarat, illi l-post kollu ghandu bzonn tiswijiet fil-blajjet il-miksura, tikhil, kisi u tibjid internament u esternament,

tiswija tas-soll maqsum fil-livell tal-bejt, u tibdil tal-hgieg miksur, kif ukoll gheluq tat-toqba fil-hajt fil-bitha ta’ wara. Dawna t-tiswijiet kollha l-esponent jistmahom fis-somma ta’ elf u tmien mitt lira Maltin (Lm1,800). Pero` t-tiswijiet tal-hsarat deskritti fil-punti numri sitta (6) u sebgha (7) tal-verbal ta’ l-access inkluz ukoll it-tiswija tal-hitan u soqfa kollha tal-washroom ghandhom ikunu a karigu ta’ l-attrici. Dawna t-tiswijiet l-esponent jistmahom fis-somma ta’ sitt mitt lira Maltin (Lm600). Ghalhekk il-bilanc ta’ elf u mitejn lira Maltin (Lm1,200) ghandu jithallas mis-socjeta` konvenuta lill-attrici in linea ta’ danni ghall-hsarat ikkawzati fil-fond taghha”.

“L-attrici qed titlob ukoll kumpens ghat-telf ta’ kirjiet tal-fond. L-attrici qed titlob kumpens sal-lum peress li qed tallega li, peress li x-xoghol ta’ bini ghadu sejjer, hi qed tigi mcahhda mill-possibilita` li tikri l-istess fond, kif kienet taghmel qabel. L-ewwel perit tekniku, *pero*`, irrelata li almenu l-qtugh ta’ blat ma baqax isir sas-sena 2000, u jekk wiehed ikollu jikkalkula sentejn ohra sabiex jitlesta l-bini u certu ammont ta’ xoghol fuq servizzi infrastrutturali fl-inhawi u madwar il-post tal-attrici, l-fond seta’ jitranga u jerga’ jigi offrut ghall-kiri. Din il-Qorti taqbel ma’ dan ir-ragunar, u ghalhekk, it-telf ta’ kirjiet ghandu jigi kkalkulat fuq medda ta’ sitt snin, u *cioe*`, mill-1996 sal-2002.

“Il-periti addizzjonali irrelataw, *pero*`, li l-attrici ghandha tigi allokata b’50% tar-raguni ghan-nuqqas ta’ kirjiet, u dana peress li hi naqset milli jzomm il-fond fi stat ta’ manutenzjoni propizja. Il-Qorti tirrileva, izda, li fil-waqt li dan hu minnu, il-kawza principali tan-nuqqas ta’ kirjiet f’dan il-perjodu ma kienx l-istat ta’ abbandun tal-fond, izda x-xoghlijiet li kienu qed jitwettqu fl-inhawi. Li kieku, tul dak il-perjodu ta’ sitt snin, il-post inzamm fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni, xorta wahda ma setghetx jinkera, u dan peress li l-kawza prossima u diretta ta’ dan kien ix-xoghol ta’ thaffir u bini li kien qed isir mis-socjeta` konvenuta. Fil-waqt li kull proprjetarju ghandu dritt jizvilluppa l-art tieghu kif jhoss opportun, dan ghandu jaghmlu b’mod li ma jikkawzax hsara lill-girien, u jekk jirrizulta li gew ikkagunata hsarat, anke ta’ natura civili (telf ta’ qligh), min

ikun responsabbli ghall-izvillup irid jaghmel tajjeb ghal dik il-hsara.

"Bhala valur lokatizzju tal-fond, l-ewwel perit tekniku qies li l-fond kien qed jinkera fis-somma ta' Lm160 fix-xahar (Lm1,920 fis-sena), u hu ikkalkula t-telf li sofriet l-attrici *a bazi* ta' din ir-rata. Il-periti addizzjonali, *pero`*, ibbazaw il-kalkoli taghhom fuq il-valur lokatizzju tal-fond tal-attrici fuq medda ta' snin. Hawnhekk, il-Qorti thoss li ghandha tikkondividi l-opinjoni tal-periti addizzjonali, fis-sens li l-kumpens ghat-telf ta' kirjiet m'ghandux jigi marbut mar-rata tal-ahhar kera, izda mal-valur lokatizzju tal-fond tul iz-zmien li s-sid kien gie mcahhad milli jikri l-fond (ara "Muscat vs Vella", deciza minn din il-Qorti fil-11 ta' Ottubru, 2002). Ghalhekk, il-Qorti sejra taccetta l-istima tal-periti addizzjonali li waslu ghall-valur annwali ta' Lm2,400. Fuq medda ta' sitt snin, dan iwassal ghat-telf finanzjarju ta' Lm14,400.

"Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta, tilqa' t-talbiet attrici u tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lill-attrici s-somma ta' Lm15,600 (hmistax-il elf u sitt mitt Lira Maltin) *in linea* ta' danni, bl-imghax legali mil-lum sal-pagament effettiv.

"L-ispejjez tal-kawza, hlief dawk relattati mas-seduti tat-13 ta' Settembru, 2002, 2 ta' Dicembru, 2002, u 28 ta' Marzu, 2003, mizmuma quddiem il-perit tekniku, jithallsu mis-socjeta` konvenuta; l-ispejjez kollha relatati ma' dawk it-tlett seduti jithallsu mill-attrici."

Ir-rikors ta' l-appell tas-socjeta` Spinola Development Company Limited:

Is-socjeta` konvenuta ħassitha aggravata b' din is-sentenza u interponiet appell minnha.

L-aggravju principali tagħha huwa l-mod kif "*l-ewwel Onorabbli Qorti skartat għal kollox l-importanza li jiġi pruvat l-allegat telf ta' qliegħ min-nuqqas ta' kera ta' fond u li jiġi ppruvat li l-esponenti hija responsabbli għal xi aġir*

li kkawża tali allegati danni”. Is-socjeta` appellanti tilmenta li ma nġabet l-ebda prova li l-attrici ġarrbet telf finanzjarju min-nuqqas ta’ kera u li wisq anqas ġiet pruvata li kienet responsabbli hi, is-socjeta` appellanti, għall-allegat telf.

Żiedet tgħid li ma taqbilx mal-mod kif l-ewwel Qorti kkonkludiet li hija, s-socjeta` appellanti, kienet responsabbli għat-telf ta’ qliegħ allegat mill-attrici appellata “*għas-semplici fatt*” li kienet qed tibni fl-inħawi tal-propjeta` ta’ l-attrici appellata. Hija targumenta li din kienet il-kunsiderazzjoni unika ta’ l-ewwel Qorti li fuqha bbażat ir-responsabilita` tagħha għat-telf ta’ kera allegat mill-attrici, u fil-fehma tagħha hija żbaljata kemm għaliex hija nġusta u bla sens u kemm għaliex hija legalment insostenibbli, u kemm għaliex xejn mill-provi prodotti ma jwasslu għal konklużjoni simili.

Is-socjeta` appellanti ssottomettiet illi fl-iżvilupp in kwistjoni hija dejjem imxiet skond ir-regolamenti u entro l-limiti imposti fuqha. Hija targumenta li mill-provi irriżulta li waqt il-*blasting* hija ma qabżitx il-limiti tal-ħsejjes stabbilit mir-regolament u n-normi u żiedet tgħid ukoll li t-tħaffir ma sarx fil-vicin immedjat tal-fond in kwistjoni.

Hija sostniet li mhux biżżejjed li jirriżulta li sar xogħol ta’ tħaffir u bini biex persuna titqies responsabbli għad-danni, imma jrid jirriżulta li tali xogħol ikun sar b’ xi mod ħażin. Hija tinsisti li jekk azzjoni, għalkemm tista’ tikkawża danni, mhix illegali ma jista’ jkun hemm l-ebda responsabilita` peress li *nemo videtur injuram facere qui suo iure utitur*.

Is-socjeta` appellanti ilmentat ukoll għall-fatt li l-attrici ma ppruvatx li l-fond in kwistjoni kien fi stat tajjeb qabel ma inbeda l-proġett u wisq anqas li kienet qegħda tikrieh qabel l-1996 (peress li l-attrici appellanta ppreżentat biss dokumenti li juru li l-fond kien qed jinkera sa l-1993). Fil-fehma tagħha l-probabilita` hija li l-fond qadim ta’ l-attrici kien fi stat ħażin u prekarju qabel ma beda l-proġett ta’ Portomaso u li ma kienx qed jinkera sa minn qabel u indipendentement mill-proġett.

