1030, 1031, 1032, 1037 u 320 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta; culpa in eligendo u principju ta' "immissio in alienum"

QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 7 ta' Lulju, 2017

Numru 7

Citazzjoni Numru 1056/01 TA

Curio Café Company Limited

vs

Embassy Limited u Polidano Brothers Limited

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni, prezentata mis-socjeta` attrici u mahlufa mit-Tabib Joseph Portelli Demajo fit-13 ta' Gunju 2001, li permezz taghha ppremettiet u talbet is-segwenti:-

"Peress illi s-socjeta` attrici tiggestixxi kumpless fil-fond numru 44, Triq id-Dejqa, Valletta, liema kumpless jikkonsisti f'restaurant, café u post ghall-esebizzjoni tal-arti u bejgh ta' antikitajiet; peress illi s-socjeta` konvenuta Embassy Limited hija l-proprjetarja tal-Embassy Complex fi Triq Santa Lucija kantuniera ma' Triq id-Dejqa, il-Belt Valletta, u s-socjeta` konvenuta l-ohra giet mqabbda bhala kuntrattur sabiex tizviluppa l-istess kumpless skond il-htigijiet u l-pjan tal-ewwel socjeta`;

Peress illi konsegwenza ta' dawn ix-xogholijiet u l-mod ta' kif dawn saru, id-ditta attrici sofriet telf ta' negozju u danni ohra kif se jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, partikolarment konsegwenza tal-incident li sehh fis-7 ta' Lulju, 1999, meta l-access ghall-kumpless kien kwazi imblukkat ghall-kollox;

Peress illi dawn ix-xoghlijiet damu sejrin aktar minn sena u nofs u minhabba f'hekk id-ditta attrici sofriet ukoll deprezzament u/jew telf fl-isem u fl-avvjament taghha, li jista' wkoll jaffettwa l-qligh futur potenzjali taghha;

Peress il-konvenuti gew interpellati anke ufficcjalment jaghmu tajjeb gad-danni li garrbet id-ditta attrici izda baqghu inadempjenti;

Jghidu, ghahekk, il-konvenuti, solidalment jew min minnhom, ghaliex din il-Qorti ghar-ragunijiet premessi m'ghandhiex (1) tiddikjarahom responsabbli ghal kull hsara, danni u telf ta' qligh li garrbet u ghad tista' ggarrab id-ditta attrici; (2) tiddikjarahom responsabbli wkoll ghall-konsegwenzi kollha rizultat tad-deprezzament u/jew telf fl-isem u fl-avvjament taghha; (3) tillikwida, occorrendo bl-opera ta' perit nominad, l-ammont ta' hsara, danni u telf ta' qligh li sofriet is-socjeta` attrici rizultat ta' dawn ix-xoghlijiet, kif ukoll il-kumpens li ghandu jithallas lilha konsegwenza tad-deprezzament u/jew telf li sofriet fl-isem u fl-avvjament taghha; u (4) tikkundanna lill-istess konvenuti, solidalment jew min minnhom, ihallsu lis-socjeta` attrici kull somma li tigi likwidata favur taghha kif fuq inghad, bl-interessi legali mid-data tal-ewwel ittra ufficcjali hawn imsemmija.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Ittra Ufficjali tal-24 ta' Mejju,1999, tal-Protest Ufficcjali tal-10 ta' Dicembru, 1999, kontra l-konvenuti li d-diretturi taghhom huma ngunti ghas-subizzjoni."

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta Polidano Brothers Limited prezentata u mahlufa minn Dennis Muscat fl-20 ta' Settembru 2001 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi x-xoghol ezegwit mis-socjeta` eccipjenti sar skond is-sengha u l-arti u inoltre sar diligentement skond il-permessi mahruga mill-awtoritajiet kompetenti.

2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta` eccipjenti mhix responsabbli ghall-incident li sehh fis-7 ta' Lulju 1999, u ghalhekk mhix responsabbli ghad-danni lamentati mis-socjeta` attrici;

3. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta` attrici ma sofrietx danni, anzi jinghad illi l-avvjament tas-socjeta` attrici gie mtejjeb bl-izvilupp kummercjali mwettaq mis-socjetajiet konvenuti;

4. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-raba' talba tas-socjeta` attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt in kwantu tirreferi ghall-hlas ta' interessi legali stante illi, *dato ma non concesso* li xi ammont jista' jigi dikjarat li huwa dovut, ma ddekorrewx imghaxijiet fuq dan l-ammont mhux likwidat."

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta Embassy Ltd prezentata u mahlufa minn Mario Gauci fit-8 ta' Ottubru 2001 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"1. Illi bhala proprjetarja tal-kumpless 'the Embassy' f'Santa Lucia Street, Valletta hija zviluppat l-istess proprjeta tramite s-servizzi ta' kuntrattur kompetenti;

2. Illi hija fl-izvilupp ta' l-imsemmija proprjeta dejjem osservat il-ligijiet applikabbli u skond il-permessi rilevanti u li sa fejn taf hi, il-kuntrattur imqabbad minnha dejjem ghamlu l-istess u ghaldaqstant hija ma tista' qatt tinzamm responsabbli ghall-hsarat, dannu u telf ta' qligh li l-attur qed jallega sofra."

Rat l-avviz tat-23 ta' Frar 2017 dwar l-assenjazzjoni ta' dmirijiet lill-Imhallfin ai termini tal-artikolu 11(3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li bis-sahha tieghu l-kawza odjerna giet assenjata lil dina l-Qorti kif presjeduta meta kienet diga` imhollija ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Qrat ix-xhieda li gew imressqin mill-partijiet;

Rat id-dokumenti li gew esebiti in atti;

Rat il-verbal tal-udjenza tas-27 ta' April, 2017, fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Is-socjeta` attrici kienet tmexxi u tiggestixxi negozju mill-fond numru 44, Triq Id-Dejqa, Il-Belt Valletta maghruf ukoll bl-isem ta' *Labyrinth Coffee Shop*. Dan in-negozju kien speci ta' kumpless li jikkomprendi *Café* u *Restaurant*. Fih kienu jsiru esibizzjonijiet tal-arti u anke jinbieghu antikatijiet.

2. Dan il-fond kien imiss mit-Triq fuq imsemmija mal-kumpless l-antik maghruf bhala *Embassy Cinema*, liema kumpless kellu l-entratura principali tieghu fi Triq Santa Lucija, il-Belt. Dan huwa propjeta` tas-socjeta` konvenuta Embassy Ltd.

3. Is-socjeta` konvenuta appena imsemmija riedet tizviluppa l-propjeta` taghha billi twaqqaghha kompletament u minflokha jittella' l-kumpless ta' bini ezistenti. Sabiex isiru dawn ix-xogholijiet ta' demolizzjoni tal-binja antika u kostruzzjoni ta' dik il-gdida, inhareg tender pubbliku. Fuq mertu ta'

esperjenza f'xogholijiet ta' din ix-xorta, intghazlet is-socjeta` konvenuta Polidano Brothers Ltd biex tezegwixxi dan il-progett.

4. Mill-fatti kif prodotti fil-kawza qisu ma hemmx qbil preciz dwar meta beda dan il-progett bl-ewwel fazi ta' twaqqiegh. Bhala l-aktar data prossima, din il-Qorti ser tkun qed tikkonsidra li dan ix-xoghol beda ghall-habta ta' nofs April 1999. L-ewwel fazi tal-progett konsistenti fi twaqqiegh, damet ghal circa sitt xhur. It-tieni fazi damet madwar sena u kienet tikkonsisti fil-kostruzzjoni tal-progett fih innifsu.

5. Il-progett kellu jkun esegwit f'post difficli hafna u inkrepattiv. Dan qed jinghad fid-dawl tal-accessibilita` difficli u n-negozji ta' terzi li jiccirkondaw din il-parti tal-Belt. Waqt il-progett id-diffikultajiet kienu bosta u ghalhekk kemm il-kuntrattur u anke sid il-post li kien qieghed ikun zviluppat, kellhom kontinwament rapprezentanti taghhom, fosthom periti, biex jissorveljaw l-andament tax-xoghol.

6. Is-socjeta` attrici kienet l-aktar wahda prossima ghal dan l-izvilupp u ghalhekk ma setax jonqos li tul is-sena u nofs tax-xogholijiet, kienet l-aktar wahda li kellha ilmenti sa fejn jirrigwarda n-negozju taghha fuq imsemmi. L-aghar mument kien, meta fis-7 ta' Lulju 1999 krolla hajt tal-binja antika li mieghu gibed anke l-hajt protettiv li kien inbena mill-konvenuti fi Strada Stretta. Ghalhekk ghal xi jiem, mhux biss imblokka din it-Triq izda

sahansitra radam l-entratura tan-negozju tas-socjeta` attrici. Dan l-incident anke inghata certu espozizzjoni fil-media.

