Fond; Hsarat: Nuqqas ta' Tiswijiet; Danni;
Artikolu 6 tal-Kodici Kriminali;
Artikoli 1031,1032, 1041, 1049 u 1050 tal-Kodici Civili

QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 13 ta' Ottubru, 2017

Numru 9

Rikors Numru 1112/09TA

F. Mercieca & Sons Mobili Limited (C 4970)

vs

Josef Curmi (KI. Nru. 372960M)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Guramentat ipprezentat mis-socjeta` attrici fit-13 ta' Novembru 2009 u mahluf minn Marcel Mercieca fl-istess data li permezz tieghu talab is-segwenti:-

"<u>Dikjarazzjoni tal-Oggett tal-Kawza</u>

1. Hu direttur tas-socjeta` kummercjali F. Mercieca & Sons Mobili Limited.

2. Permezz ta' skrittura datata 18 ta' Gunju 2002, is-socjeta` attrici hadet b'titolu ta' lokazzjoni l-fond bin-numru tnejn u tmenin (82), fit-Triq Fleur de Lys, Birkirkara, bil-ftehim li l-fond jigi uzat bhala showroom tal-ghamara (Dok. A). Dan il-fond jinsab sottostanti l-fond numru tnejn u tmenin ittra 'b' (82b), gja` 83, fit-Triq Fleur de Lys, Birkirkara, proprjeta` tal-konvenut intimat. Dan il-fond kien gja` ilu jintuza bhala showroom mill-atturi ghal diversi snin, bis-sahha ta' skritturi precedenti.

3. Minn spezzjoni li saret mill-Perit Brian Curmi (kif jidher mill-anness Dok.B), irrizulta illi l-istruttura tal-bejt tinsab fi stat perikolanti u ghalhekk il-fond mikri mir-rikorrenti kien inokkupabbli. Ghalhekk, ir-rikorrenti ma setghux igawdu l-lokazzjoni tal-fond de quo.

4. L-atturi interpellaw lill-konvenut diversi drabi sabiex jaghmel ix-xogholijiet necessarji, izda dan baqa' inadempjenti. Nel frattemp, l-atturi kellhom jikru fond iehor minn fejn setghu joperaw showroom ghan-negozju taghhom (Dok. C u D).

5. Sussegwentement, gew istitwiti proceduri kriminali mill-Pulizija kontra l-konvenut, li wasslu ghas-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati datata 26 ta' Novembru, 2008 fl-ismijiet "Il-Pulizija (Spettur Kevin J. Farrugia) vs Joseph Curmi" (Dok. D), fejn instabet htija u l-akkuzat, interpona appell minn din is-sentenza u permezz ta' digriet moghti mill-Qorti tal-Appell Kriminali fis-16 ta' Settembru, 2009 (Dok. E), l-istess appell gie dikjarat dezert. Sal-lum, ix-xogholijiet ordnati mill-Qorti ghadhom ma sarux.

6. Minhabba l-agir illegali tal-konvenut, l-atturi sofrew danni u spejjez ohra, li jinkludu zieda fil-hlas tal-kera ghall-fond li fil-prezenti qed joperaw minnu bhala showroom ghan-negozju taghhom.

7. L-atturi jafu personalment b'dawn il-fatti kollha.

<u>Raguni tat-talba</u>

1. Ghalhekk, minhabba din l-ommissjoni, anke ta' natura penali, tal-konvenut, l-atturi sofrew u ghadhom qed isofru, danni u spejjez ohra in konnessjoni man-negozju minnhom gestit.