Is-socjeta` appellanti targumenta ukoll li xejn mill-provi ma juri li l-attrici tilfet kirjiet għal sitt snin sħaħ, jew li għall-inqas ippruvat tikri l-fond iżda ma setgħetx għar-raġuni tal-ħsejjes tal-proġett ta' Portomaso, jew li ppruvat tikri l-fond inqas għal ammont inqas mis-soltu biex timminimizza d-danni. Issostni wkoll li fin-negozju tal-kiri huwa impossibbli li sid ta' fond jikrih għal sitt snin sħaħ mingħajr interruzzjoni waħda anke ta' xahar wieħed biss.

B' mod partikolari s-socjeta` appellanti tħossha aggravata mill-mod kif l-ewwel Qorti ma tatx l-importanza dovuta lill-fatt li f'din il-kawża jonqos għal kollox in-*nexus* dirett bejn ix-xogħlijet u n-nuqqas ta' kiri tal-fond.

<u>Ir-risposta ta' l-appell ta' l-attrici Joanna Briffa :</u>

L-appellata Joanna Briffa wieġbet biex tgħid illi l-appell tas-socjeta` Spinola Development Company Limited għandu jiġi miċħud u s-sentenza tal-15 ta' Ġunju 2006 tiġi kkonfermata.

Aktar milli rrispondiet għall-aggravju tas-socjeta` appellanti u l-punti kollha mressqa fih u tipprova tirribattihom wieħed wieħed, hija ddikjarat li l-appell huwa bbażat solament fuq apprezzament ta' fatti u rreferiet għaż-żewġ noti ta' sottomissjonijiet tagħha li jinsabu in atti u spjegat li dawn jirrispekkjaw l-apprezzament tagħha dwar il-provi mressqa.

Hija imbagħad accennat għaż-żewġ rapporti peritali u għall-fatt li fit-tnejn li huma l-periti nominati kienu ħassew li kellhom jimputaw responsabbilita` għad-danni sofferti minnha lis-socjeta` konvenuta.

Accennat ukoll għall-konklużjoni ta' l-ewwel Qorti li l-kawża principali tan-nuqqas ta' kirjiet kien illi l-fond kien ġie abbandunat minħabba li kienu għadhom qed jitwettqu xi xogħlijiet mis-socjeta` konventa fl-inħawi.

Irriferiet ukoll għall-mod ta' kif ġew ikkalkulati mill-ewwel Qorti l-kirjiet mitlufa fuq il-valur lokatizju tal-fond fuq medda tas-snin kif rakkomandat mill-periti u rrimarkat li

din kienet it-teżi tagħha fin-noti tas-sottomissjonijiet tagħha.

Finalment irreferiet għall-fatt li fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħha hija kienet sostniet li matul is-snin il-valur lokatizju ta' propjetajiet jiżdied hekk kif tiżdied l-għoli tal-ħajja.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:</u>

L-aggravju principali tas-socjeta` konvenuta appellanti Spinola Development Company Limited jikkoncerna l-fatt li l-ewwel Qorti kkonkludiet li s-socjeta` appellanti hija responsabbli għat-telf ta' qliegħ allegat mill-attrici għas-semplici fatt li hija kienet qed tibni vicin il-proprjeta` ta' l-attrici appellata.

L-ewwel Qorti fil-fatt kkonkludiet li l-"*kawża prossima u diretta*" li wasslet biex il-fond ta' l-attrici ma setax jinkera kien propju x-xogħol ta' tħaffir u bini li kien qed isir mis-socjeta` konvenuta u rriteniet illi "*Fil-waqt li kull proprjetarju għandu dritt jiżviluppa l-art tiegħu kif iħoss opportun, dan għandu jagħmlu b' mod li ma jikkawżax ħsara lill-ġirien, u jekk jirriżulta li ġew ikkaġunata ħsarat, anke ta' natura civili (telf ta' qliegħ) min ikun responsabbli għall-iżvilupp irid jagħmel tajjeb għal dik il-ħsara.*"

