MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2013

Appell Civili Numru. 52/2007/1

Jane Borg (I.D. Card numru 148157 M)

vs

Charles Mifsud (I.D. Card numru 616558 M) u b'dikriet ta' l-10 ta' Ottubru 2007 giet kjamata fil-kawza C. Mifsud Ltd. (C-9436)

Il-Qorti

Rat li fis-seduta tal-24 ta' Ottubru 2911 il-Qorti tal-Magistrati Malta ippronunzjat is-segwenti sentenza:-

"Rat ir-Rikors ipprezentat minn Jane Borg permezz ta' liema titlob li l-konvenut jigi ikkundannat ihallasha s-somma ta' erbat elef disa' mija u seba' liri maltin u wiehed u disghin centezmu (Lm4,907.91), ekwivalenti ghal €11,432.35, rapprezentanti danni rekati lilha fil-fond

taghha, ossia l-hanut “Excess” f’Valley Road, Birkirkara, kawza tax-xoghlijiet ezegwiti minnu fil-fond sovrastanti, b-limghax legali dekoribbli sad-data ta’ l-effettiv pagament u bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali bin-numru 6810/06, kontra l-konvenut.

Id-danni reklamati mill-attrici jikkonsistu fis-somma ta’ Lm1,352.91, ekwivalenti ghal €3,151.43, rapprezentanti hsarat riskontrati fil-fond taghha skond rapport peritali anness mar-Rikors bhala Dok. “A” fis-somma ta’ Lm155, ekwivalenti ghal €361.05, rapprezentanti drittijiet dovuti lill-Perit li hejja l-imsemmi rapport, fis-somma ta’ Lm2,100, ekwivalenti ghal €4,891.68, rapprezentanti danni subiti mill-attrici fil-hamsa u tletin gurnata li kienet kostretta zzomm il-hanut maghluq kawza tal-hsarat kagonati mill-konvenut, kalkolati bir-rata ta’ Lm60, ekwivalenti ghal €139.76, kuljum, u fis-somma ta’ Lm1,300, ekwivalenti ghal €3,028.18, rapprezentanti valur ta’ stock li ma nbieghx kawza tal-fatt li l-hanut kellu jinzamm maghluq ghal iktar zmien minn dak miftiehem.

Rat ir-rapport tal-Perit Valerio Schembri esebit mill-attrici flimkien mar-Rikors promotur u markat Dok.A1.

Rat ir-Risposta tal-konvenut Charles Mifsud permezz ta’ liema jeccepixxi li (i) preliminarjament l-attrici trid tipprova t-titolu taghha fir-rigward tal-fond “Excess”, Valley Road, Birkirkara; (ii) ghandha tigi kjamata in kawza s-socjetà C. Mifsud Limited (C-9436) stante li x-xoghlijiet li dwarhom tilmenta l-attrici saru f’fondi li huma in parte proprjetà ta’ l-imsemmija socjetà; (iii) ghall-integrità tal-kawza u ekonomija tal-gudizzju ghandhom jigu kjamati in kawza wkoll Emanuel Grima u Carmel Vassallo, il-bennejja li wettqu x-xoghljiet li dwarhom tilmenta l-attrici; (iv) fil-mertu x-xoghlijiet kienu kollha koperti bil-permessi necessarji ta’ l-Awtoritajiet, inkluz permess tal-MEPA u l-attrici fl-ebda mument ma oggezzjonat ghall-applikazzoni ghal permess ta’ zvilupp. La x-xoghlijiet saru legalment il-konvenut ma ghandux iwiegeb ghall-hsara allegata; (v) l-allegata hsara ma gietx ikkawzata mill-konvenut; u (vi) id-danni reklamati mill-attrici huma ezagerati.

Rat id-dokumenti esebiti mill-konvenut u annessi mar-risposta tieghu markati bhala Dok. CM1 saCM42.

Rat li b'dikriet datat 3 ta' Mejju 2007 gie nominat l-AIC Joseph Ellul Vincenti bhala Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar it-talbiet attrici wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut.

Rat li b'Digriet datat 10 ta' Ottubru 2007 giet kjamata in kawza s-socjetà C. Mifsud Ltd. (C-9436) izda giet michuda t-talba ghall-kjamata in kawza tal-bennejja Emanuel Grima u Carmel Vassallo.

Rat ir-Risposta tas-socjetà kjamata in kawza C. Mifsud Ltd. permezz ta' liema teccepixxi li: (i) l-attrici trid tipprova n-ness bejn ix-xoghlijiet imwettqa u d-danni reklamati minnha; (ii) ix-xoghlijiet kienu kollha koperti bil-permessi necessarji ta' l-awtoritajiet, inkluz permess tal-MEPA. La x-xoghlijiet saru legalment, is-socjetà kjamata in kawza ma ghandhiex twiegeb ghall-allegata hsara; (iii) id-danni mitluba huma ezagerati.

Rat ir-Relazzjoni tal-Perit Tekniku l-AIC Joseph Ellul Vincenti u rat il-konkluzzjonijiet raggunti minnu.

Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni li saru mill-partijiet kontendenti lill-Perit Tekniku u rat ir-Risposti tal-Perit Tekniku ghal tali domandi.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet kontendenti.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:-

Bl-azzjoni odjerna l-attrici titlob li tigi kkumpensata ssomma komplessiva ta' Lm4,907.91, ekwivalenti ghal €11,432.35, rapprezentanti danni minnha sofferti

b'konsegwenza ta' xoghlijiet ta' kostruzzjoni esegwiti fil-fondi numri 199 u 200 Valley Road, Birkirkara u n-numri 3 u 4, Saint Paul's Lane, Birkirkara, sovrastanti l-fond taghha. Il-konvenut Charles Mifsud, proprjetarju tal-fond 199, Valley Road, Birkirkara, jilqa' ghat-talba attrici bl-eccezzjonijiet li: (i) l-attrici trid tipprova t-titolu taghha fuq il-fond "Excess" Valley Road, Birkirkara; (ii) trid tigi kjamata in kawza s-socjetà C. Mifsud Limited (C-9436) peress illi l-fondi fejn saru xoghlijiet huma in parte proprjetà taghha; (iii) iridu jigu kjamati in kawza Emanuel Grima u Carmel Vassallo, il-bennejja li esegwew ix-xoghlijiet li dwarhom tilmenta l-attrici; (iv) ix-xoghlijiet esegwiti kienu koperti bil-permessi mehtiega, inkluz permess mahrug mill-MEPA, u ladarba dawn gew esegwiti skond il-Ligi ma ghandux iwiegeb ghall-allegata hsara; (v) l-allegata hsara ma gietx ikkawzata minnu; u (vi) id-danni reklamati mill-attrici huma ezagerati.

Is-socjetà kjamata in kawza C. Mifsud Ltd., proprjetarja tal-fondi Nru. 200, Valley Road, Birkirkara, u Nri. 3 u 4 Saint Paul's Lane, Birkirkara4, tilqa' ghat-talba attrici bl-eccezzjonijiet li: (i) l-attrici trid tipprova n-ness bejn ix-xoghlijiet imwettqa u d-danni reklamati minnha; (ii) ix-xoghlijiet kienu kollha koperti bil-permessi necessarji, inkluz permess mahrug mill-MEPA u ladarba x-xoghlijiet saru legalment, hi ma ghandhiex twiegeb ghall-allegata hsara; u (iii) id-danni mitluba huma ezagerati.

Jibda biex jigi osservat li bid-dikriet ta' l-10 ta' Ottubru 2007, li bih giet kjamata in kawza s-socjetà C. Mifsud Ltd. u giet michuda t-talba ghall-kjamata in kawza tal-bennejja Emanuel Grima u Carmel Vassallo, it-tieni u tielet eccezzjonijiet tal-konvenut Charles Mifsud gew sorvolati u b'hekk il-Qorti mhux ser tiehu iktar konjizzjoni taghhom. B'hekk it-talba attrici trid tigi kkunsidrata fid-dawl ta' lewwel, ir-raba, il-hames u sitt eccezzjoni sollevati mill-konvenut u fid-dawl ta' l-eccezzjonijiet sollevati mis-socjetà kjamata in kawza.

Bl-ewwel eccezzjoni tieghu l-konvenut Charles Mifsud jeccepixxi li l-attrici ghandha tipprova t-titolu taghha fuq il-

fond “Excess” Valley Road, Birkirkara. Fil-fehma tal-Qorti din il-prova saret u l-attrici sodisfacentement ippruvat it-titolu taghha fuq l-imsemmi fond, liema titolu huwa wiehed ta’ lokazzjoni.

Waqt is-seduta ta’ l-10 ta’ Settembru 2007 mizmuma mill-Perit Tekniku l-AIC Joseph Ellul Vincenti, l-attrici pprezentat affidavit taghha stess b’diversi dokumenti annessi mieghu, u fost dawn id-dokumenti hemm skrittura privata datata 3 ta’ April 1996 markata bhala Dok. “JB1” minn liema jirrizulta li ghandha titolu ta’ lokazzjoni fuq il-fond numru 198, Valley Raod, Birkirkara, ossia l-fond mertu tal-kontestazzjoni. Mill-affidavit tal-konvenut Charles Mifsud u mill-kontro-ezami tieghu mizmum waqt seduta quddiem il-Perit Tekniku fil-15 ta’ Mejju 2008, jirrizulta li huwa kien konsapevoli tal-fatt illi l-attrici ma kenitx ilproprjetarja tal-fond minnha gestit izda biss inkwilina.

Ghal buon fini jigi rilevat li l-fatt li fir-Rikors promotur l-attrici ddikjarat li l-fond “Excess” Valley Road, Birkirkara, huwa proprjetà taghha u mhux li huwa mikri ghandha, ma ghandux jwaqqaf lil din il-Qorti milli tikkonsidra u tiddetermina t-talbiet attrici u dana billi kif provdut fl-artikolu 213 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta’ Malta fl-ewwel grad, fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) u fil-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fil-gurisdizzjoni taghha inferjuri, jekk ma tigix ippruvata t-talba kif imfissra fir-rikors, izda jigi ppruvat jedd iehor ghad li dan il-jedd l-iehor ma jkunx jidhol sewwa fit-talba originali, il-qorti tista’ tiddeciedi fuq dan il-jedd l-iehor kif ikun gie hekk ippruvat, fuq l-istess rikors. Apparti minnhekk it-talba ghad-danni hija ta’ natura personali u ghalhekk il-fatt li l-attrici hija inkwilina tal-fond in kwistjoni u mhux proprjetarja ta’ l-istess, ma jcahhadix mid-dritt li tfittex ghad-danni minnha sofferti b’konsegwenza tax-xoghlijiet ta’ kostruzzjoni esegwiti mill-konvenut u mis-socjetà kjamata in kawza, kemm-il darba debitament tipprova l-pretensjonijiet taghha fil-konfront taghhom. Sorvolata l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Charles Mifsud, jehtieg li jigu trattati l-eccezzjonijiet l-ohra li huma l-iktar li jolqtu l-mertu tat-talba attrici.

B'dikriet datat 3 ta' Mejju 2007 gie nominat bhala Perit Tekniku l-AIC Joseph Ellul Vincenti li wara li sema' l-provi tal-partijiet kontendenti u kkonsidra d-dokumentazzjoni minnhom sottomessa, ikkonkluda li l-konvenut, bix-xoghol li hu ghamel fuq bini sovrapost il-hanut "Excess" ikkawza hsara fil-hanut ta' l-attrici, ikkawza telf ta' negozju peress li l-hanut kellu jinghalaq ghal xi zmien u ikkawza telf ta' bejgh ta' materjal impurtat mill-attrici peress li l-hanut kien maghluq. Ta' dan il-konvenut irid ihallas lill-attrici ssomma ta' Lm1,052.91, Lm155, Lm1,200 u Lm650, cioè total ta' tlett elef u sebgha u hamsin punt disgha wiehed liri maltin(Lm3,057.91).

Il-Perit Tekniku kkonkluda li l-hsara sofferta mill-attrici giet kawzata mix-xoghlijiet ta' kostruzzjoni fil-fondi sovrastanti ghall-hanut taghha in bazi ghall-konsiderazzjoni li kemm mix-xhieda tal-konvenut kif ukoll mix-xhieda ta' Emanuel Grima u Carmelo Vassallo, bennejja, ittiehdu diversi prekawzjonijiet biex jipprotegu lill-hanut "Excess" tant li sar kontrabejt fuq il-parti tas-saqaf tal-hanut u anke ghamlu plastic sheets fejn dehrilhom li setgha jidhol xi ilma. Izda f'certu hin meta l-attrici kienet imsiefra, l-konvenut kisser parti mill-kontrabejt u ghalkem ghamel plastic sheet fuq kollox xorta dahal ilma tax-xita ghand l-attrici u kkawzalha danni. Il-konvenut u iz-zewg bennejja ikkonfermaw illi fil-granet li kissru parti mill-kontrabejt, kienet ghamlet ix-xita. Il-hsara li saret minn dan id-dhul ta' ilma tax-xita hi dik deskritta u elenkata mill-Perit Valerio Schembri u stmat fis-somma ta' Lm1352.9. Ara fol.2 sa 48 tal-process.

Il-konvenut Charles Mifsud u s-socjetà kjamata in kawza C. Mifsud Ltd. jichdu li huma b'xi mod responsabbli ghall-hsarat kawzati fil-fond ta' l-attrici u ghall-konsegwenti danni subiti minnha. Fin-Nota ta' Osservazzjonijiet taghhom jikkontendu li huwa pacifiku illi biex tirnexxi kawza fejn qed jintalbu danni, l-attur irid, inter alia, jipprova ness bejn agir illecitu tal-konvenut u danni sofferti mill-attur "min ifittex ghad-danni jrid jipprova mhux biss latt jew ommissjoni kopluza izda li dak l-istess att jew

ommissjoni ghandhom konnessjoni ta' kawza u effett mad-danni sofferti" (Kollezz. Vol XXX pIII p142). Illi jsegwi ghalhekk illi hemm tlett elementi illi jridu jigu ppruvati fil-kawza odjerna: (i) fatt illecitu mwettaq mill-esponenti; (ii) danni sofferti mill-attrici; (iii) ness bejn it-tnejn. L-esponenti jissottomettu illi l-attrici ma rnexxielix tipprova dawn l-elementi fi grad sodisfacenti li din l-Onorabbli Qorti tista' takkolji t-talbiet taghha. Il-konvenut u s-socjetà kjamata in kawza jissosstanzjaw din l-ahhar affermazzjoni taghhom billi jikkontendu li xxoghlijiet saru kollha skond il-permessi tal-MEPA u xxoghlijiet kollha saru skont il-ligi u kif titlob is-sengha u l-arti, fil-presenza ta' perit u minn haddiema ta' esperjenza. Ghalhekk il-'fatt illecitu' li jrid ikun prezenti biex tirnexxi kawza ghad-danni ma jissussistix. Il-Qorti però ma taqbilx ma' dak minnhom affermat. Huwa principju stabbilit fis-sistema guridika nostrali li ghad illi xoghlijiet ta' kostruzzjoni jkunu koperti bil-permessi mahruga mill-Awtoritajiet kompetenti, fosthom mill-MEPA, u jigu esegwiti skond dawk il-permessi taht is-supervizjoni ta' Perit u minn haddiema ta' esperjenza, b'daqshekk sid il-fond ta' fejn ikunu qed jigu esegwiti tali xoghlijiet ma huwiex ezonerat milli jaghmel tajjeb ghad-dannu li jista' jigi kkawzat lill-gar tieghu b'dawk l-istess xoghlijiet. Hekk kif gie osservat mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza Emanuel Agius v. Emanuel Mifsud, citazzjoni numru 1373/01 deciza fit-28 ta' April 2005, kien u ghadu principju kardinali fil-kuntest tad-drittijiet ta' proprjetarji li il diritto del proprietario di usare liberamente del suo fondo e di farsi le modificazioni che crede convenienti cessa la ove si reca grave molestia al vicino … hu pacifiku illi ma huwiex bizzejjed li wiehed jaghmel uzu mid-dritt tieghu, izda dan l-uzu irid ikun fil-limiti gusti, kwindi anke konciljat ghad-drittijiet ohra ta' haddiehor, li altrimenti jistghu jigu vjolati b'dak l-uzu u dan ikun illeggittimu – 'Mifsud v. Camilleri' deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-15 ta' Dicembru 2004. Intqal ukoll fil-kawza 'Captur vs Borg', deciza minn din il-Qorti fil-5 ta' Ottubru 1993, illi 'kull min, b'xoghol konness ma' kostruzzjoni, jaghmel hsara lill-vicin, jirrispondi ghad-danni.

