MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2013

Citazzjoni Numru. 345/2004

Peter Leonard Nind u Josephine Nind

kontra

Francis Debono u Rose Debono

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ic-citazzjoni prezentata fit-13 ta` Mejju 2004 li taqra hekk –

Premess illi b'sehh mill-20 ta` Frar 1997 l-atturi jikru minghand il-konvenuti l-fond Jess (ga` VLM) Supermarket

f’Mensija Road, San Gwann li jinkludi kamra li tintuza bhala store ghall-magazinagg ta` merkanzija ;

Premess illi permess ta` sentenza moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta` Novembru 2002 fil-kawza fl-ismijiet “Peter Leonard Nind et vs Francis Debono et” (Cit. Nru. 1390/01 JRM) [Dok. JN1] gie dikjarat illi l-konvenut Francis Debono wettaq spoll vjolenti u abbuziv meta sgassa gewwa l-istore u nehha lill-atturi mill-pussess ta` dan l-ambjent ;

Premess illi minhabba l-agir illegali tal-konvenut, l-atturi sofrew danni li jinkludu telf ta` qligh u spejjez ghal xogholijiet li l-atturi kellhom jaghmlu sabiex irripristinaw din il-kamra fl-istat li kienet qabel ma sehh l-ispoll ;

Premess illi inoltre l-atturi kellhom jinkorru spejjez fil-hanut minhabba hsara li saret peress li l-konvenuti naqsu milli jaghmlu xoghol ta` manutenzjoni fuq il-bejt li huwa sovrastanti l-hanut u minhabba xoghol ta` zvilupp li ghamlu l-konvenuti ;

Peress illi ghalkemm il-konvenut gie debitament interpellat ghall-hlas tad-danni kkawzati u sabiex jaghmel ix-xoghol ta` manutenzjoni fuq il-bejt sovrastanti l-hanut, huwa baqa` inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza ;

Ighidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din l-Onor Qorti m’ghandhiex prevja kull dikjarazzjoni li hija mehtiega skond il-ligi :

1. Tiddikjara lill-konvenuti responsabbi ghad-danni sofferti mill-atturi konsegwenza ta` l-agir tieghu.

2. Tillikwida, jekk hemm bzonn permezz ta` periti nominandi : -

(a) Id-danni sofferti mill-atturi skond l-ewwel talba tac-citazzjoni.

(b) L-ispejjez li ghamlu l-atturi fil-hanut, sabiex irrimedjaw ghall-hsara li saret ghar-ragunijiet fuq imsemmija.

3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi dik is-somma li tigi hekk likwidata.

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti in subizzjoni..

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi, il-lista tax-xhieda ndikati minnhom u l-lista tad-dokumenti esebiti.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti prezentata fl-<u>10 ta` Gunju 2004</u> li taqra hekk –

1. Illi assolutament ma huwiex minnu illi l-eccipjenti kkawzaw xi danni lill-atturi la in via ta` telf ta` qligh, la fi spejjez ghal xogholijiet u lanqas ta` natura ohra u ghalhekk it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda ndikati minnhom.

Rat ix-xhieda bl-affidavit tal-attrici (fol 57 u 58).

Rat id-dokumenti li kienu esebiti (fol 60 sa 71) man-nota tal-atturi tal-14 ta` Frar 2005.

Rat il-kopji tal-atti ta` zewg kawzi (fol 74 sa 402) li kienu esebiti bhala dokumenti mill-atturi man-nota taghhom tat-3 ta` Marzu 2005.

Rat it-traskrizzjoni tad-deposizzjoni tal-Perit Charles Buhagiar (fol 407) u tal-attrici (fol 408 u 409) fl-udjenza quddiem din il-Qorti diversament presjeduta tat-18 ta` April 2005.

Rat ix-xhieda bl-affidavit tal-konvenut (fol 412 sa 416) u d-dokumenti li kienu esebiti ma` dik ix-xhieda (fol 417 sa 423), ta` Charles Zarb (fol 426 u 427), ta` George Debattista (fol 428 u 429), ta` Alfred Farrugia (fol 430 u 431).

Rat it-traskrizzjoni tad-deposizzjoni ta` Carmelo Schembri (fol 515 sa 517), ta` Silvio Desira (fol 518 sa 521), ta` Lawrence Darmanin (fol 522 sa 523), ta` Martin Sapiano (fol 524 sa 526) u ta` Carmelo Borg (fol 527) li xehdu fl-udjenza tad-9 ta` Dicembru 2005 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta. Rat ukoll id-dokumenti li kienu esebiti waqt din l-udjenza u dawk prezentati permezz ta` nota mill-atturi jumejn qabel (fol 441 sa 514).

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta moghti fl-udjenza tad-9 ta` Dicembru 2005 (fol 438 u 439) fejn innominat lill-*accountant* Albert Vella bhala perit tekniku sabiex jezamina l-kotba tal-kummerc tal-atturi ghas-snin ta` bejn l-1999 u l-2004 u jikkonfrontahom ma` dokumenti finanzjarji esebiti mill-atturi fl-atti tal-kawza u jirrelata dwar il-*profit and loss* kif ukoll
dwar ix-xiri u bejgh tal-atturi mill-fond *Jess Supermarket*, Triq il-Mensija, San Gwann.