7. Tul l-esekuzzjoni ta' dan il-progett kien hemm attivita' kontinwa ghaddejja ta' ingenji, haddiema u inkonvenjenti li dawn ix-xorta ta' xogholijiet igibu maghhom. Trabijiet, storbju u perikoli ma naqsu qatt. Il-Kumpanija Attrici ghalhekk qed tilmenta li b'konsegwenza ta' dan kollu hija sofriet danni konsistenti f'telf ta' qliegh u anke deprezzament fl-isem u avvjament taghha. Ghalhekk ghamlet il-kawza odjerna.

<u>Punti ta' Ligi</u>

8. Il-principji legali involuti f'din il-kawza huma varji. Mill-mod kif imfassla c-citazzjoni u l-eccezzjonijiet moghtija miz-zewg socjetajiet konvenuti jidher car li l-artikoli tal-ligi li qeghdin ikunu invokati huma s-segwenti.

9. Artikolu 1031, 1032, 1033, tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta rispettivament. Fis-succint dawn jikkomprendu s-segwenti principji u cioe` li qabel kollox kullhadd irid iwiegeb ghall-hsara li jwettaq b'ghemilu u li jrid jaghmel tajjeb ghad-danni sofferti minn terzi. Li kull min jezegwixxi xoghol ghandu jaghmlu bi prudenza u diligenza ta' missier tajjeb tal-familja. Ghalhekk ghandu jkun accertat li ebda hsara ma ssehh lil xi persuna b'konsegwenza ta' negligenza jew imprudenza fl-esekuzzjoni tal-opra li jkun qed iwettaq.

10. Kwantu s-Socjeta` Embassy Ltd, irid ukoll ikun ikkunsidrat x'inhuma l-limitazzjonijiet tal-principju tal-*culpa in eligendo*, una volta li din is-Socjeta` qed tghid li hija ma twegibx ghan-nuqqasijiet tal-kuntrattur inkargat. Din l-invokazzjoni qed issir ai termini tal-artiklu 1037 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta inkwantu lil min inkarigat, u cioe` lis-socjeta` konvenuta l-ohra, hija kompetenti f'xogholha u ma kien hemm xejn x'jindika li ma kienitx hekk kompetenti qabel l-ghotja tal-inkarigu.

11. Di piu', fid-dawl tad-durata tax-xogholijiet inkwistjoni, fil-kaz odjern ta' circa sena u nofs, u kif ukoll fil-kuntest tal-inkonvenjenti xejn pjacevoli li dan ix-xoghol holoq fil-konfront ta' terzi, ser ikun ikkunsidrat principju importanti. Il-konsiderazzjoni tal-principju *immissio in alienum* u cioe` l-effetti dannuzi, li ghalkemm ma jidhrux jew ma jitmissux xorta jikkawzaw pregudizzju li jitraduci ruhu f'danni u, x'inhuma l-limitazzjonijiet ta' dan il-principju fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 1030 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe`, li min juza d-dritt moghti lilu fil-limiti propju tieghu ma jistax jinzamm responsabbli ghad-danni rizultanti minnu.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

12. L-ewwel ma jrid jinghad hu, li s-socjeta` attrici ma hiex tillimita d-danni li qed tghid li sofriet b'konsegwenza tax-xogholijiet li saru fuq is-sit tas-Socjeta` Embassy Ltd ghall-incident tas-7 ta' Lulju 1999. Is-socjeta` attrici

tilmenta, kemm minhabba dak l-incident u anke minhabba l-effetti generali li l-attivita` edilizja kollha relatata mat-twaqqiegh tal-binja l-antika u kostruzzjoni mill-gdid ta' dan il-progett. L-avveniment imsemmi, huwa biss wiehed f'katina ta' problemi li s-socjeta` attrici qed tghid li kellha isseffaq wiccha maghhom tul il-perjodu fuq imsemmi.

13. L-ewwel li ser tkun ikkunsidrata hija r-responsabbilta` o meno tas-Socjeta` Polidano Brothers Ltd, bhala l-kuntrattur appaltat mis-socjeta` konvenuta Embassy Ltd. Fi ftit kliem, irid jigi ezaminat jekk din is-Socjeta`, ghandhiex twiegeb ghall-hsara li qed tghid li sofriet is-socjeta` attrici u dan fit-termini tal-artiklu 1031 tal-Kodici Civili, minhabba li ma uzatx il-prudenza, id-diligenza, u l-hsieb ta' missier tajjeb tal-familja fl-esekuzzjoni tax-xoghol mertu tal-kawza u dan kif jiddisponi l-artikolu 1031(1) tal-istess Kodici u li allura ghandhiex taghmel tajjeb ghad-danni jekk qatt, sofferti mis-socjeta` attrici.

14. Ghandu jigi rilevat li fl-esekuzzjoni tax-xoghol lilu moghti, l-appaltatur ghandu tlett obbligazzjonijiet principali. Ghandu dawk di fronte ta' min jappaltah, igifieri il-kommittent, billi jaghtih xoghol tajjeb u skont l-arti u s-sengha. Lejn il-haddiema li jinkariga, billi waqt ix-xoghol jipprovdilhom *a safe system of work* u jassiguralhom id-drittijiet taghhom taht il-ligi. U di fronte ta' terzi, ghalkemm dawn ikunu estraneji ghal kull relazzjoni

kuntrattwali li jista' ghandu mat-tnejn l-ohra. Li jinteressa lill-Qorti f'din il-kawza, hija l-ahhar kategorija ta' obbligazzjonijiet.

15. F'dan ir-rigward il-**Qorti tal-Magistrati (Malta) per Magistrat Consuelo Scerri Herrera fl-ismijiet Atlas Insurance PCC Limited (C5601) proprio et nomine vs Awtorita` ghat-Trasport f'Malta et** intqal hekk:-

> "M'hemmx dubbju li hu dover tal-appaltatur li jippresta xoghol tajjeb indipendentement x'jikkonsilja jew ma jikkonsiljax l-Awtorita'. Intqal kemm-il darba li l-appaltatur li jesegwixxi hazin ix-xoghol li jifforma l-oggett tal-appalt huwa responsabbli ghad-dannu kollu li jigi minn dik l-ezekuzzjoni hazina. Dan hu hekk avojla jkun hemm l-approvazzjoni ta' xoghol jew l-appaltatur ikun mexa' skond l-ispecifikazzjonijiet jew istruzzjonijiet, anke espresso, moghtija mill-kommittent."

16. Ma' dan l-insenjament din il-Qorti taggungi li anke jekk ghall-grazzja tal-argument l-appaltatur jaghmel xoghol tajjeb u ta' sodisfazzjon ghal min ikun inkarigah billi jkun issodisfa l-obbligi kuntrattwali tieghu f'dan ir-rigward, jekk di fronte ta' terzi ohrajn, bhal ma huma girien, ma juzax id-diligenza tal-*bonus pater familias* b'mod li jikkawzalhom il-hsara, wahdu jew flimkien ma' min ikun inkarigah, jkun irid jaghmel tajjeb ghad-danni li jkun ikkawzalhom.

17. Ghalhekk issa jmiss li jigi kkunsidrat jekk fil-fatt fil-kaz odjern, is-socjeta` konvenuta Polidano Brothers, esegwitx l-inkarigu lilha moghti mis-socjeta` konvenuta l-ohra, b'dik il-prudenza u diligenza ta' missier tajjeb tal-familja di fronte tas-socjeta` attrici, fil-limiti ta' dak li ghandu jkun ittollerat mill-girien f'cirkostanzi simili.

18. F'dan ir-rigward il-Qrati taghna dejjem irribadew illi "l-kolpa fil-kaz ta' fatt dannuz li minnu torigina l-azzjoni akwiljana tavvera ruhha filli wiehed jaghmel att volontarjament u jonqos li jipprevedi l-effett dannuz ta' dak l-att meta seta' jipprevedi dak l-effett" **(ara - Kollez**. **Vol. XLII. I. 74)**.

19. Dan ifisser illi wiehed jehtieg jorbot l-att kolpuz minhabba imprudenza jew nuqqas ta' diligenza mal-prevedibilita` ta' l-event dannuz; "prevedibilita` din li trid tkun ta' probabilitajiet ragjonevoli u mhux ta' possibilitajiet remotissimi u inverosimili" **(ara – Kollez. Vol. XLVIII. I. 258)**. Ikompli jinghad fis-sentenza riportata fil-**Kollez. Vol. XXIV. I. 172**, illi hemm htija: "quando vi ha la violazione di un dovere ed una volontaria omissione di diligenza per cui non si prevedono le conseguenze della propria azione od omissione, e si viola il diritto altrui, senza volerlo ed anche senza avvedersene".

