MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta ta' l-20 ta' Jannar, 2011

Citazzjoni Numru. 2201/1998/1

Upper Crust Co. Limited u Charles Grech u b'nota tas-26 ta' Novembru 2007 Edmund Grech assuma l-atti tal-kawza f'isem Charles Grech personali li miet fil-mori tal-kawza kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza ta' Upper Crust Co Limited

vs

Vivaldi Hotels Limited

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ippresentata mill-atturi fis-27 ta' Ottubru, 1998, li *in forza* taghha, wara li ppremettew :

Illi l-attur Charles Grech hu sid appartament sitwat fil-blokk ta' appartamenti bl-isem Vista, gewwaTriq

Dragonara, San Giljan waqt li s-socjeta' attrici Upper Crust Co. Limited hija sid restaurant bl-isem Upper Crust li jinstab fl-istess bini fil-pjan terran u fl-istess triq, liema proprjetajiet huma adjacenti ghal lukanda bl-isem Vivaldi li tinsab taht kostruzzjoni u li tappartjeni lis-socjeta' konvenuta;

Illi waqt dawn ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni tal-lukanda - li ghadhom sejrin sallum stess - l-atturi soffrew danni konsistenti fi hsara materjali inkluz dannu fil-fondi proprjeta' tal-atturi, kif ukoll telf ta' qligh u dana minhabba li s-socjeta' konvenuta kienet negligenti fl-esekuzzjoni ta' dawn ix-xogholijiet kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi s-socjeta, konvenuta kienet giet interpellata sabiex tersaq ghall-likwidazzjoni u hlas ta' danni kagunati izda baqghu inadempjenti;

Talbu li il-kumpannija konvenuta tghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex :

1. Tiddikajaraha responsabbli ghad-danni kagunati lill-atturi kif fuq premess;
2. Tillikwida d-danni hekk kagunati;
3. Tikkundanna s-socjeta' konvenuta thallas lill-atturi d-danni hekk kagunati;

Bl-ispejjes kontra l-kumpannija konvenuta li hija ngunta minn issa ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda ta' l-atturi;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijet tas-socjeta' konvenuta Vivaldi Hotels Ltd, li *in forza* taghha hija eccepiet :

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;
2. Illi x-xoghlijiet ta' kostruzzjoni ma kienux qeghdin jigu esegwiti mis-socjeta' konvenuta, izda minn terza persuna;

3. Illi f'kwalsiasi kaz, m'huwiex minnu illi x-xoghlijiet gew esegwiti b'xi mod negligenti;
4. Illi ghalhekk is-socjeta' konvenuta m'hijiex responsabbli ghat-talba tad-danni maghmula mill-atturi;
5. Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista ta-xhieda tas-socjeta' konvenuta Vivaldi Hotels Ltd;

Ikkunsidrat :

Illi l-attur xehed illi l-Upper Crust restaurant beda jopera fl-ahhar ta' Gunju 1991. Huwa qal illi fis-sena 1993 kien beda it-tqattigh ta' blat mhux b'mod konsistenti ghal xi ftit xhur sakemm kien inbidel il-kuntrattur u minfloku kienu dahlu ta' Polidano. Dawn bdew iqattghu fl-ahhar tas-sena 1993, bidu tas-sena 1994 u qattghu is-site koncernata. L-attur xehed illi fis-sena 1995 twaqqghet il-lukanda ex Dolphin u tkompla it-tqattigh fuq dik in-naha u inxtrat ukoll id-dar illi kienet fuq Dragonara Road thares lejn 'il lvant u din twaqqghet ukoll. Din id-dar kienet tmiss ma blokk ta' flats izjed 'il fuq mill-proprjeta' tieghu. L-attur xehed illi t-tqattigh kien qieghed isir minn zewg hi-macs kbar u b'numru kbir ta' trakkijiet. Fis-sena 1996 il-konvenuti xtraw l-art minghand Tony Cassar u beda isir tqattigh kontinwu. Il-blat f'din in-naha huwa qawwi fl-maggor parti tieghu u tqatta circa mija u ghoxrin elf metru kubu ta' blat u materjal. Fis-sena 1995 bdiet tinbena l-lukanda u t-trasport beda jingarr u jingieb bhala gebel, concrete u makkinarju minn ta' ma gemb l-attur ukoll. Fl-1996 inxtrat id-dar ta' Doris Calleja. Din id-dar twaqqghet u beda it-tqattigh ta' blat illi tkompla sa fond ta' hamsin pied 'l isfel mill-gholi tat-triq mad-dawra kollha tal-Vivaldi Hotel. It-tqattigh bil-hi-macs baqa ghaddej sa' Ottubru 1997. Minn dakinhar 'il quddiem kien beda isir bil-garr tal-crane minhabba il-fond tas-sit. L-attur kompla jixhed illi xoghol kollu ta' "trimming" mal-appogg ta' l-attur sar kollu bil-pneumatic drills u dan baqa ghaddej sakemm tlesta. Ghal habta ta' Gunju 1997, twaqqaf crane iehor gholi ta' erbaghtax il-sular b'gib ta' hamsa u sebghin metru li iwassal sa Wilga Street. Aktar minn disghin fil-mija tal-garr ta' materjal sar minn tlett toroq li jaghtu ghal fuq dan