Ghalkemm jirrizulta li Charles Mifsud u l-haddiema inkarigati minnu hadu diversi prekawzjonijiet anke kontra d-dhul ta’ l-ilma tax-xita, mill-provi prodotti ampjament jirrizulta li f’hin minnhom, meta l-attrici kienet imsiefra, Charles Mifsud kisser parti mill-kontrabejt tas-saqaf tal-fond mikri lill-attrici u hallih hekk ghal diversi granet u ghalkemm ghamel il-plastic sheeting, kif ghamlet ix-xita dahal l-ilma fil-fond sottostanti, il-fond ta’ l-attrici, u giet ikkawzata hafna hsara. Kien proprio f’din l-okkazzjoni l-iktar li giet ikkawzata hsara fil-fond mikri lill-attrici b’konsegwenza tax-xoghlijiet ta’ kostruzzjoni esegwiti mill-konvenut u mis-socjetà kjamata in kawza. Il-konvenut u s-socjetà kjamata in kawza jippruvaw jezimu ruhhom minn kull responsabiltà versu l-attrici billi jikkontendu li: (i) il-fond mikri lill-attrici huwa antik hafna u mibni minghajr qatran; u li (ii) bl-agir taghha stess l-attrici ikkontribwiet ghall-hsarat kawzati fil-fond. Fin-Nota ta’ Osservazzjonijiet taghhom jissottomettu li irrizulta mill-provi illi filwaqt illi l-konvenut ghamel dak kollu illi kien fil-poter tieghu sabiex jevita li ssir hsara fil-fond mikri lill-attrici, l-attrici stess bl-agir taghha tat lok ghall-hsarat allegati. Hawnhekk jidhol l-element tal-kontributorjetà ta’ l-attrici ghad-dannu subit. Huwa pacifiku fil-fatt illi fejn l-attur ikun hu stess ta lok ghad-danni allegati, l-ezistenza ta’ tali kontributorjetà u l-proporzjon taghha ghandu jittiehed in konsiderazzjoni fir-ripartizzjoni tad-danni u jista’ sahansitra jxejjen irresponsabbilità tal-konvenut. L-esponenti jissottomettu li dan huwa proprju kaz fejn il-konvenut m’ghandux jinzamm responsabbli u dan ghar-ragunijiet li sejrin jigu spiegati. Illi ghandu jigi ccarat illi d-danni allegati sehhew minhabba dhul ta’ ilma tax-xita. Dan minnu nnifsu huwa fattur ambjentali illi fuqu l-esponenti ghandhom biss kontroll limitat, fis-sens illi ovvjament ma tistax tigi evitata x-xita imma semmai wiehed jista’ jipprova jilqaghlha biex jipprevjeni hsarat. Wiehed però ghandu jzomm f’mohhu wkoll illi, kif gie ampjament pruvat, il-fond mikri lill-attrici kien wiehed antik u mibni minghajr qatran tant illi anke lilma tat-tisqija tas-sigar fil-gnien kontigwu kien jiskula mill-hajt, ahseb u ara l-ilma tax-xita li jaf jaghmel fil-Wied ta’ Birkirkara. Dan jirrimarkah il-perit tekniku fir-rapport tieghu: Skond xhieda ta’ l-istess konvenut jidher li minn

dejjem kien hemm dhul ta’ ilma min-naha tal-gnien tal-konvenut anke meta kien isaqqi s-sigar ahseb u ara meta taghmel xita qawwija. Peress li dan il-hanut qieghed fil-Wied ta’ Birkirkara, area rinomata ghall-gharghar, kien ta’ sikwit jidhol l-ilma fil-hanut kif qalet it-tifla ta’ l-attrici fix-xhieda taghha stess. Il-Perit rega’ ikkonferma dan fuq domandi in eskussjoni ta’ l-attrici. Dan iffisser illi, anke fl-aghar ipotesi ghall-esponenti, huma qatt ma jista’ jkollhom responabbilità shiha ghall-allegata hsara, ghax irrispettivament mix-xoghlijiet illi kienu qed iwettqu fil-fond taghhom, f’tempesta qalila xorta kien ser jidhol l-ilma fil hanut ta’ l-attrici.

Huwa fatt indiskuss li meta Charles Mifsud avvicina lill-attrici bil-proposta li jwaqqa’ l-fond u jibni iehor gdid minfloku, l-attrici ittitubat u baqghet ma tatux risposta konkreta bil-konsegwenza li x-xoghlijiet fuq is-saqaf finalment bdew f’Jannar 2006, fl-istagun tax-xita. Izda b’daqshekk ma jfissirx li din it-titubanza wasslet biex b’mod dirett jew indirett gew ikkagunati l-hsarat fil-fond mikri lilha kif pretiz mill-konvenut u mis-socjetà kjamata in kawza. Kif già iktar ‘l fuq osservat, mill-provi prodotti jirrizulta li ghalkemm il-fond già kellu problemi ta’ dhul ta’ ilma, l-iktar li giet ikkawzata hsara kien meta Charles Mifsud kisser parti mill-kontrabejt tas-saqaf tal-fond mikri lill-attrici u hallih hekk imkisser, ghad illi mghotti bil-plastic sheets, ghal diversi granet qabel ma kompla bix-xoghlijiet. Hu veru li hawn ukoll kien qed jipprova jikkonvinci lill-attrici biex jwaqqa’ s-saqaf tal-fond u jinbnih mill-gdid, izda sa’ dak iz-zmien già kien jaf u irrealizza li ma’ l-attrici ma tantx kien ser jasal ghal arrangement malajr u din il-proposta kienet l-iktar intiza biex jiggwadanja fl-ispazju fl-izvilupp tieghu, ghalkemm jghid li kienet ser tigwadanja l-attrici wkoll. B’hekk ma huwiex affattu gust li l-konvenut u ssocjetà kjamata in kawza jippruvaw jaharbu mir-responsabiltajiet taghhom ghal dak li sehh waqt l-esekuzzjoni tax-xoghlijiet da parte taghhom billi jixhtu l-htija fuq l-attrici.

Il-Qorti ma taqbilx ma’ dak sottomess mill-konvenut u mis-socjetà kjamata in kawza li l-Perit Tekniku rrikonoxxa l-

kontributorjetà ta’ l-attrici ghall-hsarat ikkawzati fil-fond mikri lilha. Hu veru li fir-Relazzjoni tieghu l-Perit Tekniku kkonstata li mix-xhieda ta’ diversi persuni jidher car li l-konvenut ried u xtaq li jasal f’arrangament mas-sidien tal-hanut u ma’ l-attrici biex iwaqqa’ l-hanut jerga’ jibnih mill-gdid skond kif titlob is-sengha u tikber l-area tal-hanut peress li l-hxuna tal-hitan antiki kienet esagerata. Jidher li l-attrici ghalkemm qatt ma qalet le pero kienet damet tittituba hafna ghal zmien twil bir-rizultat li l-konvenut ma setax jistenna izjed u beda x-xoghol fix-xhur tax-xitwa b’riskju li jidhol l-ilma tax-xita. Dan kien fil-bidu tas-sena 2006, izda mill-istess Relazzjoni johrog car li fl-opinjoni tal-Perit Ellul Vincenti l-iktar li giet ikkawzata hsara fil-fond mikri lill-attrici kien meta Charles Mifsud kisser parti mill-kontrabejt tas-saqaf u hallih hekk, ghad illi mghotti bil-plastic sheets, ghal diversi granet li matulhom ghamlet ix-xita. In kwantu rigwarda s-sottomissjoni tal-konvenut u tas-socjetà kjamata in kawza li ix-xita hija fiha nnfisa fattur ambjentali li fuqu ghandhom biss kontroll limitat, il-Qorti tosserva li waqt li hu veru li x-xita hi fenomenu naturali li fuqha l-bniedem ma ghandu ebda kontroll, izda x-xita dejjem tinzel – partikolarment fl-istagun taghha – u b’hekk iridu jittiehdu l-prekawzjonijiet kontra l-avveniment tax-xita u t-tkissir ta’ parti minn kontrabejt ta’ saqaf, jithalla hekk imkisser ghal numru ta’ granet ghalkemm mghotti bil-plastic sheets, zgur mhux l-iktar agir rakkomandabbli f’tali cirkostanzi. Ghalkemm hu veru li l-fond mikri lill-attrici hu antik u mibni minghajr qatran, dan il-fatt ukoll ma ghandux jiskolpa lill-konvenut u lis-socjetà kjamata in kawza mir-responsabiltajiet taghhom fil-konfront ta’ l-attrici. Mill-gdid jigi ribadit li l-kawza principal ital-hsarat fil-fond mikri lill-attrici kif riskontrati mill-Perit Valerio Schembri, kien id-dhul ta’ l-ilma meta tkissret parti mill-kontrabejt tas-saqaf u thalliet f’dak l-istat, ghad illi mghottija bil-plastic sheets, ghal diversi granet. In effetti l-Perit Tekniku stess irrileva li kien a causa ta’ dan il-fattur li l-hsara li kien hemm fil-fond ta’ l-attrici definittivament giet aggravata meta dahal l-ilma minghand il-konvenut Mifsud. B’hekk, kontra dak pretiz mill-konvenut u s-socjetà kjamata in kawza mill-provi prodotti ampjament jirrizulta ness bejn ix-xoghlijiet ta’ kostruzzjoni esegwiti minnhom u l-hsarat fil-fond mikri lill-

attrici, u ghaldaqstant l-istess konvenut u socjetà kjamata in kawza, qua proprjetarji tal-fond fejn kienu qed jigu esegwiti x-xoghlijiet ta' kostruzzjoni, ghandhom jirrispondu ghal tali hsarat u jaghmlu tajjeb ghall-konsegwenti danni.

L-attrici titlob li tigi kkumpensata s-somma komplessiva ta' Lm4,907.91, ekwivalenti ghal €11,432.35, rapprezentanti d-danni minnha sofferti b'konsegwenza tax-xoghlijiet ta' kostruzzjoni esegwiti mill-konvenut u s-socjetà kjamata in kawza. Din is-somma tikkonsisti (i) fis-somma ta' Lm1,352.91, ekwivalenti ghal €3,151.43, rapprezentanti l-valur tal-hsarat kawzati fil-fond skond rapport tal-Perit Valerio Schembri datat 24 ta' Lulju 2006; (ii) fis-somma ta' Lm155.00, ekwivalenti ghal €361.05, rapprezentanti drittijiet dovuti lill-Perit Valerio Schembri; (iii) fis-somma ta' Lm2,100, ekwivalenti ghal €4,891.68, rapprezentanti telf ta' negozju soffert mill-attrici waqt il-hamsa u tletin gurnata li l-hanut "Excess" dam maghluq, liema telf gie kalkolat bir-rata ta' Lm60 (€139.76) kuljum; u (iv) fis-somma ta' Lm1,300, ekwivalenti ghal €3,028.18, rapprezentanti valur ta' stock li ma nbieghx peress illi l-hanut dam mghaluq ghal iktar zmien minn dak miftiehem. Ghalkemm fl-inkarigu tieghu l-Perit Tekniku ma kellux jirrelata dwar il-quantum tad-danni pretizi mill-attrici, listess Perit ikkonsidra dan il-punt ukoll u llikwida s-somma komplessiva ta' Lm3,057.91, ekwivalenti ghal €7,123.01, bhala d-danni dovuti mill-konvenut u socjetà in kawza lill-attrici. Jidher li l-partijiet kontendenti qed ihallu f'idejn il-Qorti jekk tiehux in konsiderazzjoni l-konstatazzjonijiet u konsegwenti konkluzzjonijiet tal-Perit Tekniku dwar il-kwistjoni tad-danni u t-tnejn li huma ressqu ssottomissjonijiet taghhom dwar dak konstatat u konkluz mill-Perit. Mir-Relazzjoni Teknika jirrizulta b'mod car li l-Perit ibbaza konstatazzjonijiet u konsegwenti konkluzzjonijiet tieghu fuq il-provi prodotti quddiemu, fosthom fatturi u ricevuti tax-xoghlijiet riparatorji u Z Readings esebiti mill-attrici, u ghalhekk ma ssib ebda raguni ghalfejn ma ghandhiex tiehu konjizzjoni tal-konstatazzjonijiet u konkluzzjonijiet tieghu, ghalkemm l-istess ma kienux jaqghu strettament fl-inkarigu moghti lilu.

Dwar id-danni fil-fond il-Perit Tekniku kkonkluda li l-istimi relattivi ghax-xoghlijiet ta’ riparazzjoni prodotti mill-attrici u annessi mar-relazzjoni tal-Perit Valerio Schembri a fol. 40 sa’ 48 tal-process huma “fair and reasonable” izda irrileva li s-somma mitluba mill-attrici tinkludi l-frame tal-hadid li kien qed izomm il-wall panels. Dan il-hadid irrizulta li kien imsaddad hafna tant li nhasset il-htiega li dan jinbidel. Is-sottoskritt ihoss li l-kondizzjoni hazina ta’ dan il-frame tal-hadid ma kienx rizultat ta’ dhul ta’ ilma f’okkazzjoni wahda izda kien dovut ghall-ambjent umdu ghal tul ta’ zmien. Jirrizulta li l-hadid kien ilu mwahhal disa’ snin f’ambjent bla qatran, f’post li ta’ sikwiet jiffladdja u b’hitan umdi. U ghalhekk is-sottoskritt ihoss li somma arbitrarja ta’ tlett mitt lira ghandha titnaqqas mis-somma mitluba biex b’hekk is-somma dovuta lill-attrici mill-konvenut tkun ta’ elf u tnejn u hamsin lira Maltin u wiehed u disghin centezmu. Il-Perit Tekniku kkonferma din il-konkluzjoni fir-risposta tieghu ghall-ewwel mistoqsija in eskussjoni da parte ta’ l-attrici. Kemm l-attrici kif ukoll il-konvenut u s-socjetà kjamata in kawza jikkontestaw din il-konkluzzjoni tal-Perit Tekniku: l-attrici ghaliex hija eccessiva u l-konvenut u socjetà kjamata in kawza ghaliex skond huma t-tnaqqis kellu jkun iktar.

L-attrici tibbaza l-kontestazzjoni taghha fuq l-affermazzjoni li t-tnaqqis jammonta ghal terz ta’ l-ispiza totali ta’ dawk ix-xoghlijiet kif jirrizulta minn Dok.01 anness ma’ l-imsemmi rapport, meta mir-ritratti annessi mar-rapport tal-Perit Valerio Schembri senjatament dawk immarkati Doc.EE sa Doc.II jirrizulta li nbidlu biss partijiet minn dan il-hadid. Il-konvenut u s-socjetà kjamata in kawza jibbazaw il-kontestazzjoni taghhom fuq l-affermazzjoni li jekk wiehed jara d-Dokument 01 (stima tad-ditta O&M) wiehed jara illi l-frame wahdu (dak li huwa deskritt bhala wall lining) ghandu valur ta’ Lm523.50. Il-panelling nnifsu, illi mill-provi jirrizulta li huwa l-unika parti tal-istruttura illi possibilment sarilha l-hsara bl-ingress ta’ l-ilma, ma jiswiex izjed minn Lm88 (€204.98). Fil-fehma tal-Qorti t-tnaqqis da parte tal-Perit Tekniku tas-somma ta’ Lm300 la huwa eccessiv u lanqas huwa baxx wisq, izda huwa tnaqqis li fic-cikorstanzi huwa gust u b’hekk tikkonfermah.

Ghalkemm l-attrici tikkontendi li partijiet biss mill-frame tal-hadid inbiddlu u ghalhekk il-Perit ma kellux inaqqas is-somma ta' Lm300, mill-provi prodotti dak minnha affermat ma jirrizultax. Kull meta xehdet dwar il-panelling tal-hajt u l-hadid li kien imqabbad mieghu qatt ma semmiet li kienu biss partijiet mill-frame tal-hadid li nbidlu. F'dan ir-rigward fl-affidavit mahluf fl-10 ta' Dicembru 2007 l-attrici qalet x-xoghlijiet ta' refurbishment li ghamilt fil-hanut kienu jikkonsistu principarjament f'xi xoghlijiet ta' gypsum u fl-elettriku fejn zidt xi light fittings. Nezebixxi kopja ta' invoice relattiva ghax-xoghlijiet ta' gypsum immarkata Dok.OM1 liema invoice tkopri l-ammont ta' tiswijiet ta' hsarat kif indikat f'Dok.01 anness mar-rapport tal-perit kif ukoll ix-xoghlijiet ta' refurbishment. Jiena b'kollox hallast Lm1,400 kif indikat fl-ircevuta fiskali annessa u immarkata Dok. OM2. Minn dan jien qed nitlob Lm901.81 minghand Charles Mifsud bhala dik il-parti ta' l-ispiza li tirrapprezenta t-tiswija tal-hsarat kkagunati. In kontro-ezami waqt is-seduta tat-12 ta' Frar 2008 qalet ix-xoghol li sar kien jikkonsisti fix-xoghol ta' elettriku, tibdil lill-wall panelling bil-hadid mieghu. Kien biss fin-Nota ta' Sottomissjonijiet taghha li l-attrici qajment dan il-punt ghall-ewwel darba u ghalkemm taghmel referenza ghar-ritratti annessi mill-Perit Valerio Schembri mar-rapport tieghu, mill-istess ritratti ma jistax jigi dezunt li kienu partijiet biss mill-frame tal-hadid li inbidlu u mhux il-frame kollu. Il-konvenut u s-socjetà kjamata in kawza ma ghandhomx ragun meta jghidu li t-tnaqqis ta' Lm300 kien baxx wisq ghaliex it-tibdil tal-wall panelling u tal-frame tal-hadid sar necessarju wkoll minhabba d-dhul ta' ilma fil-fond mikri mill-attrici fiz-zmien meta kienu qed jigu esegwiti x-xoghlijiet ta' kostruzzjoni da parte taghhom. In effetti fir-risposta ghall-ewwel domanda in eskussjoni ta' l-attrici, il-Perit Tekniku jaghmilha cara li l-hsara li già kien hemm f'dan fil-fond mikri lill-attrici, inkluz ghalhekk fil-wall panelling u l-frame tal-hadid, definittivament giet aggravata meta dhala l-ilma minghand il-konvenut Mifsud. B'hekk din il-hsara ghandha tigi in parte sopportata mill-konvenut u s-socjetà kjamata in kawza. B'hekk il-konvenut u s-socjetà kjamata in kawza ghandhom ihallsu lill-attrici

s-somma ta' €2,452.62, ekwivlaenti ghal Lm1,052.91, rapprezentanti l-valur ta' danni kawzati fil-fond mikri lilha.

In kwantu jirrigwarda t-talba ta' l-attrici ghall-hlas tas-somma ta' Lm155.00 rapprezentanti drittijiet tal-Perit Valerio Schembri, il-Perit Tekniku kkonkluda li dan hu ddritt professjonali tal-Perit Valerio Schembri fuq xoghol konness ma' din il-kawza u l-konvenut ghandu jirrifondi din is-somma lill-attrici. Filwaqt illi l-attrici taqbel ma' din il-konkluzzjoni tal-Perit Tekniku, il-konvenut u s-socjetà kjamata in kawza ma jaqblux ghaliex skondhom ebda ammont ma hu pagabbli ghaliex fi kwalunkwe kaz l-attrici kellha tqabbad il-perit taghha ghax-xoghlijiet ta' refurbishment illi saru fil-hanut 10. Mill-provi prodotti però dak pretiz mill-konvenut u mis-socjetà kjamata in kawza ma jirrizultax. In effetti mix-xhieda tal-Perit Valerio Schembri jirrizulta li l-inkarigu tieghu kien limitat ghall-hsarat riskontrati fil-fond ta' l-attrici meta kienu qed jigu esegwiti x-xoghlijiet da parte tal-konvenut u tas-socjetà kjamata in kawza: Jiena kont gejt imqabbad mill-attrici biex nirredigi rapport dwar hsarat fil-fond Excess Boutique, Valley Road, B'Kara, in vista tax-xoghlijiet li kien qed isiru fil-fond soprastanti. … Jiena ma kontx involut fix-xoghlijiet ta' tiswija jew ahjar ta' refurbishment.