2. Ghalhekk qed jigu istitwiti dawn il-proceduri.

<u>Talbiet</u>:-

Jghid ghalhekk, l-istess konvenut, ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni necessarja u opportuna:-

1. Occorrendo, tiddikjara u tiddeciedi, fuq l-istregwa tas-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti ta' Gudikatura Kriminali u d-digriet tal-Qorti tal-Appell Kriminali, li l-fond 82, fit-Triq Fleur de Lys, Birkirkara gie res inokkupabbli minhabba l-istat perikolanti tas-saqaf ta' fuq il-fond 82b, gja' 83, fi-Triq Fleur de Lys, Birkirkara, proprjeta` tal-intimat;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut hu responsabbli ghad-danni u spejjez ohra sofferti mill-atturi kif fuq spjegat;

3. Tillikwida, anke jekk ikun il-kaz, permezz ta' periti nominandi, id-danni u spejjez sofferti mis-socjeta` attrici minhabba n-nuqqas tal-konvenut li jaghmel ix-xoghljiet necessarji fis-saqaf tal-fond 82b, gja` 83, fi Triq Fleur De Lys, Birkirkara biex b'hekk irendi l-bini sikur u okkupabbli.

4. Tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-atturi d-danni hekk likwidati u dan flimkien ma' l-imghax.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittri gudizzjarji tal-15 ta' Dicembru, 2003 u tal-11 ta' Novembru, 2004 u kif ukoll tal-mandat ta' inibizzjoni u ta' sekwestru pprezentati kontestwalment ma' dan ir-rikors, kontra l-konvenut li jinsab minn issa ngunt ghas-subizzjoni."

Rat ir-Risposta Guramentata tal-konvenuti prezentata fl-24 ta' Novembru 2009 u mahlufa fl-istess data minn Josef Curmi li permezz taghha wiegeb is-segwenti:-

"1. Illi fl-ewwel lok, Josef Curmi m'huwiex l-uniku sid ta' din il-proprjeta` pern ta' din il-kawza, imma s-sidien huma (i) Josef Curmi l-konvenut, (ii) huh Jean Curmi u (iii) ohtu Marie Therese Pisani xebba Curmi, u ghalhekk ghandhom jigu kjamati fil-kawza;

2. Illi fit-tieni lok, din il-proprjeta` giet assenjata lill-konvenut Josef Curmi u hutu (u originarjament ommhom – Maria Curmi xebba Caruana Dingli) permezz ta' divizjoni fil-familja 'Curmi' fil-21 ta' Ottubru 2000 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, u ghalhekk gie assenjat lilhom, b'mod 'tale quale' u fl-istat li kien;

3. Illi fit-tielet lok, l-fond kollu – u cjoe` kemm is-showroom sottostanti mikri minghand Vincent Curmi u hutu, kif ukoll il-fond 82b, Fleur De Lys Road, Birkirkara, proprjeta` tal-konvenuti Josef, Jean, u Marie Therese Pisani xebba Curmi, kien mikri lill-kumpanija attrici u/jew missier l-azzjonist tal-kumpanija.

4. Illi ghalhekk, huma jafu ben tajjeb l-istat u l-kundizzjoni tal-post 82b, Fleur de Lys Road, Birkirkara, u kif jikkonferma l-istess perit taghhom, imqabbad mis-socjeta` konvenuta stess, 'the store area has not been used or maintained in recent years'.

5. Illi l-fatt hu, li fir-rapport maghmul mill-Perit taghhom Brian Curmi datat it-2 ta' Ottubru 2003, bhala dokument A, il-fatt hu li l-kumpanija attrici u qabel il-kumpanija, missier l-azzjonisti tal-kumpanija, qatt ma ghamlu ebda manutenzjoni u riparazzjoni fil-fond, kif fl-ahhar mill-ahhar kienu dovuti li jaghmlu bhala inkwilini tal-post;

6. Illi ta' min isemmi li l-kumpanija attrici u qabel il-kumpanija attrici, missier l-azzjonisti, kienu inkwilini tal-post ghal aktar minn erbghin sena, u ghalhekk jafu ben tajjeb il-post, u jafu il-perikoli u s-sitwazzjoni tal-bini, inkluz, id-divizjoni li kellu jsir u l-problemi u d-diffikultajiet li inqalghu kollha, u jafu ben tajjeb ukoll li huma qatt u qatt ma ghamlu xogholijiet ta' manutenzjoni fil-fond de quo;