20. Fis-sentenza li tat i**l-Qorti tal-Appell fil-11 ta` Dicembru 1967 fil-kawza fl-ismijiet Paul Laferla vs Comm. Edward Palmier noe** jinghad:- Illi n-ness ta` kawzalita` hu fic-centru tal-problema tar-responsabbilita` civili, minghajr il-htiega f`dan ir-rigward (mhux biss fid-dottrina moderna tal-

obbligazzjonijiet imma anki fil-logika) ta` distinzjoni bejn kolpa kontrattwali u dik extra kontrattwali. Il-fatt additat bhala kawza tad-dannu jridu ikun il-kawza generatrici tal-istess dannu. Id-dannu jrid jintwera f`ness ta` kawzalita` mal-fatt kolpuz li fuqu tkun bazata domanda ghar-rizarciment (**ara wkoll sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta` April 2016 per Imhallef Joseph Zammit Mckeon fl-ismijiet "Noel Pisani et proprio et nomine (C- 16916) vs Adam Bartolo**).

21. Fid-dawl tal-ottika legali kif riflessa f'dawn id-decizjonijiet u anke tal-principji legali involuti, ser ghalhekk ikun ikkunsidrat l-agir tas-socjeta` konvenuta Polidano Brothers Ltd tul il-perkors tax-xogholijiet mertu ta' din il-kawza.

22. Jibda biex jinghad li l-lok fejn gew esegwiti x-xogholijiet huwa intrinsikament problematiku u li ghamilha aktar difficli ghaz-zewg konvenuti biex jesegwixxu dan il-progett. Kemm minhabba li qieghed fil-qalba tal-Belt u kif ukoll minhabba li huwa kummercjalment sensittiv peress li mhux biss huwa passiggier izda wkoll ghaliex fil-qrib hemm diversi negozji, li minnhom terzi kummercjanti mhux biss jiggestixxu n-negozju taghhom izda jridu jaqilghu l-ghixien taghhom. Il-problemi kollha li necessarjament u inevitabilment li kien ser jiggenera dan l-izvilupp fuq medda ta' zmien konsiderevoli, ma setax ma jkunx il-kawza ta' certu inkonvenjenti.

23. Fil-fehma ta' din il-Qorti, safejn jirrigwarda l-girien u hwienet fil-vicinanzi, jekk mhux ukoll imissu mal-progett, ma kienx fattur li jippermetti lattitudni akbar ta' tolleranza minn terzi girien, izda kompla ghabba lill-konvenuti, b'piz akbar, fis-sens li kellhom ghalfejn jifhmu aprioristikament li kellhom ikunu aktar prudenti minn kemm normalment huwa mistenni f'cirkostanzi ordinarji. Kellhom jgharfu mill-ewwel li riedu jiehdu l-massimu ta' prekawzjonijiet, biex kemm jista' jkun jimminimizzaw l-inkonvenjenti u pregudizzju li jistghu jsofru l-girien fil-perkors tal-izvilupp.

24. Jirrizulta li circa xahrejn wara li beda l-process, is-socjeta` attrici, permezz ta' Ittra Ufficjali datata 24 ta' Mejju 1999 u cioe` qabel ma sehh l-incident tas-7 ta' Lulju 1999 meta ikkrolla il-hajt imsemmi fil-kawza, kienet diga` intimat lis-socjeta` Embassy Ltd dwar l-inkonvenjenti li kien qed ikollha tissubixxi minhabba x-xogholijiet u li kienet ghalhekk qeghdha tkun effettwata negattivament fil-gestjoni tan-negozju taghha (ara fol 153). Jekk is-socjeta` Embassy Ltd gabitx dan kollu a konjizzjoni tas-socjeta` konvenuta l-ohra ma jistax jinghad ghax ma hemm ebda provi f'dan is-sens. Izda li hu cert hu, li b'risposta ghal din l-ittra ufficjali (ara fol 154), Embassy Ltd ghamlet referenza ghall-fatt li kienet inkarigat kuntrattur u li ghalhekk kellu jkun hu li jwiegeb. F'din l-ittra qalet ukoll, li kienet ser timminimizza l-inkonvenjent. Allura rikonoxximent li dan l-inkonvenjent tassew kien jesisti.

25. Fis-7 ta' Lulju 1999 sehh l-incident devastanti. Waqa' l-hajt li kien ittella' f'nofs Strada Stretta. Mis-7 ta' Lulju 1999 sa gimghat wara u dan kif jirrizulta mid-dokumenti li jinsabu minn fol 60 sa 68, il-parti tat-Triq fejn jinsab in-negozju tas-socjeta` attrici kienet fi stat hazin hafna. Dan l-incident sahansitra inghata importanza partikulari fil-media lokali. Di fatti l-Perit Alfred Grech jixhed li "... ... ghaliex kumbinazzjoni kont fuq l-ajruplan, tawni l-gazzetta u kif qrajt il-gazzetta u rajt, 'I couldn't believe my eyes'" (a` fol 390). Aktar tard ikompli jghid "Il-MEPA meta waqa' riedu jkunu jafu x'gara ezattament, qed tifhem? Allura konna, peress illi fil-gazzetti , kulhadd beda jivvinta hafna qlajjiet … ..." (a` fol 398). Ghalhekk din il-Qorti ghandha ghalfejn tifhem, li dan kollu ma ghen xejn, biex wara li tnehha il-materjal kollu li radam lit-Triq, li skont is-Sindku Dr. Pawlu Borg Olivier dam ghal madwar ghaxart ijiem (a` fol 36), biex in-negozju tas-socjeta` attrici rega' gie ghal dak li seta' kien jew kellu jkun.

26. F'dawn ic-cirkostanzi xejn kummercjalment attrajenti, persuna ta' raguni media zgur tahsibha darba darbtejn biex tiffrekwenta dan il-post, talinqas fil-fazi ta' demolizzjoni. Jekk il-progett beda f'April, u din il-fazi damet sitt xhur, allura kien ghad baqa' erbgha xhur ohra sabiex talinqas il-fazi ta' demolizzjoni tintemm. F'dan il-perjodu anke hwienet ohra fi Triq Santa Lucia raw il-qliegh taghhom jigi effettwat. Joseph Bellizzi, sid ta' hanut fi Triq Santa Lucia, jixhed hekk:- "Matul iz-zmien li kien ghaddej il-bini

tal-progett inkluz it-twaqqiegh tieghu, in-negozju tieghi fi Triq santa Lucia sofra hafna, fis-sens li ma kont inbiegh xejn. Dana minhabba li l-bicca tat-triq quddiem il-hanut kienet kontinwament okkupata minn trakkijiet telghin u nezlin u materjal li jintuza fuq is-sit" (a` fol 241).

27. Irid jinghad li jekk il-metodu ta' demolizzjoni kien bhal dak li jidher fir-ritratt mehmuz bhala Dok PD47 (a` fol 102), allura kien wiehed xejn ortodoss u minghajr ma ttiehed qies tal-interess ta' terzi. Mhux biss ghal dawk li huma girien fil-vicinanzi izda anke ghal terzi li setghu juzaw il-passagg dejjaq li thalla fi Triq id-Dejqa.

28. Wara dan l-incident, l-effetti li kien qieghed ikollu dan l-izvilupp fuq terzi li kienu joperaw negozju jew joqghodu fil-qrib, baqa' jipperdura ghal xhur. Fl-10 ta' Dicembru 1999 saret ittra ufficjali ohra (a` fol 155) fejn numru ta' persuni fil-vicinanzi, inkluza s-socjeta` attrici regghu zammew, din id-darba liz-zewg konvenuti, responsabbli ghad-danni li skont huma kienu qeghdin isofru.

29. Mill-provi prodotti jirrizulta li tul il-progett kollu, l-ammont ta' inkonvenjenti li kienu jesistu ghal dawk li kienu girien kien wiehed interminabbli. Fost ohrajn xatba li tinghalaq bi frekwenza biex hadd ma jghaddi mit-toroq, fosthom dik tas-socjeta` attrici. L-akkwati kienu prattikament gew konvertiti f'*building site* ghal numru konsiderevoli ta' xhur. Tul dan iz-zmien numru ta' vetturi u ngenji ta' bini, issa biex jiddemolixxu,

issa garr ta' materjal, issa biex isiru l-iskavi u issa biex tkun kostruwita l-binja l-gdida, ma kienu jieqfu xejn. Kif anke jirrizulta mix-xhieda tal-atturi, dawn ix-xogholijiet kienu jibqghu ghaddejjin sas-7.00pm bis-Sibt b'kollox u gieli anke l-Hdud (ara affidavit ta' Stephen Tonna a` fol 366 u dik ta' Emidio Vella a` fol 204). Huwa wkoll importanti li jigi nnotat li x-xhud Stephen Tonna sahansitra jghid li kellhom pressjoni biex il-progett jispicca fi zmien ghaxar xhur, meta fil-fatt dam sena u nofs. Jidher li kien hemm certu ghaggla biex dan il-progett isir fl-iqsar zmien possibbli.