Rat it-traskrizzjoni tad-deposizzjoni ta` Martin Sapiano (fol 542 sa 551) u ta` Elton Caruana (fol 552 u

553) li xehdu fl-udjenza tat-30 ta` Jannar 2006 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta, flimkien mad-dokumenti li kienu esebiti waqt din l-udjenza (fol 529 sa 541).

Rat it-traskrizzjoni tad-deposizzjoni ta` Robert Galea (fol 613 u 614) li xehed fl-udjenza tal-10 ta` Marzu 2006 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta, flimkien mad-dokumenti li kienu esebiti waqt din l-udjenza (fol 557 sa 612).

Rat it-traskrizzjoni tad-deposizzjoni ta` Louise Busuttil (fol 618 sa 625) li xehdet fl-udjenza tal-21 ta` April 2006 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta, flimkien mad-dokumenti li kienu esebiti waqt din l-udjenza (fol 626 sa 646).

Rat il-provi li ngabru mill-Assistent Gudizzjarju Dr. Natasha Buontempo (fol 652 sa 728).

Rat it-traskrizzjoni tad-deposizzjoni ta` Pierre Mousu` (fol 734), ta` Christian Mintoff (fol 735 sa 738) u ta` Julian Borg (fol 739) li xehdu fl-udjenza tat-23 ta` Ottubru 2006 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta, flimkien mad-dokumenti li kienu esebiti waqt din l-udjenza (fol 740 sa 762).

Rat it-traskrizzjoni tad-deposizzjoni ta` Noel Schembri (fol 766) u ta` l-attrici (fol 767) li xehdu fl-udjenza tad-19 ta` Frar 2007 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta, flimkien mad-dokumenti li kienu esebiti waqt din l-udjenza (fol 768 sa 847).

Rat it-traskrizzjoni tad-deposizzjoni ta` Noel Schembri (fol 849) li xehed fl-udjenza tas-16 ta` April 2007 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta, flimkien

mad-dokumenti li kienu esebiti waqt din l-udjenza (fol 850 sa 873).

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Albert Vella (fol 881 sa 894) li kienet prezentata fil-11 ta` Gunju 2008 u mahlufa fl-udjenza tat-18 ta` Gunju 2008, kif ukoll l-inkartament l-iehor li kien anness (fol 895 sa 955).

Rat it-traskrizzjoni tad-deposizzjoni in eskussjoni tal-perit tekniku (fol 961 sa 969) fl-udjenza tat-23 ta` Jaannar 2009 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Semghet lill-attrici tixhed in kontroezami fl-udjenza li saret quddiemha fit-23 ta` Frar 2009 (fol 975 sa 984).

Semghet lill-attrici tkompli tixhed fl-udjenza tat-2 ta` April 2009 (fol 989 sa 1005) u rat id-dokument li kien esebit f`dik l-udjenza (fol 986).

Semghet id-deposizzjoni ta` Joseph Cutajar (fol 1023 sa 1025) fl-udjenza tal-14 ta` Jannar 2010.

Semghet id-deposizzjoni ta` Mark Aquilina (fol 1033 u 1034) u ta` George Formosa (fol 1035 sa 1047) fl-udjenza tal-11 ta` Marzu 2010.

Semghet id-deposizzjoni ta` Sunny Camilleri (fol 1050 sa 1062) fl-udjenza tal-24 ta` Gunju 2010.

Rat id-dokument (fol 1064 sa 1076) li kien esebit b`nota mill-konvenuti fis-7 ta` Lulju 2010.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet tal-atturi li kienet prezentata fil-25 ta` Jannar 2011.

Rat in-nota ta` sottomissjonijiet tal-konvenuti li kienet prezentata fit-18 ta` Marzu 2011 flimkien ma` dokument.

Rat id-digriet taghha tat-22 ta` Marzu 2011 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza *in difett ta` ostakolu.*

Rat l-atti tal-kawza.

Rat li ma hemmx ostakolu sabiex il-kawza tkun deciza llum.