7. Illi inoltre r-responsabilita` tad-danni ma jaqax unikament f'hogor il-konvenuti, imma jaqa' wkoll fi Vincent Curmi u hutu, liema persuni kienu wkoll ko-proprjietarji tal-fond qabel l-istess qsim u divizjoni kif spjegat qabel, liema konvenuti kellhom jintavolaw kawza sabiex hadu sehemhom mill-kawza (liema proprjeta` dahlet f'sehemhom by lot of the draw), u dan kif ser jigu muri tul is-smigh tal-kawza;

8. Illi, fl-ahharnett, m'huwiex minnu dak allegat mis-socjeta` attrici li x-xogholijiet ghadhom ma sarux. Ix-xogholijiet ta' permessi saru, perizji tal-Perit Valeriano Schembri qed isiru regolari, u ghalhekk il-konvenuti jinsabu fil-process li jsiru x-xogholijiet.

9. Illi fl-ahharnett, it-talbiet atturi qeghdin jigu respinti, stante l-fatt li l-atturi kienu jaf bejn tajjeb fil-perikolu li kien hemm, u ma messhom qatt dahlu f'titolu ta' lokazzjoni, meta kien hemm gja jezisti il-perikolu in kwistjoni;

10. Illi huwa interessanti li l-atturi qatt ma hadu proceduri civili kontra s-sid taghhom, u ghalhekk kienu jafu bejn tajjeb il-post de quo, u saret din il-kawza unikament bl-intiza sabiex jiskapriccjaw mill-konvenuti flejjes li ma haqqhomx meta l-verita` tal-fatti huma, li Vincent Curmi bhala amministratur tal-Estate kollu u s-socjeta` attrici, kienu gja jafu snin qabel bil-kundizzjoni tas-saqaf, tant li kien hemm anki qabel il-Perit David Pace;

11. Bl-ispejjez kontra l-atturi u kontra l-konvenuti l-ohra."

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;

Rat id-dokumenti li gew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawza;

Rat il-verbal tal-udjenza tad-29 ta' Marzu, 2017 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

1. Mill-assjem tal-provi jemergu s-segwenti fatti li jsawru dawn il-proceduri odjerni:-

i. Jirrizulta mill-affidavit u x-xhieda tad-direttur tas-socjeta` attrici Marcel Mercieca a` fol 67 u 231 kif konfermata mill-konvenut a` fol 440, li missier Marcel Mercieca kien jikri f'ismu t-terran u l-ewwel sular tal-fond 82 u 82B gia 83 fi Triq Fleur de Lys Birkirkara sal-bidu tas-snin tmenin jigifieri sakemm l-istess Marcel Mercieca waqqaf flimkien ma' hutu s-socjeta` attrici.

ii. Mis-snin tmenin il-quddiem il-fond in kwistjoni beda jinkera mis-socjeta` attrici limitatament ghat-terran biss, ossia 82 Triq Fleur de Lys Birkirkara, fil-waqt li t-tieni sular, ossia 82B gia 83 Fleur de Lys Birkirara, thalla battal.

iii. Permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 26 ta' Ottubru 2000 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Brincat, il-fond 82 Triq Feur de Lys Birkirkara gie assenjat favur Vincent Curmi u hutu filwaqt li s-sular ta' fuqu jigifieri l-fond numru 82B gia 83 Triq Fleur de Lys Birkirkara gie assenjat favur il-konvenut Josef Curmi, ommu u hutu.

iv. Skont l-ahhar skrittura lokatizzja datata 18 ta' Gunju 2002 (a` fol 5 u 72), il-fond 82 Triq Fleur de Lys Birkirkara kellu jinkera mis-socjeta` attrici ghal perjodu ta' ghaxar snin mid-data tal-iskrittura u kellu jintuza esklussivament bhala *showroom* tal-ghamara.