Ghaldaqstant, il-Qorti tikkonferma l-konkluzzjoni tal-Perit Tekniku li s-somma ta' €361.05, ekwivalenti ghal Lm155.00, ghandha tithallas mill-konvenut u mis-socjetà kjamata in kawza lill-attrici. In kwantu jirrigwarda t-talba ta' l-attrici ghall-hlas tas-somma ta' Lm2,100 rapprezentanti telf ta' negozju ghall-perijodu ta' 35 gurnata li matulhom il-hanut taghha kien maghluq, il-Perit Tekniku kkonkluda li: hawn l-attrici qed tghid li minhabba ix-xoghlijiet ta' tiswija li kellhom isiru fil-hanut, hi kellha zzomm il-hanut maghluq ghal hamsa u tletin gurnata. Is-sottoskritt hu ta' l-opinjoni li biex wiehed jirranga s-sistema ta' l-elettriku u biex jibdel suffit u jibdel panels ta' mal-hajt zgur li ma hemmx bzonn ta' hamsa u tletin gurnata. Fl-opinjoni tas-sottoskritt ghoxrin gurnata huma bizzejjed biex issir it-tiswija u bdil ta' materjal li gie ikkagunat mill-konvenut u soffert mill-attrici. Jekk ix-xoghol ha izjed minn ghoxrin gurnata, dan

jista’ jkun rizultat ta’ nuqqas ta’ planning min-naha ta’ l-attrici. Jista’ jkun ukoll li dan ix-xoghol dam izjed milli kellu jdum minhabba xoghlijiet ohra li setghu saru minbarra tiswija/tibdil ikkagunata mill-konvenut. Ghaldaqstant is-sottoskritt qed jistma l-valur ta’ telf ta’ negozju, is-somma ta’ elf u mitejn lira mlatin, ibbazata fuq rata ta’ sittin lira matlin kull jum. L-attrici tikkontesta din il-konkluzzjoni tal-Perit Tekniku u tikkontendi li l-kalkolu taghha ta’ hamsa u tletin gurnata jinkludi wkoll iz-zmien minn meta ghalqet il-hanut fit-13 ta’ Frar 2006 sa’ meta fil-fatt bdew ix-xoghlijiet. Fil-fatt ix-xoghlijiet per se hadu anqas minn ghoxrin gurnata, izda xxoghlijiet ma setghux jinbdew mill-ewwel gurnata li nghalaq il-hanut, proprju ghaliex il-konvenut kellu jaqla’ l-kontrabejt u jpoggi l-konkos qabel jinbdew ix-xoghlijiet. Meta l-konvenut waqqaf dawn ix-xoghlijiet, ix-xoghlijiet ta’ tiswija ma setghux jinbdew bil-konsegwenza li l-hanut kellu jinzamm maghluq ghal aktar granet minn dawk miftiehma. Isegwi allura li l-attrici ghandha tinghata kumpens ukoll ghal dawn il-granet li l-hanut inzamm maghluq, sakemm saru x-xoghlijiet li kellhom isiru mill-konvenut u setghu jinbdew ix-xoghlijiet fil-fond taghha. Inoltre minhabba l-hsarat estensivi x-xoghlijiet ma setghux jinbdew qabel acceda l-perit ta’ l-attrici fuq il-post, u dan kien fl-24 ta’ Frar 2006 u fit-3 ta’ Marzu 2006. Fl-affidavit taghha l-attrici tispjega li x-xoghlijiet inbdew fit-8 ta’ Marzu 2006 u hija qed titlob kumpens sal-25 ta’ Marzu 2006. Mir-Relazzjoni tal-Perit Tekniku jirrizulta car li huwa ha in konsiderazzjoni biss il-granet rikjesti biex issir it-tiswija tal-hsarat kawzati fil-fond mikri lill-attrici b’rizultat tax-xoghlijiet esegwiti mill-konvenut u mis-socjetà kjamata in kawza minghajr però ma ha in konsiderazzjoni l-granet l-ohra li listess attrici kellha izzomm il-hanut maghluq biex il-konvenut u s-socjetà kjamata in kawza setghu jaghmlu xogholijiet mehtiega fuq is-saqaf tal-fond. Il-fatt li l-hanut kien ser jinzamm maghluq sakemm isiru x-xoghlijiet fuq is-saqaf tal-fond mikri lill-attrici jirrizulta mix-xhieda li ta Charles Mifsud permezz ta’ affidavit mahluf u pprezentat fil-11 ta’ Jannar 2008: f’xi l-ewwel gimgha ta’ Frar, ftehmt ma’ Jane Borg illi aktar tard dak ix-xahar meta hija kienet tkun imsiefra jiena kont ser naghmel xoghlijiet fuq is-saqaf

konsistenti f'li jinqala' l-kontrabejt u jitqieghed il-konkos fuq is-saqaf. Niftakar car illi fi Frar 2006 meta Jane Borg kienet imsiefra jiena kont mort personalment fil-hanut Excess ma' xi impjegata ta' Jane Borg u konna ghattejna b'folji tal-plastic il-clothes racks li kien ghad fadal fil-hanut biex ma jiccappsux bit-trabijiet u ma ssirilhomx hsara waqt ix-xoghlijiet. Qed nghid "li kien ghad fadal" ghaliex Jane Borg kienet taf illi ser isiru x-xoghlijiet u niftakar li ma kenitx halliet hwejjeg fil-hanut, hlief possibilment xi ftit items fuq dawn ir-racks illi semmejt. Dan kien madwar nofs Frar 2006.

Fil-fehma tal-Qorti l-attrici ghandha dritt tigi kkumpensata ghaz-zmien kollu li l-hanut dam maghluq minhabba xoghlijiet marbuta max-xoghol ta' kostruzzjoni li kien qed jigi esegwit mill-konvenut u mis-socjetà kjamata in kawza, kemm biex saru x-xoghlijiet fis-saqaf tal-fond kif ukoll biex saru x-xoghlijiet ta' riparazzjoni tal-hsarat ikkawzati filfond. Mill-provi prodotti jirrizulta b'mod sodisfacenti li l-hanut ta' l-attrici baqa' maghluq minhabba xoghlijiet relatati max-xogholijiet ta' kostruzzjoni esegwiti mill-konvenut u mis-socjetà kjamata in kawza bejn il-15 ta' Frar 2006 u l-25 ta' Marzu 2006, li minnhom erbgha u tletin (34) gurnata kienu granet tax-xoghol (mit-Tnejn sas-Sibt). B'hekk l-attrici ghandha tigi kkumpensata ghat-telf ta' negozju ghal 34 gurnata u mhux biss ghal 20 gurnata kif konkluz mill-Perit Tekniku. L-attrici tikkontendi li ghandha tigi kkumpensata bir-rata ta' Lm60 (€139.76) kuljum, liema rata jidher li giet accettata mill-Perit Tekniku bhala wahda gusta. Il-konvenut u ssocjetà kjamata in kawza però jikkontestaw din ir-rata u jikkontendu li t-telf ta' negozju qual volta subit mill-attrici huwa f'valur ferm inqas minn dak minnha pretiz. Jissottomettu li fl-aghar ipotesi ghalihom it-telf ta' negozju ghandu jigi kalkolat bir-rata ta' Lm57.77 mahduma minn Nicholas Falzon u mhux bir-rata ta' Lm60 pretiza mill-attrici. Izda, jikkontendu li fi kwalunkwe kaz il-kalkoli ta' Nicholas Falzon ma humiex korretti u affidabbli ghaliex f-lewwel lok jinkludu l-ispejjez ta' l-attrici ghal dargew mahduma fuq Z Readings ta' hanut iehor u mhux tal-hanut "Excess" mertu tal-kontestazzjoni.

Mix-xhieda ta’ Nicholas Falzon, l-accountant ta’ l-attrici li pprepara l-prospett rigwardanti t-telf ta’ negozju, jirrizulta li fil-kalkoli li huwa ghamel biex wasal ghall-figura ta’ Lm57.77 bhala dhul gornalier ta’ l-attrici mill-hanut taghha, il-gross profit ta’ 35% li hadem fuqu kien jinkludi t-taxxa li qual’ volta trid tithallas mill-attrici izda mhux ukoll l-ispejjez normalment assocjati man-negozju taghha peress illi dawn kien già qatghhom qabel ma wasal ghal dak il-35%. B’hekk il-figura ta’ Lm57.77 minnu kalkolata bhala d-dhul gornalier ta’ l-attrici mill-hanut ma tinkludix l-ispejjez ghal darbtejn kif pretiz mill-konvenut u mis-socjetà kjamata in kawza. Wara li ezaminat u kkunsidrat iz-Z Readings esebiti mill-attrici, il-Qorti hi tal-fehma li Nicholas Falzon verament ghamel il-kalkoli tieghu kif spiega waqt is-seduta tat-28 ta’ Settembru 2007 u ma kkalkolax l-ispejjez ghal darbtejn, b’hekk il-figura ta’ Lm57.77 mahduma minnu effettivament tirrapprezenta d-dhul gornalier ta’ l-attrici mill-hanut taghha u ghandha tkun din il-figura li tifforma l-bazi tal-kumpens dovut lilha ghaz-zmien li l-hanut dan maghluq minhabba xoghlijiet relatati max-xoghol ta’ kostruzzjoni esegwit mill-konvenut u mis-socjetà kjamata in kawza. Ghalkemm il-konvenut u s-socjetà kjamata in kawza jippruvaw ipoggu fid-dubju kemm il-kalkoli ta’ Nicholas Falzon jistghu japplikaw ghall-hanut “Excess” mertu ta’ dawn il-proceduri ghaliex iz-Z Readings fuq liema hadem jirreferu ghall-hanut “Extreme”, li skond huma huwa hanut iehor ta’ l-attrici, mill-provi jirrizulta li z-Z Readings esebiti jirreferu kemm ghall-hanut “Excess” kif ukoll ghall-hanut “Extreme” u jekk dawn verament huma zewgt ihwienet separati, minn paragun bejn iz-Z Readings esebiti jirrizulta li d-dhul minnhom fuq l-istess perijodi (ghalkemm ta’ sentejn differenti) huwa pressapoco l-istess. B’hekk ghall-finijiet ta’ kalkoli l-fatt li jistghu jkunu zewg ihwienet separati ma ghandux jaghmel u fil-fatt ma jaghmilx differenza.

Ghaldaqstant il-kumpens dovut lill-attrici mill-konvenut u mis-socjetà kjamata in kawza ghall-perijodu ta’ 34 gurnata li l-hanut dam maghluq minhabba xoghlijiet relatati max-xoghol ta’ kostruzzjoni esegwit minnhom, kalkolat bir-rata

ta’ €134.56, ekwivalenti ghal Lm57.77, kuljum, jammonta ghal €4,575.30, ekwivalenti ghal Lm1,964.18.

L-attrici titlob ukoll il-hlas tas-somma ta’ Lm1,300, ekwivalenti ghal €3,028.18, rapprezentanti l-valur ta’ stock li ma nbieghx peress illi l-hanut kien maghluq. Fir-rigward ta’ din it-talba l-Perit Tekniku kkonstata u kkonkluda li wiehed hawn qed jifhem li din is-somma tirrapprezenta l-valur nett ta’ materjal impurtat izda li baqa’ ma nbieghx peress li l-hanut kien maghluq. Anke jekk wiehed jaccetta din is-somma ta’ Lm1,300 wiehed irid jiehu in konsiderazzjoni ukoll li din il-merkanzija ma kienetx a total loss fis-sens li dak li ma nbieghx fi zmienu xorta wahda jinbiegh fiz-zmien meta jsiru sales ghalkemm bi prezzi baxx minn dak li kien ikun kieku inbieghu fi zminehom. Normalment waqt sale il-prezz ikun cost price jew ftit anqas u ghalhekk is-sottoskritt qed jistma it-tefl ta’ l-attrici f’dan il-kaz bhala 50% tal-cost price cioè is-somma ta’ sittmija u hamsin Lira Maltin. Kemm l-attrici kif ukoll il-konvenut u s-socjetà kjmata in kawza jikkritikaw il-konsiderazzjoni u konsegwenti konkluzzjoni tal-Perit Tekniku, izda l-Qorti tqis l-istess hija wahda gusta u logika u ghalhekk tikkonfermaha. B’hekk fir-rigward ta’ stock mhux mibjugh, l-attrici ghandha dritt ghall-hlas minghand il-konvenut u s-socjetà kjamata in kawza tas-somma ta’ €1,514.90, ekwivalenti Lm650.00.

Ghaldaqstant, id-danni dovuti mill-konvenut u mis-socjetà kjamata in kawza jammontaw ghal tmint elef disa’ mija u tlett euro u sitt centezmi (€8,903.06).”

Rat li fuq dawn il-konsiderazzjonijijiet l-imsemmija Qorti waslet ghall-konkluzjonijiet segwenti:- “(1) Tastejni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni u tat-tielet eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut peress illi dawn gew determinati bid-Digriet ta’ l-10 ta’ Ottubru 2007; (2) Tiddikjara li fir-rigward ta’ l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut, l-attrici irnexxielha tipprova titolu ta’ lokazzjoni fuq il-fond “Excess”, Valley Road, Birkirkara; (3) Tichad ir-raba’ u l-hames eccezzjoni tal-konvenut u l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tas-socjetà kjmata in kawza, (4) Tilqa’ in parte

s-sitt eccezzjoni tal-konvenut u t-tielet eccezzjoni tas-socjetà kjamata in kawza; (5) Tilqa' t-talba attrici limitatament ghas- somma ta' €8,903.06 rapprezentanti d-danni kagonati lill-attrici b'konsegwenza tax-xoghol ta' kostruzzjoni esegwit mill-konvenut u mis-socjetà kjamata in kawza, u tikkundanna lill-konvenut u lis-socjetà kjamata in kawza jhallsu lill-attrici s-somma ta' €8,903.06, bl-imghax legali dekoribbli mit-2 ta' Marzu 2007 (id-data tan-notifika tar-Rikors promotur lill-konvenut) sad-data ta' l-effettiv pagament.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandu jigu sopportati mill-konvenut u mis-socjetà kjamata in kawza."

Il-konvenut Charles Mifsud u s-socjeta' kjamata in kawża C. Mifsud Limited hassew ruhhom aggravati minn din is-sentenza u interponew minnha uniku appell quddiem din il-Qorti.

Rat li l-imsemmija appellanti fir-rikors tal-appell taghhom ippremettew:-

"Illi din hija kawża dwar ħsarat illi allegatament seħħew f'fond mikri lill-attriċi u minnha operat bħala ħanut tal-ħwejjeġ.

1.0 It-talba, l-eċċezzjonijiet u s-sentenza appellata.

Illi f'rikors tat-23 ta' Frar, 2007 l-attriċi appellata talbet illi l-appellant Charles Mifsud jiġi ordnat iħallasha:

L-ammont ta' erbat elef u disa' mija u seba' liri Maltin u wieħed u disgħin ċenteżmu (illum ekwivalenti għal €11,432.35) liema somma tirrapreżenta danni rekati lir-rikorrenti fil-fond proprjetà tagħha l-ħanut Excess, Valley Road, Birkirkara, kawża ta' xogħlijiet eżegwiti (mill-intimat) fil-fond sovrastanti rappreżentanti in kwantu Lm1,352.91 (illum ekwivalenti għal €3,151.43) għal ħsarat riskontrati fil-fond fuq imsemmi skond ir-rapport peritali anness (mar-rikors) u mmarkat Dok A, in kwantu Lm155 (illum ekwivalenti għal €361.05) bħala drittijiet dovuti lill-perit fir-

rigward tal-istess rapport, in kwantu Lm2100 (illum ekwivalenti għal €4891.68) bħala danni subiti mir-rikorrenti fil-ħamsa u tletin ġurnata li kienet kostretta żżomm il-ħanut magħluq kawża tal-ħsarat…ikkawżati bir-rata ta' sittin Liri Maltin kull ġurnata u in kwantu Lm1,300 (illum ekwivalenti għal €3,028.19) rappreżentanti valur ta' stock li ma nbiegħx kawża li l-ħanut kellu jinżamm magħluq aktar miż-żmien miftiehem.

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittra uffiċjali numru 6810/2006 u bl-interessi legali sad-data tal-pagament effettiv.