Ikkunsidrat :

II. <u>L-ewwel talba</u>

i) <u>L-att spoljattiv</u>

Irrizulta li b`sehh mill-20 ta` Frar 1997 u cioe` d-data ta` l-iskrittura privata (Dok A), il-konvenuti krew lill-atturi l-fond Jess (gia` VLM) Supermarket, Mensija Road, San Gwann. Mhuwiex kontestat illi l-konvenuti zammew il-pussess ta` l-arja ta` fuq il-hanut u li l-atturi ma kellhomx access ghal dik l-arja. Il-kontestazzjoni kienet dwar kamra li kien hemm ma` genb il-hanut fis-sens illi l-atturi jsostnu li kienet taghmel parti mill-kirja waqt li l-konvenuti jghidu l-maqlub. Huwa pero` fatt accertat illi ta` din il-kamra, li l-atturi jghidu li kienu jaghmlu uzu minnha bhala *store*, l-atturi kellhom il-pussess tant li poggew katnazz maghha u kellhom ic-cavetta ta` dak il-katnazz. Il-konvenuti ma kellhomx access ghal dik il-kamra. Gara li l-kuntratt tal-

kirja kien jahseb ghal pattijiet u kondizzjonijiet partikolari, li mhumiex mertu ta` din il-kawza, izda li ghax deherlu li l-atturi kienu inadempjenti, il-konvenut fid-**9 ta` Lulju 2001**, sgassa l-kamra li l-atturi kienu qeghdin juzaw bhala *store* u cahhadhom mill-pussess taghha. Fit-30 ta` Lulju 2001, l-atturi pprezentaw kawza ta` spoll kontra l-konvenuti quddiem din il-Qorti diversament presjeduta (Citaz. Nru.1390/2001 JRM) fuq il-kawzali illi l-konvenuti kienu qabdu u dahlu fl-i*store*, hargu minnu l-affarijiet tal-atturi, bidlu s-serratura, qalghu xi xorok u spossessaw lill-atturi. Il-kawza kienet deciza favur l-atturi fil-**21 ta` Novembru 2002**. Mis-sentenza ma kienx hemm appell.

Fis-sentenza, dik il-Qorti tirreferi ghal **fatti accertati** –

... l-atturi ghandhom b'kirja post kummercjali fi Triq il-Mensija, San Gwann, li qabel kien ukoll jintuza bhala post ta' kummerc. Din il-kirja giet miftehma fi Frar tal-1997 u saret kitba. Flimkien mal-post, l-atturi nghataw il-pussess ta' ambjent biswitu. Huma hadu l-istess ambjenti li kellhom il-kerrejja ta' qabilhom. Dan l-ambjent ghandu bieb ghalih li jaghti ghal fuq it-triq, u li ghalih l-atturi kellhom cavetta, flimkien ma' xi zewg fornituri ohrajn li kienu jhallu l-prodotti taghhom fil-"mahzen" filghodu kmieni qabel jinfetah il-hanut. Sad-9 ta' Lulju, 2001, l-ambjent kien imsaqqaf u kienu qeghdin jinzammu jew jinhaznu fih kaxex u hwejjeg ohrajn tal-prodotti li l-atturi jbieghu mill-hanut taghhom. Wara dak inhar, tnehhiet bicca mis-saqaf tieghu, hwejjeg l-atturi tnehhew minn dak l-ambjent, u ma setghux jidhlu izjed fih ghaliex ic-cavetta ma baqghetx taqbel mas-serratura li saret. Dawn ix-xogholijiet saru wara li l-atturi kienu ghalqu l-hanut u sal-ghada meta gew biex jergghu jifthu ghan-negozju. Illi xi jum wara li saru dawn l-affarijiet, l-imharrek hareg xi kaxex li kienu stivati mill-ambjent ghal fuq il-bankina u mhollija wara l-bieb tal-hanut immexxi mill-atturi. Dan il-process dam sejjer xi jiem. Wara, mal-bieb tal-ambjent twahhal bhal kartellun b'avviz bil-kliem "DANGER NO ENTRY". Dakinhar stess li l-attrici ma setghetx tiftah il-bieba tal-ambjent, hija ressqet rapport fl-Ghassa tal-

Pulizija ta’ San Gwann u fih tnizzel mhux biss l-ilment taghha imma x’qal l-imharrek lill-pulizija meta kellmuh dwar dak rapportat. L-imharrek stqarr li l-ambjent kien ghaddieh lill-atturi meta krew il-hanut, ghalkemm ma kienx aghmel parti mill-ftehim tal-kirja, ghaliex dak iz-zmien ma kienx jehtiegu. Kien jaf li l-ambjent kien jintuza mill-atturi bhala mahzen. Stqarr li dahal fl-ambjent f’jum partikolari ghjax ma kienx sabu msakkar, u li hareg xi kaxex minnu u li nehha s-saqaf tieghu. Stqarr ukoll li l-ambjent zammu ghandu.

Din il-Qorti m`ghandhiex l-icken dubju illi l-konvenuti huma responsabbli ghal kwalsiasi danni li l-atturi garrbu tort tal-att spoljattiv tal-konvenuti.

ii) <u>Nuqqas ta` manutensjoni tas-saqaf tal-hanut Hsara minn xoghol ta` zvilupp mill-konvenuti</u>

L-atturi nkludew ukoll fl-ewwel talba kwistjoni diversa mid-danni ghall-agir spoljottiv tal-konvenuti.

Ibbazaw l-ewwel talba wkoll fuq il-kawzali li ghaliex il-konvenuti ma ghamlux manutensjoni tal-bejt tal-hanut, huma garrbu danni li ghalihom ghandhom jigu dikjarati responsabbli.