30. Ma jidhirx, li fil-kuntest ta' dan kollu li ttiehed qies sewwa ta' kif kellhom jitharsu l-interessi tat-terzi, fosthom il-Kumpanija attrici. Di fatti il-Perit tas-socjeta` konvenuta Polidano Brothers, il-Perit Joseph Cachia, ghal mistoqsija "... … int ghamilt xi *environmental assessment* anke tal-bini ta' hdejn il-bini illi kont ser twaqqa?". It-twegiba kienet nettament "..le,no." Fix-xhieda tieghu, dan ix-xhud ikompli jispjega li, "Ahna naghmlu, naghmlu *pre condition report* tal-bini adjacenti li jkun imiss maghna biex jekk bil-malti jkun hemm xi konsentura, inkunu naf illi dik il-konsentura kienet hemm minn qabel." (a` fol 446). Mill-provi prodotti, l-anqas ma jirrisulta li kien hemm xi tip ta' *assessment* f'dan is-sens, ikkommissjonat mis-socjeta` konvenuta Embassy Ltd. Cirkostanza, li tindika li hadd mill-Konvenuti ma ha in konsiderazzjoni fil-qies li kien jisthoqqlu l-interessi tat-terzi.

31. Izda sa fejn jirrigwarda l-Kuntrattur, trid issir referenza partikulari ghal dak li xehed Emidio Vella, li kien jahdem bhala *foreman* mas-socjeta` konvenuta Polidano Brothers Limited. Dan ix-xhud jispjega kif ghal xhur l-i*scaffolding* kien minghajr xibka prottetiva apparti li meta kien hemm wahda ma jidhirx li kienet idoneja (xhieda a` fol 203). Ikompli jispjega kif dwal minn passagg temporanju ma kienux jahdmu u gieli damu biex gew irrangati. Ikompli jghid, “Jiena naf illi f'dak iz-zmien kelli ilmenti minn terzi persuni, kemm nies midhla tal-progett u kemm ohrajn li jkunu ghaddejjin mit-triq illi kienu jilmentaw minn xi materjal illi jaqa' fit-triq biswithom” u jkompli jirrakkonta “Episodji ukoll fejn materjal kien waqa' minn fuq l-i*scaffolding* u jiena rajtu. Dan il-materjal kien jinkludi jew bicciet tal-irham jew inkella tajn li kien qieghed jintuza biex jitwahhal. Naf li darba minnhom fil-presenza tieghi rajt martell jaqa' minn fuq l-i*scaffolding*” (ara xhieda a` fol 205). In-nuqqas tant kien evidenti, li fil-kors tal-kawza s-socjeta` konvenuta Polidano Brothers Ltd ghamlet tentattiv biex tikkjama lil dan ix-xhud fil-kawza, x'aktarx bl-isperanza li jkun akkollat bir-responsabbilta` ta' dak li kien qieghed jigri, liema talba giet michuda permezz ta' digriet tat-28 ta' Ottubru 2004 ghar-ragunijiet hemm imsemmija (a` fol 225).

32. Xhud iehor li jitfa' dawl fuq il-*modus operandi* ta' kif kienu jsiru x-xogholijiet da parti tas-socjeta` konvenuta Polidano Brothers Ltd, huwa Noel Cachia, impjegat tad-Dipartiment tar-Relazzjonijiet Industrijali cioe` tal-

Labour Office. Dan jixhed dwar l-ammont ta' infrazzjonijiet ta' regolamenti dwar harsien ta' impjegati fuq il-lant tax-xoghol (ara xhieda minn a` fol 531A sa 542A) flimkien ma numru ta' dokumenti konsistenti f'korrispondenza mibghuta fil-gran parti taghhom lis-socjeta` konvenuta Polidano Brothers Ltd, in konnessjoni mal-istess (ara dokumenti esebiti minn a` fol 516A sa 529A).

33. Huwa minnu li Paul Polidano kien illiberat mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti ta' Gudikatura Kriminali inkonnessjoni mal-incident tas-7 ta' Lulju 1999 u infrazzjonijiet ohra tal-ligi, izda l-bazi tal-liberazzjoni kienet il-preskrizzjoni minhabba zball fl-akkuza! Ghalhekk din is-sentenza ma titfa' ebda dawl fuq nuqqasijiet sostantivi (ara dokumenti a` fol 650 sa 652).

34. B'dawn il-provi l-Qorti ma tistax ma tasalx ghall-konkluzjoni, li din is-Socjeta` ma weritx dik id-diligenza u prudenza ta' missier tajjeb tal-familja fir-rigward, kemm tal-impjegati tieghu u kif ukoll fir-rigward ta' terzi bhal ma hija s-socjeta` attrici. Il-Qorti tippuntwalizza li ai fini tal-kawza odjerna, hi interessata biss fir-rigward ta' interessi ta' terzi. In-nuqqas ta' harsien tar-regolamenti dwar is-sahha tal-haddiema fuq ix-xoghol, hija biss cirkostanza ohra ma' dawk imsemmija aktar 'l fuq, li tindika li sistema ta' kondotta ta' nuqqas ta' diligenza u prudenza mehtiega fil-ligi da parti tas-socjeta` konvenuta Polidano Brothers fil-perkors tax-xogholijiet kienet wahda evidenti u persistenti.

35. Is-socjeta` konvenuta Embassy Ltd qeghdha tinsisti li hi mhux responsabbli ghal kwalunkwe hsara li setghet sofriet is-socjeta` attrici. Dan johrog kemm mill-ewwel eccezzjoni minnha moghtija u bl-invokazzjoni tal-principju tal-*culpa in eligendo* fit-termini ta' dak li jistipula l-artikolu 1037 tal-Kap tal-Ligijiet ta' Malta. Il-fondament ta' din id-difiza huwa impernjat fuq il-fatt, li meta inkarigat lis-socjeta` konvenuta l-ohra, hi kienet qed taghmel dan ghaliex kellha kull raguni biex tifhem li kienet persuna ta' hila jew ma kellux ghalfejn jahseb li ma kienitx. Dan il-punt tkompli tassodah fin-nota ta' osservazzjonijet taghha (a` fol 682). Irid jinghad ukoll li fit-tieni eccezzjoni taghha tiddefendi anke lis-socjeta` konvenuta Polidano Brothers bl-asserzjoni li din ghamlet xogholha skont il-ligi.

36. F'dan ir-rigward huwa utili li ssir referenza ghas-Sentenza tal-**Qorti tal-Appell fl-ismijiet Emanuel Zammit nomine vs Charles Polidano proprio et tal-31 ta' Jannar 2014,** fejn gie osservat dan li gej:- "Min-naha l-ohra, is-socjetajiet appellanti ma jistghux jehilsu mir-responsabbilita` billi jghidu li qabbdu persuna biex tiehu hsieb ix-xoghol, ghax la darba rrizulta li b'dak li ghamlet jew ma ghamlitx dik il-persuna, is-socjeta` attrici sofriet danni (specjalment meta *tower crane* intrama ezatt mal-faccata tal-lukanda tas-socjeta` attrici), isegwi li dik il-persuna ma kienetx kompetenti f'xogholha, u ghall-konsegwenzi ta' din l-inkompetenza ghandhom ibatu wkoll is-sidien, is-socjetajiet konvenuti appellanti (ara ukoll **Grech vs Kummissarju tal-**

Pulizija, deciza minn din il-Qorti fl-1 ta' Marzu, 1988, u Gauci v. Korporazzjoni ghas-Servizzi tal-Ilma et., deciza minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fit-30 ta' Novembru, 2010, li fiha rassenja ta' gurisprudenza dwar din il-materja." Ara ukoll **Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) per Imhallef Anthony Ellul fl-ismijiet "L-Imhallef Vincent DeGaetano et vs Stefan Cordina proprop et noe et" deciza fit-2 ta' Mejju 2016**.