<u>Meta l-iżvilupp ta' proprjeta` jikkawża inkonvenjent lill-ġirien konsistenti f'telf ta' qliegħ:</u>

Is-socjeta` appellanti tissottometti li hija sitwazzjoni impossibbli għal zviluppatur edilizju (u wisq aktar għal persuna li tkun trid tibni d-dar privata tagħha) li kull fejn jiżviluppa bicca art irid jikkumpensa lil kull min hemm madwaru. Hija targumenta li certament ikun hemm ħafna li jispiccaw jaqtgħu qalbhom li jibnu meta jqisu li se jkollhom jagħtu xi somma flus talli "sempliciment" jagħmlu xogħol ta' tħaffir u bini. Hija ssostni li diment li xogħol ta' kostruzzjoni ikun qed isir b'mod legali, il-persuna li tkun qegħda tagħmlu ma għandhiex titqies responsabbli għad-danni li ssofri persuna oħra bħala riżultat ta' tali xogħol. Iżżid tgħid li biex ikun hemm responsabilita` l-att li

jikkawża d-danni għandu jkollu l-element ta' *dolus* jew *culpa*. Hija ssostni li ma kellhiex titqies responsabbli għall-allegati danni li sofriet l-attrici minħabba li ma krietx il-post tagħha, peress li fl-iżvilupp in kwistjoni hija dejjem imxiet skond ir-regolamenti u entro l-limiti imposti fuqha.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan ir-raġjonament. Li kieku kellu jiġi applikat dan ir-raġjonament, ġâr lanqas ikun jista' jiġi indennizzat għal danni strutturali li jseħħu fil-fond tiegħu jekk dawn kienu konsegwenza ta' żvilupp legali li jkun qed isir b' mod legali u regolari fl-inħawi tal-fond tiegħu. Irrispettivament minn jekk l-aġir ta' l-iżviluppatur (jew persuna privata) ikunx illegali jew le, jekk kienx qed jeccedi l-limiti tal-ħsejjes jew le, jekk l-iżvilupp damx irraġjonevolment jew le, din il-Qorti tħoss li min qed jibni għandu jagħmel tajjeb kemm għad-danni strutturali li jseħħu f'fond vicin kif ukoll għad-danni naxxenti minn telf ta' qliegħ meta dawn ikunu konsegwenza ta' żvilupp li huwa jkun qed jagħmel. Kif irriteniet l-ewwel Qorti, kull proprjetarju għandu d-dritt li jiżviluppa l-art tiegħu, iżda jekk x-xogħlijiet li qed jesegwixxi jikkaġunaw inkonvenjent ta' natura finanzjarja lill-ġirien huwa għandu jagħmel tajjeb għal dan it-telf.

Jidher evidenti li s-socjeta` konvenuta appellanta qeghda timpernja t-tezi taghha maggorment fuq dak li nsibu fl-Artikolu 1030 tal-Kap. 16 li jistipula li:
"Kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu fil-qies li jmiss, ma jwegibx ghall-hsara li tigri b'dan l-uzu."

Ghalkemm din id-dispozizzjoni tal-ligi hija cara fiha nfisha, fl-istess waqt ma tistax taqbad u tapplikaha izolatament bla ma taghti kont ukoll ghal dispozizzjonijiet ohrajn inkorporati fl-istess Kodici Civili. U, di fatti, proprju l-Artikolu 1031 li jsegwi l-precitat artikolu, jiddisponi hekk:

"Izda, kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu".
It-test Ingliz forsi johrog b'mod aktar enfatiku l-hsieb tal-legislatur, jigifieri:
"Every person, however, shall be liable for the damage which occurs through his fault." (sottolinear tal-Qorti).

Il-legislatur ma jpoggix kliem jew termini bla skop jew addocc. Il-kwalifika "*however*", specjalment jekk wiehed jabbinaha ma' dak li hemm fl-Artikolu 1030 surreferit, saret proprju biex turik li jekk, in ultima analizi, tkun tassew giet ikkagunata xi hsara bl-agir jew operat ta' xi hadd a detriment tat-terz, dak ix-xi hadd ghandu jwiegeb ghaliha ankorke` kien qieghed jezercita dritt tieghu moghti mil-ligi.