v. Madwar sena wara l-ftehim lokatizzju s-socjeta` attrici kellha hsieb li taghmel *refurbishment* tax-*showroom* u ghal dan il-ghan inkarigat lill-Perit Brian Curmi sabiex jispezzjona l-fond kollu, igifieri kemm it-terran

mikri lilha kif ukoll l-ewwel sular li jgib l-indirizz 82B gia 83 Triq Fleur De Lys Birkirkara.

vi. Mir-rapport redatt minnu a` fol 8 u 75 datat 2 ta' Ottubru 2003, il-Perit Brian Curmi ikkostata fost affarijiet ohra li s-saqaf tat-tieni sular kien perikoluz ghall-ahhar tant li kien f'riskju li jisfronda fuq is-saqaf tax-*showroom* mikrija lis-socjeta` attrici bir-rizultat li s-saqaf tax-*showroom* jista' bil-piz jisfronda wkoll u ghalhekk propona li s-saqaf tal-ewwel sular jitwaqqa' u jigi mibni mill-gdid.

vii. Id-direttur tas-socjeta` attrici Marcel Mercieca nforma b'dan lill-konvenut izda Josef Curmi ma kienx propens li jaghmel l-istrutturar necessarju, nonostante l-fatt li s-socjeta` attrici ntimatu b'zewg ittri ufficjali prezentati fis-16 ta' Dicembru 2003 u l-10 ta' Novembru 2004 a` fol 121 u 123.

viii. Ghalhekk, skont l-affidavit ta' Marcel Mercieca a` fol 68, huwa kellu johrog mix-*showroom* tieghu biex isib *showroom* ohra.

ix. Sussegwentement fl-10 ta' Dicembru 2005 is-socjeta` attrici dahlet fi ftehim lokatizzju iehor mas-socjeta` V. Petroni Imports Limited permezz ta' liema hija kriet ix-*showroom* bin-numru 64, Triq San Luqa kantuniera ma' Triq Guze Ellul, Gwardamangia ghal perjodu ta' erba snin (ara fol 10 u 77).

x. Din il-kirja giet mgedda permezz ta' ftehim lokatizzju iehor datat 11 ta' Dicembru 2008 a` fol 14 u 81 permezz ta' liema l-kirja tal-istess *showroom* giet mgedda ghal erba snin ohra.

xi. Fuq kwerela li ghamel id-direttur tas-socjeta` attrici Marcel Mercieca mal-Pulizija (ara affidavit a` fol 70) fis-26 ta' Novembru 2008 inghatat sentenza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti ta' Gudikatura Kriminali (a` fol 17 u 103) permezz ta' liema l-konvenut Josef Curmi instab hati talli naqas li jobdi l-ordni moghtija lilu mill-pulizija fit-22 ta' April 2004 "biex inehhi l-periklu u jsewwi l-hsara li hemm fil-fond 82 u 82B, Fleur de Lys Road, Birkirkara, proprjeta` tieghu jew amministrata minnu" u gie kkundannat sabiex fi zmien xahar mid-data tas-sentenza "jaghmel ix-xoghlijiet fil-fond 82B, Fleur de Lys Road, Birkirkara skond kif indikat fir-rapport tal-espert tekniku, il-Perit Valerio Schembri liema xoghol ghandu jsir taht is-supervizjoni tal-istess espert tekniku il-Perit Valerio Schembri". Is-sentenza giet appellata izda l-appell gie sussegwentement dikjarat dezert permezz tal-verbal datat 16 ta' Settembru 2009 (a` fol 20 u 111).

xii. Fit-tlettax ta' Novembru 2009 is-socjeta` attrici stitwiet il-proceduri odjerni ghal dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-konvenut huwa responsabbli ghal hlas tad-danni u spejjez ohra sofferti mill-atturi kawza tan-nuqqas minnu li jezegwixxi x-xogholijiet strutturali mehtiega fis-saqaf tal-fond 82B, gja 83, Triq Fleur de Lys, Birkirkara.