Illi l-konvenut, illum appellant, Charles Mifsud eċċepixxa:-

1. Preliminarjament ir-rikorrenti Jane Borg trid tipprova t-titolu tagħha fir-rigward tal-fond «Excess», Valley Road, Birkirkara.
2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandha tiġi kjamata in kawża il-kumpanija C. Mifsud Limited (C-9436) stante li x-xogħlijiet li lmentat minnhom l-attriċi saru f'fondi li huma in parte proprjetà ta' l-imsemmija kumpanija, kif jixhdu l-kuntratti ta' akkwist annessi bħala Dok CM 1, 2 u 3.
3. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, għall-integrità tal-kawża u għall-ekonomija tal-ġudizzju għandhom jiġu ikkjamati in kawża wkoll Emmanuel Grima u Carmel Vassallo, il-bennejja li wettqu x-xogħlijiet li qed tilmenta dwarhom ir-rikorrenti.
4. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu x-xogħlijiet kienu kollha koperti bil-permessi neċessarji ta' l-Awtoritajiet, inkluż permess ta' l-Awtorità Maltija għall-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) (Dok CM 4 anness), u għandu jingħad li r-rikorrenti fl-ebda mument m'oġġezzjonat għall-applikazzjoni għal permess ta' żvilupp. La x-xogħlijiet saru legalment, l-intimat m'għandux iwieġbu għal ħsara allegata.
5. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-allegata ħsara ma ġietx ikkawżata mill-esponenti.
6. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, id-danni reklamati huma eżaġerati u qed jiġu ikkontestati.
7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Illi fis-seduta tal-10 t'Ottubru, 2007, l-Ewwel Onorabbli Qorti laqgħet it-talba tal-konvenut għall-kjamata in kawża, illum appellanta, C. Mifsud Limited (C 9436) iżda ċaħditha fil-konfront tal-bennejja Emanuel Grima u Carmel Vassallo. L-appellanta C. Mifsud Limited ftit jew wisq segwiet l-istess linja difensjonali tal-konvenut Charles Mifsud u eċċepiet kif ġej:-

1. L-attriċi trid tipprova n-ness bejn ix-xogħlijiet imwettqa u d-danni reklamati minnha.
2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, ix-xogħlijiet kienu kollha koperti bil-permessi neċessarji t l-awtoritajiet, inkluz permess ta' l-Awtorità Maltija tal-Ippjanar (MEPA). La x-xogħlijiet saru legalment, l-esponenti m'għandhiex twieġeb għall-ħsara allegata.
3. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, id-danni mitluba huma eżaġerati u qed jiġu ikkontestati.
4. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Illi nhar l-24 t'Ottubru, 2011, l-Ewwel Onorabbli Qorti iddeċidiet il-każ hekk:

(i) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni u tat-tielet eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenut peress illi dawn ġew determinati bid-Digriet tal-10 t'Ottubru, 2007
(ii) Tiddikjara li fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-konvenut, l-attriċi rnexxielha tipprova titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond "excess", Valley Road, Birkirkara;
(iii) Tiċħad ir-raba' u l-ħames eċċezzjoni tal-konvenut u l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tas-soċjetà kjamata in kawża,
(iv) Tilqa' in parte s-sitt eċċezzjoni tal-konvenut u t-tielet eċċezzjoni tas-soċjetà kjamata in kawża
(v) Tilqa t-talba attriċi limitatament għas-somma ta' € 8,903.06 rappreżentanti d-danni kaġonati lill-attriċi b'konsegwenza tax-xogħol ta' kostruzzjoni eżegwit mill-konvenut u mis-soċjetà kjamata in kawża u tikkundanna lill-konvenut u lis-soċjetà kjamata in kawża jħallsu lill-attriċi s-somma ta' € 9,903.06, bl-imgħax legalidekoribbli mit-2

ta' Marzu, 2007 (id-data tan-notifika tar-rikors promoter lilll-konvenut) sad-data tal-effettiv pagament.
L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sopportati mill-konvenut u mis-soċjetà kjamata in kawża.

2.0 L-appell u l-aggravji

Illi l-esponenti ħassew ruħhom aggravati minn din is-sentenza u minnha qed jinterponu dan l-umili appell. L-aggravji tal-esponenti huma ċari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:

(i) L-appellanti jsostnu illi l-Ewwel Onorabbli Qorti ma kellhiex issibhom responsabbli ta' ħsarat sofferti mill-appellata u dan għaliex kien l-aġir tagħha illi wassal għad-danni sofferti
(ii) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, anke jekk, għall-argoment, din l-Onorabbli Qorti tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Onorabbli Qorti fir-rigward ta' responsabbilità, il-quantum ta' danni dovuti għandu jitnaqqas, almenu għas-somma ta' € 7,123.01 msemmija fir-rapport tekniku tal-espert imqabbad mill-Qorti
(iii) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ordni għal ħlas tal-ispejjeż għandu jirrispekkja l-fatt illi l-eċċezzjonijiet tal-intimati ġew parzjalment milqugħa

3.0 Fatti tal-Każ

Illi jkun opportun illi qabel xejn issir referenza għall-fatti illi taw lok għall-każ in eżami:

- L-appellata Jane Borg tiġġestixxi l-ħanut tal-ħwejjeġ "Excess", 198 Valley Road, Birkirkara li huwa mikri lilha permezz ta' skrittura privata tat-3 t'April, 1996. L-appellant Charles Mifsud huwa sid tal-fond 199, Valley Road, Birkirkara li jiġi bieb ma' bieb ma' l-Excess waqt illi l-appellanta l-oħra C Mifsud Limited hija proprjetarja tad-dar numru 3 u 4, Saint Paul's Lane Birkirkara bi ġnien biswitha u bl-arja tagħha li tiġi tmiss mal-Excess min-naħa ta' wara u, minħabba dislivell fit-triq, parti minnha hija wkoll sovrastanti għall-istess ħanut "Excess". C. Mifsud

Limited hija wkoll proprjetarja tal-fond numru 200, Triq il-Wied Birkirkara li jiġi fuq in-naħa l-oħra tal-199 u l-Excess u bħall-Excess huwa wkoll sottostanti id-dar numru 3 u 4, Birkirkara Lane.[1]

-

- Fis-sena 2004 Charles Mifsud applika mal-MEPA (03020/2004) sabiex iwettaq xogħlijiet fil-proprjeta msemmija konsistenti f'"demolition of existing building and construction of cafeteria, retail outlet, games room and office space". L-applikazzjoni intlaqgħet fl-ewwel xhur ta' l-2005 u x-xogħlijiet bdew aktar tard dik is-sena tramite l-kumpanija kjamata in kawża C. Mifsud Limited li inkarigat żewġ bennejja - Emmanuel Grima u Carmel Vassallo.
- Charles Mifsud jixhed illi huwa għamel li seta' biex ix-xogħlijiet isiru bl-anqas inkonvenjent għall-appellata fost l-oħrajn bl-armar ta' scaffolding protettiv. Minħabba li l-proprjetà li kellha tiġi żviluppata kienet letteralment tiċċirkonda il-ħanut tal-appellata, ħafna qabel bdew ix-xogħlijiet Charles Mifsud offra lil Jane Borg biex ikellem lis-sid biex jitwaqqa' l-ħanut Excess u jerga' jinbena a spejjeż tal-konvenut. Dan biex Jane Borg tieħu lura ħanut ġdid għal kollox u ma jqumux problemi ta' ħsarat. L-attriċi qatt ma tat risposta lill-konvenut u kienet dejjem tirrispondi illi qiegħda taħsibha jew li trid tara l-affarijiet sew mal-Perit tagħha[2].
- Fl-aħħar, għall-bidu tal-2006, l-appellant Mifsud ma setax jibqa' jistenna u ta struzzjonijiet lill-ħaddiema biex dawn jibdew ix-xogħol fuq is-saqaf tal-ħanut Excess. Dan kien għall-ħabta tal-bidu tas-sena 2006.
- F'Jannar, kienet għamlet xi xita u Jane Borg allegat illi kien daħlilha xi ilma mis-saqaf. Fl-aħħar ta' Jannar 2006 l-appellant Mifsud mar fuq il-post flimkien mal-perit tiegħu Alan Saliba fejn iltaqa' ma' Jane Borg u mal-Perit tagħha ċertu Chris Cachia. Charles Mifsud jgħid illi tassew kien daħal xi ilma fil-ħanut tal-attriċi, però mhux fi kwantitajiet kbar. L-appellata fil-fatt kienet urietu xi panels tas-soffett li kienu jidhru li xxarrbu u qaltlu li l-ilma kien

[1] Il-kuntratti relattivi ġew eżebiti man-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut.

[2] Dawn l-attentati ta' ftehim jikkonfermahom anke l-Perit Alan Saliba fix-xhieda tiegħu tal-10 ta' Diċembru, 2007

għamel xi ħsarat fl-elettriku u li kienet se tqabbad lil xi ħadd biex jirranġah. Mifsud offra, mingħajr ma ammetta ħtija, illi jħallas għal dawn it-tiswijiet fl-elettriku u fil-panels.

- Sa dak iż-żmien x-xogħol prinċipali fuq is-saqaf sovrastanti l-Excess kien għadu ma sarx. Sewwasew fuq il-ħanut "Excess" kien hemm waħda mill-kmamar tad-dar 3 u 4, Saint Paul's Lane. Meta din id-dar kienet inxtrat minn C. Mifsud Limited fl-1992, din il-kamra kellha s-saqaf perikolanti u għalhekk kien twaqqa' fl-1994 biex ma jkunx ta' periklu u kien inbena kontrabejt[3]. Fi-kliem ieħor, fuq il-ħanut "Excess" kien hemm kamra b'saqaf imwaqqa' u l-art ta' dik il-kamra kienet ġiet miksija b'kontrabejt. Fl-ewwel ġimgħa ta' Frar 2006, Mifsud ftiehem ma' Jane Borg illi aktar tard dak ix-xahar meta hija kienet se tkun imsiefra, huwa kien ser jagħmel xogħlijiet fuq is-saqaf konsistenti f'li jinqala' l-kontrabejt u jitqiegħed il-konkos fuq is-saqaf. Fi Frar 2006 meta Jane Borg kienet imsiefra il-konvenut personalment mar fil-ħanut Excess ma' xi impjegata ta' Jane Borg u għenha tgħatti b'folji tal-plastic il-ftit clothes racks li kien għad fadal fil-ħanut biex ma jiċċappsux bit-trabijiet u ma ssirilhomx ħsara waqt ix-xogħlijiet. Il-konvenut isostni illi f'dan l-istadju Jane Borg kienet taf illi se jsiru x-xogħlijiet u li ma kinitx ħalliet ħwejjeġ fil-ħanut, ħlief possibiliment xi ftit items fuq l-imsemmija racks.

- Ix-xogħol imsemmi inbeda meta Jane Borg kienet imsiefra. Meta l-ħaddiema bdew ix-xogħol, skoprew illi kien hemm ħafna wisa' ta' ħitan u li seta' jitneħħa biex jiġi iggwadanjat l-ispazju. Mifsud qal lill-ħaddiema sabiex jieqfu mix-xogħol u ċempel lil Jane Borg fuq il-mobile, spjegalha s-sitwazzjoni u qalilha li jekk taċċetta seta' jinqala' s-saqaf totalment. B'hekk Mifsud kien jiggwadanja xi ħames filati waqt illi Borg kienet tiggwadanja saqaf ġdid kif ukoll aktar spazju fil-wisgħa tal-ħanut. L-appellant anke offra illi fil-ftit jiem illi l-ħanut kien jibqa' magħluq sakemm isir ix-xoghol iħallas kumpens raġjonevoli. Borg irrispondiet li l-appellant kellu jistenniha tiġi lura Malta u mbagħad tara. Għalhekk il-ħaddiema reġgħu għattew is-saqaf bil-plastic biex tiġi evitata ħsara sakemm tasal

[3] Xhieda tal-Perit Alan Saliba, 10 ta' Diċembru, 2007

risposta[4]. Borg ġiet lura Malta xi ġurnata jew tnejn wara dan l-episodju, imma mill-ġdid qalet illi trid tkellem lill-perit u lill-accountant tagħha.

- Reggħu bdew id-diskussjonijiet mal-appellata u s-sidien li min-naħa tagħhom qablu mill-ewwel li Mifsud iwaqqa' l-ħanut (mhux li jibdel is saqaf biss) u jerga' jibnieh spejjeż tiegħu dment li Jane taċċetta[5]. Sadanittant l-appellant iltaqa' ma' Borg diversi drabi anke fil-preżenza ta' familjari, ħbieb u l-perit tagħha u sikwit kien ukoll iċemplilha.
- Wara diversi jiem oħra Borg ġiet lura b'kontroproposta fis-sens li kienet lesta li taċċetta li l-post jinbena mill-ġdid biss jekk Mifsud iħallasha sittin lira Maltija għal kull jum li jdumu x-xogħlijiet. Il-konvenut ħass illi din kienet somma eżaġerata u għalhekk ta struzzjonijiet lill-ħaddiema biex minnufih jagħtu l-konkos lill-bejt u dan għamluh f'dik il-ġurnata stess. Kien hawn l-ewwel darba illi l-attriċi stqarret illi, wara l-episodju ta' Jannar kienet reġgħet daħlet ix-xita u li sofriet ħsarat.
-
- Borg għalqet il-ħanut biex, suppost, tirranġa l-allegati "ħsarat". Irriżulta però illi x-xogħlijiet li saru ma kinux jikkonsistu biss fi bdil ta' xi wall-boards li jista' jkun li setgħu xxarrbu, imma l-attriċi ħadet l-okkażjoni biex tagħmel refurbishment totali tal-ħanut[6].

4.0 Sottomissjonijiet Legali

Illi l-esponenti sejrin issa jressqu sottomissjonijiet legali biex isaħħu l-aggravji tagħhom, fl-istess ordni li tressqu l-imsemmija aggravji.

4.1 Nuqqas ta' Responsabbilità

[4] Fatt konfermat mill-Perit Alan Saliba (10 ta' Diċembru, 2007) u mill-ħaddiema Manwel Grima u Charles Vassallo.

[5] Konfermat minn wieħed mis-sidien – Ignatius Tabone – fix-xhieda tiegħu tad-29 t'Ottubru, 2007.

[6] Kif konfermat anke fix-xhieda ta' Jane Borg stess

Illi l-ewwel aggravju tal-esponenti huwa fis-sens illi l-Ewwel Onorabbli Qorti ma kellhiex issibhom responsabbli tal-ħsarat sofferti.

Illi huwa paċifiku illi biex tirnexxi kawża fejn qed jintalbu danni, l-attur irid , inter alia, jipprova ness bejn aġir illeċitu tal-konvenut u danni sofferti mill-attur.
"min ifittex ghad-danni jrid jipprova mhux biss l-att jew ommissjoni kolpuza izda li dak l-istess att jew ommissjoni ghandhom konnessjoni ta' kawza u effett mad-danni sofferti" (Kollezz. Vol XXX pIII p142).[7]

Illi jsegwi għalhekk illi hemm tlett elementi illi jridu jiġu ippruvati fil-kawża odjerna:
(i) Fatt illeċitu mwettaq mill-esponenti
(ii) Danni sofferti mill-attriċi
(iii) In-ness bejn it-tnejn.

Illi l-esponenti l-ewwelnett tissottometti illi fil-liġi Maltija ma teżistix id-dottrina ta' strict liability iżda sabiex konvenut jiġu ordnat iħallas danni jrid l-ewwelnett jintwera illi wettaq xi fatt illi jista' jitqies illeċitu.

Illi għandu jiġi emfasiżżat illi x-xogħlijiet saru kollha skond il-permessi tal-MEPA u x-xogħlijiet kollha saru skont il-liġi u kif titlob is-sengħa u l-arti, fil-preżenza ta' perit u minn ħaddiema ta' esperjenza. Inoltre, irriżulta kjarament mill-provi illi filwaqt illi l-esponenti għamlu dak kollu illi kien fil-poter tagħhom sabiex jevitwa li ssir ħsara fil-fond mikri lill-appellata, l-appellata stess bl-aġir tagħha tat lok għall-ħsarat allegati.

Illi l-istess sottomissjonijiet tressqu quddiem l-Ewwel Qorti li però speċifikament iddikjarat illi ma taqbilx magħhom. Għandu jingħad hawnhekk illi l-Qorti ma bbażatx din il-konklużjoni tagħha sempliċiment fuq apprezzament ta' fatti iżda pjuttost fuq applikazzjoni ta' prinċipji legali. Tant hu hekk illi l-Ewwel Qorti waslet illi tirrikonoxxi illi Charles

---
[7] Gerald Bugeja v David Gatt, Qorti tal-Appell (Inferjuri), 20.10.2003

Mifsud u l-ħaddiema tiegħu ħadu diversi prekawzjonijiet biex ma tiġix ikkawżata ħsara fil-fond ta' Jane Borg. Irrikonoxxiet ukoll illi "huwa fatt indiskuss li ... l-attriċi ittitubat". Madanakollu, il-Qorti għażlet illi ssegwi sentenzi bħal Agius v Mifsud [8] li jtennu li l-fatt illi xogħlijiet ta' kostruzzjoni jsiru skond il-permessi, b'ħaddiema tas-sengħa u taħt superviżjoni ta' perit ma jeżonerawx lil min wettaq ix-xogħlijiet milli jirrispondi għad-danni.

Illi bir-rispett, l-esponenti ma jaqblux mal-prinċipji enunzjati f'dawn is-sentenzi illi jidhru illi jirrispekkjaw il-prinċipji Anglo-Sassoni ta' strict liability aktar milli prinċipji Kontinentali li jeżiġu illi l-"fatt illeċitu" jrid dejjem jiġi ippruvat.

Illi filwaqt illi tirrikonoxxi illi hemm deċiżjonijiet tal-Qrati li segwew Agius v Mifsud, fl-istess waqt hemm diversi sentenzi oħra illi jemfasiżżaw in-neċessità illi jiġi pruvat fatt illeċitu.

Hekk ngħidu aħna f'Michael D'Amato et v Filomena Spiteri et[9] intqal:

Issa kif saput, il-fonti primarju tar-responsabilita` civili hi ravvizata fl-imgieba imputabbli ghal dolo jew kulpa. Il-ligi civili taghna ma tiddefinixix il-kolpa civili fl-ghemil izda taghmlu jikkonsisti fin-nuqqas ta' prudenza, nuqqas ta' diligenza u nuqqas ta' hsieb tal-bonus paterfamilias [Artikolu 1032 (1), Kodici Civili]. Dan jikkorrispondi in criminalibus ghan-nuqqas ta' hsieb, bi traskuragni, jew b' nuqqas ta' hila fl-arti jew professjoni tieghu jew nuqqas ta' tharis tar-regolamenti statwit fl-Artikolu 225 tal-Kodici Kriminali; [emfażi miżjuda]

Fis-sentenza Francis Cassar v Francis Sammut [10], l-Onorabbli Prim Awla, ikkwotat b'approvazzjoni rapport tal-perit legali li kien sab hekk:

[8] Ikkwotata mill-istess Qorti fis-sentenza tagħha

[9] Prim Awla, 3 t'Ottubru, 2003

Issa skond l-Artikolu 1030 Kodici Civili "kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu fil-qies li jmiss, ma jwegibx ghall-hsara li tigri b'dan luzu"; izda, imbaghad, kif jiddisponi l-Artikolu 1031 sussegwenti "kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu", u dan "anke jekk ikun il-propjetarju fl-ezercizzju tad-drittijiet tieghu, meta jaghmel minn hwejjgu uzu projbit mill-ligi". (Angelo Galea – vs – Angelo Frendo", 12 ta' April 1957 a Vol. XLI p. II, p. 988).