is-sit, Paceville Avenue mill-punent, Dragonara Road mit-tramuntana u Dragonara Road faccata tar-restaurant ta’ l-attur. L-attur xehed illi kien ilu ibaghti minn nofs is-sena 1996 meta l-konvenuti bdew jersqu lejn il-proprjeta tieghu iqattghu il-blat ghal madwar ghaxar sieghat kuljum u gieli aktar. Kien ikun hemm hafna trabijiet u fil-bidu tas-sena 1997 id-damdim tant kien qawwi illi flixken u tazzi fil-bar kienu jaqghu u filghaxija kienu jew inehhuhom, jew jaghmlu net fuq hiex jorbtuhom. L-attur xehed illi inkissru wkoll zewg mirja li kellu imdemdlin mal-hajt tar-restaurant u kellu imur jibdilhom u ghalhekk kien ilmenta mal-Vivaldi Hotels fl-ahhar tas-sena 1996 dwar il-mod li kienu qeghdin itellghu il-lukanda. L-attur xehed illi minkejja li kien ilmenta, il-konkos li kien jaqa fit-triq kien ikun ta’ kwantita illi sabiex jinqala kien ikollha tintuza gaffa. Kien ikun impossibbli li timxi fit-triq minn naha tar-restaurant tieghu u meta kien jilmenta, kienu jghidulu li kienu ser jaslu f’arrangament meta d-Diretturi taghhom jiltaqghu sabiex jaraw x’jistghu jirrimmedjaw. Kienu bdew it-tahdidiet fis-sena 1997. Hu kien kiteb xi ittri, izda ma gara xejn u ghalhekk huwa kien ha parir legali. L-attur kompla jixhed illi tant kien jinzel konkos mal-faccata tal-flats u tar-restaurant illi n-nies li kienu jkunu qeghdin jieklu ghandu gieli qabdu u telqu ‘il barra ghaliex kienu jiddejjqu bl-istorbju u bil-konkos niezel maghhom. Huwa xehed ukoll illi fl-ahhar tas-sena 1996, bidu tas-sena 1997 ma setghax jiftah il-bieb ta’ barra tar-restaurant tieghu filghodu u b’hekk ma setghax jiftah ir-restaurant ghan-negozju u b’hekk kien naqaslu hafna mix-xoghol. L-attur qal illi dawn ix-xogholijiet kienu jibqghu ghaddejjin sat-tmienja ta’ filghaxija u id-dhahen qawwija kienu idejjqu lill-klijenti tieghu. Hafna drabi lanqas biss kien jista johrog minn daru minhabba il-materjal li kienu jitfghu mal-art, bhal katusi, duckting etc u lanqas biss ma setgha johrog bil-karozza tieghu ghaliex kienu jaghalquh bil-vetturi taghhom. Kienet saritlu wkoll hsara fil-vetturi tieghu u vettura minnhom kellha terga tigi mizbugha peress illi l-konkos li bih kienet miksija ma setghax jinqala u kellu jonfoq is-somma ta’ hames mija u tletin lira Maltin. L-attur kompla jixhed illi kellu iwaqqaf lill-kok, lill-waiters u l-ohrajn ta’ filghodu u b’hekk tilef il-klijenti regolari illi kienu imorru ghandu ghall-ikla ta’ nofsinhar. Dwar il-parti ta’ barra tar-

restaurant, kellu jibdel il-madum mill-gdid ghaliex kellu hafna cement fuqu li ma setghax jinqala, saret anke hsara fl-appoggi u saru tiswijiet fil-blokk tal-flat tieghu da parti tal-konvenuti b'zebgha illi tahom l-istess attur. Illi fir-restaurant, billi kienu jaghmlu xoghol ta' kafkaf u hu ma kienx jaccettah, kellu jaghmel ix-xogholijiet hu. L-attur xehed illi meta xi engineer illi kien qieghed jahdem fuq il-lukanda kien imur ghandu ghal xi flixkun birra, il-konvenuti kienu iwaqqfu it-trukkijiet ghaliex id-dhahen illi johorgu minnhom kienu jifgawhom. Huwa qal illi certu Joe Said kien qallu illi sa Frar 1998 ix-xoghol ta' kostruzzjoni kellu jitlesta, izda ix-xoghol kien baqa ghaddej. L-attur xehed illi anke fuq in-naha ta' wara u cioe' il-btiehi, huwa kellu l-hsara bil-kwantita ta' cement illi waqghulu fl-art, u dana meta kienu qeghdin itellghu il-hajt divizorju. Kellu jarmi wkoll il-pjanti illi kellu illi kienu intelghu kollha cement. L-attur qal illi x-xoghol ta' kostruzzjoni kien tlesta fit-22 ta' Settembru 1999. Huwa qal illi bhala ammont generat mir-restaurant tieghu matul iz-zminijiet fl-1991 qala is-somma ta' hamsa u tletin elf disa mija wiehed u sebghin lira Maltin (LM35,971), fl-1992 qala is-somma ta' hamsa u sittin elf hames mija u sitt liri Maltin (LM65,506), fl-1993 is-somma ta' sitta u sittin elf sebgha mija u dstatax il-lira Maltin (LM66,719), fl-1994 is-somma ta' wiehed u sittin elf disa mija u erba liri Maltin (LM61,904), fl-1995 is-somma ta' erba' u tletin elf tlett mija u erbghatax il-lira (LM34,314), fl-1996 is-somma ta' dsatax il-elf erbgha mija wiehed u ghoxrin lira (LM19,421), fl-1997 is-somma ta' tnax il-elf sitt mija wiehed u erbghin lira (LM12,641) u fl-1998 sebgha u ghoxrin elf sitt mija disgha u tletin lira (LM27,639). L-attur kompla jixhed illi fis-sena 1995 in-negozju tieghu beda ibaghti minhabba il-bini tal-lukanda u peress illi x-xoghol beda imur hazin kellu jiehu overdraft gdid fis-sena 1996 bil-konsegwenza illi beda jhallas imghax fuq dan il-kont u fis-sena 1996 hallas mitejn wiehed u disghin lira (LM291) bhala imghax, fin-1997 hallas is-somma ta' erbgha mija u hamsin lira (LM450) u fin-1998 hallas is-somma ta' sebgha mija erbgha u sittin lira (LM764) fl-imghax u charges tal-bank. L-attur spjega dettaljatament fl-affidavit tieghu l-ammonti ta' telf kontinwu illi kien jigu registrat fir-restaurant tieghu tort tal-konvenuti. Huwa elenka wkoll l-ispejjez illi kienet tohrog il-kumpanija tieghu, kif ukoll it-telf

illi baghta peress illi ma setghax jikri il-flat tieghu 2 Vista Dragonara Road, ghal erbgha snin shah u qal illi kellu hsara fl-appogg tat-tarag tal-blokk imsemmi konsistenti f'konsenturi fl-ammont ta' hamsin lira Maltin (LM50).