37. Din il-Qorti thoss li l-insenjament ta' dawn is-sentenzi huwa applikabbli anke ghall-kaz odjern, inkwantu jirrigwarda lis-socjeta` konvenuta Embassy Ltd. Sa fejn jirrigwarda l-progett taht kostruzzjoni, din is-socjeta` setghet ukoll tintebah bil-hiliet ta' min inkarigat fil-kors tax-xogholijiet. Di fatti, fin-nota ta' osservazzjonijiet taghha, is-socjeta` konvenuta Embassy Ltd ticcita mix-xhieda tal-Perit inkarigat minnha, fejn qal li kienet din is-Socjeta` li "inkarigatu sabiex jaghmel supervizjoni tal-progett ta' demolizzjoni, thaffir, u kostruzzjoni kif ukoll tara li l-progett jitmexxa kemm jista' jkun b'mod li jigu minimizzati l-inkonvenjenzi ghal pubbliku u ghall-girien" (a` fol 683 u 684). Ghalhekk bil-presenza frekwenti tal-Perit taghha fuq il-lant tax-xoghol u persuni ohra bhal ma kien Mark Zammit, *Project Manager* taghha (ara ittra datata 4 ta' Lulju 2000 a` fol 528A u kif ukoll xhieda tal-Perit Alfred Grech a` fol 403) is-socjeta` Embassy Ltd kienet f'posizzjoni li tintebah bil-karenzi li kienu jesistu fil-*modus operandi* tal-kuntrattur, karenzi li kienu qeghdin jeffettwaw serjament l-operat ta' negozji ohrajn fil-vicinanzi fosthom is-

socjeta` attrici (Ara **sentenza Prim Awla, per Imhallef Mark Chetcuti, tat-30 ta' Gunju, fl-ismijiet "Mario Xerri et vs Anthony Muscat et**).

38. Minn imkien ma jirrizulta mill-atti, li b'mod konkret, is-socjeta` konvenuta Embassy Ltd hadet xi passi rimedjali effettivi biex thares l-interessi ta' terzi tipprova tnaqqas mill-inkonvenjenti li kienu qed joholqu ix-xogholijiet hlief, li kien hemm xi residenti li gew alloggjati f'lukanda wara li kien waqa' l-hajt fis-7 ta' Lulju, 1999. Anzi jidher, li l-Perit Joseph Cachia, il-perit tas-socjeta` konvenuta l-ohra, lanqas donnu kien konsapevoli bl-ittra uffcjali tas-socjeta` attrici tal-25 ta Mejju, 1999 (a` fol 153) mibghuta lis-Socjeta` Embassy Ltd, ghax li kieku fl-affidavit tieghu kien jaghmel referenza ghaliha hu ma kienx jghid:- "Jiena ma niftakarx li kien hemm xi problemi mal-girien qabel l-incident meta waqa' l-hajt tal-kumpless l-antik nhar is-7 ta' Lulju 1999, ghajr ghal problema tat-trabijiet" (a` fol 360). Is-sitwazzjoni baqghet tkarkar ghal zmien twil, tant li kif intqal aktar 'il fuq, numru ta' dawk milquta minn dan il-progett kellhom jirrikorru ghall-ittra ufficcjali tal-10 ta' Dicembru 1999 mibghuta liz-zewg socjetajiet konvenuti.

39. Dan huwa assodat ukoll mill-protest gudizzjarju presentat mit-Tabib Joseph Portelli Demajo personalment fil-11 ta' Ottubru 2000, kontra s-socjeta` konvenuta Embassy Ltd **biss**, li fih jirrakonta incident li sehh fis-6 ta' Ottubru, 2000 fejn gebla kbira waqet ezatt quddiemu u li setghet kellha konsegwenzi gravi hafna. Fl-istess protest gudizzjarju sahansitra saret

referenza ghan-nuqqas "tal-intimat, bhala sid il-kumpless, biex tiehu dawk il-passi kollha kontra incidenti bhal dawn ... ...". Mill-atti tal-kawza ma jirrizltax li dan il-protest gie formalment imwiegeb hlief, minghjar ma ssir ebda referenza ghalih, b'ittra tad-9 ta' Jannar, 2001 (a` fol 166), is-socjeta` konvenuta Embassy Ltd wiegbet tramite l-konsulent legali taghha li hija ma ghandha twiegeb ghall-ebda hsara ghaliex ma kienitx responsabbli fil-ligi.

40. F'paragrafu 21 tan-nota ta' osservazzjonijiet tas-socjeta` konvenuta Embassy Ltd issir referenza ghal-artikolu 320 tal-Kodici Civili (fin-nota bi svista jissemma l-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta). Din is-Socjeta` targumenta li sid il-propjeta` jista' jgawdiha u jaghmel uzu minnha bil-mod l-aktar assolut, basta li ma jaghmel biha ebda haga li tmur kontra l-ligi. Jiccita wkoll zewg sentenzi li jistabilixxu li f'cirkostanzi simili "il-girien ghandhom id-dmir li jittolleraw dak ir-residwu tal-inkonvenjent inevitabbli sakemm dan ikun normalment tollerabbli f'dik iz-zona partikulari" u "sakemm dan ma jkunx ghal zmien itwal minn kemm huwa assolutament mehtieg" (ara fol 688 u 689).

41. Il-Qorti ma tistax ma taqbilx ma dan l-insenjament. Izda ghandu wkoll ikun maghdud ma' dan it-taghlim gurisprudenzjali, dak li komplew jghidu l-Qrati taghna fir-rigward tal-principju tal-*immissio in alienum* u dan fil-kuntest ta' dak li jipprovdi l-obbligu tal-principju tal-buonvicinat u kif ukoll tal-artikolu 1030 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jiddisponi dan li gej: "Kull min jaghmel uzu ta' jedd tieghu fil-qies li jmiss, ma jwegibx ghall-hsara li tigri b'dan l-uzu".

F'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza **tal-Qorti tal-Appell Inferjuri tat-23 ta' Gunju 2004 fl-ismijiet "Giovanni Vella et vs Michael Cilia"** li qalet hekk:- Fil-kaz fejn persuna tallega li tkun garrbet hsara minhabba l-ghemil jew l-omissjoni tal-parti l-ohra, jehtieg li min jallega li garrab dannu jipprova kemm l-att jew l-omissjoni tal-persuna mixlija bir-responsabbilta` ta' dak l-ghemil jew ta' dik l-omissjoni, u kif ukoll, li d-danni mgarrba huma l-effett konsegwenzjali ta' dak l-ghemil jew ta' dik l-omissjoni. Anke fid-dawl ta' dak sollevat fin-nota fuq imsemmija tas-socjeta` konvenuta Embassy Ltd, sa fejn jirrigwarda l-artikolu 320 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, fil-kawza fl-ismijiet **"Emanuel Zammit noe vs Charles Polidano proprio et" deciza fis-27 ta' Mejju 2010, konfermata mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar 2014** gie ribadit il-principju illi l-ligi taghraf li sid ta' haga jista' jgawdiha u jaghmel minnha bil-mod l-aktar assolut, basta li ma jaghmel biha l-ebda haga li tmur kontra l-ligi (Art. 320 tal-Kap. 16).

42. Huwa maghruf ukoll li dak is-sid, fit-tgawdija ta' l-imsemmi jedd, ghandu dritt jaghmel fi hwejjgu t-tibdiliet li jidhirlu ta' siwi u konvenjenza ghalih, ukoll jekk b'dan il-mod jkun qieghed icahhad lill-gar tieghu minn xi vantagg li dan seta' kellu, sakemm dak li jkun qed jaghmel ma johloqx molestja lil dak il-gar (ara sentenza moghtija mill-**Qorti tal-Appell Civili fit-28 ta' Frar, 1997 fl-ismijiet "Louis Chetcuti vs Francis Agius" (mhix pubblikata)**.

43. Fuq kollox, biex il-gar ikollu l-jedd iressaq ilment ghal dawk it-tibdiliet, dik il-molestja trid tkun wahda gravi u mhux facilment tollerabbli (ara sentenza moghtija mill-**Qorti tal-Appell Civili fis-7 ta' Ottubru, 1996 fl-ismijiet "Emanuel Abela vs Sebastian Zammit"(mhix pubblikata)**. Di piu kwestjonijiet dwar molestja jinbnew fuq apprezzament ta' fatt li jitolbu lil min ikun adit biex jiddeciedi l-kwestjoni jaghmel stharrig mibni, kemm fuq il-principji generali tad-dritt u kif ukoll daqstant iehor mibni fuq il-"bon sens fil-kwadru tal-inter-relazzjonijiet bejn il-vicini, l-gharfien ta' dik il-psikologija li ttendi biex tezagera r-reazzjonijiet, u l-kapacita` li tinstilet il-vera raguni mill-pika". (ara sentenza moghtija mill-**Prim Awla per Imhallef Philip Sciberras fl-24 ta' Novembru, 2004 fl-ismijiet "Maria Baldacchino vs Edwin Pace"**).