Punti ta' Ligi

2. L-azzjoni odjerna ttentata mis-socjeta` attrici hi ghalhekk marbuta mar-rizarciment tad-danni akwiljani mill-konvenut wara li dan naqas milli jaghmel it-tiswijiet mehtiega tas-saqaf tal-fond sovrappost ghal proprjeta` li kienet mikrija mis-socjeta` attrici bil-konsegwenza li s-socjeta` attrici kellha tohrog mill-kirja tal-imsemmija proprjeta` hekk sottoposta biex tevita kull perikolu.

3. Kif tajjeb imfisser mill-Imhallef Caruana Curran fis-sentenza tal-Prim' Awla tat-18 ta' Awwissu 1965 fil-kawza **Gaetano Spiteri proprio et nomine vs Thomas Castle** (**Vol. XLIX P II p 1027**) "*il-colpa akwiljana tokkorri meta d-dannu jigi kagonat f' rapport extra-kontrattwali, cioe tillimita ruhha ghal fatt tal-bniedem bhala ksur tad-dover ta' protezzjoni jew tad-dover generali neminem laedere kombinat man-negligenza taht l-artikoli 1075, 1076 [illum 1031 u 1032] tal-Kodici …*". Il-ligi permezz tal-artikolu 1033 tistabilixxi li biex ikun hemm din il-htija hemm bzonn li wiehed jaghmel jew jonqos li jaghmel xi haga li biha jikser xi dmir impost mil-ligi.

4. Fil-kaz odjern ir-responsabbilita` ta' wiehed li jaghmel tajjeb ghall-hsara mgarrba minn haddiehor b'effett ta' ghemil jew ommissjoni ta' xi hadd, tinbena wkoll fuq ir-responsabbilita` specifika li ghandu jwiegeb ghaliha sid ta' bini kif imfisser fl-artikolu 1041 tal-Kap. 16. Fl-ispirtu tal-azioma "il piu'

komprende il meno", ikun ghal kollox anti-guridiku li minn din in-norma ma jitnissilx ukoll l-obbligu assolut tas-sid li jzomm fi stat tajjeb strutturali, stabbli li jappartjeni lilu biex ma jsirx hsara lil terzi.

5. Ghalhekk meta l-artikolu imsemmi jghabbi lis-sid ta' stabbli, b'obbligu hafna akbar, fis-sens li jrid iwiegeb ghall-kroll u tigrif tal-istess, qieghed mhux biss bil-kelma tal-ligi, izda ukoll bir-razzjonalita` intrinsika taghha, jesprimi li ghandu konstantement jassigura li qed issirlu l-manutenzjoni neccesarja sa fejn jirrigwarda l-interessi ta' terzi. Dan jakkwista aktar sens fil-kaz odjern, ghaliex jekk ma tridx, kif jirrisulta anke mill-atti, il-bizgha tat-tigrif tal-fond appartenenti lill-konvenut kienet wahda rejali u impellenti.

6. Fid-dawl ta' din il-bizgha u kif ukoll tal-obbligi generali taht il-ligi, il-gurisprudenza taghna tghallem li "*Fl-ambitu ta' din il-kolpa dovuta ghan-negligenza, imprudenza jew nuqqas ta' hsieb tal-bonus paterfamilias, il-ligi tinsisti fuq ir-rekwizit tal-prevedibilita` ta' l-event li jgib il-hsara lill-proprjeta` tat-terzi. Prevedibilita` din li trid tkun ta' probabilitajiet ragonevoli u mhux ta' possibilitajiet remotissimi jew inverosimili*" (**Kollez. Vol. XLVIII P I p 258**);" **Qorti ta' l-Appell, Lawrence Zammit vs Chairman tal-Bord tat-Tmexxija Istitut ta' l-Istudji Turistici et**, **18 ta' Mejju 2005**).