Ikkunsidrat :

Illi xehed Ryan Bartolo u qal illi kien ilu zmien twil jahdem mal-kumpanija attrici bhala barman fir-restaurant Upper Crust San Giljan. Huwa xehed illi kemm kien ilu jahdem hemm hekk kien ra il-lukanda Vivaldi tiela mill-pedamenti 'il fuq. Dan il-progett, skond ix-xhud, kien progett li inbena f'diversi stadji. L-ewwel stadju ma kienx qieghed isir in-naha tar-restaurant, izda fuq in-naha ta' wara. Waqt li x-xoghol kien qieghed isir fuq dik in-naha, ftit li xejn kien qieghed jiddisturba in-negozju tar-restaurant, izda dana kollu tbiddel malli x-xogholijiet bdew jersqu lejn ir-restaurant. Ix-xhud qal illi dak iz-zmien ir-restaurant kien popolari hafna kemm ghall-luches, kif ukoll ghall-ikel ta' filghaxija. Filghodu ir-restaurant kellu klijentela maghmula kemm minn turisti kif wkoll minn negozjanti Maltin, izda meta beda isir it-thammil ma gemb ir-restaurant il-vibrazzjonijiet, it-trukkijiet u ingenji ohra bdew ifixxlu l-andament tan-negozju u n-nies bdew jonqsu sew billi l-atmosfera saret wahda ta' building site. Ix-xhud ftakar okkazjoni meta klijenti Maltin waqt ikla ta' filghodu kienu qalu lis-Sur Grech li ma felhux aktar ghall-istorbju u li ma kienx ser jarahom qabel ma jitlesta ix-xoghol tal-bini. Illi tant bdew jonqsu n-nies ghall-lunches illi s-Sur Grech kien iddecieda li ma jiftahx aktar filghodu peress illi kien qieghed jitlef hafna flus minhabba dawn ix-xogholijiet. Ix-xhud qal illi kien hemm ukoll konsenturi fil-hitan, trabijiet, tajn, cement, konkos fuq il-madum tar-restaurant li kellu jinbidel, tazzi u flixken li bdew jaqghu minn fuq l-ixkafef u hafna inkonvenjenti ohrajn, sahansitra t-trukkijiet kienu jibqghu jahdmu sas-sebgha u nofs ta' filghaxija u anke sat-tmienja ta' filghaxija, meta huma kienu jifthu ghall-ikla ta' filghaxija. Dawn it-trukkijiet kbar kienu jipparkjaw fuq il-bankina fejn lanqas kienu ihallu spazju ghan-nies minn fejn jghaddu, jew jaraw illi hemmhekk hemm restaurant u ghalhekk kienu qeghdin jitilfu hafna nies. Ix-xhud ftakar okkazjoni meta kien dahal l-ilma bahar fil-basement tal-

lukanda minn xquq li kien hemm fil-blat. Dan l-ilma spicca li kellu jigu ippumpjat fit-triq bil-konsegwenzza illi t-triq kienet mgharqa u hadd ma setgha jghaddi minnha. Ryan Bartolo kompla jixhed illi t-triq ta' quddiem ir-restaurant spiccat bhal xi xena tal-gwerra u ghalhekk naqsu hafna ukoll il-klijenti li kienu jmorru ir-restaurant filghaxija. Eventwalment huwa ma baqghax jahdem aktar fir-restaurant minhabba li kien qieghed ikun hemm hafna telf. Ix-xhud qal illi s-Sur Grech kien jikri wiehed mill-flats tieghu fil-blokk li jmiss mar-restaurant, izda minhabba dawn ix-xogholijiet is-Sur Grech ma kienx qieghed isib nies sabiex jikru dan il-flat, illi ghalhekk dam sentejn vojt. Meta finalment ix-xogholijiet spiccaw, ix-xoghol fir-restaurant rega' beda jizdied bil-mod, izda il-klijenti Maltin illi kienu jmorru fir-restaurant regolarment ftit li xejn minnhom irritornaw sabiex jippatrocinaw ir-restaurant.

Ikkunsidrat :

Illi in kontro-ezami Charles Grech ipprometta illi kellu jesebixxi prospett tal-granet kollha meta r-restaurant tieghu kellu jaghlaq tort tal-bini illi kien ghaddej u kellu wkoll jesebixxi lista tal-granet meta n-nies ma kienux jistghu jidhlu u johorgu mir-restaurant tieghu.

Ikkunsidrat :

Illi xehed Joseph Said illi kien il-managing executive inkarigat mill-progett tal-bini tal-lukanda Vivaldi. Ix-xhud qal illi x-xogholijiet saru bejn l-1996 u l-1998 u ikkonferma illi l-Upper Crust restaurant kien jinsab biswit is-sit in kwistjoni, izda barra mis-sit fejn inbniet il-lukanda. Huwa xehed illi ghall-ahhar tal-progett kellu crane installat vicin hafna tal-Upper Crust Restaurant u qal illi b'xi mod jew iehor dan kien qed jaffettwa ix-xoghol tar-restaurant. Effettivament hu stess kien qal lil Charles Grech illi huma kienu disposti sabiex jaghmlu tajjeb ghal xi hsara li setghet giet ikkagunata fir-restaurant ta' Charles Grech, u dan b'referenza ghall-hsarat strutturali. Effettivament kien hemm xi hsarat strutturali illi huma kienu ghamlu tajjeb ghalihom u dawn kienu xi konsenturi u xi zebgha li kienet waqghet. Kien intlaqat ukoll sign tal-Upper Crust u huma

