MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-3 ta' Frar, 2009

Appell Civili Numru. 410/1995/2

Charles Grima bħala direttur għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà kummerċjali Chantilly Aparthotel Limited

v.

John Caruana

Il-Qorti:

Preliminari:

Dan hu appell, interpost minn John Caruana, minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-17 ta' Novembru 2006. Is-sentenza appellata tghid hekk:

"F'din il-kawża s-soċjetà attriċi qegħda titlob il-ħlas ta' kumpens għal danni li sofriet minħabba xogħlijiet li għamel il-konvenut fil-fond tiegħu li jmiss mal-kumpless tagħha.

"Iċ-ċitazzjoni tgħid illi s-soċjetà attriċi hija s-sid ta' Chantilly Aparthotel, li hu stabbiliment turistiku. Il-konvenut għandu proprjetà li tmiss ma' dik tas-soċjetà attriċi, u l-konvenut kien żviluppa l-proprjetà tiegħu għal skopijiet kummerċjali. Il-konvenut beda dawn ix-xogħlijiet fil-5 ta' Lulju 1993, bla ma għamel xejn biex jara li ma ssirx ħsara lill-proprjetà tas-soċjetà attriċi. Fil-fatt ġara li, minħabba f'dawn ix-xogħlijiet, saret ħsara lis-soċjetà attriċi; din il-ħsara tikkonsisti fi ħsarat materjali fil-bini u f'telf ta' qligħ.

"Is-soċjetà attriċi sejħet lill-konvenut biex jagħmel tajjeb għal dawn id-danni, iżda għalxejn. Is-soċjetà attriċi għalhekk qiegħda titlob illi l-Qorti:

"1. Tgħid li l-konvenut għandu jwieġeb għad-danni kollha li sofriet is-soċjetà attriċi minħabba fix-xogħlijiet li saru mill-konvenut fil-proprjetà tiegħu;

"2. Tgħid kemm huma dawn id-danni; u

"3. Tikkundanna lill-konvenut iħallas id-danni li jiġu likwidati, bl-imgħax.

"Talbet ukoll l-ispejjeż tal-kawża u ta' żewġ ittri uffiċjali, waħda tad-9 ta' Novembru 1993 u l-oħra tas-16 ta' Diċembru 1993.

"Il-konvenut ressaq l-eċċezzjoni li "huwa bl-ebda mod ma kkawża jew huwa responsabbli għal xi dannu versu l-atturi billi x-xogħol minnu magħmul kien sar skond l-arti u s-sengħa".

"B'sentenza mogħtija fl-20 ta' Novembru 1998, li kienet imwettqa b'sentenza mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell fis-6

ta'Ottubru 1999, il-Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni tal-konvenut, laqgħet l-ewwel talba tas-soċjetà attriċi, u ordnat illi jitkompla s-smigħ għall-għanijiet tat-talbiet l-oħra ta' l-attriċi.

"It-talbiet li fadal li nqisu, għalhekk, huma t-talbiet għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni li ġarrbet is-soċjetà attriċi bi ħtija tal-konvenut, u għall-ispejjeż tal-kawża. Id-danni li jridu jiġu likwidati huma t-telf ta' qligħ li ġarrbet l-attriċi għax ma setgħetx tħaddem bi qligħ l-istabbiliment turistiku tagħha minħabba xogħlijiet li għamel il-konvenut fi proprjetà tiegħu b'abbuż tal-jedd ta' proprjetà. Dwar *damnum emergens* l-attriċi ma għadx għandha pretensjonijiet għax ġià tħallset mill-konvenut[1].

"Sabiex igħinha tagħmel il-likwidazzjoni, il-Qorti b'digriet tal-21 ta' Ġunju 2002 ħatret perit komputista u dan irrelata fit-2 ta' Ġunju 2003. Il-konvenut talab il-ħatra ta' periti addizzjonali, li nħatru b'digriet tat-18 ta' Novembru 2003. It-tliet periti addizzjonali ma ħadmux flimkien u kull wieħed minnhom ippreżenta rapport għal rasu, li kienu maħlufa fit-12 ta' April 2005, fis-27 ta' Mejju 2005 u fl-1 ta' Ġunju 2005.