Ilmentaw ukoll li kagun ta` xoghol ta` zvilupp li sar mill-konvenut f`sit adjacenti ghall-hanut, garrbu hsara.

Irrizulta illi l-bejt tal-hanut (ara r-ritratti tal-hanut esebiti) mhuwiex parti mill-kirja. Il-bejt u l-arja ta` fuqu baqa` fil-pussess esklussiv tal-konvenuti. L-atturi ma kellhomx access ghall-bejt.

Fix-xiehda taghha, l-attrici tistqarr illi meta hi u zewgha hadu l-post b`kirja fl-1997 ghamlu x-xogholijiet kollha interni li kien hemm bzonn biex il-fond iservi tajjeb bhala hanut. Hadu hsieb il-manutensjoni interna tal-post. Fuq il-bejt, kienu prekluzi milli jaghmlu xejn. Ghalhekk biz-zmien bdiet issir il-hsara u beda diehel l-ilma. L-attrici tghid illi lmentat mal-konvenut izda dak ma tax kaz taghha.

Fix-xiehda tieghu, il-konvenut jikkontesta illi huwa halla s-saqaf tal-hanut fi stat ta` abbandun u nsista li huwa kien ihalleb il-bejt qabel l-ewwel xita tal-istagun skond is-sengha u l-arti u ghalhekk ma kienx responsabbli ghad-danni li l-atturi jsostnu li garrbu fil-hanut.

L-attrici xehdet ukoll dwar it-tieni kwistjoni. Sar bini mill-konvenuti li ikkaguna hsara fil-hajt divizorju tal-hanut. Il-konvenut cahad li hekk hu.

Bhala parti mill-provi taghhom, l-atturi ressqu erba` rapporti teknici li ghamel il-Perit Charles Buhagiar fi zminijiet differenti wara li acceda kemm fil-hanut in kwistjoni kif ukoll wara li mar fuq il-bejt. Ir-rapporti kienu konfermati bil-gurament mix-xhud. Min-naha taghhom, il-konvenuti ma hadux perit biex jikkostata l-istat tal-bejt u ghaldaqstant apparti l-verzjonijiet tal-partijiet, l-unika prova teknika u oggettiva li din il-Qorti ghandha huma r-rapporti tal-Perit Buhagiar.

a) <u>L-ewwel rapport</u>
(14 ta` Ottubru 2002)

Fl-ewwel rapport (ara fol 29), jinghad illi l-hanut kien qieghed igarrab hsara.

Il-perit ighid hekk –

... *it was noted that there is humidity and rising damp in the walls whilst there is water penetration through the roof slab.*

In my opinion the humidity in the walls has solely been caused by the water penetration through the party wall.

Furthermore the roof slab of the above-mentioned property was also inspected and ***it has resulted that <u>no maintenance work has been carried out</u> such that there are also plants growing out of the water-proofing ! It is to be noted that the tenant of the above-mentioned property has no access to the roof so that regular maintenance work cannot be carried out by the tenant.*** (enfazi tal-Qorti)

Due to the nature of the business carried out in the above-mentioned property i.e. supermarket, this humidity and water penetration has caused damage to the business as well as hardship to Ms Nind.

It was also noted that the height of the wall of the backyard of this property is low and less than that required by law. In my opinion this wall poses a security risk to the tenant of this property. Rainwater penetration was also noted from this backyard into the supermarket.

I hereby certify that all the damages mentioned above are the result of the construction works carried out in the adjoining property as well as a result of lack of maintenance and implementation of obligations imposed on the owners of this property.

b) <u>It-tieni rapport</u>
(29 ta` Novembru 2002)

Wara li ghamel spezzjoni ohra fil-fond tal-atturi, il-Perit Buhagiar hejja rapport iehor (ara fol 30) fejn qal hekk –

... *As a result of the water penetration through the roof slab the rain which has fallen during the past weeks has penetrated into the supermarket and caused damage to the property of Ms Nind.*

I hereby certify that as from the 14th October 2002 no remedial works have been carried out by the owners of this property as described in my previous report and as a consequence the condition of this property has further deteriorated.

c) <u>It-tielet rapport</u>
(30 ta` Jannar 2003)

Il-Perit Buhagiar rega` acceda fuq il-post u hejja rapport iehor (ara fol 31) fejn *inter alia* jghid hekk –

... Thus, the ceiling of this building is actually the roof. The condition of the roof was also inspected and it was noted that there are various cracks in the waterproofing to the roof (kontrabejt). Furthermore, building debris was spread all over the roof in such a manner as to facilitate water penetration through the roof slab whilst at the same time impeding the drying out of the roof.

... In my opinion this water penetration through the roof slab may cause corrosion of the reinforcement and the resultant spalling of the concrete surface. This spalling might cause part of the concrete slab to fall thus giving rise to a physical danger to the persons inside the supermarket.