<u>Provi dwar it-telf ta' qliegħ minħabba l-allegat telf ta' kirja:</u>

Tqum imbagħad il-kwistjoni dwar il-prova tat-telf ta' qliegħ allegat mill-attrici appellata. Is-socjeta` appellanti fir-rikors ta' l-appell tisħaq fuq il-fatt li kawża għad-danni tista' tirnexxi biss fejn id-danni jkunu realment sofferti, fis-sens li jistgħu jingħataw danni biss għal qliegħ realment mitluf u mhux għal qliegħ li ipotetikament seta' jsir kieku ġie użat il-potenzjal kollu tal-post.

Fix-xiehda tagħha[1] l-attrici telabora hekk:

"Fiż-żmien li kienu nbdew ix-xogħlijiet kelli kirja lil koppja Ingliża b' żewġt itfal, bil-kera ta' Lm200 fix-xahar. Dawna waqfu minħabba t-trab u storbju u t-tfal kienu jibżgħu minħabba l-<u>blasting</u>."

Kontro-eżaminata[2] hija xehdet hekk:

"Dwar l-aħħar kirja fejn in-nies telqu minħabba l-inkonvenjent, m' għandix dokumenti, nipprometti li nivverifika ma' Cassar & Cooper sabiex nara nistax nottjenihom".

Ma jidhirx li l-attrici għamlet dawn il-verifiki ma' Cassar & Cooper biex tissustanzja x-xiehda tagħha dwar il-familja Ingliża li kienet qeghda tikri mingħandha fiż-żmien li beda x-xogħol peress li ma ġietx ippreżentata l-iskrittura tal-kirja magħmula ma' din il-familja. Dan in-nuqqas fil-fatt ser

[1] Xhieda ta' l-attrici tat-22 ta' Marzu 2004, fol 118
[2] Kontro-eżami ta' l-attrici, 9 ta' Lulju 2004, fol 129

jittieħed in konsiderazzjoni meta jiġi kwantifikat t-telf ta' qliegħ.

Għalkemm ma nġabitx skrittura li tikkonferma li fil-fatt kien hemm kirja fl-1996, u cioe` ż-żmien meta nbeda l-proġett, ġew pero` prodotti żewġ skritturi ta' lokazzjoni, waħda datata 28 ta' Awissu 1989[3] bil-kera ta' Lm200 fix-xahar, u oħra datata 27 ta' Settembru 1993[4], bil-kera ta' Lm160 fix-xahar. Dawn juru li l-fond kien effettivament jinkera u għalhekk kien realment sors ta' qliegħ għall-attrici.

L-attrici ppreżentat inoltre pjanta[5] li turi s-sit li kien qed jiġi żviluppat u cioe` l-kumpless tal-lukanda Hilton kif ukoll blokk ta' appartamenti, flimkien mat-Triq Spinola, li hija t-triq li fiha jinsab il-fond in kwistjoni. Dwar l-aspett ta' danni, ma tistax din il-Qorti ma tosservax il-kobor ta' dan il-proġett u l-prossimita` tiegħu *vis-à-vis* Triq Spinola. Certament, *construction site* ta' dan il-kobor tant qrib ta' Triq Spinola ma kienx jirrendi l-post in kwistjoni attraenti għal kerrej prospettiv. Żvilupp ta' dan it-tip, li kien jinkludi xogħol intensiv ta' skavar u tħaffir ta' blat, necessarjament iġib miegħu ammont sostanzjali ta' trabijiet u storbju (anke jekk waqt l-użu ta' l-isplussivi ma nqabiżx il-limitu ta' ħoss stabbilit mir-regolamenti). Meta kerrej prospettiv jintebaħ li l-fond offrut għall-kera huwa vicin ta' *construction site* aktarx li mhux se jikkunsidrah, sakemm l-istess fond ma jkunx qed jiġi offrut lilu għal ammont ta' kera ferm iktar baxxa min-normal. Fi kliem iehor, ness tassew hemm bejn ix-xoghlijiet intraprizi u t-telfien ta' kirjiet potenzjali.