44. F'dawn ic-cirkostanzi pero`, l-ezercizzju ta' dritt jista' jikkonverti ruhu f'abbuz mhux biss meta s-sid materjalment u fizikament jilledi d-dritt ta' terz, izda f'kazijiet ohra ta' *immissio in alienum* b'mezzi li, ghalkemm ma jidhrux jew ma jintmissux, xorta jinhassu. Hsejjes, shana, trabijiet u dhahen, ukoll jistghu, jekk ma jkunux 'fil-qies li jmiss', jitqiesu bhala intrusjoni mhux ammessibbli skont il-ligi tal-proprjeta` ta' haddiehor u ghalhekk il-hsara li jaghmlu tkun *damnum iniuria datum* (ara sentenza moghtija mill-**Prim Awla per Imhallef Giannino Caruana Demajo tal-20 ta' Ottubru, 2006 fil-kawza fl-ismijiet "Alfred Anastasi et vs Lombard Bank Malta p.l.c."**

(konfermata mill-Qorti tal-Appell, hlief ghal bidla ta' dettal, fid-9 ta' Jannar, 2009).

45. Aspett iehor li generalment jemergi f'cirkostanzi simili, hija dik dwar, il-livell ta' tolleranza da parti tat-terz, ghall-haga jew ghall-ghemil li jkun qieghed jirreka d-dannu. It-twegiba ma hiex facli u dan mhux l-anqas minhabba l-aspett soggettiv tal-persuna li tressaq l-ilment (**Appell Civili tal-10 ta' April, 1989 fl-ismijiet "Ganni Mifsud et vs Joseph Falzon" (mhix pubblikata**). Bosta drabi, l-kejl biex wiehed iqis jekk inkonvenjent huwiex wiehed li ma jistax ikun ragonevolment tollerat, huwa determinat mic-cirkostanzi konkreti tal-kaz, imma jista' jinstilet minn hsara jew dannu ghas-sahha ta' dak li jkun (ara sentenza tal-**Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri tat-28 ta' Gunju, 2007 fl-ismijiet "Graziella Catuogno pro et noe vs George Xuereb"**) jew li thalli lill-persuna esposta ghal periklu kontinwu.

46. Meta tqieghed fil-prattika dawn il-principji ghall-fatti tal-kaz, jirrizulta illi s-socjeta` attrici kienet qed taghmel xoghlijiet estensivi ta' demolizzjoni u kostruzzjoni fuq is-sit taghha li jmiss ma' toroq fil-Belt li ghalkemm dojoq huma kummercjalment sensittivi hafna. Fost ohrajn, f'dawn it-toroq hemm in-negozju tas-socjeta` attrici, litteralment ftit tal-passi 'l boghod minn fejn kien qieghed isir il-progett.

47. Fejn kien hemm dan in-negozju, jigifieri Triq id-Dejqa, kienet ghall-perjodu twil tkun inaccessibbli, kemm waqt li qeghdin isiru x-xoghol izda ukoll ghaliex kienet prattikament fil-qalba ta' l-izvilupp. Apparti l-incident ta' meta krolla l-hajt, li zgur kellu effett negattiv fuq il-klijentela tas-socjeta` attrici mhux biss sakemm tnehha l-materjal kollu li sfronda, dan zgur kellu effett prolungat b'mod partikulari minhabba l-fatt li kien gie espost ghall-media. Ir-ritratti esebiti mill-attur juru lil hinn minn kull dubju illi x-xogholijiet fit-triq u precizament fl-akkwata tar-restaurant tieghu, ma kienux semplicement inkonvenjent izda tfixkil serju fl-operazzjoni kummercjali tieghu. L-attur jiggestixxi *restaurant* fejn jigi servut ikel f'nofsinhar u filghaxija. Il-Qorti ma ghandha ebda dubbju u fuq il-bilanc ta' probabbiltajiet, li l-attivita` kienet tiggenera storbju, dhahen u trabijiet kontinwi u ta' natura serja. Il-Qorti sincerament ma tistax tifhem kif xi hadd f'dawn ic-cirkostanzi qatt seta' jghaddilu minn mohhu jiffrekwenta n-negozju tas-socjeta` attrici. (ara sentenza moghtija mill-**Prim Awla per Imhallef Mark Chetcuti fis-26 ta' Jannar, 2017 fl-ismijiet "Daniel Mountford vs Hotel San Antonio"**).

48. Li kieku s-socjetajiet konvenuti kienu mija fil-mija konformi mal-obbligi taghhom taht il-ligi, fil-fatt ma kienux ghar-ragunijiet fuq spjegati, ukoll ma jistghux inaqqsu mid-drittijiet ta' haddiehor bil-pretest 'li progett hu ta' entita`' kbira. Is-socjeta` Embassy Ltd kellha kull dritt taghmel dan il-progett u ddum kemm trid. Izda ghal dan id-dritt hemm faccata ohra tal-munita. Hemm dik

tal-obbligi li ghandha lejn terzi estraneji li kienu ser ikunu affettwati b'dan il-progett. Kellha thares id-drittijiet tal-girien, fosthom dawk li ghandhom negozju fi-qrib, li minhabba t-tul ta' zmien biss ikunu qeghdin isofru tnaqqis u pregudizzju fl-operat tan-negozju. Ghalhekk, ikun ghaqli li fi progetti ta' din ix-xorta, min jintraprendihom, fil-progetazzjoni (*factoring*) ta' spejjes li ser jinkorri, ghandu ukoll jiehu inkonsiderazzjoni l-probabilta` ta' danni inevitabbli li ser ikunu rrekati lill-girien u negozji fil-vicinanzi.

49. Ghalhekk mill-fatti risultanti fil-kawza u in virtu` tal-principji legali fuq esposti, din il-Qorti ser issib lill-konvenuti indaqs u b'mod solidali bejniethom, responsabbli ghad-danni kollha li setghet sofriet is-socjeta` attrici.

<u>Danni</u>

50. Kwantu ghall-likwidazzjoni tad-danni sofferti mis-socjeta` attrici, il-Qorti sabet certu diffikultajiet, kemm dwar il-kwalita` ta' provi prodotti, kemm ghal xi inkonsistenzi fix-xhieda tas-socjeta` attrici u kif ukoll fid-dawl ta' argumenti avvazanti fuq il-punt ta' likwidazzjoni tad-danni, fin-nota ta' osservazzjonijiet tas-socjeta` konvenuta Embassy Ltd.

51. Il-Qorti hasbet fit-tul dwar dan l-aspett tal-kawza u huwa minnu li s-socjeta` attrici ma kienitx ghal kollox konsistenti fix-xhieda taghha. It-Tabib Joseph Portelli bhal donnu ma jaghmilx distinzjoni bejnu personalment u s-

socjeta` attrici. Bhal donnu ma japprezzax li ai fini tal-ligi dawn huma zewg persuni distinti u awtonomi daqs zewg persuni fizici.

52. Hu jargumenta li d-danni ghandhom ikunu kalkolati b'effett mill-1996 meta kien inawgurat il-progett tieghu jekk mhux ukoll mill-1977 (ara affidavit tieghu para 2 u 5 a` fol 44). Izda f'dan ir-rigward is-socjeta` konvenuta Embassy Ltd ghandha ragun. Il-Qorti ma tistax tifhem ghaliex it-Tabib Joseph Portelli Demajo jibqa' jinsisti li, "Din il-kumpanija twaqqfet minni u minn Tony Said fl-1977".

53. Is-socjeta` attrici qatt ma esebiet ic-certifikat ufficjali ta' meta giet registrata mar-Registratur tal-Kumpaniji Kummercjali. Izda huwa minnu li minn dokumenti esebiti mis-socjeta` attrici stess (a` fol 116) l-istess Awdituri tas-socjeta` attrici kjarament jiddikjaraw li "*The Company was formed on 9 February 1998 and started trading on the same date*." Dikjarazzjoni aktar cara minn din ma jistax ikollok.

54. Fattur iehor li ma setghax jibqa' inosservat huwa l-fatt, li s-socjeta` attrici, fil-perkors tal-kawza prezentat diversi komputazzjonijiet differenti. Komputazzjonijiet li ma kienux jaqblu mal-figuri tal-Awdituri stess. Safejn jirrigwarda danni, fost ohrajn attwali, is-socjeta` attrici prezentat zewg dokumenti (a` fol 107 sa 109) li ma ghandhom ebda data hlief li skont dawk id-dokumenti jirrigwardaw l-incident li okkorra fis-17 ta' Lulju, 1999.

55. Dawn kollha huma fatturi li holqu problemi lil din il-Qorti biex tkun tista' tasal ghall-likwidazzjoni tad-danni li tkun ekwa u gusta fir-rigward taz-zewg partijiet. Rinfaccjata b'dawn id-diffikultajiet din il-Qorti kellha qabel xejn izzomm quddiem ghajnejha l-insenjament sucitat u cioe`:-

(a) Li l-applikazzjoni tal-bon sens "fil-kwadru tal-inter-relazzjonijiet bejn il-vicini, l-gharfien ta' dik il-psikologija li ttendi biex tezagera r-reazzjonijiet, u l-kapacita' li tinstilet il-vera raguni mill-pika" **(Prim Awla per Imhallef Philip Sciberras tal-24/11/2004 fl-ismijiet "Maria Baldacchino vs Edwin Pace")**;

(b) Li fic-cirkostanzi ghandha tkun applikata likwidazzjoni l-aktar favorevoli ghad-debitur, f'dan il-kaz is-socjetajiet konvenuti; u

(c) Li l-metodu ta' kalkolazzjoni ai fini ta' parti tal-likwidazzjoni ser isir *ex-equo et bono* fuq stregwa tas-sentenzi imsemmija aktar 'il quddiem fejn si tratta *damnum emergens*.