I therefore certify that to avoid this risk the waterproofing to the roof has to be repaired and made good within two weeks of the above date.

d) <u>Ir-raba` rapport</u>
(15 ta` Jannar 2004)

Sar access iehor mill-Perit Buhagiar li rrelata hekk (ara fol 43) –

... *The waterproofing work consisted of the cleaning of the roof slab and the application of a waterproofing membrane.*

In my opinion, this work has been carried out as per normal practice and to the required standard.

As already indicated in my opinion, this rainwater penetration into the supermarket is due to inadequate waterproofing of the roof of the ironmongery.

I therefore certify that unless the roof of the ironmongery is adequately waterproofed and even though the roof of the supermarket is now properly waterproofed, rainwater will still penetrate into the supermarket.

This rainwater penetration into the supermarket is causing damage and great inconvenience to Ms. Nind and hence measures should be taken to stop this rainwater penetration within two weeks of the above date.

Ghal din il-Qorti, il-konvenuti huma responsabbli ghall-hsara li garrab il-hanut kemm min-nuqqas ta` manutensjoni tal-bejt da parti tal-konvenuti u mix-xogholijiet li saru mill-konvenuti fis-sit adjacenti. Li kieku l-bejt kien jaghmel parti mill-kirja tal-hanut, il-manutensjoni ordinarja tieghu kienet tkun responsabilita` tal-atturi. Ladarba l-bejt ma kienx parti mill-kirja, kien l-obbligu tal-konvenuti li juru d-diligenza ta` *bonus paterfamilias* u jiehdu hsieb il-manutensjoni ta` dak il-bejt kif titlob l-arti u s-sengha ladarba tahtu kienu hemm hwejjeg haddiehor. Anke mir-rapporti tal-Perit Buhagiar, specjalment l-ewwel

rapport, huwa evidenti li l-bejt kien karenti ghal kollox mill-manutensjoni ordinarja tant li kien jehtieg tiswija urgenti u drastika. Jekk sar tahlib mill-konvenut, gara li jew ma sarx tajjeb, jew inkella ma sarx. L-ingress tal-ilma mis-saqaf u l-hsara li kienet ikkagunata kienu l-konsegwenza. L-istess principju jghodd ghax-xogholijiet li saru mill-konvenuti. Kellhom jassikuraw illi b`li jaghmlu ma ssirx hsara lil haddiehor.

L-ewwel talba qeghda ghalhekk tkun milqugha.

Ikkunsidrat :

III. <u>It-tieni talba</u>

L-atturi qeghdin jippretendu risarciment ta` danni : dawk risultanti minn telf ta` qligh mill-hanut u dawk tan-nefqa ghax-xogholijiet rimedjali.

In linea generali, huwa principju tad-dritt fil-kamp tal-kompensazzjoni ghal danni li "*l-attur ghandu kemm jista' jkun jigi mqieghed fil-posizzjoni li hu kien ikollu kieku ma gietx kagjonata l-hsara*" ("**<u>Tufigno vs Micallef noe</u>**", Qorti tal-Appell – Sede Civili - 23 ta' April 1965). Id-danneggjat ghandu l-jedd li jigi rimborsat tad-danni li jkun sofra u li jerga' jitqieghed ***ragonevolment*** fl-istat li kien qabel sofra l-hsara. Dan ghaliex ir-risarciment ghandu jirreintegra l-patrimonju tad-danneggjat minn kull konsegwenza ekonomika sfavorevoli ghalih li jgib mieghu l-event dannuz. Ghalhekk ir-risarciment ghandu jikkonsisti f'somma li ***ragonevolment*** twassal ghall-valur tal-utilitajiet mitlufa. (**"<u>Galea</u> <u>pro et noe vs Gatt et</u>"** – Qorti tal-Appell - Sede Civili – 24 ta' Novembru 1958 ; **"<u>Zammit vs Calleja</u>"** – Appell Inferjuri – 12 ta' Jannar 1977 ; "**<u>Sant vs Borg</u>" –** Prim` Awla tal-Qorti Civili, 3 ta' Ottubru 1979)**.**

Din ir-regola tar-*restitutio in integrum* hija kwalifikata minn regola ohra li bhala bilanc torbot lid-danneggjat sabiex jadotta dawk il-mizuri kollha ***ragonevoli*** biex jimmitiga t-telf li jkun garrab, u jekk jirrizulta li ma jkunx ha dawk il-mizuri, allura dak in-nuqqas tad-danneggjat ghandu jirrisolvi ruhu fi tnaqqis tal-quantum tad-danni. Huwa wkoll principju tad-dritt li ghalkemm id-danneggjat ghandu d-dmir li jaghmel dak kollu li hu ***ragjonevoli*** sabiex inaqqas il-hsara u li jiehu l-mizuri kollha biex jimmitiga t-telf li jkun garrab, fl-istess waqt mhuwiex obbligat li jitghabba b'pizijiet sabiex jirreduci l-hsara.