Fil-fatt fil-każ ikkwotat, il-Qorti kompliet billi sabet lil-konvenut responsabbli u dan stante illi kien ħaffer aktar qrib mid-distanzi statutorji. Għall-kuntrarju, fil-każ odjern, l-appellanti ma għamlu ebda "użu projbit mil-liġi".

Issir referenza wkoll għal sentenza fl-ismijiet Brian Valenzia nomine v Carmelo Penza noe[11], li wkoll tirreferi għal danni kkawżati minn ingress ta' ilma. F'dak il-każ instabet ir-responsabbilita' tal-konvenuti propju għaliex ma ħadu ebda prekawzjoni biex jevitaw dannu lill-fond adjaċenti :

Kif qalet din l-Onorabbli Qorti fil-kawza "Sammut vs Zammit", deciza fil-11 ta' Lulju, 2001, huwa obbligu ta' kull persuna li jkun qed jizviluppa s-sit tieghu, li jiehu dawk il-prekawzjonijiet kollha opportuni (inkluz, jekk ikun mehtieg, it-tqieghed ta' waterproofing mal-hajt divizorju) biex jigi evitat hsara lill-fond tal-gar. F'dan il-kaz, jirrizulta, fil-fatt, li s-socjeta' konvenuta ma hadet ebda prekawzjoni biex tara li ma tigrix hsara lill-katusa. Kien se jaghmlu sistema' gdida ta' katusa, u kwindi ma tawx kaz il-qadima, pero' hallieha hemm!

Ċertament illi mhux l-istess ġara fil-każ preżenti fejn l-istess Qorti tal-Maġistrati irrikonoxxiet illi l-appellanti "ħadu diversi prekawzjonijiet anke kontra d-dħul tal-ilma tax-xita". L-appellant għamel dak kollu li seta' sabiex ix-

---

[10] Prim AWla, 9 ta' Jannar, 2001

[11] Prim Awla, 2 ta' Frar, 2002

xogħlijiet jikkawżaw l-anqas ħsara u inkonvenjent possibbli għall-appellata. Kien hu li offra li jitwaqqa' l-ħanut u jinbena mill-ġdid u b'hekk, ovvjament, kienu jissolvew il-problemi kollha ta' dħul tal-ilma u tal-umdità tipiċi tal-postijiet antiki. Sfortunatament però l-attriċi mhux talli m'aċċettatx din il-proposta imma talli flok qabdet u irrifjutat, damet ġranet sħaħ, fl-eqqel tal-istaġun tax-xita, ittella' u tniżżel. Sadattant l-esponenti ħa x-xogħol u l-prekawzjonijiet neċessarji bis-serjetà kollha u sakemm fl-aħħar irċieva risposta mingħand Jane Borg ħaseb biex il-ħaddiema tiegħu jgħattu l-bejt u l-ġnub tal-binja b'folji tal-plastik sabiex ma jidħolx ilma, kollox taħt id-direzzjoni ta' perit u fil-preżenza tal-konvenut stess illi kien imur fuq il-post ta' kuljum biex jara illi x-xogħol isir kif suppost. Dan ġie rikonoxxut mill-Ewwel Qorti. Kif ġa ntqal, biex tirnexxi fil-pretensjoni tagħha, l-attriċi kellha turi mhux biss illi sofriet ħsara imma li l-konvenut wettaq "fatt illeċitu" u mill-anqas illi l-konvenut seta' jagħmel xi ħaġa biex jevita l-ħsara u naqas li jagħmilha. L-appellant Mifsud għamel dak kollu li kien fil-poter tiegħu illi jagħmel.

Illi huwa sinjifikanti illi anke l-perit tekniku jirrimarka dwar dan il-punt billi jgħid hekk:- Mix-xhieda ta' diversi persuni jidher ċar li l-konvenut ried u xtaq illi jasal f'arranġament mas-sidien tal-ħanut u mal-attriċi biex iwaqqa' l-ħanut, jerġa' jibnieh mill-ġdid skond kif titlob is-sengħa u tikber l-area tal-ħanut peress li l-ħxuna tal-ħitan kienet esaġerata. Jidher illi l-attriċi għalkemm qatt ma qalet le, però kienet damet tittituba ħafna għal żmien twil, bir-riżultat li l-konvenut ma setax jistenna iżjed u beda x-xogħol fix-xhur tax-xitwa b'riskju li jidħol l-ilma tax-xita.

Għalhekk l-appellanti jsostnu illi huma mhumiex responsabbli għal ħsarat.

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jissottomettu illi anke li kieku wieħed jaċċetta li sid ta fond huwa responsabbli għal ħsarat f'fond kontigwu anke meta mexa skond il-liġi, xorta waħda kellha l-Ewwel Qorti tieħu in konsiderazzjoni l-element tal-kontributorjetà tal-attriċi għad-dannu subit. Huwa paċifiku fil-fatt illi fejn l-attur ikun

hu stess ta lok għad-danni allegati, l-eżistenza ta' tali kontributorjetà u l-proporzjon tagħha għandu jittieħed in konsiderazzjoni fir-ripartizzjoni tad-danni[12] u jista' saħansitra jxejjen ir-responsabbilità tal-konvenut[13]. L-esponenti jissottomettu illi dan huwa proprju l-każ fejn l-appellant m'għandux jinżamm responsabbli.

Illi għandu jiġi ċċarat illi d-danni allegati seħħew minħabba dħul ta' ilma tax-xita. Dan minnu nnifsu huwa fattur ambjentali illi fuqu l-esponenti għandhom biss kontroll limitat, fis-sens illi ovvjament ma tistax tiġi evitata x-xita imma semmai wieħed jista' biss jipprova jilqagħlha biex jipprevjeni ħsarat. Wieħed però għandu jżomm f'moħħu wkoll illi, kif ġie ampjament pruvat, il-fond mikri lill-appellata kien wieħed antik u mibni mingħajr qatran tant illi anke l-ilma tat-tisqija tas-siġar fil-ġnien kontigwu kien jiskula mill-ħajt, aħseb u ara l-ilma tax-xita li jaf jagħmel fil-Wied ta' Birkirkara. Dan jirrimarkah il-perit tekniku fir-rapport tiegħu:

Skond xhieda tal-istess konvenut jidher li minn dejjem kien hemm dħul tal-ilma min-naħa tal-ġnien tal-konvenut anke meta kien isaqqi s-siġar aħseb u ara meta tagħmel xita qawwija. Peress li dan il-ħanut qiegħed fil-Wied ta' Birkirkara, area rinomata għall-għargħar, kien ta' sikwit jidħol l-ilma fil-ħanut kif qalet it-tifla tal-attriċi fix-xhieda tagħha stess

Il-perit reġa' ikkonferma dan fuq domandi in eskussjoni tal-appellanta.

Dan ifisser illi, anke fl-agħar ipoteżi għall-esponenti, huma qatt ma jista' jkollhom responsabbilità sħiħa għall-allegata ħsara, għax irrispettivament mix-xogħlijiet illi kienu qed iwettqu fil-fond tagħhom, f'tempesta qalila xorta kien ser jidħol l-ilma fil-ħanut tal-attriċi.

---

[12] Vincent Mifsud v George Bartolo, Qorti tal-Appell (Superjuri), 08.03.1957

[13] Francis Fenech et v Mark Montebello, Qorti tal-Appell (Inferjuri), 20.10.2003

Illi għalkemm il-perit jidher illi qed jaċċetta l-kontributorjetà tal-attriċi għall-allegata ħsara, huwa bir-rispett jonqos li jirrifletti dan fil-konklużjonijiet tiegħu dwar responsabbilità. L-istess għamlet il-Qorti meta akkollat ir-responsabbilità sħiħa lill-appellanti. L-esponenti umilment jissottomettu illi sehem l-attriċi fir-responsabbilità għall-akkadut kellu jiġi rikonoxxut.

4.2 Quantum tad-Danni kellu jkun anqas

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jissottomettu illi, anke jekk jinstab illi huma responsabbli għal danni lejn l-attriċi, l-ammont ta' danni pagabbli kellu semai ikun anqas minn dak ordnat mill-Ewwel Onorabbli Qorti.

Illi l-appellata ikkwantifikat id-danni minnha pretiżi fl-ammont ta' Lm 4,907.91 (illum € 11,432.35) u qassmithom skond in-natura tad-danni:

- Somma ta' Lm 1352.91 (€ 3,151.43) ħsara li saret fil-fond
- Somma ta' Lm 155 (€ 361.05) dritt tal-Perit Valerio Schembri
- Somma ta' Lm 2100 (€ 4,891.68) danni minħabba għeluq tal-ħanut għal 35 ġranet
- Somma ta' Lm 1,300 (€3,028.19)valur ta' stock li ma nbiegħx

Illi fir-rapport tiegħu il-perit analiżża l-pretensjonijiet tal-attriċi fl-istess ordni u wasal għall-konklużjoni illi d-danni pagabbli huma ta' € 7,123.01. Min-naħa tagħha, l-Ewwel Onorabbli Qorti, għalkemm laqgħet it-talbiet attriċi biss limitatament, għolliet id-danni għal € 8,903.06.

4.2.1 Ħsara fil-fond

F'dan ir-rigward, il-perit tekniku ħass illi għandu jnaqqas tlett mitt lira Maltija (Lm 300) biex jirrifletti l-fatt illi s-somma mitluba tinkludi l-ispejjeż għall-bidla ta' frame tal-

ħadid li kien iżomm il-wall panels u li jidher illi kien ilu li ssaddad minħabba umdità u dħul ta' ilma persistenti. L-Ewwel Onorabbli Qorti ikkonfermat din il-konklużjoni tal-Perit Tekniku.

Illi f'dan ir-rigward, l-appellanti jżommu ferm dak li ġa ntqal rigward kontributorjetà tal-appellata kif ukoll ta' ċirkustanzi naturali prinċipalment l-għargħar regolari fil-Wied ta' Birkirkara. Inoltre josservaw illi jekk wieħed jara id-Dokument 01 (stima tad-ditta O&M) wieħed jara illi l-frame waħdu (dak li huwa deskritt bħala wall lining) għandu valur ta' Lm 523.50. Il-panelling innifsu, illi mill-prova jirriżulta li huwa l-unika parti tal-istruttura illi possibilment sarilha l-ħsara bl-ingress tal-ilma, ma jiswiex iżjed minn Lm 88 (€ 204.98).

4.2.2 Dritt tal-Perit Valerio Schembri

Dan id-dritt jammonta għal € 361.05 u kemm il-Perit Tekniku kif ukoll l-Ewwel Qorti ikkonkludew li din l-ispiża għandha titħallas mill-esponenti. F'dan ir-rigward l-esponenti jtennu dak li qalu quddiem l-Ewwel Qorti u ċjoe illi l-ebda ammont ma huwa pagabbli għaliex fi kwalunkwé każ l-appellanta kellha tqabbad il-perit tagħha għax-xogħlijiet ta' refurbishment illi saru fil-ħanut.

4.2.3 Telf ta' negozju

Illi taħt dan il-kap, l-appellata qed tippretendi ħlas ta' Lm 60 għal 35 ġurnata illi, skond hi, damet magħluqa bħala konsegwenza tal-ħsarat allegatament ikkawżati mill-konvenut. Min-naħa tiegħu l-perit ħass illi ħamsa u tletin ġurnata kienu wisq biex isir sempliċiment xogħol ta' tiswija ta' panelling u elettriku, u għalhekk illikwida l-ammont dovut fit-total ta' Lm 1200, rappreżentanti għoxrin (20) ġurnata 'kumpens' bir-rata ta' sittin lira Maltija (Lm 60). Il-Qorti ma qablitx mal-perit tekniku għaliex stqarret illi mal-20 jum illi l-perit tekniku ħass illi għandu "jikkonċedi" għandhom jiżdiedu anke:

Il-ġranet l-oħra li l-istess attriċi kellha iżżomm il-ħanut magħluq biex il-konvenut u s-soċjetà kjamata in kawża setgħu jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa fuq is-saqaf tal-fond.

Għalhekk il-Qorti ikkonkludiet illi l-attriċi għandha tiġi ikkumpensata ta' 34 ġurnata. Bir-rispett l-appellanti ma jaqblux ma dan, u dan għar-raġuni illi din il-kunsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti tmur oltre n-natura tat-talba tal-attrici.

Huwa paċifiku illi l-binarji ta' kawża huma stabbiliti mill-premessi u t-talbiet fir-rikors promotur u mill-eċċezzjonijiet imqajma.

Fir-rikors promotur, Jane Borg stqarret biċ-ċar illi qed titlob kumpens inter alia ta' danni subiti mir-rikorrenti fil-ħamsa u tletin ġurnata li kienet kostretta żżomm il-ħanut magħluq kawża tal-ħsarat minnek ikkawżati. It-talba ma tikkontemplax danni subiti għal dawk il-ġranet li fihom l-attriċi żammet il-ħanut magħluq bi qbil preċedenti mal-attur! Għalhekk kwalunkwe kumpens għandu jiġi ikkalkulat abbażi ta' jiem neċessarji biex jiġu irranġati ħsarat.

Il-perit ħass illi għandu jnaqqas in-numru ta' ġranet għal 20 minn 35 u baqa' jsostni dan anke meta sarulu numru ta' domandi mill-attriċi in eskuzzjoni. L-esponenti għalhekk jaqblu mat-tnaqqis u anzi jżidu xi osservazzjonijiet li jiġġustifikaw tnaqqis ulterjuri:

- Il-"ħamsin ġurnata" jidher li jinkludu sebat iĦdud u festa pubblika (il-Ġimgħa, 31 ta' Marzu, 2006) meta hekk jew hekk il-ħanut kien se jkun magħluq. Dan diġa' jnaqqas il-ġranet għal 42 jum.
- Fi kliem il-perit stess ix-xogħol rikjest biex il-ħanut jitqiegħed lura fl-istat li kien kien sempliċiment tiswijiet fis-sistema tal-elettriku kif ukoll bdil ta' panelling. Bir-rispett anke għoxrin jum l-esponenti jarawh kalkolu ġeneruż.

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti lanqas jaqblu mal-kalkolu ta' telf ta' profitti li sar mill-perit tekniku u mill-Ewwel Qorti.

Illi għandu jingħad illi fil-mori tal-kawża l-appellata ippreżentat prospett tal-kumpens illi qiegħda tippretendi (Dok JB3). Fil-qosor jidher illi l-prospett inħadem hekk:

1. L-ewwel l-appellata għamlet lista tal-ispejjeż rikorrenti annwali li skond hi baqgħu dovuti anke meta l-ħanut kien magħluq.
2. It-total ta' Lm 9050 fi spejjeż annwali rikorrenti ġie mbagħad diviż bi 312 jum (52 ġimgħa x 6 ijiem) biex waslet għal spejjeż ta' Lm 29.01 kuljum
3. L-attriċi mbagħad ħadmet il-qligħ gross (gross profit) li kienet qed tistenna illi taqla', ikkalkulat bil-35 fil-mija (35%) fuq il-medja tal-cost of sales tas-snin ta' qabel. Dan il-cost of sales inħadem fuq iz-Z readings tal-cash register ezebiti fil-mori tal-kawza. L-attriċi waslet għal medja ta' Lm 28. 76 gross profit kuljum
4. L-ispejjez ta' Lm 29.01 kuljum ġew miżjuda mal-profitt gross ta' Lm 28.76 biex hekk l-attriċi waslet għat-total pretiż ta' Lm 57.77,

Illi bir-rispett l-esponenti jikkontestaw il-kalkoli għar-raġunijiet li ser jiġu spjegati.

- L-ewwelnett, it-total ta' kumpens pretiż minn Jane Borg skond il-prospett minnha eżebit huwa ta' Lm 57.77 kuljum. Għalhekk fl-agħar ipoteżi l-ogħla kumpens pagabbli mill-appellanta għandu jkun ta' Lm 57.77 mhux ta' Lm 60 kuljum. Dan il-fatt ġie rikonoxxut mill-Ewwel Onorabbli Qorti.
- It-tieninett, l-esponenti jirrilivaw illi hemm xi ħaġa intrinsikament żbaljata fil-kalkolu kif sar minn Jane Borg. Dan għaliex il-profitt gross (gross profit), huwa l-profitt ikkalkulat bħala persentaġġ fuq il-cost of sales qabel ma jitnaqqsu minnu l-ispejjeż. Illi fi kliem ieħor, jekk l-attriċi qed tgħid illi kienet taqla gross profit ta' Lm 28.76 kuljum, dan mhuwiex il-qligħ illi kien se "jibqagħlha f'idejha" għaliex minn dan l-ammont għadhom iridu jitnaqqsu l-

ispejjeż kif ukoll taxxi. Il-gross profit mela diġà jinkorpora fih l-ispejjeż. Mingħand il-konvenut l-attriċi qed tippretendi kemm kumpens rappreżentanti l-gross profit kif ukoll rimbors tal-ispejjeż rikorrenti u għalhekk qed tippretendi li titħallas doppjament.

- Biex jingħata eżempju iżjed sempliċi, jekk f'ġurnata partikolari l-attriċi biegħet mitt lira ħwejjeġ u minnhom kellha profit margin ta' 35% jiġi li qalgħet gross profit ta' Lm 35. Jekk fl-istess ġurnata però inkorriet Lm 30 spejjeż, dawn iridu jitnaqqsu mill-gross profit, u l-profitt li se jibqagħlha f'idejha huwa biss ta' Lm 5. Mela, jekk għall-grazzja tal-argument l-attriċi, kif qed tippretendi, titħallas il-gross profit (Lm 35) flimkien mal-ispejjeż (Lm 30), total ta' Lm 65, isegwi illi l-ispejjeż ikunu ġew inklużi għal darbtejn.
- Applikati dawn il-prinċipji għaċ-ċirkustanzi tal-każ in eżami, għandu joħroġ ċar illi l-kumpens semmai dovut għandu jkun biss biżżejjed biex iqiegħed lill-attriċi fl-istess pożizzjoni li kienet tkun li kieku fetħet il-ħanut. Issa l-ispejjeż immarkati fil-prospett bħala "expenditure to run her shop", illi hija ikkwantifikat fl-ammont ta' Lm 29.01 kuljum, huma spejjeż illi l-attriċi hekk jew hekk kienet ser tinkorri kemm jekk il-ħanut ikun magħluq u kemm jekk jinżamm miftuħ. L-uniku fattur illi jinbidel bl-għeluq tal-ħanut huwa l-gross profit (Lm 28.76) illi ovvjament l-attriċi ma tistax iddaħħal jekk mhix f'pożizzjoni li tiftaħ il-ħanut. F'negozju illi jagħmel profitt il-gross profit ikun ogħla mid-"daily expenditure" imma f'dan il-każ jidher illi l-ispejjeż huma kemmxejn ogħla (Lm 29.01) u allura jidher illi n-negozju kien qed jagħmel telf marġinali. Fid-dawl tal-prospett eżebit mela, il-figura korretta illi hija pagabbli f'danni hija ekwivalenti għall-"Gross Profit due" illi jirrapreżenta s-somma illi verament kienet qed titlef l-attriċi meta jinżamm magħluq il-ħanut, u ċjoe Lm 28.76 (€ 67) kuljum.