kienu ghamlu tajjeb ghal dawn il-hsarat. Ix-xhud qal illi nonostante illi kien hemm il-crane, in-nies setghu xorta jidhlu facilment fir-restaurant. Huwa qal illi hu stess kien jghaddi jiehu café l-Upper Crust u dejjem ra l-istess numru ta’ klijenti li kien ikun hemm qabel ma bdew ix-xogholijiet in kwistjoni. Is-Sur Said kompla jixhed illi ir-rikavar tas-site in kwistjoni sar skond is-sengha u l-arti u il-hoss illi kien qieghed isir fir-rigward tat-tqattigh tal-blat kien dak illi jkun hemm normalment meta isir tqattigh tal-blat. Ghall-ahhar tal-progett is-Sur Grech kien ilmenta mieghu illi kien hemm xi trukkijiet li kienu qeghdin jiehdu parti fil-kostruzzjoni tal-lukanda u li kienu qeghdin jipparkjaw quddiem ir-restaurant tieghu u huma hadu passi f’dan ir-rigward. Huwa xehed illi mar jivverifika l-ilmenti dwar it-trukkijiet u ra li la kien hemm trukkijiet hdejn u lanqas quddiem l-istabbiliment ta’ Charles Grech. It-trukkijiet normalment kienu jipparkjaw quddiem is-sit taghhom, jew fis-sit taghhom, u mhux hdejn ir-restaurant tas-Sur Grech. Ix-xhud qal illi fl-ebda hin ma qal lil Charles Grech illi kienu ser jirrangaw ghar-rigward ta’ l-ilmenti kollha in generali illi huwa kellu, izda huwa kien qallu biss illi huma kienu disposti li jaghmlu tajjeb ghall-hsarat strutturali li setgha sofra fil-bini tieghu waqt li kienet qeghda issir il-kostruzzjoni tal-lukanda, u f’dan ir-rigward irrefera ghall-ittra li kien baghat lil Charles Grech bid-data tal-21 ta’ Novembru 1997 u esebixxa kopja tal-ittra illi giet immarkata Dokument JS 1.

Illi in kontro-ezami, Joseph Said xehed illi parti zghira biss tas-sit kienet tmiss mal-Upper Crust Restaurant. Huma ippruvaw jaggiraw kemm setghu mill-Upper Crust Restaurant billi kien hemm rampa minn fejn jinzlu l-ingenju biex isir ix-xoghol u ghamluha ‘il boghod mir-restaurant. Meta ix-xoghol umbaghad resaq lejn ir-restaurant, kellhom jaghmlu rampa gdida u kellhom iwaqqghu is-site office tal-kuntrattur li kien inbena apposta ‘il boghod mill-Upper Crust Restaurant. Ix-xhud qal illi kien hemm ilma li kien jinzel ghal quddiem ir-restaurant li kien jitnaddaf minnufih mill-kuntrattur, izda setgha kien hemm xi okkazjonijiet fejn l-ilma dam xi granet ma jitnaddafx. Huwa ikkonferma wkoll illi kien hemm okkazjonijiet fejn inghata il-konkos anke bil-lejl, izda xehed

illi dan ix-xoghol hafna minnu kien isir ‘il boghod mill-Upper Crust Restaurant. Is-Sur Said xehed illi il-konkos kien jaqa ghal fuq il-proprjeta tas-Sur Grech u huma kienu inaddfu il-konkos minnufih, izda kien hemm xi okkazjonijiet fejn damu xi ftit taz-zmien biex inaddfu dan il-konkos. Huwa xehed ukoll illi tal-Upper Crust kienu ghamlu xi xogholijiet ghar-rigward tal-parapett taghhom, billi nehhew il-parapett u nizlu ‘l isfel, cioe’ gie imhaffer basement. Is-Sur Said xehed ukoll illi meta x-xoghol kien qieghed jintemm, l-attur kien ghamel claim maghhom fis-sens illi allega illi kellu jzomm il-post tieghu maghluq ghal xi zmien meta kienu qeghdin isiru x-xogholijiet u huwa kien talbu biex jghaddilu l-income tax returns, izda l-attur qatt ma kien ghaddielu kopja ta’ dawn l-income tax returns.

Ikkunsidrat :

Illi xehed Sander Attard, direttur tas-socjeta’ konvenuta, illi qal illi kien involut fix-xoghol li kien qieghed isir biex tinbena il-Vivaldi Hotel. Huwa qal illi x-xoghol kien jinvolvi wkoll twaqqigh tal-blat. Huwa ikkonferma illi l-lukanda kienet tinsab Paceville u li tinsab fuq tlett toroq. Ix-xhud qal illi fil-bidu d-ditta li kienet qeghda tiehu hsieb it-tqattigh tal-blat kienet Polidano Brothers u sussegwentement it-tqattigh beda isir mis-socjeta’ tax-xhud stess SA Construction. Ikkonferma wkoll illi t-tqattigh tal-blat ma sarx kollu f’daqqa izda sar parti, parti, u bdew minn naha l-ohra ghar-rigward ta’ fejn jinsab il-hanut ta’ l-attur. Ix-xhud ikkonferma illi s-socjeta’ Polidano damet tqatta il-blat madwar sena u s-socjeta’ SA Construction damet tqatta l-blat ghal madwar xahar ghaliex dahlet biss fl-ahhar bicca fejn hemm ir-restaurant Upper Crust. Huwa xehed illi hadmu billi l-ewwel nizlu erba piedi fejn kien hemm it-terrapien, umbaghad qattghu il-blat cirka zewg sulari fond. Waqt li kien qieghed isir it-tqattigh tal-blat, fuq in-naha l-ohra tal-plot kien qieghed isir xoghol ta’ bini. Kien beda tiela l-kostruzzjoni fir-rigward tal-lukanda. Huma hallew rampa biex ikunu jistghu jghaddu l-ingenji ghan-naha l-ohra tal-plot. Din kienet fuq in-naha ta’ wara tar-restaurant Upper Crust u kienet ‘il boghod mill-bini tar-restaurant madwar tmien piedi. Kien hemm access iehor