Il-kwistjoni ta' x'inhu ***ragjonevoli*** li jaghmel id-danneggjat biex jimmitiga l-hsara hi materja ta' fatt li ghandha tigi konsidrata fic-cirkostanzi ta' kull kaz partikolari u l-oneru tal-prova f'dan ir-rigward specifiku jaqa' fuq il-konvenut. (ara - "**Aquilina vs Schembri**" – Qorti tal-Appell [Sede Civili] - 24 ta' Jannar 1969 ; "**Xuereb vs Livick et**" – Qorti tal-Appell Inferjuri – 3 ta' Novembru 1956 **Kollez. Vol. XXXVII.I.478** u **Kollez. Vol. XXXVIII.I.249**).

i) Telf ta` qligh mill-hanut

L-attrici ressqet bhala prova ghadd ta` dokumenti fosthom rendikont tal-bejgh li sar mill-hanut, u anke CD bis-*sales* u l-*purchases.* Il-konvenuti talbu l-hatra ta` *accountant* kwalifikat sabiex jezamina l-kotba tal-kummerc tal-atturi ghas-snin ta` bejn l-1999 u l-2004 u jikkonfrontahom mad-dokumenti finanzjarji li kienu esebiti mill-atturi u jirrelata dwar il-*profit and loss* u dwar xiri u bejgh mill-hanut in kwistjoni. B`digriet taghha moghti fl-udjenza tad-9 ta` Dicembru 2005, din il-Qorti diversament presjeduta laqghet it-talba tal-konvenuta u hatret lill-*accountant* Albert Vella. Il-perit tekniku hejja rapport (ara fol 881 et seq) li kien konfermat minnu bil-gurament fit-18 ta` Gunju 2008. Huwa jikkonkludi illi l-informazzjoni li pproducew l-atturi, kemm fuq kotba mizmuma, u anke fuq informazzjoni fuq CD's li huma mdahhla bhala sistema

maghrufa fil-kamp tal-*computers* bhalha *Windows Excel Spread Sheets* kienu jaghtu l-informazzjoni mehtiega biex wiehed jista jasal, ghalkemm laboruza, ghal *profit and loss* ta' l-azjenda u li dawn kienu korretti, salv xi differenzi u fil-fatt jixhdu d-dhul u l-hrug u x-xiri u l-bejgh ta' l-azjenda. Sar l-esklussjoni tal-perit tekniku (ara fol 961 et seq) fejn kien domandat dwar kif l-attrici kienet izzomm il-kotba tal-kummerc. Il-perit tekniku fisser illi l-attrici kienet izzomm il-*waste book* fis-sens illi dak kien jinzamm fuq *cash book* fejn kien jigi registrat dak li kien isir waqt jum ta` negozju. Ma kienx hemm *journal* pero` kien hemm *record* ta` jum wara l-iehor bid-dhul u l-hrug. Kien hemm ukoll *ledger.* U r-*records* tal-VAT kienu regolari.

Il-pretensjoni tal-atturi hija li ghaliex kienu privati mill-uzu tal-kamra li kienet isservihom bhala *store* kagun tal-att spoljattiv tal-konvenut huma garrbu telf ta` qligh ghaliex billi ma kellhomx wisgha ghal *storage* fil-hanut kellhom inaqqsu l-*stock* kellhom anqas prodotti xi jbieghu u ghalhekk naqas il-qligh. Ghal din il-Qorti, iz-zmien fejn trid issir prova ta` telf ta` qligh, prova li tispetta lill-attur, huwa bejn id-data fejn sar l-ispoll u cioe` id-9 ta` Lulju 2001 u d-data meta l-atturi hadu lura l-pussess tal-kamra u cioe` April 2003. Perijodi ohra huma rilevanti sabiex jigi stabbilit jekk l-andament tan-negozju bhala *pattern* kienx posittiv jew negattiv.

Fix-xiehda taghha, l-attrici tghid illi fl-i*store* hija kienet izzomm *stock* u ta` kuljum, mit-Tnejn sas-Sibt, id-*delivery men* tal-Malta Dairy Products u tal-Golden Harvest kellhom cavetta biex kmieni filghodu meta l-hanut ikun maghluq jifthu l-katnazz u jqeghdu fl-*store* il-halib u l-hobz. Ir-romblu tal-gazzetti kien ighaddi minn *slot* li kien hemm fuq barra u jaqa` fil-gewwa tal-kamra.

Dwar x`kien jinzamm fil-kamra, hemm biss il-kelma tal-attrici. Ghax l-attrici ma tipprovdi dettalji ta` x`kienet izzomm <u>bil-preciz</u> fil-kamra. Id-*delivery men* George Formosa tal-Malta Dairy Products u Sunny Camilleri tal-

Golden Harvest filwaqt li jikkonfermaw illi ghal xi zmien kienu jqeghdu l-halib u l-hobz fil-kamra, ftit li xejn ighidu dwar x`kien jinhazen aktar fil-kamra. Isemmu zgur fliexken vojta, forsi anke mimlija, izda propju xejn aktar.