- L-Ewwel Onorabbli Qorti ma qablitx mal-pożizzjoni li l-appellanti għadhom kif esprimew imma ma tat ebda spjegazzjoni għalfejn qablet mal-pożizzjoni tal-attriċi u mhux ma' dik tal-konvenuti appellanti.
- Mingħajr preġudizzju għas-suespost, rigward il-kalkolu tal-ispejjeż rikorrenti, l-esponenti jinnutaw illi ġew

fatturati spejjeż bħalma huma consumables kif ukoll elettriku, meta, jekk il-fond kien magħluq la kien hemm użu ta' basktijiet u lanqas ta' elettriku u allura l-ammont għandu jitnaqqas biex jirrifletti dan il-fatt. Dan il-fattur ma jidhirx illi ttieħed in konsiderazzjoni mill-Ewwel Onorabbli Qorti.

- Fir-rigward tal-kalkolu ta' gross profit jiġi rilevat illi ma saritx l-aħjar prova għaliex iz-Z readings eżebiti u senjatament dawk għas-sena 2004 jirreferu għall-ħanut Extreme, mhux Excess, illi jidher illi huwa ħanut ieħor operat mill-attriċi. Il-Qorti ħasset illi dan il-fattur ma jagħmel ebda differenza – però l-esponenti jħossu illi huwa nuqqas serju jekk verament l-attriċi wżat bħala prova f'din il-kawża z readings ta' ħanut li ma din il-kawża m'għandu x'jaqsam xejn!
- Inoltre, il-kalkolu tal-gross profit ta' LM 28.76 kuljum sar fuq il-medja tal-bejgħ fis-snin 2004 u 2005. Dan il-kalkolu ma jiħux in konsiderazzjoni l-fatt illi fiż-żmien meta l-ħanut kien magħluq kien hemm għaddejjin is-sales u, kif xehed il-konvenut, "Jane kienet qed tbiegh l-affarijiet bis-sale b'tabella li tghid li kollox jiswa taħt il-ħames liri Maltin". Dan huwa sostnut miż-Z readings għall-aħħar ġurnata qabel ma ngħalaq il-ħanut (13 ta' Frar, 2006) u l-ewwel jum ta' ftuħ wara r-refurbishment (5 t'April, 2006) li juru rispettivament bejgħ ta' Lm 25.94 (u allura gross profit bil-35 % ta' LM 9.08) u Lm 77 (gross profit ta' Lm 26.95).

4.2.4 Valur ta' stock li ma nbiegħx

Illi f'dan ir-rigward l-attriċi qiegħda titlob somma ta' Lm 1300 (€ 3,028.19) li skond hi huwa valur ta' stock li ma nbiegħx. L-attriċi ssostni fin-nota tagħha illi hija kienet ordnat stock fil-valur totali ta' € 4,060 li wasal Malta fl-1 ta' Marzu, 2006 imma seta' jinbiegħ biss meta reġa' fetaħ il-ħanut (4 t'April, 2006).

Il-Perit Tekniku ikkonċeda 50% tas-somma ta' LM 1300 pretiża mill-attriċi appellate, ammont illi ġie ikkonfermat mill-Qorti fis-sentenza tagħha.

Illi l-appellanti bir-rispett jissottomettu illi s-somma konċessa kellha tkun anqas minn 50% ta' dak pretiż mill-attriċi. Huwa minnu dak li stqarret l-appellata quddiem l-Ewwel Onorabbli Qorti illi l-istaġun tar-Rebbiegħa fil-kamp tal-bejgħ tal-ħwejjeġ jibda lejn l-aħħar ta' Frar. Huwa minnu wkoll pero illi:

- Ex admissis, l-istock wasal Malta f'Marzu u għalhekk x'kien jinbiegħ, fi snin oħra, fix-xahar ta' Frar huwa irrelevanti għaliex l-istock kien għadu mhux Malta qabel Marzu

- Huwa ben saput illi l-ħwejjeġ tal-"istaġun" tar-Rebbiegħa, li jikkonsisti fi ħwejjeġ tal-mezzutemp jibqgħu jinbiegħu anke f'April u possibilment anke fil-bidu ta' Mejju meta mbagħad jidħol stock aktar adattat għas-Sajf. Għalhekk, wara li fetħet il-ħanut, l-appellata kellha kull ċans illi tbiegħ l-istock li kienet xtrat
- Ovvjament ma hemm ebda garanzija illi kieku l-ħanut baqa' miftuħ l-appellata kien ser jirnexxilha tbiegħ l-istock kollu

- Fl-aħħarnett, ħareġ ċar mill-provi illi l-ħanut dam iżjed magħluq milli strettament neċessarju biex isiru t-tiswijiet. Għalhekk l-appellata għandha fi kwalunkwé każ tbati parti mir-responsabbilità għall-għeluq tal-ħanut u danni konsegwenzjali inkluż nuqqas ta' bejgħ ta' stock.

4.3 Il-Kap tal-Ispejjeż

Illi rigward l-ispejjeż, l-Ewwel Onorabbli Qorti iddeċidiet illi dawn għandhom jiġu sopportati mill-konvenut u mis-soċjetà kjamata in kawża. L-appellanti jissottomettu illi kellu jsir temperament tal-ispejjeż.

Illi ġie ritenut illi:

Il-mod kif jithallsu l-ispejjez gudizzjarji huwa regolat bl-Artikoli 223 sa 225 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, b'dana li normalment kull sentenza definittiva ghandha tikkundanna lill-parti telliefa ghall-ispejjez.[14]

Difatti l-Artiklu 223(1) jistipula illi "kull sentenza definittiva għandha tikkundanna lit-tellief għall-ispejjeż". Din ir-regola hija temperata fis-subartiklu 223(3) fejn jingħad

(3) Fil-każijiet kollha, il-qorti tista' tordna li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha, meta kull waħda mill-partijiet tkun it-telliefa f'xi punt tal-kawża, jew meta jindaħlu kwistjonijiet diffiċli tal-liġi, inkella għal xi raġuni tajba oħra. [emfażi miżjuda]

Illi fil-fatt hija prassi stabbilita (li del resto tirrifletti l-ispirtu tal-liġi) illi meta talba tintlaqa' biss in parte, l-attur ibati parti mill-ispejjeż ġudizzjarji.
Għalhekk l-appellanti umilmenti jissottomettu illi f'dan il-każ ma kellhomx jeħlu l-ispejjeż kollha tal-kawża.

5.0 Konklużjoni

GĦALDAQSTANT, għar-raġunijiet u aggravji suesposti, filwaqt li ssir referenza għall-provi prodotti u ssir riżerva għall-produzzjoni ta' provi ulterjuri jekk ammissibbli skond il-liġi, l-esponenti umilment jitolbu li din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell jogħġobha:-

1. Tirrevoka d-deċizjoni appellata, tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-esponenti appellanti u konsegwentement tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-istess attriċi jew fin-nuqqas;

2. Filwaqt illi tikkonferma is-sentenza appellata safejn laqgħet in parte is-sitt eċċezzjoni tal-konvenut u t-tielet eċċezzjoni tal-kjamata in kawża, tirriformaha billi tirriduċi

[14] Victor Debrincat v Maria Cassar et, Appell, 25/02/2005

s-somma likwidata f'danni mill-Ewwel Onorabbli Qorti, bl-ispejjeż kontra l-attriċi."

Rat ir-risposta ta' l-appellata attrici Jane Borg fejn gie sottomess:-

"Illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita li tigi kkonfermata fl-intier taghha u l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjez kontra l-appellanti ghas-segwenti ragunijiet:

Illi permezz ta' avviz ipprezentat fit-23 ta' Frar 2007 l-attrici Jane Borg tablet li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tikkundanna lill-konvenut Charles Mifsud ghall-hlas tas-somma ta' erbat elef disgha mija u sebgha Liri Maltin u wiehed u disghin centezmu (LM4,907.91) ossia hdax-il erba mija u tnejn u tletin ewro u hamsa u tletin centezmu (€11,432.35) rapprezentanti danni rekati lilha fil-fond 'Excess', Valley Road, Birkirkara, kawza ta' xogholijiet ezegiwti mill-konvenut fil-fond sovrastanti, rapprezentanti in kwantu elf tliet mija u tnejn u hamsin liri Maltin u wiehed u disghin centezmu (LM1,352.91) ossia tlett elef mija u wiehed u hamsin ewro u tlieta u erbghin centezmu (€3,151.43) ghal hsarat riskontrati fil-fond fuq imsemmi skond ir-rapport peritali anness u mmarkat Dok A, in kwantu mija u hamsa u hamsin liri Malta (LM155) ossia tliet mija wiehed u sittin ewro u hames centezmi (€361.05) bhala drittijiet dovuti lill-perit fir-rigward ta' l-istess rapport, in kwantu elfejn u mitt Lira Maltin (LM2,100) ossia erbat elef tmien mija u wiehed u disghin ewro u tmienja u sittin centezmu (€4,891.68) bhala danni subiti mir-rikorrenti fil-hamsa u tletin gurnata li kienet kostretta zzomm il-hanut maghluq kawza tal-hsarat ikkawzati mill-konvenut bir-rata ta' sittin Lira Maltin (LM60) ossia mija u disgha u tletin ewro u sitta u sebghin centezmu (€139.76) ghal kull gurnata u in kwantu elf u tliet mitt Liri Maltin (LM1,300) ossia tlett elef u tmienja u ghoxrin ewro u dsatax-il centezmu (€3,028.19) rapprezentanti valur ta' stock li ma nbieghx kawza li l-hanut kellu jinzamm maghluq aktar miz-zmien miftiehem, bl-ispejjez inkluz dawk ta' l-ittra ufficjali numru 6810/06 u bl-interessi legali sad-data tal-pagament effettiv.

Illi fin-nota ta’ l-eccezzjonijiet tieghu l-konvenut ecepixxa li preliminarjament ir-rikorrenti trid tipprova t-titolu taghha fir-rigward tal-fond ‘Excess’, Valley Road, Birkirkara; li ghandha tigi kjamata in kawza l-kumpanija C. Mifsud Limited (C9436) stante li x-xogholijiet li lmentat minnhom l-attrici saru f’fondi li huma in parte proprjeta ta’ l-imsemmija kumpanija; li ghandhom jigu kkjamati in kawza wkoll Emmanuel Grima u Carmel Vassallo, il-bennejja li wettqu x-xogholijiet li qed tilmenta dwarhom ir-rikorrenti; li x-xogholijiet kienu kollha koperti bil-permessi necessarji ta’ l-Awtoritajiet, inkluz permess ma’ l-Awtorita’ Maltija ghall-Ambjent u l-Ippjanar u li r-rikorrenti fl-ebda moment m’oggezzjonat ghall-applikazzjoni ghal permess ta’ zvilupp u li la x-xogholijiet saru legalment, l-intimat m’ghandux iwiegeb ghal hsara allegata; li l-allegata hsara ma gietx ikkawzata mill-esponenti; u li d-danni reklamati huma ezagerati u qed jigu kkontestati; salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi fit-3 ta’ Mejju 2007 l-Ewwel Onorabbli Qorti nnominat lill-AIC Joseph Ellul Vincenti bhala tekniku biex jirrelata dwar it-talbiet ta’ l-attrici wara li jiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Illi permezz tad-digriet tal-10 ta’ Ottubru 2007, l-Ewwel Onorabbli laqghet it-talba tal-konvenut sabiex is-socjeta C. Mifsud Limited tigi kjamata in kawza u cahdet din it-talba fil-konfront tal-bennejja Emmanuel Grima u Carmel Vassallo.

Illi fin-nota ta’ l-eccezzjonijiet taghha s-socjeta kjamata in kawza C. Mifsud Limited eccepiet li l-attrici trid tipprova n-ness bejn ix-xogholijiet imwettqa u d-danni reklamati minnha; li x-xogholijiet kienu kollha koperti bil-permessi necessarji ta’ l-awtoritajiet, inkluz permess ta’ l-Awtorita Maltija ta’ l-Ippjanar u la x-xogholijiet saru legalment, l-esponenti m’ghandiex twiegeb ghall-hsara allegata; u li d-danni huma ezagerati u qed jigu kkontestati; salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi permezz ta’ sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) tal-24 ta’ Ottubru 2011, dik l-Onorabbli Qorti filwaqt li estjeniet milli tiehu konjizzjoni tat-tieni u tat-tielet eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut appellant u ddikjarat fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni tal-istess konvenut appellant li l-attrici appellate irnexxielha tipprova titolu ta’ lokazzjoni fuq il-fond mertu tal-kawza, cahdet ir-raba’ u l-hames eccezzjoni tal-konvenut appellant u l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tas-socjeta kjamata in kawza, u konsegwentement zammet lill-appellanti responsabbli ghall-hsarat kkawzati lill-attrici appellata fil-fond mertu tal-kawza, filwaqt li laqghet in parte s-sitt eccezzjoni tal-konvenut appellant u t-tielet eccezzjoni tas-socjeta kjamata in kawza, u kkundannat lill-istess sabiex ihallsu lill-attrici appellate s-somma ta’ tmint elef disa’ mija u tliet ewro u sitt centezmi (€8,903.06) rapprezentanti danni kagonati lill-attrici b’konsegwenza tax-xoghol ta’ kostruzzjoni esegwit mill-konvenut appellant u mis-socjeta kjamata in kawza, bl-imghax legali dekorribbli mit-2 ta’ Marzu 2007 (id-data tan-notifika tar-Rikors promutur lill-konvenut appellant) sad-data tal-effettiv pagament, u kkundannat lill-istess konvenut appellant u s-socjeta kjamata in kawza sabiex ihallsu l-ispejjez tal-proceduri.

Illi l-konvenut appellant u s-socjeta kjamata in kawza hassew ruhhom aggravati minn din is-sentenza u pprezentaw l-appell odjern.

Illi l-aggravji tal-appellanti jirrigwardaw fl-ewwel lok ir-responsabbilita ghall-hsarat sofferti mill-appellata, fejn huma jsostnu li ma kellhomx jinzammut responsabbli ghall-imsemmija hsarat stante li x-xogholijet kienu koperti mill-permezzi tal-awtoritajiet kompetenti u saru skond is-sengha u l-arti, kif ukoll ghaliex skond huma kien l-agir tal-appellanta li wassal ghad-danni sofferti, filwaqt li permezz tat-tieni aggravju huma jsostnu li f’kaz li din l-Onorabbli Qorti tikkonferma s-sentenza appellata fir-rigward ta’ responsabbilita, il-quantum ta’ danni dovuti ghandu jitnaqqas, almenu ghas-somma ta’ €7,123.01 msemmija fir-rapport tekniku tal-espert imqabbad mill-Qorti, filwaqt li permezz tat-tielet aggravju huma qed jitolbu temperament

fil-kap tal-ispejjez peress li l-eccezzjonijiet tal-intimati gew parzjalment milqugha.

Il-Fatti Relevanti

Illi mhuwiex ikkontestat li l-attrici ghandha titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond mertu tal-proceduri odjerni.

Illi l-konvenut Charles Mifsud beda x-xogholijiet fil-fond sovrastanti ghall-hanut f'Awissu tas-sena 2005. Kif gie kkonfermat mill-perit Alan Saliba li kien inkarigat mix-xogholijiet ta' kostruzzjoni, meta gie spezzjonat il-fond mertu tal-kawza fis-16 ta' Gunju 2005, u cioe, qabel bdew ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni, l-finishes tal-hanut kienu fi stat tajjeb, salv ghal tbajja ta' umdita, fis-saqaf[15]

Illi fit-13 ta' Frar 1006 giet ikkawzata hsara fis-sistema elettrika tal-hanut kawza ta' dhul ta' ilma tax-xita u ghalhekk l-attrici appellata kienet kostretta li taghlaq il-hanut. Kif jikkonferma l-istess appellant Charles Mifsud kien intlahaq ftehim li kellhom isiru a spejjez tieghu t-tiswijiet fil-wall boards u fis-saqaf tal-hanut, kif ukoll fis-sistema elettrika.

Illi ghaldaqstant kien gie miftiehm li l-hanut kien ser jinzamm maghluq ghal xi jiem sakemm jinghata l-konkos fuq il-bejt tal-hanut u wara jsiru t-tiswijiet necessarji, u dan kif jikkonferma ukoll ix-xhud Omar Fenech, li kien inkarigat mill-attrici sabiex jaghmel l-imsemmija xogholijiet.[16]

Il-konvenut appellant fl-affidavit tieghu jikkonferma li kien ftiehem ma' l-attrici li meta hija kienet ser tkun imsiefra, huwa kellu jaghmel xogholijiet fuq is-saqaf konsistenti f'li jinqala' l-kontrabejt u jitqieghed il-konkoz fuq is-saqaf. Jikkonferma ukoll li wara li bdew dawn ix-xogholijiet huwa ordna lill-haddiema sabiex jieqfu mix-xoghol, u dan peress li ghal darb'ohra, ried iressaq proposta lill-attrici sabiex

[15] Ara r-rapport tal-Perit Alan Saliba mmarkat Dok. AS1

[16] Xhieda ta' Omar Fenech tad-19 ta' Ottubru 2007

jinzel xi hames filati l-isfel u jwessa' l-hanut. Il-konvenut jikkonferma ukoll in kontro-ezami li fil-perjodu meta l-attrici kienet imsiefra, kienet ghamlet ix-xita.