ghal fuq il-plot li kien magenb il-hanut Upper Crust, li kienet circa hdax il-pied ‘il boghod mill-bini tar-restaurant in kwistjoni. Ix-xhud qal illi bejn il-hanut u fejn kien hemm dan it-tieni access kien hemm l-ufficjini taghhom. Sussegwentement, gabu crane u bdew jahdmu b’dan il-crane u ghalhekk ma kienx hemm bzonn li jkollhom it-tieni access. Dan il-crane kien madwar tlettax il-pied mill-gemb tal-bini tar-restaurant Upper Crust. Huma kienu juzaw ukoll it-trukkijiet li kienu jipparkjaw fit-triq, izda ‘il fuq minn fejn kien hemm ir-restaurant u kienu itellghu il-materjal bil-crane, ipogguh fuq it-trukkijiet u mit-trukkijiet jiehdu l-materjal ‘il barra mill-post. Ix-xhud kompla jghid illi t-trukkijiet kienu jkunu ‘il boghod mill-hanut madwar erbghin pied. Huwa kien jattendi sabiex isegwi x-xogholijiet kuljum anke meta x-xoghol kien qieghed isir minn ta’ Polidano, u ikkonferma illi l-attur mieghu qatt ma ilmenta dwar ix-xogholijiet. Huwa xehed ukoll illi l-Upper Crust Restaurant kien ikun miftuh regolarment u huma stess gieli marru fih anke ma haddiema jew biex jixorbu, jew biex jieklu xi haga, u sa fejn jaf hu ir-restaurant qatt ma inghalaq waqt li kienu qeghdin isiru x-xogholijiet. Ix-xhud qal ukoll illi meta kienu qeghdin isiru x-xogholijiet kienu qeghdin isiru wkoll xogholijiet fl-Upper Crust Restaurant. Kien tqatta l-parapett u kienet saret kantina u kien ghalhekk illi r-restaurant kien inghalaq, u illi x-xogholijiet fir-restaurant damu ghaddejjin xi xahrejn. Ix-xhud qal illi hu stess kien ghamel xi xogholijiet fil-bitha ta’ dan ir-restaurant peress illi kien waqa xi concrete fil-bitha tar-restaurant u ghalhekk hu kien ghamel xoghol ta’ tibjid, u dana ghar-rigward tal-parti ta’ wara tal-bitha tar-restaurant. Ix-xhud qal illi x-xoghol tat-tqattigh tal-blat kien jieqaf kuljum ghall-habta tal-erbgha u nofs ta’ wara nofsinhar.

Ikkunsidrat :

Illi xehed ukoll Dr George Cassar illi jirrapprezenta wiehed mid-diretturi tas-socjeta’ u qal illi jaf illi kien hemm certu inkonvenjent, izda qal illi l-kaz odjern wasal il-Qorti minhabba l-intransigenza tal-attur. Dana peress illi l-ewwel darba it-talba tieghu kienet ghal disa telef lira, it-tieni darba ta’ ghoxrin elf lira u t-tielet darba kien ghamel

sekwestru fl-ammont ta’ hamsa u erbghin elf lira Maltin. Skond ix-xhud, din l-intransigenza inqalghet peress illi mal-attur, qabel ma bdew bil-kostruzzjoni u bit-tqattigh ta’ blat, kien hemm arrangement fuq bicca proprjeta illi s-socjeta’ konvenuta kienet xtrat minghand haddiehor, u precizament minghand il-Marsovin, u il-Marsovin kien accetta illi l-attur juza mal-gemb tieghu billi jaghmel xi siggijiet. Huma kienu sostnew l-arrangament fejn hallew post lill-attur biex jaghmel xi tletin siggu u l-arrangament kien baqa ghaddej bla hlas ghal madwar sentejn. L-attur kien ghamel ukoll container hemmhekk u kellu dritt li jaghmel air conditioner u ta’dan kollu is-socjeta’ konvenuta qatt ma hadet kumpens. Dr Cassar xehed illi l-attur qatt ma ilmenta tieghu, izda kien wasallu illi kien ilmenta u li kien qieghed jitlob l-ewwel darba kumpens fl-ammont ta’ disa telef lira Maltin u dan kien fl-1998. Sussegwentement, l-attur kien gholla t-talba tieghu u f’dan ir-rigward ix-xhud esebixxa zewg dokumenti li gew immarkati Dokument GC 1 u Dokument GC 2. Ix-xhud esebixxa ukoll kopja tal-mandat li hareg fuq talba ta’ l-attur fl-ammont ta’ hamsa u erbghin elf lira Maltin li gie immarkat bhala Dokument GC 3. Ix-xhud qal ill kienu ircevew diversi ilmenti minghand nies dwar dan il-progett, izda qatt ma kienu ircevew ilment minghand l-attur. Meta ircevew l-ittri u il-mandat minghandu, huma komplew id-diskussjonijiet mal-attur, izda qatt ma waslu. Dr Cassar kompla jixhed illi appogg mal-Upper Crust Restaurant huma ma tellghux tlett sulari, izda kull ma bnew kien pjan wiehed sabiex jidhlu ghall-garaxx. Dr Cassar xehed illi meta talbu lill-attur jiggustifika l-ammonti li kien qieghed jitlob, dan ma urihom xejn. Ipprezenta prospett, izda lilu dan ma ikkonvincih xejn ghaliex hu ried imqarr l-accounts tal-kumpanija. Ix-xhud finalment qal illi l-verita hi illi mal-gemb tal-lukanda hemm zewg restaurants, wiehed minnhom l-Upper Crust, u sfortunatament in-negozju hemmhekk mhuwiex xi wiehed qawwi u r-restaurants biddlu l-idejn xi tlieta, erba’ darbiet.