Likwidazzjoni tad-danni bħala riżultat tan-nuqqas ta' kiri tal-fond:

Il-perit gudizzjarju A.I.C. David Pace kien originarjament ikkalkula t-telf li sofriet l-attrici a bażi tar-rata ta' Lm160 fix-xahar, li kienet tirrapprezenta r-rata li biha kien qed jinkera l-post fis-sena 1993. Huwa kkunsidra li x-xogħlijiet da parti tas-socjeta` appellanta beda fl-1996 u tlesta fl-2002 u li għalhekk il-fond tal-appellata seta' jitranġa u jerġa'

[3] Fol 61
[4] Fol 62
[5] Pjanta ppreżentata mill-attrici fis-seduta ta' l-24 ta' Mejju 2004, fol 63

jinkera fis-sena 2002. Għalhekk fuq medda ta’ sitt snin ikkonkluda li l-attrici tilfet b’kollox **Lm11,520** (Lm160 x 12 x 6).

Il-periti perizjuri da parti tagħhom taw il-post valur lokatizju ta’ Lm200 fix-xahar u għamlu l-kalkoli tagħhom fuq dan l-ammont. Huma dehrilhom li l-post seta jinkera fl-2000 u mhux fl-2002 peress li t-tqattiegħ u l-iskavar baqa’ għaddej sa l-2000 u mhux l-2002. Għalhekk fuq medda ridotta ta’ erba’ snin bir-rata ta’ Lm200 fix-xahar huma waslu għall-ammont ta’ Lm9,600 in linea ta’ danni.

Huma pero` ħadu in konsiderazzjoni s-segwenti punti:

(1) l-fatt li ma tressqitx il-prova li l-post kien qed jinkera qabel ma bdew ix-xogħlijiet, u cioe` wara l-aħħar skrittura tal-kera datata 1993,

(2) il-fatt li ma tressqitx prova li r-residenti ta’ l-akkwati ġew evakwati minħabba periklu imminenti minħabba t-tqattiegħ, u

(3) il-fatt li waqt l-access kienu indikaw in-nuqqas ta’ manutenzjoni propizja min-naħa ta’ l-attrici.

Għal dawn ir-raġunijiet huma naqsu ulterjorment l-ammont ta’ Lm9,600 bin-nofs għal **Lm4,800** għax dehrilhom li n-nuqqas ta’ introjtu għall-attrici riżultanti mill-fatt li l-fond mertu tal-kawża ma nkeriex kien dovut għall-ħtija ta’ 50% ta’ l-attrici u 50% tas-socjeta` konvenuta.

L-ewwel Qorti, fir-rigward tal-valur lokatizju, ikkondividiet l-opinjoni tal-periti addizzjonali u ħasset li l-kumpens għat-telf ta’ kirjiet m’għandux jiġi marbut mar-rata ta’ l-aħħar kera iżda mal-valur lokatizju tal-fond tul iż-żmien li l-attrici kienet imcaħħda milli tikri l-fond. Il-Qorti accettat il-valur lokatizju tal-periti, u cioe` Lm200 fix-xahar iżda ikkalkulatha fuq medda ta’ sitt snin u mhux erbgħa, u jidher ukoll li skartat il-kunsiderazzjonijiet tagħhom li wassluhom biex jaqtgħu l-ammont bin-nofs. Għalhekk hija kkonkludiet li t-telf finanzjarju li ġarrbet l-attrici kien fis-somma ta’ **Lm14,400** (Lm200 x 12 x 6).

Din il-Qorti wara li kkonsidrat mill-gdid il-provi akkwiziti u s-sottomissjonijiet tal-partijiet, hija tal-fehma li dan l-ammont ta' Lm14,400 in linea ta' danni huwa esagerat u tħoss li hija iktar verosimili u attendibbli l-kalkolazzjoni tal-periti perizjuri. Issib ukoll li huma ferm aktar realistici u fondati l-argumenti tagħhom li wassluhom biex jikkonkludu li l-attrici kellha 50% tat-tort u li hija kkontribwixxiet biex il-post baqa' ma nkeriex fil-perjodu relattiv.

Oltre dawn it-tlett punti tal-periti, din il-Qorti tirreferi wkoll għall-konsiderazzjoni gusta li qajmet is-socjeta` appellanti fis-sens li fin-negozju tal-kiri huwa impossibbli li sid ta' fond jikrih "*mingħajr interruzzjoni waħda anke ta' xahar wieħed biss*".