Illi x-xhud Emmanuel Grima, wiehed mill-bennejja inkarigati mill-konvenut, jikkonferma fix-xhieda tieghu tal-11 ta' Jannar 2008, li x-xoghol kien twaqqaf ghal xi tliet ijiem u li f'dan il-perjodu li x-xoghol kien wieqaf ghamlet ix-xita. Ix-xhud Charles Vassallo, min-naha tieghu jghid li wara li nqala' l-kontrabejt il-qadim u sakemm sari l-gdid, ghaddiet xi gimgha.

Irrizulta li kawza ta' dan is-saqaf tal-hanut baqa' espost ghall-elementi ghal numru ta' granet, u li fil-perjodu in kwistjoni sa kemm dam mikxuf il-bejt ghamlet kwantita' ta' xita u per konsegwenza l-hanut garrab hsarat estensivi.

Illi l-esponenti sejra issa titratta kull aggravju separatament u tressaq is-sottomissjonijiet taghha fir-rigward ta' kull aggravju.

1. Ir-Responsabilita' ghall-Hsarat fil-Fond

Illi permezz tal-ewwel aggravju taghhom l-konvenuti appellant jsostnu li huma ma kellhomx jinzammut responsabbli ghall-hsarat kkagunati fil-fond u dan peress li ma jissisustix l-element tal-fatt illecitu sabiex kawza bhal dik odjerna tirnexxi. Dan principarjament ghaliex skond l-appellanti x-xogholijiet saru skond il-permessi tal-MEPA u skond il-ligi u kif titlob l-arti u s-sengha, fil-prezenza ta' perit u minn haddiema ta' esperjenza, kif ukoll ghaliex l-appellanti ghamlu dak kollu illi kien fil-poter taghhom sabiex jevitaw li ssir il-hsara fil-fond mikri lill-attrici appellata.

Illi kif tajjeb osservat l-Ewwel Onorabbli Qorti l-fatt li x-xogholijiet ta' kostruzzjoni kienu koperti bil-permessi necessarji u ezegwiti skond dawk il-permessi taht is-supervizjoni ta' Perit u minn haddiema ta' esperjenza, ma

jezonorax lis-sid milli jaghmel tajjeb ghad-dannu li jista' jigi kkawzat lill-gar tieghu b'dawk l-istess xogholijiet.

Illi kemm l-Ewwel Onorabbli Qorti kif ukoll il-Qrati nostrali fis-sentenzi ccitati mill-istess Qorti applikaw il-principju generali li kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bil-htija tieghu. Kif tajjeb irritjenew il-Qrati taghna: "Hu pacifiku illi ma huwiex bizzejjed li wiehed jaghmel uzu mid-dritt tieghu, izda dan l-uzu irid ikun fil-limiti gusti, kwindi anke konciljat ghad-drittijiet ohra ta' haddiehor, li altrimenti jisthgu jigu vvjolati b'dak l-uzu u dan ikun illeggittimu."[17]

Illi l-appellanti donnhom jorbtu l-fatt illecitu ma uzu projbit mill-ligi, u jsostnu li galadarba l-appellanti ma ghamlu l-ebda att projbit mill-ligi m'ghandhomx jirrispondu ghad-danni, u jiccitaw is-sentenza fl-ismijiet Francis Cassar vs Francis Sammut sabiex jissostanzjaw din it-tezi taghhom. Din il-kawza pero kienet titratta proprju kaz fejn sar uzu projbit mill-ligi, konsistenti fi thaffir f'distanza anqas minn dik stabbilita mill-ligi, u bl-ebda mod ma tillimita sejbien ta' responsabbilita biss f'dawk il-kazijiet fejn hemm uzu projbit mill-ligi.

Illi kif intqal mill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet Michael D'Amato noe vs Filomena Spiteri et[18] "il-fonti primarju tar-responsabilita civili hi ravvizata fl-imgieba imputabbli ghal dolo jew kulpa. Il-ligi civili taghna ma tiddefinixix il-kolpa civili fl-ghemil izda taghmlu jikkonsisti fin-nuqqas ta' prudenza, nuqqas ta' diligenza u nuqqas ta' hsieb tal-bonus paterfamiliar [Artikolu 1032(1) tal-Kodici Civili]."

Illi ghaldaqstant huwa responsabbli ghad-danni kull proprjetarju ta' fond li fl-ezercizzju tad-drittijiet tieghu, jagixxi b'nuqqas ta' prudenza, nuqqas ta' diligenza u nuqqas ta' hsieb ta' bonus paterfamilias, u dan kif stabbilit

---

[17] Emanuel Agius vs. Emanuel Mifsud, Prim Awla tal-Qorti Civili, 28 ta' April 2005

[18] Michael D'Amato noe vs. Filomena Spiteri et, Prim Awla tal-Qorti Civili, 3 ta' Ottubru 2003

mill-Qrati taghna f'sentenzi bhal Joseph Bonnici vs John Mizzi et[19] fejn intqal:

"Kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu fil-qies li jmiss, ma jwegibx ghall-hsara li tigri b'dak l-uzu (Artikolu 1030 tal-Kodici Civili). Jekk dan ma jsirx u ma jintuzawx il-prudenza, id-diligenza u l-hsieb ta' missier tajjeb tal-familja (Artikolu 1032(1) tal-Kodici Civili) titwieled ir-responsabilita' ghad-danni."

Illi l-Ewwel Onorabbli Qorti ghamlet apprezzament tal-fatti relevant u waslet ghal konkluzjoni li l-konvenuti appellant kellhom jinzammu responsabbli ghall-hsarat. Il-fatt determinant ghal dan kien, kif anke kkonkluda l-espert tekniku, li l-konvenut appellant Charles Mifsud kisser parti mill-kontrabejt u halla l-bejt espost ghall-elementi ghal numru ta' granet.

Illi l-appellanti jsostnu ukoll li m'ghandhomx jinzammut responsabbli ghad-danni peress li huma hadu l-prekawzjonijiet necessarji sabiex jevitaw danni lill-fond tal-attrici appellata.

Illi fl-apprezzament tal-fatti li ghamlet l-Ewwel Onorabbli Qorti kkunsidrat il-fatt li l-appellant Charles Mifsud pogga plastic sheeting fuq il-bejt sabiex jghatti dawk il-partijiet tal-bejt li kienu esposti ghall-elementi, izda gustament kkonkludiet li dan ma kienx bizzejjed sabiex tigi evitata l-hsara.

Illi f'dan ir-rigward huwa ukoll relevant l-element ta' prevedibilita. Kif osservat l-Ewwel Onorabbli Qorti kien aktar minn ragjonevolment prevedibbli li f'dak il-perjodu tas-sena taghmel ix-xita, u l-konvenut appellant xorta ghazel li jhalli s-saqaf hekk espost ghal granet shah f'dan il-perjodu renomat ghal maltemp, minflok kompla bix-xogholijiet minnufih, u kontra dak miftiehem bejn il-partijiet.

[19] Joseph Bonnici vs John Mizzi et, Prim Awla tal-Qorti Civili, 28 ta' Marzu 2003

Illi l-Ewwel Onorabbli Qorti kkunsidrat ukoll l-element ta’ l-allegata kontributorjeta tal-attrici appellata u skartat din is-sottomissjoni tal-appellanti kompletament. L-appellanti donnhom jippretendu li l-fatt li l-attrici ma accettatx il-proposti tal-konvenut appellant Charles Mifsud sabiex jibni l-hanut mill-gid, jezimihom mir-responsabilita li jaghmlu tajjeb ghall-hsarat ikkagunati minnhom.

Illi minkejja li din il-proposta kienet giet diskussa u ma ntlahaqx ftehim, u minkejja li l-partijiet kienu ftehmu li l-hanut kellu jinzamm maghluq u kellhom jinbdew ix-xogholijiet necessarji, u minkejja li kien inqala’ l-kontrabejt, il-konvenut appellant Charles Mifsud qabad u unilaterment iddecieda li jwaqqaf ix-xogholijiet, bil-konsegwenza li l-fond garrab aktar hsara estensiva u l-hanut inzamm maghluq ghal zmien aktar minn dak miftiehem.

Illi l-appellanti qieghdin ukoll isostnu li l-fond mikri lill-attrici appellate huwa antik hafna u mibni minghajr qatran, u ghaldaqstant qieghdin jippretendu li qatt ma jista’ jkollhom responsabilita shiha ghall-hsarat ikkagunati fil-fond tal-attrici appellata.

Illi minghajr dubju, kif ikkonstata l-Perit Tekniku, l-kawza principali tal-hsarat fil-fond mikri lill-attrici appellate kien id-dhul tal-ilma meta tkissret parti mill-kontrabejt tas-saqaf u thalliet f’dak l-istat ghal diversi granet, u ghaldaqstant huma l-istess konvenut appellant li ghandhom jirrispondu ghall-agir negligent taghhom u jinzammut responsabbli ghal dawn il-hsarat.

2. Il-Quantum tad-Danni

Illi permezz tat-tieni aggravju taghhom l-appellanti qieghdin jissottomettu li f’kaz li din l-Onorabbli Qorti tikkonferma s-sentenza appelata fir-rigward tar-responsabilita’ taghhom ghall-hsarat kkagunati fil-fond mikri lill-attrici appellata, il-quantum ta’ danni dovuti ghandu jitnaqqas, alemnu ghas-somma ta’ €7,123.01

msemmija fir-rapport tekniku tal-espert imqabbad mill-Qorti.

Illi t-talba attrici ghall-hlas tas-somma globali ta' hdax-il elf erba mija u tnejn u tletin ewro u hamsa u tletin centezmu (€11,432.35) hija maqsuma fis-segwenti:

A. Hsarat fil-fond €3,151.43 (LM1,352.91)
B. Rapport Peritali € 361.05 (LM155)
C. Telf ta' Negozju €4,891.68 (LM2,100)
D. Stock li ma nbieghx €3,028.19 (LM1,300)

Illi l-Perit Tekniku ffissa s-somma dovuta lill-attrici appellata bhala danni ghal €7,123.01 filwaqt li l-Ewwel Onorabbli Qorti ffissat somma akbar fl-ammont ta' €8,903.06).

Illi l-esponenti sejra issa tressaq is-sottomissjonijiet taghha dwar kull wiehed minn dawn il-kapi ta' danni.

A. Hsarat fil-fond

Illi fis-sentenza appellta l-Ewwel Onorabbli Qorti kkonfermat it-tnaqqis tas-somma ta' tliet mitt Lira Maltin li wasal ghaliha l-Perit Tekniku mill-ispiza totali ta' LM1,352.91, u b'hekk l-ammont dovut lill-attrici appellata taht dan il-kap gie likwidat fis-somma ta' €2,452.52.

Illi l-appellanti qieghdin jikkontendu li kellha titnaqqas somma akbar in vista tal-fatt li l-ispiza tal-frame tal-hadid, fir-rigward ta' liema spiza sar it-tnaqqis, jammont ghal somma akbar ta' LM532.50.

Illi kif osservat tajjeb l-Ewwel Onorabbli Qorti, it-tibdil tal-wall paneling u tal-frame tal-hadid sar necessarju wkoll minhabba d-dhul tal-ilma fil-fond mikri lill-attrici appellata fiz-zmien meta kienu qed jigu esegwiti x-xogholijiet ta'

kostruzzjoni da parte taghhom. Huwa umilment sottomess li li kieku ma saritx il-hsara estensiva li saret fil-wall panels mid-dhul tal-ilma kawza tax-xogholijiet ezegwiti mill-appellanti, ma kienx ikun hemm il-htiega li jinbidel il-frame tal-hadid u li ghaldaqstant il-konvenuti appellati ghandhom jinzammu responsabbli ghall-hlas tal-ispiza totali.

B. Rapport Peritali

Illi l-appellanti jikkontendu li huma m'ghandhomx jinzammu responsabbli ghall-hlas tad-dritt tal-perit inkarigat mill-attrici appellata stante li fi kwalunkwe kaz l-appellata kellha tqabbad il-perit taghha ghax-xogholijiet ta' refurbishment illi saru fil-hanut.

Illi dan jirrizulta ghal kollox kontradett mix-xhieda tal-istess Perit li jikkonferma li huwa kien gie inkarigat sabiex jikkonstata l-hsarat riskontrati fil-fond mikri lill-attrici appellata meta kienu qed jigu esegwiti x-xogholijiet da parte tal-appellati, u li hu ma kellux x'jaqsam max-xogholijiet ta' refurbishment ghaldaqstant din is-somma ghandha tithallas mill-istess appellati.

C. Telf ta' Negozju

Illi l-Ewwel Onorabbli Qorti llikwidat l-ammont dovut lill-attrici appellate taht dan il-kap fis-somma ta' €4,575.30 rapprezentanti kumpens dovut lilha ghall-perjodu ta' erbgha u tletin gurnata li l-hanut dam maghluq minhabba xogholijiet relatati max-xoghol ta' kostruzzjoni esegwit mill-appellanti, kalkolat bir-rata ta' r134.56 ekwivalenti ghal LM57.77 ghal kull gurnata.

Illi l-appellanti fl-ewwel lok isostnu li fir-rigward tan-numru ta' granet li ghalihom l-attrici appellate kienet intitolata ghall-kumpens, l-Ewwel Onorabbli Qorti kellha toqghod fuq il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku li kien tal-fehma li l-attrici appellate kellha tinghata kumpens ghal ghoxrin gurnata mill-hamsa u tletin gurnata li ghalihom kienet qed titlob kumpens, ghaliex fl-opinjoni tieghu ghoxrin gurnata

kellhom ikunu bizzejjed sabiex isiru x-xogholijiet necessarji.

Illi kif jirrizulta mill-provi senjatement mid-dokument XS1 anness ma' l-affidavit ta' l-attrici l-hanut inzamm maghluq mit-13 ta' Frar 2006 sal-4 ta' April 2006. Minn dan il-perjodu ta' hamsin gurnata l-attrici qieghda titlob kumpens ghal hamsa u tletin gurnata ta' xoghol li dam maghluq il-fond (eskluzi l-Hdud u Festi Pubblici) sabiex saru x-xogholijiet ta' tiswija kkagunata mill-perkolazzjoni ta' l-ilma u l-fond jerga' jitqieghed fl-istat li kien.

Illi l-appellanti jsostnu li l-Ewwel Onorabbli Qorti ma kelliex taghti kumpens lill-attrici ghall-perjodu oltre l-ghoxrin gurnata li stabilixxa l-espert tekniku fir-relazzjoni tieghu u li l-kunsiderazzjonijiet tal-Ewwel Onorabbli Qorti f'dan ir-rigward imorru oltre n-natura tat-talba tal-attrici appellata.

Illi kif osservat ben tajjen l-Ewwel Onorabbli Qorti l-hamsa u tletin gurnata li taghhom qed titlob kumpens l-attrici appellata jinkludi ukoll iz-zmien minn meta ghalqet il-hanut fit-13 ta' Frar 2006 sa meta fil-fatt bdew ix-xogholijiet. Fil-fatt ix-xogholijiet per se hadu anqas minn ghoxrin gurnata, izda x-xogholijiet ma setghux jinbdew mill-ewwel gurnata li nghalaq il-hanut, proprju ghaliex il-konvenut kellu jaqla l-kontrabejt u jpoggi l-konkos qabel jinbdew ix-xogholijiet. Meta l-konvenut waqqaf dawn ix-xogholijiet, ix-xogholijiet ta' tiswija ma setghux jinbdew bil-konsegwenza li l-hanut kellu jinzamm maghluq ghal aktar granet minn dawk miftiehma.

Illi jigi rilevat li l-attrici kienet kostretta taghlaq il-hanut taghha fit-13 ta' Frar 2006 wara li kawza tax-xogholijiet ta' kostruzzjoni li kienu qed isiru mill-konvenut appellant kien dahal l-ilma fil-hanut u kkaguna hsara fis-sistema tal-elettriku. Kien f'dan l-istadju li imbghad sar ftehim mal-konvenut appellant Charles Mifsud sabiex il-hanut jibqa' maghluq sakemm isiru x-xogholijiet necessarji fuq is-saqaf u sussegwentement isiru x-xogholijiet ta' tiswija fil-fond mikri lill-attrici appellata.

Illi jsegwi allura li mid-data tat-13 ta' Frar 2006 l-attrici appellate kienet kostretta zzomm il-hanut maghluq kawza tal-hsarat ikkagunati mix-xogholijiet ta' kostruzzjoni, u ghaldaqstant, il-kunsiderazzjonijiet ta' l-Ewwel Onorabbli Qorti dwar in-numru ta' granet li ghalihom kienet intitolata ghall-kumpens l-attrici appellate jaqghu fil-parametri tat-talba mressqa mill-attrici appellate fir-rikors promutur taghha.

Illi permezz tal-appell odjern l-appellanti qieghdin iressqu l-istess sottomissjonijiet li tressqu quddiem l-Ewwel Onorabbli Qorti dwar ir-rata ta' kumpens li stabbilixxiet l-Ewwel Onorabbli Qorti ta' LM57.77 ghal kull gurnata li l-attrici appellata kienet kostretta izzomm il-hanut maghluq kawza tax-xogholijiet ezegwiti mill-appellanti.

Illi kif osservat ben tajjeb l-Ewwel Onorabbli Qorti, mix-xhieda ta' Nicholas Falzon[20], l-accountant imqabbad mill-attrici, jirrizulta car li meta gie kkalkolat il-gross profit ta' 35% kien diga naqqas l-ispejjez li huma normalment assocjati man-negozju taghha, u ghaldaqstant m'ghandhomx ragun l-appellanti meta jsostnu li l-figura ta' LM57.77 li wasal ghaliha l-istess xhud tinkludi l-ispejjez konnessi man-negozju tal-attrici ghal darbtejn.