"L-ewwel espert maħtur mill-Qorti (David Pace) sab illi s-soċjetà attriċi kellha dan it-telf ta' qligħ:

- Ħdax-il elf, mitejn u ħamsin lira (Lm11,250) minħabba telf ta' prenotazzjonijiet minn Thomson Holidays; u

- Tlitt elef u sitt mitt lira (Lm3,600) minħabba telf ta' prenotazzjonijiet minn Arrigo Group Limited.

"Barra minn hekk sab ukoll illi s-soċjetà attriċi kienet ħallset elf, ħames mija u disgħa u tmenin lira (Lm1,589) lil Arrigo Group Limited biex tagħmel tajjeb għal kumpens li din kellha tħallas lill-klijenti tagħha li, minħabba x-xogħlijiet magħmula mill-konvenut, ma kienitx setgħet takkommodahom fil-kumpless ta' l-attriċi.

---

[1] Ara para. 9 tan-nota tas-soċjetà attriċi tal-11 ta' Lulju 2001, *fol*. 306.

"B'kollox għalhekk, l-ewwel espert illikwida telf ta' sittax-il elf, erba' mija u disgħa u tletin lira (Lm16,439).

"L-ewwel espert addizzjonali (Simon Vella) jagħmel numru ta' mistoqsijiet dwar ir-rapport ta' l-ewwel espert bla ma għamel għall-inqas tentativ li jweġibhom, u għalhekk ma huwiex wisq ta' għajnuna għall-Qorti. Huwa minnu illi, kif igħid dan l-espert addizzjonali, l-ewwel rapport huwa mibni fuq numru ta' assunzjonijiet, iżda dan huwa inevitabbli meta l-likwidazzjoni ssir mhux fuq figuri preċiżi li juru x'ġara tassew iżda fuq il-bażi ta' dak li seta' jiġri li kieku ma ġarax dak li fil-fatt ġara. L-importanti hu illi l-assunzjonijiet huma mibnija fuq premessi raġonevoli u fattwali.

"It-tieni espert addizzjonali (Kevin Mahoney) jgħid espressament illi qies biss l-ewwel rapport u mhux ukoll l-atti tal-kawża, u għal din ir-raġuni l-utilità tar-rapport ta' dan l-espert addizzjonali hija limitata. Essenzjalment dan l-espert addizzjonali jgħid illi ma sab xejn ħażin fil-metodu li mexa fuqu l-ewwel espert iżda ma setax jikkummenta fuq iċ-ċifri għax ma rax il-proċess.

"It-tielet espert addizzjonali (Anthony Valvo) wkoll jaqbel mal-konklużjonijiet ta' l-ewwel espert.

"Il-kritika tal-konvenut essenzjalment hija illi, minkejja kollox, is-sena 1993, meta saru x-xogħlijiet, kienet sena tajba għas-soċjetà konvenuta [*recte*: attrici] jekk tqabbilha ma' snin oħra. Madanakollu, sewwa osservat l-attriċi illi l-kwistjoni mhijiex jekk is-sena kienitx tajba iżda jekk, mingħajr il-ħsara li għamel il-konvenut, kienitx tkun aħjar, u l-Qorti hija tal-fehma, wara li qieset sew ir-rapport ta' l-ewwel espert, illi lill-attriċi seħħilha li tagħmel prova li ġarrbet telf minħabba f'dak li għamel il-konvenut.

"Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti, billi hija tal-fehma illi għandha toqgħod fuq ir-rapport ta' l-espert David Pace, tillikwida d-danni li ġarrbet is-soċjetà attriċi bi ħtija tal-konvenut fis-somma ta' sittax-il elf, erba' mija u disgħa u tletin lira (Lm16,439), u tikkundanna lill-konvenut iħallas

lis-soċjetà attriċi d-danni hekk likwidati flimkien ma' l-imgħax minn dakinhar meta saret talba għall-ħlas b'att ġudizzjarju u l-ispejjeż ġudizzjarji kollha."

L-appell tal-konvenut.

Il-konvenut hass ruhu aggravat bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors pprezentat fl-4 ta' Dicembru, 2006, talab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza msemmija u b'hekk tillikwida ammont gdid ta' danni, jekk ikun il-kaz, f'ammont ferm izghar minn dak likwidat mill-ewwel Qorti u dan ghat-tenur tal-ligi u tar-riżultanzi processwali bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur.

Is-socjeta` attrici pprezentat risposta ghall-appell fuq imsemmi fejn, filwaqt li ddikjarat li s-sentenza appellata hija gusta u ekwa u timmerita konferma, talbet li l-appell tal-konvenut jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellant.

Ikkunsidrat:

Il-konvenut ressaq bazikament zewg aggravji kontra s-sentenza appellata fejn qed jigi sottomess fl-ewwel lok li l-perizja perizjuri ma saritx skond il-ligi b'mod li l-appellant gie pregudikat ghax ma hax il-beneficcju taghha. Fit-tieni lok l-appellant qed jilmenta mil-mod kif gew likwidati d-danni billi jsostni li tali likwidazzjoni ma kienitx korretta u lanqas skond il-ligi. In effetti f'dan ir-rigward l-appellant jsostni li l-attur ma sofra ebda danni u jekk kien hemm danni dawn kellhom jigu likwidati f'ammont ferm izghar minn dak akkordat mill-ewwel Qorti.

Jidher li l-ewwel Qorti kienet konxja tan-nuqqasijiet kemm fir-rapporti kif ukoll fl-espletazzjoni tal-inkarigu tal-periti perizjuri u kien ghalhekk li spiccat biex skartat l-istess rapporti u strahet fuq il-konsiderazzjonijiet u konkluzzjonijiet ta' l-ewwel Perit. Dan huwa dritt tal-Qorti li hija libera li taccetta jew tiskarta rapport ta' espert jekk dan, fil-fehma taghha, ma jkunx tali li jisthoqqlu li jigi kunsidrat. Din id-decizjoni ma timporta ebda ksur tad-dritt

ta’ l-*audi alteram partem* u ghalhekk dan l-aggravju ma jirrizultax gustifikat.

Ikkunsidrat:

Il-punt principali abbinat mat-tieni aggravju tal-appellant, u cioe` dak li jittratta l-mertu proprju tal-kawza, jikkonsisti mill-fatt li fis-sena in kwistjoni u cioe` l-1993, minkejja l-kancellament ta’ *bookings* li saru mit-Thomson Holidays u Arrigo Group, l-istess socjeta` attrici kellha ammont ta’ *bookings* li jeccedu kemm is-sena precedenti kif ukoll is-snin ta’ wara. Il-konvenut jikkoncedi li dan seta’ gara billi s-socjeta` attrici, bhala ma kienet obbligat li taghmel biex timminimizza d-danni subiti, ghamlet hilitha biex tirrimpjazza dawk it-turisti li ma gewx provduti mis-socjetajiet fuq imsemmija, b’turisti alternattivi. In effetti l-*accounts* tas-socjeta` attrici, kif ukoll lis-*statement* preparat minn Victor Rizzo, l-*accountant* tas-socjeta` attrici u esebit a fol. 108, juru li l-introitu mill-“*bed nights*” mibjugha fis-sena in kwistjoni 1993 kien jeccedi dak tas-sena precedenti bi Lm334, u jeccedi dak tas-sena ta’ wara bis-somma ta’ Lm1740. Inoltre mill-istess *statements* preparati minn Victor Rizzo, jirrizulta li ghal dak li huma “*bed nights*” u cioe` *occupancy* ghax-xhur ta’ bejn Mejju u Ottubru, ic-Chantilly Aparthotel akkomodat 3,503 persuni fis-sena 1992, 4,455 fis-sena 1993 u 3,085 fis-sena 1994, biex b’hekk fis-sena lamentata mis-socjeta` attrici l-istess Aparthotel minnha gestit kellu *“occupancy”* ta’ 952 *“bednights*” aktar mis-sena 1992 u 1,370 “*bednights*” aktar mis-sena 1994. Il-konvenut ghalhekk, u b’certa gustifikazzjoni fil-fehma ta’ din il-Qorti, jistaqsi, kif tista’ s-socjeta` attrici tilmenta li kellha telf minhabba l-inkonvenjent mahluq bhala konsegwenza tax-xoghlijiet strutturali intraprizi mill-istess konvenut anke jekk, bhala fatt, l-istess socjeta` attrici kellha “*cancellations*” minn zewg klienti kbar taghha. Din il-mistoqsija taghmel aktar sens meta mehuda fl-aspett tal-introitu li l-istess socjeta` attrici ghamlet kull sena fuq firxa ta’ hames snin billi jidher li l-introitu annwu kien dejjem, bejn wiehed u iehor, ta’ Lm17,000.

B'kuntrast ma' dan l-argument hemm dak li gie osservat mill-awdituri tas-socjeta` attrici MSD & Co li, fl-ittra mibghuta minnhom lil Dr. Joseph Buttigieg fis-16 ta' Ottubru, 2001 (fol. 320 u 321 tal-process), jghidu hekk:
"*During 1993 total letting income may not have been derived from a 100% occupancy level. Consequently, the company may have generated additional revenue had Thomson not terminated operations with the company.*"

B'dan, l-awdituri qed jghidu li s-socjeta` attrici kellha l-potenzjal li tkabbar l-*occupancy rate* taghha billi l-ammont ta' "*bednights*" rizultanti kienu jippermettu li c-Chantilly Aparthotel takkomoda mhux biss l-*bookings* ta' Thomson Holidays u ta' Arrigo Group, li effettivament gew ikkancellati, izda anke takkomoda l-*alternative bookings* li l-istess socjeta` irnexxilha tattira wara li gew kancellati dawk ta' Thomson u Arrigo. Wiehed hawn jinnota li din kienet tkun haga barra min-normal mehuda in konsiderazzjoni l-*occupancy* tas-snin precedenti u s-snin ta' wara, billi l-introitu tas-socjeta` attrici, jekk kellu jigri dak li huwa prospetta mill-awdituri MSD & Co , kien jirdoppja, haga li fis-snin kollha li dwarhom gew prodotti l-*accounts*, qatt ma grat.

Hawn ghalhekk din il-Qorti tosserva li wiehed irid izomm saqajh mal-art u mhux, effett ta' immaginazzjoni fertili, jitfa' figuri astronomici li, taht ebda cirkostanza ma jidhru plawsibbli. X'kien ghalhekk id-dannu reali li sofriet s-socjeta` attrici?
L-Artikolu 1045 tal-Kap16 jipprovdi li *"Il-hsara li persuna responsabbli ghandha twiegeb ghaliha …. hija t-telf effettiv li l-ghemil taghha jkun gieb direttament lill-parti li tbati l-hsara, l-ispejjez li din il-parti setghet kellha taghmel minhabba l-hsara, it-telf tal-paga jew qligh iehor attwali u t-telf ta' qligh li tbati 'l quddiem ….."* Hija wkoll regola benn stabbilita` li min ibati l-hsara huwa fid-dmir li jimminimizza d-danni minnu subiti.