Tikkondividi wkoll punt ieħor li qajmet is-socjeta` appellanti fir-rikors ta' l-appell tagħha u cioe` li wieħed għandu jimminimizza kemm jista' d-danni subiti, u għall-fatt li ma ġiet prodotta l-ebda prova li l-attrici almenu ppruvat tikri l-fond taghha għal ammont aktar baxx minn dak tas-suq.

Din il-Qorti ser taddotta ghalhekk u tagħmel tagħha l-konklużjoni tal-periti addizzjonali, b'dana pero` li minflok l-ammont LM4,800, in vista ta' dawn l-aħħar żewġ kunsiderazzjonjiet, tħoss li huwa aktar raġjonevoli li jkun hemm riduzzjoni ulterjuri kif ser jinghad:

(i) jitnaqqas xahar kirja minn kull sena mill-erba' snin, u cioe` Lm800 (Lm200 x 4), u dan għall-fatt li hu improbabbli li fond jinkera għal erba' snin in fila mingħajr interruzzjonijiet;

(ii) a tenur tal-principju favur il-minimizzazzjoni tad-danni, jitnaqqsu ukoll Lm1,000 oħra għall-fatt li kieku l-appellata ppruvat tikrih waqt li kienu għaddejjin ix-xogħlijiet għal imqar Lm25 fix-xahar għal għaxar xhur fis-sena, kienet iddaħħal Lm1000 fuq medda ta' erba' snin. Ma jirriżultax li l-appellata għamlet l-icken tentattiv f'dan is-sens biex tipprova tikri l-fond u almenu tagħmel xi ħaġa żgħira tal-qliegħ minnu.

Għalhekk din il-Qorti tasal għall-ammont ta’ **LM3,000** ekwivalenti llum ghall-ammont ta’ sitt elef disa’ mija u tmienja u tmenin euro u tnax euro centezmi (€6,988.12).

Decide:

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa’ l-appell tas-socjeta` Spinola Development Company Limited limitatament billi tikkonferma s-sentenza appellata in kwantu kkundannat lis-socjeta` konvenuta Spinola Development Company Limited thallas lill-attrici appellata s-somma ta’ LM1,200, ekwivalenti llum ghall-ammont ta’ elfejn seba’ mija u hamsa u disghin euro u hamsa u ghoxrin euro centezmi (€2,795.25c) in linea ta’ danni ghall-hsarat u danni strutturali fil-fond taghha; u tirrevokaha in kwantu l-istess socjeta` Spinola Development Company Limited giet ikkundannata thallas lill-appellata s-somma ta’ LM14,000, in linea ta’ danni ghal telf finanzjarju, u minflok, tikkundannaha thallas l-ammont inferjuri ta’ LM3,000, ekwivalenti llum ghall-ammont ta’ sitt elef disa’ mija u tmienja u tmenin euro u tnax-il euro centezmi (€6,988.12c) in linea ta’ danni ghat-telf finanzjarju li garrbet l-attrici Joanna Briffa; u qeghda ghalhekk tikkundanna lis-socjeta` konvenuta appellanti thallas b’kollox lill-attrici appellata l-ammont ta’ disat elef seba’ mija u tlieta u tmenin euro u sebgha u tletin euro centezmi (€9,783.37c), bl-interessi legali mid-data tal-ewwel sentenza jigifieri mill-15 ta’ Gunju 2006 sal-pagament effettiv.

L-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jithallsu kwantu ghal zewg terzi ($^{2}/_{3}$) mis-socjeta` konvenuta appellanti u kwantu ghar-rimanenti terz ($^{1}/_{3}$) mill-attrici appellata, hlief ghall-ispejjez relatati mas-seduti tat-13 ta’ Settembru 2002, 2 ta’ Dicembru 2002, u 28 ta’ Marzu 2003, mizmumin quddiem il-perit tekniku li jibqghu unikament a karigu tal-attrici appellata kif kien gie gia` deciz mill-Qorti ta’ l-ewwel grad fis-sentenza appellata.

< Sentenza Finali >

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