Ikkunsidrat :

Illi s-socjeta’ konvenuta tellghet l-attur sabiex jixhed dwar il-ftehim illi kellu ma tal-Marsovin. Huwa ikkonferma illi

kellu permess ma tal-Marsovin sabiex fejn hemm l-appogg mar-restaurant Upper Crust ikun jista ippoggi siggijiet u imwejjed, madwar ghoxrin siggu u xi tnax il-mejda, kellu ukoll zewg umbrellel u kien pogga il-generator hemmhekk u container biex ipoggi l-inbid fih, u dana peress illi l-art ma kienitx tal-Vivaldi Hotel izda tal-Marsovin, qabel ma eventwalment is-socjeta' konvenuta xtrat l-art in kwistjoni minghand il-Marsovin. L-attur xehed illi s-socjeta' konvenuta bdew ihaffru, umbaghad meta waslu in-naha tieghu kienu gabu l-gaffa, avzawh xi gurnata, jew tnejn qabel li kienu ser iwaqqghu il-hajt u ghalhekk ma setghax aktar johrog l-imwejjed u s-siggijiet ma l-appogg, kif kien jaghmel qabel. L-attur ikkonferma wkoll illi hemm biss sular wiehed mibni ma gembu. Mistoqsi dwar laqghat li kienu isiru mas-socjeta' konvenuta sabiex jintlahaq ftehim, l-attur ikkonferma li kien hemm zewg laqghat ma Joe Said, fejn hu kien talab l-ammont ta' disa telef lira Maltin u sussegwentement saru zewg laqghat ohra fil-prezenza tal-avukati. L-ahhar laqgha saret ghand Dr Cassar, izda minn din il-laqgha ma hareg xejn peress illi skond l-attur Dr Cassar kien kwazi aggressiv mieghu, ma ried jiddiskuti xejn u telaq 'il barra. Mistoqsi jekk in-negozju fejn ghandu r-restaurant tieghu huwiex hazin, l-attur qal illi dan mhuwiex minnu u fil-fatt is-socjeta' konvenuta ghandha ukoll xi restaurants fl-istess inhawi fuq Dragonara Road. Dwar ir-restaurant tieghu, l-attur xehed illi bhalissa ghandu arrangament biex ibiegh is-shares tieghu lill-kumpanija ohra u li sena u nofs qabel ma xehed kien kera ir-restaurant Upper Crust u issa ser iwwillih definittivament. L-attur rega ikkonferma illi x-xoghol ta' tqattigh tal-blat kien idum ghaddej sas-sitta ta' filghaxija u gieli anke sas-sebgha, is-sebgha u nofs ta' filghaxija. L-attur rega ikkonferma illi kien hemm zmien meta it-trukkijiet li kienu jikru s-socjeta' konvenuta kienu jipparkjaw ezatt mar-restaurant tieghu u il-crane kien ukoll ipparkjat mar-restaurant tieghu f'hin minnhom, u dana peress illi s-socjeta' konvenuta ma setghetx taghmel mod iehor. L-attur cahad illi kien qieghed jipprova jaghmel ftehim bhalma kellu ma tal-Marsovin mas-socjeta' konvenuta, u meta l-avukat difensur tas-socjeta' konvenuta urih l-abbozz tal-ftehim li kien sar bejnu u bejn is-socjeta' konvenuta, l-attur xehed illi dak l-abbozz huwa

qatt ma rah. Mistoqsi, dwar jekk kienx hejja il-prospett dwar il-granet illi r-restaurant tieghu kellu jibqa maghluq, kif kien ipprometta, ix-xhud wiegeb illi dan il-prospett ma kienx ghamlu. Mistoqsi dwar l-audited accounts tas-socjeta' attrici esebiti mill-attur f'dawn il-proceduri, l-attur xehed illi dawn l-accounts kienu jigu approvati mill-kumpanija u huma l-istess illi jaghtu lil tat-Taxxa u li jaghtu lill-bank. L-attur xehed illi dawn l-accounts huma kollha bl-awditur u iffirmati mill-awditur u li dawn isiru kull sena. Mistoqsi, l-attur wiegeb illi mhux suppost illi l-accounts waslu tard ghand tat-Taxxa. L-attur cahad illi x-xogholijiet tal-iskavar kienu lesti f'Novembru tas-sena 1997, anzi xehed illi x-xoghol tal-iskavar ta' ma gembu kien ghadu lanqas biss beda. L-attur sussegwentement gie mistoqsi fuq x'hiex jibbaza il-claim illi kien ghamel ghal disa telef lira f'Novembru tal-1997 jekk ix-xoghol ta' magembu kien ghadu ma bediex, u huwa wiegeb illi l-bicca kienet qeghda fuq tlett toroq u l-attur wiegeb illi ibbaza il-claim tieghu fuq l-ammont ta' disa telef lira Maltin ghaliex meta beda it-tqattigh l-istorbju kien qawwi hafna, minkejja il-fatt illi ma kienx qieghed imiss mieghu vicin. Huwa kompla jghid illi ibbaza dan l-ammont fuq l-audited accounts, fuq l-ammont illi nefqu u l-ammont illi qalghu. L-attur xehed illi fl-1995 ix-xoghol kien qieghed isir fuq in-naha ta' wara tar-restaurant tieghu u mhux magembu. Fl-1996 ix-xogholijiet kienu ghadhom qeghdin isiru fuq wara u fl-1997 bdew ihaffru magembu u ghalhekk l-attur gie mistoqsi kif wasal ghall-figura ta' disgha telef lira fl-1997 u gie mistoqsi jekk kellux xi prospett, jew spjegazzjoni ta' kif wasal ghal dik il-figura. L-attur umbaghad gie mistoqsi kif jispjega kif minn Novembru tas-sena 1997 sal-5 ta' Marzu 1998, jigifieri erba xhur wara, it-talba ghad-danni telghet minn disa telef lira ghal ghoxrin elf lira Maltin, u l-attur wiegeb illi kien hemm telf fil-qliegh tar-restaurant u illi ukoll huma kienu weghduh illi kienu ser jikru il-flat tieghu u dana peress illi bl-istorbju hadd ma ried jikri dan il-flat, izda lanqas in-nies taghhom ma riedu joqghodu fil-flat. L-attur gie imfakkar illi anke fl-ewwel ittra tieghu huwa kien diga ikkunsidra it-telf fir-rigward tal-fatt illi ma kienx irnexxielu jikri l-appartament. Mistoqsi ghalhekk kif wasal ghal dik il-figura u sabiex jikkwantifikaha, l-attur wiegeb illi wasal ghaliha mill-audited accounts u mill-ircevuti illi ghandu tat-