56. Ghalkemm din il-Qorti taqbel ma xi osservazzjonijiet li ghamlet is-socjeta` konvenuta Embassy Ltd, u dan kif inghad aktar 'l fuq, ma taqbilx pero`, li s-socjeta` attrici ma sofriet ebda danni.

57. Is-socjeta` attrici, fiz-zmien li kien qieghed jinbena l-progett tal-Embassy kienet ghadha fl-infanzja taghha. Fil-fatt ix-xoghol mit-twaqqiegh u kostruzzjoni tal-progett inkwistjoni, kienet ilha biss ftit aktar minn sena

kostitwita. Huwa minnu wkoll li meta wiehed janalizza r-rapporti tal-Awdituri ghas-snin 1998 u 1999 qabel ma sehh l-incident tas-7 ta' Lulju 1999, qatt ma ghamlet qliegh u profitt fis-sens dejjaq kummercjali. Izda ma taqbilx li din is-socjeta` kienet falluta ghas-semplici raguni li l-passiv taghha kien akbar mill-attiv.

58. Mhux l-ewwel darba li kumpanija fl-ewwel snin tal-operat taghha taghmel it-telf, sakemm ghall-inqas tifdi l-investimenti li tkun ghamlet jew tibni klijentela. Di piu', talinqas fl-1999, kien ser ikun difficli hafna ghas-socjeta` attrici biex tkabbar il-qliegh gross, bit-tama li taghmel qliegh nett wara li tnaqqas l-ispejjes rikorrrenti, b'konsegwenza tal-inkonvenjenti fuq imsemmija.

59. Aktar minn hekk, tal-inqas sakemm kienet ghadha ghaddejja l-kostruzzjoni tal-progett tal-Embassy, u aggunt ma' dan l-isem hazin li hadet din it-triq minn fejn kienet topera n-negozju taghha, s-socjeta` attrici, bl-esposizzjoni li inghata fil-media wara l-incident tas-7 ta' Lulju, 1999, kien ser ikun difficli ghaliha li tkabbar il-klijentela taghha f'qasir zmien. Anzi kif jirrizulta mix-xhieda tal-Prokuratur Legali Edgar Montanaro u dik tal-Avukat George Abela, dawk li kienu jiffrekwentaw dan il-lokal, ma baqghux imorru u fittxew postijiet ohrajn. Jigifieri ma hemm ebda dubbju li t-telf ta' qliegh f'sens aktar wisgha minn dak li solitalment nifhmu bih zgur li kien hemm.

60. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, mill-*Audited Accounts* tas-socjeta` attrici jirrizulta, li t-*turn over* tas-socjeta` attrici fl-1999, is-sena li fiha bdew ix-xogholijiet u waqa' l-hajt, minn 74,875 liri antiki minn fl-1998 li s-sena finanzjarja taghha bdiet fid-9 ta' Frar, nizel ghall-25,000 liri antiki; u li minn 53,057 liri antiki bhala *cost of sales* fl-1998 nizel ghal 15,349 liri antiki fl-1999 (a` fol 138).

61. F'materja ta' likwidazzjoni ta' danni extra-kontrattwali kif inhu l-kaz in dezamina, il-ligi taghna permezz tal-artikolu 1045 tal-Kodici Civili tipprovdi ghad-danni attwali (*damnum emergens*) u t-telf ta' qliegh futur (*lucrum cessans*):-

<u>Lucrum Cessans</u>

62. Kif stqarr il-Perit Alfred Grech, fl-affidavit sottomess minnu a fol 289, il-progett beda fl-ahhar ta' Mejju 1999 u tlesta f'Novembru 2000. Pero` kif gie dikjarat mid-Direttur tas-socjeta` attrici Dr. Joseph Portelli Demajo fix-xhieda tieghu in kontro ezami a fol 489A, l-operat tas-socjeta` attrici kien sejjer tajjeb sakemm, kif anke sottomess fil-punt numru 47 tan-nota tas-socjeta` konvenuta Embassy Limited, "gie kapovolt wara d-data tas-7 ta' Lulju", jigifieri d-data ta' meta ggarraf il-hajt. Hekk kif xehed Dr. Joseph Portelli Demajo in re-ezami a fol 633 tal-process u sottomess fil-punt 38 tan-nota prezentata mis-socjeta` attrici, l-operat tal-imsemmija socjeta` rega' beda jirranka wara li spiccat is-sena 2000 tant li sussegwentement gie deciz li l-

fond kummercjali jigi mwelli kif fil-fatt gie permezz ta' skrittura privata ta' sullokazzjoni datata 21 ta' April 2004 li tinstab a fol 559A tal-process.

63. Ghalhekk din il-Qorti sejra tillikwida d-danni ghat-telf ta' qliegh subit mis-socjeta` attrici mis-7 ta' Lulju 1999 sa Novembru 2000 li huwa l-perjodu li fih tlesta il-progett ta' kostruzzjoni in kwistjoni.

64. Bhala prova tad-danni konsistenti minn telf ta' ntrojtu dovut, is-socjeta` attrici ressqet dokument konsistenti f'kalkolu ta' *profit and loss* rizultanti mix-xogholijiet li saru fuq l-Embassy Complex (Dok PD53 a` fol 109), kontijiet awdidjati tal-kumpanija attrici ghas-snin bejn l-1998 u s-sena 2000 (Doks PD55, PD56 u PD57 a` fol 114, 127 u 140 rispettivament), *financial feasibility study* mahrug mis-socjeta` Joseph Tabone and Company Limited datat 30 ta' Awwissu 1994 (Dok CC1 a fol 267) u serje ta' dokumenti li juru kalkolazzjonijiet raggunti mid-Direttur tas-socjeta` attrici Dr. Joseph Portelli Demajo.

65. Kif sewwa sottomess mis-socjeta` konvenuta Embassy Limited fil-punt numru 74 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet prezentata minnha, Dr. Joseph Portelli Demajo stqarr fix-xhieda tieghu li m'huwiex espert fil-kontijiet u ghaldaqstant din il-Qorti tara li ma tistax tiehu konjizzjoni ta' l-istess.

66. Diversament din il-Qorti tara li tista' tistrieh fuq id-dokument ta' kalkolu ta' *profit and loss* rizultanti mix-xogholijiet li saru fuq l-Embassy Complex

liema komputazzjoni giet raggunta mill-awditur Louis Caruana, ghal raguni li, kif jispjega l-awditur Louis Caruana stess fix-xhieda tieghu a` fol 171, tali dokument huwa “ezercizzju ta’ projezzjonijiet illi ahna ghamilna ghar-rigward tal-kumpanija attrici fuq il-bazi tal-*audited accounts* tas-snin ‘98 u ‘99”. Ghaldaqstant fil-fehma ta’ din il-Qorti li fic-cirkostanzi dan id-dokument jikkostitwixxi l-ahjar prova ta’ telf ta’ qliegh subit mis-socjeta` attrici minhabba x-xogholijiet ta’ kostruzzjoni in kwistjoni, specjalment meta tqis li ghalkemm dan id-dokument gie kontestat mill-konvenuti, hadd minnhom ma talab lil din il-Qorti diversament presjeduta tahtar awditur bhala espert tekniku sabiex jillikwida hu l-ammont tal-hsara. Il-konvenuti lanqas ma ressqu lill-istess awditur Louis Caruana biex jixhed in kontro-ezami fuq dan id-dokument. Addirittura s-socjeta` konvenuta Polidano Brothers Limited rrinunzjat ghax-xhieda tal-istess awditur Louis Caruana (vide verbal a` fol 640).

67. Din il-Qorti zzid pero` li f’dan id-dokument hija tikkondividi certi rizervi mressqa wkoll fil-punt 73 tan-Nota ta’ Sottomissjonijiet prezentata mis-socjeta` Embassy Limited. Tassew il-figura ta’ *lost contribution* ta’ LM14,841 ghas-sena 1999 ma kellhiex tirrapprezenta stima ghas-sena kollha tal-1999 peress li, kif diga` gie stabbilit, id-dannu ta’ telf ta’ qliegh beda jigi rekat mid-data ta’ meta ggarraf il-hajt u cioe` s-7 ta’ Lulju, 1999. Di piu` l-assunzjoni li n-negozju kien ser jikber bi hmistax fil-mija fis-sena hija fil-fehma tal-Qorti

assunzjoni ottimista zzejjed meta wiehed iqabbel l-*actual sales* tas-sena 1998 ma' l-ewwel sitt xhur tas-sena 1999.