Ix-xiehda ta` Formosa u Camilleri trid tittiehed ghal dik li hi u cioe` ta` zewg persuni li kienu qed jixhdu wara li kienu ghal xi snin waqfu milli jaghmlu konsenji, u bl-approssimazzjoni li wiehed jistenna f`sitwazzjonijiet bhal dawn. L-istampa komuni li tohrog mid-deposizzjoni taghhom it-tnejn ma tnissilx il-konvinzjoni li l-kamra kienet xi mahzen tant organizzat illi l-uzu tieghu kien nevralgiku ghas-success tan-negozju tal-atturi. Anzi l-maqlub, kienet kamra ntiza sabiex ghal xi hin izzomm il-halib u l-hobz u ghall-bqija kienet intiza ghall-hazna ta` oggetti mhux mehtiega fil-hanut. Kemm dak l-ispazju tal-kamra kien jincidi mal-qligh jew telf tal-atturi ma kienx ippruvat b`fatti oggettivi.

George Formosa jixhed illi bhala regola kien jaghmel il-konsenja tal-halib fil-hanut u kull tant biss kien ihallihom fil-kamra. Kien jaghmel hekk ghaliex il-hanut kien ikun miftuh. L-attrici qatt ma tatu cavetta tal-katnazz. Dik id-darba fill li kien ihalli l-halib fil-kamra kien ikun hemm l-hadida tal-katnazz fil-post u ghalhekk kien ikun jidher maghluq.

Sunny Camilleri jixhed illi huwa kellu cavetta tal-katnazz pero` biz-zmien l-attrici bdiet tordna inqas hobz u l-konsenji kien jaghmilhom id-dar taghha l-Kappara.

Waqt il-kontroezami tal-attrici, qamet il-kwistjoni kemm kien idum miftuh il-hanut. Jirrizulta car illi ghal xi zmien kien jiftah mit-Tnejn sas-Sibt bejn is-6.00 a.m. u s-7.00 p.m. Pero` in segwitu beda jiftah ghal nofs ta` nhar, tmexxi l-hanut certa Marthese Abela bl-attrici tmur tahdem band`ohra.

Skond l-attrici, l-*istock* beda jonqos hekk kif il-konvenut ha l-kamra. Tghid ukoll pero` li bdiet izzomm l-*stock* baxx ghax kien behsiebha twelli kif kellha dritt taghmel skond il-kuntratt tal-kirja li kellha mal-konvenuti.

Bhala parti mill-provi, xehdu rappresentanti ta` diversi distributuri ta` l-prodotti tal-merca li l-attrici kienet tixtri minghandhom li lkoll pprezentaw ghadd konsiderevoli ta` dokumenti.

Meta wiehed iqis il-kwadru tal-fatti li johrog minn dawn il-provi, huwa evidenti ghal din il-qorti li l-atturi ma rnexxielhomx jaghmlu l-prova sal-grad rikjest mil-ligi illi garrbu telf mill-qligh tan-negozju ghaliex il-konvenut hadilhom il-kamra. Ma hemmx din il-prova fuq bilanc ta` probabiliatjiet. Huwa manifest illi l-attrici riedet twelli l-hanut u kien ghalhekk li ma tghabbietx bi provvista ta` *stock* fit-tul. Kienet izzomm kemm il-hanut jibqa` miftuh sakemm jinqala` xi hadd li kien interessat jiehu hu n-negozju. Irrizulta wkoll li kien hemm problemi finanzjarji distakkati mill-kwistjoni tal-uzu tal-kamra.

Noel Schembri mill-kumpannija Francis Busuttil & Sons fix-xhieda tieghu a fol. 766 ighid illi *"Ahna kellna kawza maghhom u konna fittixnihom...minhabba nuqqas ta' pagament ta' merkanzija."* Louise Busuttil mill-kumpannija Charles Darmanin a fol 618 issostni li *"Ahna kellna problemi biex nigu mhallsa. Ma niftakarx kif kienu dawn il-problemi pero' kien hemm. Jiena personalment niftakar li kien hemm dawn il-problemi dwar hlas, jiena niehu hsieb dawn il-hlasijiet....Li naf zgur li niftakar li kellna problemi biex nigbru l-flus, ghalhekk ma' komplejtx wara 99....Jiena niftakar, ghax jiena direttur tal-kumpanija u jiena niehu hsieb id-debtors, nikkontrollhom igifieri, kull hmistax narhom, nara min qed jaqa' lura...99. Ahna hadna decizjoni biex ma nissuplixxux....skond il-computer l-ahhar invoices li hrigna, sorry cash sales 19th April 1999."* Wendy Briffa minn Marsovin tixhed a fol 753 illi *"Gieli kien*

hemm problemi dwar il-pagamenti iva". Silvio Desira minn Consolidated Biscuits jixhed illi *"Skond is-salesman kien hemm problemi ta' pagamenti w imbaghad hadu d-decizjoni s-sales department li ma jibqghux ibieghu".* Robert Galea ta` Farsons jixhed a fol 613 illi skond l-istatements tas-supermarket minn February 1999 sa December 2004 rrizulta illi l-volume of sales naqas.