7. Hi wkoll dottrina elementari u maghrufa fil-gurisprudenza taghna li "*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" (**Kollez.** Vol. XXX. I. 142). "*Fi kliem iehor, "hu imprexxindibilment rikjest sabiex ikun hemm lok ghad-danni li jkun hemm ness ta' kawzalita` bejn il-fatt kolpevoli u l-event dannuz" ("***John Debono et -vs- Negte. Joseph Muscat proprio et nomine***", Appell Kummercjali, 26 ta' Frar, 1960. Ara wkoll "***Paul Debono -vs- Malta Drydocks***", Prim' Awla, Qorti Civili, 27 ta' April, 2005;*" (**Martin Paul u Connie konjugi Vella vs Chris Micallef**, Qorti ta l-Appell (Inferjuri), 6 ta' Ottubru, 2010).

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

8. Il-Qorti qabel ma tidhol fil-kwistjoni tad-danni, ser l-ewwel tqis l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Curmi.

9. Jigi osservat, li ghalkemm fl-ewwel eccezzjoni ma jissemmewx is-soliti kliem "nuqqas ta' integrita` ta' gudizzju", fis-sewwa, meta taghsar dak li qieghed jeccepixxi l-konvenut, u cioe` li ma hemmx is-sidien kollha fil-gudizzju, dan xorta jiddistilla ruhu fl-asserzjoni li ma hemmx l-integrita` tal-istess.

10. Huwa minnu, li qabel ma bdiet il-kawza, mill-korrispondenza li ghaddiet lejn il-partijiet, il-konvenut qatt ma ta indikazzjoni f'dan ir-rigward. Biss, ma kien hemm xejn xi jzomm lis-Socjeta` attrici li taghmel id-debiti ricerki taghha qabel ma istitwiet il-proceduri odjerni. Di fatti, minn ezami tal-

affidavit tal-attur jirrizulta, li hi kienet diga` giet a` konoxxenza li Vincent Curmi ma baqax il-persuna responsabbli ghas-sular sovrastanti, tant li l-istess attur beda jitratta mal-konvenut Josef Curmi (a` fol 67). Min dak il-hin ‘l quddiem, is-socjeta` attrici kellha kull indikazzjoni li kien hemm mutament tal-persuni qua sidien tal-fond sovrastanti ghal dak li kien mikri lilha.

11. Di più, l-Qorti tosserva, illi l-konvenut fil-kawza esebixxa kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat tas-26 ta’ Ottubru 2000 minn fejn jirrisulta b’mod manifest, li s-sular ta’ fuq gie assenjat permezz ta’ divizjoni lill-konvenut u lill-hutu. Sakemm din il-kawza kienet ilha ghas-sentenza qatt ma kienu kompartecipi fil-gudizzju taghha (a` fol 51). Dan il-kuntratt gie esebit fit-3 ta’ Frar 2010 meta l-kawza giet intavolata fit-13 ta’ Ottubru 2009. Dan ifisser, li s-socjeta` attrici kienet ben infurmata fi stadju bikri tal-proceduri dwar min kienu s-sidien l-ohrajn, u cioe`, cirka erba’ xhur biss wara li giet hekk intavolata l-kawza odjerna. Minkejja dan, matul il-perjodu ta’ tlett snin, u cioe` minn meta nbdiet il-kawza, sakemm thalliet l-ewwel darba ghas-sentenza, is-socjeta` attrici baqghet inattiva u hasset li ma kellhiex tipprevalixxi mill-beneficcju tal-Istitut tal-kjamat in kawza ai termini tal-artikolu 961 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

12. Il-Qorti tifhem, li s-socjeta` attrici ghazlet din it-triq ghax forsi hasset li setghet tiddispensa mill-presenza tas-sidien l-ohrajn gudizzju, ghaliex permezz tal-ewwel talba qed tippretendi li tottjeni dikjarazzjoni minn din il-

Qorti fis-sens li ghandha "*tiddikjara u tiddecidi, fuq l-istregwa tas-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) Bhala Qorti ta' Gudikatura Kriminali u d-digriet tal-qorti tal-appell Kriminali*" li kienet inghatat fil-konfront tal-konvenut biss. F'dan ir-rigward il-Qorti ma tistax ma taghmilx referenza ghal principju rikonoxxut fl-artikolu 6 tal-Kodici Kriminali: li l-azzjoni civili u dik penali jitmexxew indipendentement minn xulxin.