Illi bl-istess mod mhijiex gustifikata s-sottomissjoni tal-appellanti li ma saritx l-ahjar prova ghall-kalkolu tal-gross profit ghaliex iz-Z readings ezebiti ghas-sena 2004 jirreferu ghall-hanut Extreme, u mhux Excess. Kif osservat l-Ewwel Onorabbli Qorti, z-Z readings ghas-snin 2005 u 2007 jirreferi ghall-hanut Excess u dawk relattivi ghall-hanut Extreme ghas-sena 2004, jindikaw bejn wiehed u iehor l-istess figure, u ghaldaqstant dan ma jaghmel l-ebda differrenza fil-figura kkalkolata bhala gross profit.

[20] Xhieda ta' Nicholas Falzon tat-28 ta' Settembru 2007

Illi hija ukoll kontradetta mill-istess kumpens li stabbilixxiet l-Ewwel Onorabbli Qorti ta’ LM57.77 ghal kull gurnata li l-attrici appellate kienet kostretta izzomm il-hanut maghluq kawza tax-xogholijiet ezegwiti mill-appellanti.

Illi kif osservat ben tajjeb l-Ewwel Onorabbli qorti, mix-xhieda ta’ Nicholas Falzon[6], l-accountant imqabbad mill-attrici, jirrizulta car li meta gie kkalkolat il-gross profit ta’ 35% kien diga naqqas l-ispejjez li huma normalment assocjati man-negozju taghha, u ghaldaqstant m’ghandhomx ragun l-appellanti meta jsostnu li l-figura ta’ LM57.77 li wasal ghaliha l-istess xhud tinkludi l-ispejjez konnessi man-negozju tal-attrici ghal darbtejn.

Illi bl-istess mod mhijiex gustifikata s-sottomissjoni tal-appellanti li ma saritx l-ahjar prova ghall-kalkolu tal-gross profit ghaliex iz-Z readings ezebiti ghas-sena 2004 jirreferu ghall-hanut Extreme, u mhux Excess. Kif osservat l-Ewwel Onorabbli Qorti, z-Z readings ghas-snin 2005 u 2007 jirreferu ghall-hanut Excess u dawk relattivi ghall-hanut Extreme ghas-sena 2004, jindikaw bejn wiehed u iehor l-istess figure, u ghaldaqstant dan ma jaghmel l-ebda differrenza fil-figura kkalkolata bhala gross profit.

Illi hija ukoll kontradetta mill-istess provi prodotti s-sottomissjoni tal-appellanti li l-kalkolu tal-gross profit ma jihux in konsiderazzjoni l-fatti illi fiz-zmien meta l-hanut kien maghluq kien hemm ghaddejjin is-sales u jsostnu dan l-argument miz-Z readings ghall-ahhar gurnata qabel ma nghalaq il-hanut fit-13 ta’ Frar, 2006 fejn kien hemm bejgh ta’ LM25.94 u dak tal-ewwel jum ta’ ftuh wara r-refurbishment fil-5 ta’ April 2006 li juri bejgh ta’ LM77.

Illi hawn l-appellanti mhumiex jikkunsidraw kif il-bejgh ivarja minn gurnata ghal ohra u huwa proprju ghal dan ir-raguni li ttiehdet medja ta’ dhul fuq perjodu ta’ sentejn. Dan kif wiehed jista jikkonferma miz-Z readings, fejn per ezempju fl-istess gimgha mill-14 ta’ Frar sad-19 ta’ Frar tas-sena ta’ qabel [2005] il-bejgh kien ivarja minn LM16.19 ghal LM111.35, filwaqt li fis-sena ta’ wara [2007]

fl-istess gimgha il-bejgh kien ivarja minn LM51.35 ghal LM178.98.

D. Stock li ma nbieghx

Illi l-Ewwel Onorabbli Qorti qablet mal-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku li l-attrici appellate hija intitolata ghas-somma ta’ €1,514.90 rapprezentanti 50% tal-cost price ta’ stock impurtat li ma nbieghx kawza li l-hanut inzamm maghluq fil-perjodu in kwistjoni.

Illi l-attrici appellata tirrileva li dan kien xoghol ta’ l-istagun tar-rebbiegha, liema xoghol jinbiegh aktar fil-bidu ta’ l-istagun, meta jibda jaqleb it-temp, proprju fiz-zmien li l-attrici kienet kostretta zzomm il-hanut maghluq. Per konsegwenza hafna minn dan l-istock ma nbieghx.

Illi ta’ min jirrileva li l-attrici appellate ma talbitx ghall-valur kollu tal-istock li gie importat. Mid-dokumenti ezebiti minnha u mmarkati Dok. JB2, jirrizulta li l-ammont totali ta’ stock li gie importat mill-attrici kien jammonta ghal €4060, li minnhom l-attrici appellate qieghda titlob is-somma ta’ €3,028.19.

3. Il-Kap tal-Ispejjez

Illi permezz tat-tielet aggravju taghhom l-appellanti jissottomettu li l-ordni tal-Ewwel Onorabbli Qorti ghall-hlas tal-ispejjez kellu jirrispekkja l-fatt illi l-eccezzjonijiet tal-intimati gew parzjalment milqugha u dan referibilment ghas-sitt eccezzjoni tal-konvenut appellant Charles Mifsud u ghat-tielet eccezzjoni tas-socjeta kjamata in kawza.

Illi l-artikolu 223[3] jipprovdi ghal temperament fl-ispejjez gudizzjarji f’dawk il-kazijiet fejn il-Qorti jidrilha opportune li tordna li kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha meta kull wahda mill-partijiet tkun it-telliefa f’xi punt tal-kawza.

Illi filwaqt li l-kaz odjern non si tratta ta’ kaz fejn t-talbiet tal-attrici appellate gew michuda, izda fejn giet milqugha in parte, fi kwalunkwe kaz l-artikolu precitat jhalli t-

temperament tal-ispejjez f'kazijiet simili fid-diskrezzjoni assoluta tal-gudikant. Kif spiss gie ritenut mill-Qrati taghna, "l-Qorti ghandha dejjem id-diskrezzjoni finali li tiggudika dwar il-kap ta' l-ispejjez skond il-fattispecie u l-implikazzjonijiet legali ta' kull gudikant"[21], u huwa umilment rilevat li l-apprezzament tal-Ewwel Onorabbli Qorti dwar il-kap tal-ispejjez m'ghandux jigi disturbat.

Ghaldaqstant, u ghar-ragunijiet suesposti, jigi rilevat bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti ghandha tikkonferma s-sentenza appellate tal-24 ta' Ottubru 2011, fl-intier taghha bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti."

Rat l-atti l-ohra kollha tal-appell kif ukoll l-atti kollha kompilati quddiem l-ewwel Qorti.

Rat id-dokumenti kollha esibiti.

Semghat it-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-artijiet.

Rat li l-appell gie differit sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

Il-Qorti ezaminat bir-reqqa u funditus is-sentenza appellata u tikkonkludi li din is-sentenza appellata hi ben motivata u gew trattati in estenso l-kwestjonijiet kollha li kellhom jigu decizi. Fl-istess sentenza sar apprezzament korrett tal-fatti rizultanti u kwindi kull kwestjoni li qed tigi sollevata mill-appellanti li hi bbazata fuq fatti timmerita li tigi michuda. Finalment l-appellanti jirrilevaw kwantu ghall-kap tal-ispejjez li dan għandu jirrispekkja l-fatt li l-eċċezzjonijiet tal-appellanti ġew akkolti in parte.

L-aggravji li jirrigwardaw punti ta' fatt jisthoqqilhom li jigu michuda stante li l-ewwel Qorti ghamlet appezzament tal-fatti gust u ben ibbazat. Hu ghalhekk li din il-Qorti mhux ser tiddisturba dak li gie konkluz f'dan ir-rigward mill-

[21] Constantino Muscat pro et noe vs. Nazzareno Muscat et, Qorti ta' l-Appell, 1 ta' Ottubru 2004

ewwel Qorti. In effett ma tirrizulta ebda kontributorjetà minn naha tal-appellata. Inoltre hi gratwita l-affermazzjoni tal-appellanti li minhabba l-kwantita’ ta’ xita li nizlet l-ilma tax-xita kien xorta wahda jipperkola fil-hanut tal-appellata irrispettivament mill-agir tal-appellanti. Dwar il-quantum tad-danni likwidati mill-ewwel Qorti l-appellanti jissottomettu li l-ammont likwidat kellu jkun inqas. L-ewwel Qorti kkwantifikat id-danni wara li qieset dak kollu li kellha tqis inkluz il-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku. Fejn l-ewwel Qorti ma qablitx mal-Perit Tekniku tat ir-ruginijiet ghaliex, liema ragunijiet kienu ben ibbazati fir-rigward tal-fatti rizultanti. Ghalhekk ma hemm xejn li jista jitbiddel fil-konkluzjonijiet tal-ewwel Qorti ghal dak li jirrigwarda l-ammont ta’ danni li gew likwidati. Dan kollu hu ukoll applikabbli ghall-aggravji tal-appellanti li jirrigwardaw id-drittijiet tal-Perit li gie inkarikat mill-appellata biex jaghmel rapport dwar id-danni in kwestjoni li gew sofferiti mill-istess appellata. Dan japplika ukoll fir-rigward tal-kostatazzjonijiet u konkluzjonijiet tal-ewwel Qorti dwar id-danni reklamati mill-istess appellata minhabba telf ta’ negozju. Isegwi ghalhekk li dawn l-aggravji tal-appellanti jimmeritaw li jigu michuda.

Il-fatti rilevanti huma s-segwenti:-

L-appellant Charles Mifsud ottjena l-permess mill-Awtorita’ kompetenti sabiex jiddemolixxi l-kostruzzjoni fuq il-propjeta’ tieghu u jikkostrwixxi bini li kellu jservi ta’ kafetterija u skopijiet ohra attigwi. Il-kostruzzjoni gdida kellha tkun adjacenti u in parti sovrastanti ghal-hanut gestit mill-appellata kif ukoll mikri lilha minn terzi. Inkarigata biex taghmel dawn ix-xogholijiet kienet is-socjeta’ kjamata fil-kawza C. Mifsud Limited. Qabel ma bdew dawn ix-xogħlijiet kien gie offert lill-appellata li l-hanut taghha jitwaqqa u jinbena mill-gdid mill-appellant Mifsud. Din l-offerta pero’ ma gietx accettata. Wara li nbdew ix-xoghlijiet ghamlet ix-xita u l-ilma pperkola minn fejn kien qed isir il-bini ghal go l-hanut tal-appellata.

L-appellanti huma aggravati bis-sentenza tal-ewwel Qorti billi huma nstabu li huma responsabbli ghad-danni in

kwestjoni. F'dan ir-rigward qed jigi sottomess, cioe' dwar in-nuqqas ta' responsabbilità, illi x-xogħlijiet in kwestjoni gew esegwiti skond il-permessi ottenuti mill-awtoritaiet kompetenti u inoltre l-istess xogħlijiet saru kif titlob is-sengħa u l-arti u taht is-sorveljanza ta' perit arkitett. Kif ben intqal fis-sentenza appellata dan hu argument li ma jreggix. Jista jkun li x-xoghlijiet saru bil-mod li qed jghidu l-appellanti pero' dan ma jezonerax lill-istess appellanti mir-responsabilita' ghal xi hsarat li setghu gew ikkawzati fil-propjeta' ta terzi bhala rizultat tax-xogholijiet in kwestjoni. Din hi ripetizzjoni inutili ta' argument li gie ampjament trattat u deciz fis-sentenza appellata u barra minn hekk ma hemm xejn gdid fis-sottomissjonijiet odjerni tal-appellanti.

F'dan ir-rigward l-appellanti jkomplu jissottomettu li kienet l-istess appellata li bl-agir taghha tat lok għall-ħsarat in kwestjoni. Din il-kwstjoni ukoll giet trattata ampjament u fid-dettall mill-ewwel Qorti. Kif gia rilevat din hi kwestjoni ta' fatt u jirrizulta li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament xieraq tal-fatti biex waslet ghall-konkluzjonijiet taghha. Inoltre kif sewwa rrilevat l-appellata l-fatt li l-istess appellata rrifjutat l-offerta tal-appellanti li jhottu l-hanut taghha u jergghu jibnuh ma jfissirx li l-istess appellanti huma b'xi mod esonerati mir-responsabilitajiet taghhom. Ghalhekk mhux il-kaz li din il-Qorti tiddisturba l-konkluzjonijiet tal-ewwel Qorti.

L-appellanti pero' jissottomettu ukoll li l-ewwel Qorti applikat prinċipji legali u mhux ghamlet apprezzament tal-fatti. Frankament din il-Qorti ma tifhimx dan l-argument. L-appellanti hawnhekk jaffermaw li gie rikonoxxut il-**fatt** li l-appellant Mifsud ħa l-prekawzjonijiet biex jigi evitat li ssir ħsara fil-fond tal-appellata u gie rikonoxxut ukoll il-**fatt** li l-appellata ittitubat. Dawn huma essenzjalment fatti li gew rikonoxxuti mill-ewwel Qorti u kwindi fi kliem l-istess appellanti l-konsiderazjonijiet tal-ewwel Qorti kienu essenzjalment ta' fatt u mhux applikazzjoni ta' principji legali.

Aggravju iehor ta min qed ippromovi dan l-appell hu li l-ewwel Qorti applikat il-principju ta' "strict liability" u skartat il-prinċipji li jeżiġu li l-"fatt illeċitu" ghandu dejjem jiġi ppruvat. Dan mhux korrett. Jirrizulta ampjament li lill-ewwel Qorti rrizultalha il-fatt illecitu li kkawza l-hsarat in kwestjoni. L-ewwel Qorti kkonkludiet li l-hsarat gew ikkawzati minnhabba l-agir tal-appellanti li hallew is-saqaf mikxuf u b'hekk meta ghamlet ix-xita pperkola l-ilma ghal gol-fond tal-appellata.

Gie inoltre kkonstatat li r-rimedji li ntuzaw biex l-ilma ma jithalliex hekk jipperkola ma kienux bizzejjed biex tigi evitata l-hsara li eventwalment sehhet. F'dan ir-rigward lill-ewwel Qorti rrizultalha li l-appellanti kissru parti mill-kontra-bejt u l-istess bejt thalla espost ghall-elementi ghal granet.

M'hemmx dubbju li hemm sentenzi li jirritjenu li, f'kawzi bhal din, irid jigi ppruvat il-fatt illeċitu. Hu appuntu dan li gara f'dan il-kaz u inoltre gew ukoll segwiti l-artikoli tal-Kodici Civili f'dan ir-rigward. Ghalhekk tenut kont ta' dak kollu li hu rilevanti hu indubbju li l-appellanti ghandhom jitqiesu li huma responsabli ghad-danni li sofriet l-appellata fil-hanut mikri lilha bhala rizultat tax-xogholijiet in kwestjoni. F'dan il-kaz tirrizulta imgieba hazina minn naha tal-appellanti li tissarraf f'responsabilita civili imputabbli kemm ghal dolo kif ukoll ghal culpa (vide artikolu 1032(1) tal-Kodici Civili).

Barra minn hekk ma jirrizultax li l-ewwel Qorti marret oltre dak li l-appellanti jsejjhu bhala "n-natura tat-talba" u dan ghal dak li jikkoncerna n-numru ta' granet li kellhom jigu mehuda in konsiderazzjoni ghal finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni. Hu minnu li l-appellata fl-avviz talbet kumpens ghad-danni minnha subiti fil-ħamsa u tletin (35) ġurnata li fihom kellha zzomm il-ħanut magħluq. Skond l-apellanti din it-talba ma tinkludix id-danni sofferti mill-appellata fil-granet li l-hanut inzamm maghluq wara li sar ftehim bejn il-partijiet. Isegwi, skond l-appellanti, li semmai l-kumpens

kellu jigi kalkolat skond in-numru ta’ granet li kienu fil-fatt neċessarji biex jiġu rimedjati l-hsarat sofferti.

- Hawnhekk l-appellanti jirreferu ghar-rapport tal-Perit Tekniku li naqqas in-numru ta’ granet minn dawk mitluba mill-appellata. Dejjem fir-rigward tal-kwestjoni dwar in-numru ta’ granet l-appellanti jaghmlu riflessjonijiet ohra li essenzjalment jirrigwardaw kwestjonijiet ta fatt, bhal in-numru ta’ hdud li hemm fil-perjodu kemm dam maghluq il-hanut. Dawn huma kwstjonijiet purament ta’ fatt u gia gie rilevat li l-Qorti mhux ser tiddisturba l-apprezzament tal-fatti li ghamlet l-ewwel Qorti fir-rigward ta’ din il-kwestjoni u lanqas ser tiddisturba l-konkluzjonijiet li wasslet ghalihom l-istess l-ewwel Qorti dejjem f’dan ir-rigward. Dan jghodd ukoll ghall-kalkoli li ghamlet l-ewwel Qorti dwar it-telf ta’ profitti u dwar il-valur tal-istock li ma nbiegħx.

Kif gia gie rilevat l-appellanti ghandhom ukoll xi jghidu dwar kif l-ewwel Qorti ddecidiet il-kap tal-ispejjeż. Meta l-Qorti hadet id-decizjoni dwar il-kap tal-ispejjez gew segwiti d-disposizzjonijiet tal-artikoli 223 sa 225 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta billi il-partijiet telliefa gew ikkundannati li jhallsu l-ispejjes. Il-Qorti segwit ukoll id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3) tal-istess artikolu 223 stante li dan is-subartikolu jipprovdi li l-Qorti “tista” tordna li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha, meta kull waħda mill-partijiet tkun it-telliefa f’xi punt tal-kawża….” Ghalhekk il-Qorti mhux obbligata li meta talba tintlaqa’ biss in parte, l-atturi appellati jbatu parti mill-ispejjeż ġudizzjarji. F’dan il-kaz l-ewwel Qorti konformement ma dak li tipprovdi l-ligi deherilha li l-appellanti kellhom ukoll ihallsu l-ispejjez kollha gudizzjarji bejnithom.

Għalhekk l-appell ghandu jigi michud u s-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) tal-24 ta’ Ottubru 2011 fl-istess ismijiet premessi jisthoqqilha li tigi konfermata.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad dan l-appell u tikkonferma in toto s-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) tal-24 ta’ Ottubru 2011.

Spejjez ta’ dan l-appell jithallsu kollha mill-appellanti in solidum bejniethom.

< Sentenza Finali >

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