Ghal dawk li huma figuri ta` *purchases,* jirrizulta li fil-kaz tal-General Soft Drinks, diga` kien hemm nuqqas ta` xiri mill-attrici bejn l-2000 u l-2001 li kompla nizel sewwa fis-snin ta` wara. Fil-kaz ta` l-Consolidated Biscuits, in-nuqqas ta` xiri beda niezel mill-bidu nett u cioe` mill-1999 sa ma gie fi-xejn. Ghar-rigward ta` Alf Mizzi & Sons l-ahjar sena kienet l-2001 izda s-snin ta` wara kienu fin-negattiv. Fil-kaz tal-Marsovin, l-istess jirrizulta : xiri anqas wara l-2001 u anke wara li l-attrici hadet lura c-cavetta tal-kamra. Il-*common denominator* tal-agenti kollha kien illi l-attrici ma kellhiex *credit* izda kollox kien jinbiegh *on a cash basis.*

Kollox meqjus inkluz d-dokumenti li pprezentat l-attrici, din il-Qorti m`ghandhiex il-prova li tnissel fiha dik ic-certezza morali illi bl-ispoll tal-kamra l-atturi garrbu telf fil-qligh. Dan propju ma jirrizultax. Huwa probabbli li kienu ohra r-ragunijiet fosthom li l-intenzjoni tal-attrici kien li twelli mhux tkabbar in-negozju pero` ma hemm l-ebda prova ta` ness ta` kawzalita` bejn il-fatt kolpuz kostitwit mill-ispoll tal-kamra u l-event dannuz kostitwit mit-telf ta` qligh. Ghalhekk dan il-kap tad-danni pretiz mill-atturi u cioe` telf ta` qligh qieghed jigi michud.

ii) <u>Spejjez ghal xoghol rimedjali</u>

A fol 32 et seq, l-atturi pprezentaw dokumenti biex jiggustifikaw x-xoghol rimedjali li ghamlu. Matul l-2003, l-atturi ghamlu xogholijiet fuq gewwa tal-hanut konsistenti minn kisi tas-saqaf, xoghol bil-gebel tal-kantun u zebgha

tal-hitan u tas-saqaf ghall-prezz totali ta` Lm 437.04. Xoghol iehor li sar wara kien il-membrane, kisi mill-gdid tal-hajt u zebgha ta` parti mis-saqaf u hajt fil-hanut min-naha tal-istore ghall-prezz ta` Lm 539.06. Il-prezz tal-materjal kien ghall-kuntrattur.

Din il-qorti qieset bir-reqqa dawn id-dokumenti u mill-partiti hemm inkluzi mhijiex sodisfatta li l-atturi ghandhom jedd jaghmlu reklam ghall-erbghin (40) kantun tad-disa` ghall-prezz ta` Lm 39.13. Il-kawzali tal-atturi huma cari u z-zieda fl-gholi tal-hajt li skond l-attrici kien obbligu kontrattwali li l-konvenut kien naqas li jaghmel mhuwiex inkwadrat fil-kawzali attrici. U l-qorti trid tiddeciedi skond il-kawzali, u t-talbiet iridu jirriflettu l-kawzali. Fir-rapporti tieghu, il-Perit Buhagiar isemmi l-gholi tal-hajt bhala mizura ta` sigurta` pero` din il-kwistjoni partikolari ma tirrizultax konnessa mar-ragunijiet li wasslu lill-atturi biex jittentaw din l-azzjoni.

Ghall-bqija, il-partiti l-ohra huma gustifikati. Irrizulta li wara li l-konvenut qala` s-saqaf tal-kamra, dahal l-ilma fil-hanut u saret hsara billi l-hanut u l-kamra jinfdu. Mela hawn mhijiex kwistjoni ta` manutensjoni interna, kif osservaw il-konvenuti. Il-membrane kienet bzonnjuza u saret fuq parir tal-Perit Buhagiar. Bit-tqeghid tal-membrane, rinfaccjati bin-nuqqas tal-konvenuti, l-atturi ma marrux kontra l-obbligu li jmmitigaw id-danni. Tahlib wahdu kien se jkun mizura superficjali u ineffikaci. Fic-cirkostanzi, il-membrane kien jaghti aktar affidament. L-ispejjez l-ohra kienu wkoll imputabbli ghan-nuqqas tal-konvenuti.

Ghalhekk id-danni tal-atturi rizultanti minn xoghol rimedjali accertat bhala mehtieg minhabba agir imputabbli lill-konvenuti jammontaw ghal Lm 936.97 u cioe` Lm 437.04 – Lm 39.13 + Lm 539.06 ekivalenti ghal **€2,182.55**.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi hekk qeghda tipprovdi dwar it-talbiet attrici u l-eccezzjoni tal-konvenuti –

Tilqa` l-ewwel talba.

Tillikwida d-danni tal-atturi fl-ammont ta` elfejn mija tnejn u tmenin Ewro hamsa u hamsin centezmu (€2,182.55).

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi s-somma ta` elfejn mija tnejn u tmenin Ewro hamsa u hamsin centezmu (€2,182.55) in linea ta` danni, bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

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