68. Din il-Qorti ghalhekk tqis li l-*projected calculation of loss of profit* ghas-sena 1999 ghandha tigi mahduma fuq medda ta' 26 gimgha u mhux 52 gimgha fil-waqt li l-assunzjoni ta' tkabbir ta' negozju ghas-snin 1999 u 2000 ghandha tinzel minn hmistax fil-mija ghal hamsa fil-mija, u cioe` ghall-istess percentagg assunt mis-socjeta` Joseph Tabone and Company Limited fil-*feasibility study* mahrug minnhom fit-30 ta' Awwissu 1994 u prezentat mis-socjeta` attrici bhala Dok CC1.

69. Isegwi li l-*projected calculation of loss of profit* ta' Dok PD 53 a fol 110 u 111 kif kalkolata bil-mod appena spjegat hawn fuq u deskritt hawn isfel, iggib il-figura ta' LM23,913 (€55,702):-

CALCULATION OF LOSS OF PROFITS AS A RESULT OF 'EMBASSY COMPLEX' WORKS

		LM	LM		LM	
PROJECTED	Note	(1 Week)	(26 Weeks + 5% Growth)		(39 Weeks + 5% Growth	
Sales	2	1,593	43,489	1	68,496	4
Cost of Sales	2	-1,129	30,822	2	48,545	5
		464	12,667		19,951	
LESS EXPENSES	3					
(increase due to growth,+5%)			-447		-747	
Contribution			12,220		19,204	

Less realised Gross profit	-5,146 [3]	-2,365
Lost Contribution	7,074	16,839
	€ 16,478	€ 39,224

[1] 43,489 (1,593 x 26 + 5%)

[2] 30,822 (1,129 x 26 + 5%)

[3] 5,146 (10,292 /52 x 26)

[4] 68,496 (43,489 / 26 x 39 + 5%)

[5] 48,545 (30,822 / 26 x 39 + 5%)

CALCULATION OF LOSS OF PROFITS AS A RESULT OF 'EMBASSY COMPLEX' WORKS

	LM	LM	LM
PROJECTED	(1 Week)	(52 Weeks + 15% Growth)	(39 Weeks + 15% Growth
Sales - per week	1,593	1,832	2,107
Cost of Sales - per week	-1,129	-1,298	-1,493

LESS EXPENSES

(increase due to growth, +5%)

	(47 Weeks)	(52 Weeks + 5%)	(39 Weeks + 5%)
	LM	LM	LM
Bands	7,368	7,368 / 47 x 26 + 5%	6,740
Consumables	1,880	1,880 / 47 x 26 + 5%	1,720
Laundry	551	551 / 47 x 26 + 5%	504
Gas	488	488 / 47 x 26 + 5%	€ 447
General	3,203	3,203 / 47 x 26 + 5%	2,930

Stationery	846	846 / 47 x 26 + 5%	774
Telephones	877	877 / 47 x 26 + 5%	802
Water & Electricity	952	952 / 47 x 26 + 5%	914
	16,165	9,389 [6]	14,831
1999		9,389	
1998		-8,942 [7]	
Net increase		447	
2000			14,831
1999 (39 weeks)			14,084
Net increase			747

[6] 9,389 (16,165 / 47 x 26 + 5%)

[7] 8,942 (16,165 / 47 x 26)

70. Din il-Qorti tinnota pero` li ma' l-elenku tal-ispejjez f'Dok PD53 a` fol 111, l-awditur ghal xi raguni ma nkludiex id-*distribution costs* kollha filwaqt li eskluda kompletament l-*administrative expenses*. Ghalhekk il-Qorti trid izzid dawn l-ispejjez hi mal-elenku tal-ispejjez a fol 111 sabiex il-figura tal-*lost contribution* tista' tkun wahda tassew reali u gusta.

71. Kif jirrizulta f'pagna 11 tal-accounts awditjati tas-sena 1998 (a` fol 126), id-*distribution costs* jammontaw ghal LM55,127 u l-*administrative expenses* ghal LM12,179 u ghalhekk l-ispejjez totali jammontaw ghall LM67,306 (LM55,127 + LM12179). Meta jitnaqqas mill-ammont ta'

LM67,306 l-ammont ta' LM16,165 li huwa dak dikjarat mill-awditur fir-rapport tieghu a fol 111, jibqgha l-ammont ta' spiza li ma gietx hekk dikjarata u cjoe LM51,141. Isegwi li, applikat l-istess kalkolu ghas-sena 1999, l-ispejjez li ma gewx dikjarati fir-rapport a fol 111 ghal dik is-sena jammontaw ghal Lm29,706 (LM51,141/47×26+5%). Meta minn dan l-ammont ta' LM29,706 jitnaqqas dak ta' LM28,291 (LM51,141/47×26) jibqa' spiza ta' LM1,415 li meta tigi mnaqqsa mill-*lost contribution* ta' LM7,074 jibqa *lost contribution* ta' **LM5,659** ghas-sena 1999.

72. Applikat l-istess metodu ta' kalkolu ghas-sena 2000, johrog li l-ispejjez li ma gewx dikjarati f'Dok PD 53 a` fol 111 ghal dik is-sena jammontaw ghal LM46,787 (LM29,706/26×39+5%). Meta minn dan l-ammont ta' LM46,787 jitnaqqas dak ta' LM44,559 (LM29,706/26×39) jibqa' spiza ta' LM2,229 li meta tigi mnaqqsa mill-*lost contribution* ta' LM16,839 jibqa *lost contribution* ta' **LM14,610** ghas-sena 2000.

73. Ghalhekk it-total ta' *lost contribution* ghas-snin 1999 u 2000 jammonta ghal **LM20,269** (LM5,659+LM14,610) u cioe` **€47,214**.

Damnum Emergens

74. Is-socjeta` attrici qieghdha permezz ta' dawn il-proceduri tirreklama wkoll danni materjali subiti fil-kumpless *Labyrinth* gewwa l-fond 44, Triq id-Dejqa, Valletta meta sfronda l-hajt fis-7 ta' Lulju, 1999. Bhala prova hija

prezentat prospett ta' *direct* u *indirect losses* markat Dok PD51 u Dok PD54 li jwassal ghall-figura ta' LM6,098.17 (€14,205).

75. Fin-nuqqas ta' provi oggettivi u ricevuti appoziti, din il-Qorti kjarament ma tistax sempliciment tistrieh fuq il-pretensjoni maghmula mis-socjeta` attrici f'dan il-prospett u tilqa' t-talba tas-socjeta` attrici fit-totalita` tas-somma reklamata, tenut kont ukoll tal-fatt li tali ammont gie kontestat mill-konvenuti kif jidher f'Doks JBA u JBB prezentati minnhom a` fol 408 u 409 tal-process.

76. Gie ritenut li "fin-nuqqas ta' mezzi probatorji ta' l-ammont tad-danni dan l-ammont jigi fissat *ex aequo et bono* mill-gudikant skont id-dettami tar-raguni u tal-kuxjenza tieghu meta jigi msejjah biex jistabilixxi l-kwantitattiv tad-danni" (ara sentenza **tal-Qorti Kummerc fl-ismijiet "Laferla -vs- Cachia" tas-6 ta' Gunju 1951**). Din il-Qorti sejra ghalhekk tapplika dan il-principju fil-kaz in dizamina u taddivjeni ghal-likwidazzjoni tad-danni in via ekwitattiva billi tillikwida *arbitrio boni viri* dawn id-danni fis-somma ta' LM550 (€1,281) liema somma tkopri dak kollu elenkat taht id-*direct losses* u l-*laundry of all linen* elenkat taht l-*indirect losses*. Din il-Qorti hija tal-fehma li l-*loss of trades* elenkati fl-*indirect losses* ghandhom jigu eskluzi peress li dawn ma jikkonsistux f'danni materjali izda f'danni konsistenti f'telf ta' qliegh liema danni gew ikkunsidrati u likwidati minn din il-Qorti bhala *Lucrum Cessans*.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li **tichad** l-eccezzjonijiet tas-socjetajiet konvenuti, **tilqa'** t-talbiet attrici, u tikkundanna lill-konvenuti ihallsu lis-socjeta` attrici b'mod ugwali bejniethom is-somma ta' €48,495 (€47,214 *lucrum cessans* + €1,281 *damnum emergens*) in linea ta' danni, bl-imghax legali mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv.

Spejjez tal-kawza ghandhom ikunu sopportati mill-konvenuti solidament bejniethom.

Imhallef Toni Abela

Deputat Registratur