Ma hemmx dubju li l-konvenut kien responsabbli ghad-danni li setghet sofriet is-socjeta` attrici minhabba x-xoghlijiet minnu intraprizi li kkawzaw inkonvenjent serju tant hu hekk li s-socjeta` attrici tilfet *bookings* minghand

klienti kbar taghha ghax-xhur tas-sajf tas-sena 1993. Dwar dan gia` hemm sentenza, konfermata mill-Qorti ta’ l-Appell, li tghid hekk. B’dana kollu, tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, ma jidhirx li l-istess socjeta` attrici sofriet xi danni, anke jekk dan kien sforz tal-istess passi li hadet u sforzi li ghamlet is-socjeta` attrici li rnexxielha tirrimpjazza l-*cancelled bookings* permezz ta’ *alternative bookings*, u dana minkejja l-inkonvenjent ezistenti. Infatti, kif gia` rajna aktar ‘l fuq, kemm l-*bednights* kif ukoll l-introitu ghal dik is-sena partikolari kienu jeccedu s-snin precedenti u dawk ta’ wara. Ghalhekk ma jistax jinghad li kien hemm xi telf effettiv li ghandu jigi risarcit f’dik is-sena partikolari.

B’dana kollu din il-Qorti hija tal-fehma li s-socjeta` attrici ghandha tigi kumpensata f’xi ammont billi biex din irnexxilha tirrimpjazza l-*bed nights* kancellati certament li nkorriet fi spejjez amministrattivi addizzjonali u, inoltre, jidher li fis-sena sussegwenti l-ammont ta’ *bednights* u konsegwentement l-introitu, naqsu konsiderevolment. Dan mhux kaz li jsiru hafna kalkoli matematici biex wiehed jasal ghal figura izda l-ammont ghandu jigi likwidat minn din il-Qorti *arbitrio boni viri*; u l-Qorti hija tal-fehma li s-somma ta’ tlett telef lira maltin (Lm3000), ekwivalenti ghall-cirka is-somma ta’ sebat elef Euro cirka (€7,000) ghandhom jigu mhallsa mill-konvenut lis-socjeta` attrici biex jaghmel tajjeb ghall-inkonvenjent subit minnha. F’dan is-sens l-ilment tal-konvenut qed jigi milqugh.

Fl-ahharnett il-konvenut jilmenta mill-fatt li l-ewwel Qorti kkundannatu jhallas l-interessi fuq is-somma likwidata minn dakinhar meta saret talba ghall-hlas b’att gudizzjarju. F’dan ir-rigward din il-Qorti tosserva li hija gurisprudenza kostanti ta’ dawn il-Qrati li f’materja ta’ danni li jigu likwidati permezz ta’ sentenza tal-Qorti, l-imghaxijet ghandhom jibdew jiddekorru mid-data ta’ dik s-sentenza u cioe` meta l-ammontar tad-danni jkun gie definittivament stabbilit. Dan in ottemperanza mal-principju “*in illiquindis non fit mora*”. A skans ta’ ripetizzjoni, in sostenn ta’ dan, din il-Qorti taghmel referenza ghall-gurisprudenza kopjuza citata mill-konvenut appellant fir-rikors ta’ l-appell tieghu.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenut qed jigi milqugh billi s-sentenza appellata qed tigi riformata in kwantu d-danni dovuti mill-konvenut appellant lis-socjeta` attrici u li huwa qed jigi kkundannat ihallasha qed jigu likwidati fl-ammont ta' sebat elef Ewro (€7000) u mhux fl-ammont likwidat mill-ewwel Qorti, u qed tigi revokata wkoll dik il-parti tas-sentenza appellata fejn il-konvenut gie kundannat ihallas l-interessi kummercjali mid-data tal-prezentata tat-talba gudizzjarja billi jigi dikjarat li dawn l-interessi fuq id-danni pagabbli jibdew jiddekorru mil-lum. L-ispejjez kemm dawk in prim istanza kif ukoll dawk ta' dan l-appell ghandhom jigu sopportati b'mod ugwali bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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