telf illi kien ghamel ir-restaurant, illi eventwalment setghu jigu ipprezentati. L-attur xehed illi dwar l-accounts, kien ikun ahjar jekk jitla jixhed l-awditur u meta gie mistoqsi jekk hejjiex breakdown tat-telf tieghu ghas-socjeta' konvenuta, l-attur ma ftakarx.

Ikkunsidrat :

Illi tela jixhed l-awditur tas-socjeta' attrici illi ikkonferma t-telf illi jidher mill-audited accounts. Huwa xehed illi ghar-rigward tas-sena 1997 il-fattur principali ghaliex kien hemm hafna telf kien dovut ghall-fatt illi kien hemm nuqqas ta' bejgh u qal illi ittiehed in konsiderazzjoni ukoll l-ammont illi intefaq ghall-advertising, kif ukoll xi kont tad-dawl u l-ilma illi kien wasal tard u li ghalhekk iddahhlu fl-accounts tas-sena ta' wara.

Ikkunsidrat :

Illi xehed ukoll il-Perit Alex Bezzina illi qal illi kien inkarigat mid-disinn u mill-bini tal-Vivaldi Hotel, u qal illi l-attur darba minnhom kien ilmenta maghhom dwar xi konsenturi illi kienu dehru fil-proprjeta tieghu u huma kienu irrimedjaw u kienu hadu wkoll xi prekawzjonijiet fir-rigward tal-proprjeta' tas-socjeta' konvenuta. Huwa ftakar illi kien hemm rampa illi kienet taghti ghal fejn hemm il-faccata tal-proprjeta tas-socjeta' konvenuta u ikkonferma illi l-access principali ghas-sit fejn kien qieghed jinbena il-lukanda kienet tigi faccata tal-proprjeta tal-konvenuti, sakemm intlahaq certu livell, cioe' sakemm tlestew il-pedamenti. In kontro-ezami ix-xhud qal illi meta kien jaqa xi concrete fil-proprjeta ta' terzi, inkluz ta' l-attur, il-kuntratur Sander Attard kien responsabbli illi innaddaf.

Illi xehed ukoll il-Perit Ludovico Micallef li kien responsabbli ghall-bini tal-lukanda Vivaldi, u qal li xogholu kien ta' quantity surveyor. Huwa xehed illi fejn hemm ir-restaurant tas-socjeta' attrici kien inbena biss il-basement u s-sular ta' fuq il-basement u x-xoghol kien jasal sa ground floor level, bazikament mat-triq. Bejn il-lukanda u r-restaurant tas-socjeta' attrici kien hemm madwar erbghin pied. Ix-xhud qal illi kien hemm okkazjonijiet meta huwa

kien jghaddi minn quddiem l-Upper Crust Restaurant illi kien jara it-truck tas-socjeta' konvenuta, u dan peress illi kien ikun qieghed jinghata il-concrete, izda ma kienx ikun ipparkjat b'mod li nies ma jistghux jidhlu u johorgu mir-restaurant in kwistjoni. Ix-xhud qal illi huwa kien imur fuq is-sit in kwistjoni biex jiehu l-kejl meta x-xoghol kien ikun lest u ghalhekk ma kienx inkarigat mis-supervizjoni tax-xoghol. Normalment kien imur is-Sibt filghodu u kien hemm okkazjonijiet meta sab lill-haddiema jahdmu fuq il-post izda ma kienx qed ikun isir xoghol ta' kostruzzjoni, imma per ezempju il-haddiema kienu jkunu qeghdin jorbtu il-hadid.

Illi xehed ukoll il-Perit Keith Cole, illi kien inkarigat mill-bini tal-progett tal-lukanda Vivaldi, u qal ili xogholu kien illi jiehu hsieb id-disinn min-naha ta' gewwa tal-lukanda.

Ikkunsidrat :

Illi s-socjeta' attrici qeghda tippretendi l-ammont ta' mija u tlett elf erbgha mija tnejn u erbghin ewro wiehed u tmenin centezmu (€103,442.81), ekwivalenti ghal erbgha u erbghin elf erbgha mija u tmien liri (LM44,408), bhala danni sofferti minnhom tort tas-socjeta' konvenuta minhabba il-progett tal-bini tal-lukanda Vivaldi.

Ikkunsidrat :

Illi l-Artikolu 1030 tal-Kap. 16 tal-ligijiet ta' Malta jghid "kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu fil-qies li jmiss ma jwegibx ghall-hsara li tigri b'dak l-uzu".

Illi meta jsir xoghol ta' kostruzzjoni f'post vicin u in konsegwenza l-fond adjacenti jsofri xi dannu, l-fatt biss li jkun sar dak ix-xoghol fil-post vicin mhuwiex sufficjenti sabiex sid il-post jigi ritenut responsabbli ghad-dannu in konfront tas-sid tal-post l-iehor. Din il-persuna tista' tigi ritenuta responsabbli ghad-danni una volta jigi ippruvat illi din kellha xi htija. (Vide sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet Dottor John Cesareo et vs Francesco Sciberras et tat- 23 ta' Jannar, 1980.)

Inversament, skond l-Artikolu 1031 tal-Kodici Civili “Kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu”, u ghalhekk kif ritenut, gar ma jistax jehles mir-responsabilita li jnehhi l-kawza ta’ hsarat fil-fond tieghu anke jekk ghal tali hsarat jkun qed jikkontribwixxi l-fatt ta’ haddiehor. (Vide sentenza ta’ din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet Henry Gatt vs Charles Camilleri deciza fit-28 ta’ Jannar, 2004.)

Illi l-Artikolu 1032 tal-Kodici Civili jghid hekk : “Jitqies fi htija kull min fl-eghmil tieghu ma juzax il-prudenza d-diligenza u l-hsieb ta’ missier tajjeb tal-familja.”

Illi hija gurisprudenza kostanti illi sabiex iwaqqa l-presunzjoni tal-htija l-konvenut ghandu jipprova l-konkors ta’ zewg cirkostanzi:

1. L-accident jew il-fortuwitu bhala kawza ta’ hsara; u
2. In-nuqqas ta’ htija da parti tieghu bhala kawza medjata u mmedjata tal-hsara. (Vide sentenza moghtija mill-Qorti ta’ l-Appell Inferjuri fil-kawza fl-ismijiet Giovanni Vella et vs Michael Cilia deciza fit-23 ta’ Gunju, 2004.)

Illi huwa principju assodat fikl-gurisprudenza nostrana f’materja ta’ danni li “biex ikun hemm lok ghar-responsabilita tad-danni hemm bzonn li min jitlobhom jipprova mhux biss l-att jew ommissjoni kolpuza imma li dak l-att jew ommissjoni ghandhom konnessjoni ta’ kawza u effett mad-danni sofferti.

Illi jinhtieg li jigi pruvat illi l-konvenut kolpozament u negligentement ma hax il-prekawzjonijiet ta’ bonus paterfamilias mistennija minnu biex jassigura li ma jigux ikkawzati danni li effettivament gew ikkawzati fil-fondi vicini.

Ikkunsidrat :

Illi ghalhekk il-fatt biss tad-dikjarazzjoni jew ammissjoni tar-responsabilita ghad-danni ma jfisirx illi d-danneggjant ghandu jaghmel tajjeb ghal kull dannu pretiz. Hu pacifiku illi l-ligi trid li min ikun responsabbli ghad-danni ghandu jhallas kull dannu li ragonevolment jitqies bhala

konsegwenza diretta tal-fatt illecitu imma mhux aktar minn hekk. (Vide Kollez Vol L p 1 p 150).

Ikkunsidrat :

Illi mill-provi prodotti, irrizulta illi saru danni fil-proprjeta tas-socjeta’ attrici, u dan gie ammess ukoll mis-socjeta’ konvenuta illi irrangat il-hsarat li gew ikkagunati minnha fil-fond tal-atturi, izda l-atturi jikkontendu illi sofrew aktar danni u taw spjegazzjoni ta’ dan fil-prospett a fol. 27 u 28 tal-process u sussegwentement billi esebew l-audited accounts tas-socjeta’.

Illi madanakollu l-atturi naqqsu illi jispjegaw sodisfacentement ghaliex l-ewwel irriklamaw danni ta’ disa telef lira Maltin, izda erba xhur wara l-ammont, minn disa telef telgha ghal ghoxrin elf lira Maltin, u sussegwentement ukoll inhareg fuq talba taghhom mandat ta’ sekwestru fl-ammont ta’ hamsa u erbghin elf lira Maltin.

Illi ukoll l-attur in kontro-ezami ammetta illi huwa naqas milli jesebixxi prospett tal-granet meta skond hu kellu jaghlaq ir-restaurant tieghu tort tax-xogholijiet li kienu qeghdin isiru mis-socjeta’ konvenuta.

Illi l-Qorti ikkunsidrat ukoll il-fatt illi l-attur kellu ftehim mas-socjeta’ Marsovin illi permezz tieghu kienu jhalluh johrog imwejjed u siggijiet mal-hajt ta’ l-appogg, izda sussegwentement meta l-art inxtrat mis-socjeta konvenuta u inbniet il-lukanda, huwa ma setghax jibqa johrog l-imwejjed u s-siggijiet ghaliex umbaghad il-hajt ta’ l-appogg in kwistjoni kien twaqqa sabiex isir il-bini tal-lukanda.

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti rat illi l-atturi naqsu illi jippruvaw sal-grad rikjest mill-Ligi d-danni riklamati. L-atturi lanqas biss ma esebew ircevuti tal-allegati spejjez illi sofrew u l-istess accounts tas-socjeta’ attrici ma jippruvawx illi x-xoghol naqas bhala konsegwenza diretta tax-xogholijiet illi saru mis-socjeta’ konvenuta. Effettivament, d-dokumenti esebiti mhumiex

ikkonfermati bil-gurament minn min ghamel dawn id-dokumenti bhal fil-kaz tal-audited accounts. Illi wkoll l-atturi naqsu milli jippruvaw effettivament illi l-flat in kwistjoni ma inkerix tort tax-xogholijiet illi kienu qeghdin isiru mis-socjeta' konvenuta fuq dan il-progett.

Illi l-Qorti ma tinsabx sodisfatta mill-provi li tressqu mill-atturi illi d-danni allegatament sofferti minnhom gew kagunati b'konsegwenza tal-hsara illi allegatament sofrew tort tas-socjeta' konvenuta.

Illi fir-rigward tal-allegat telf ta' kera, il-Qorti rat illi l-atturi ma ressqu l- ebda prova fis-sens li l-flat 2 Vista Dragonara Road kien jinkera u li l-kera intilfet ghal erba snin shah tort ta' l-agir tas-socjeta' konvenuta.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija, il-Qorti qeghda taqta u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt illi tilqa l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, tichad it-talbiet attrici; bl-ispejjez kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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