13. Ghalkemm l-atti fi process penali jistghu jincidu fuq il-mertu fi proceduri prettament civili, ma hemm xejn imnaqqax fl-irham, li l-konkluzjoni ta' wahda ghandhom ikunu l-istess bhal ohra. Anzi din il-Qorti issostni, li l-konkluzjonijiet f'wahda mhux necessarjament iwasslu ghall-istess konkluzjoni fl-ohra.

14. F'dan l-istadju ssir referenza ghal dak li tinsenja l-**Qorti tal-Appell fis-sentenza Francis Xuereb pro et noe vs Kontrollur tad-Dwana datata 10 ta' Ottubru 2005**, "*m' ghandux jintnesa lanqas il-principju sancit fl-Artikolu 6 tal-Kodici Kriminali illi l-gudizzju civili huwa indipendenti minn dak kriminali. Dan anke jekk, kif jinsenja l-***Laurent***, "il giudice civile puo` al bisogno attingere gli elementi delle sua canonizzazione alle prove raccolte in procedimento penale"* (**Kollez. Vol. XXV P I p 689**)*. Dan ifisser illi jekk in linea ta' massima mill-indipendenza ta' l-ezercizzju taz-zewg azzjonijiet tidderiva l-konsegwenza illi l-provi ta' l-azzjoni civili ghandhom isiru ex integro quddiem il-Qorti Civili kompetenti, u dawk ta' l-azzjoni kriminali, ukoll*

ex integro quddiem il-Qorti Kriminali (**Kollez. Vol. XXXIV P II p 480**)*, b' danakollu xejn ma josta illi jsir konfront bejn dawk il-provi ghall-fini ta' l-attendibilita` taghhom u ta' l-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja* (**Kollez. Vol. XXXIX P II p 768**)*.*"

15. Ghalkemm fil-kamp kriminali, fil-kaz ta' fondi fi stat perikolanti, huwa permissibbli li johorgu akkuzi kontra sid wiehed minn fost sidien ohrajn jew amministratur, u dan kif kien jiddisponi l-artiklu 25, illum imhassar, tal-Kap 10 tal-Ligijiet ta' Malta, dan ma hux dejjem il-kaz fil-kamp civili. Fil-kamp civili sa fejn jirrigwarda l-principju tal-"integrita` tal-gudizzju", kull kaz mhux biss irid jittiehed ghalih izda ukoll fil-kuntest tal-azzjoni kif imfassla.

16. F'dan ir-rigward il-Qorti tikkondividi l-hsibijiet tas-**Sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet Adelaide Ellul v. Modern Crown Stoppers tat-12 ta' Novembru 2003**. Fuq skorta ta' din is-sentenza u tal-principji fuq enuncjati, din il-Qorti tista' tikkonkludi jekk fil-kawza odjerna kienx hemm il-htiega tal-propjetarji kollha fil-gudizzju. Ezaminat jekk l-azzjoni kif esperita kontra proprjetarju wiehed, hiex ser iggib xi mutament guridiku fil-konfront ta' dawk li ma humiex fil-gudizzju. Fid-dawl ta' dan it-taghlim gurisprudenzjali, il-Qorti thoss li dan ma hux il-kaz fil-kawza odjerna.

17. Il-kwistjoni ta' responsabbilita` tas-sid illi jwiegeb ghall-hsarat kawzati lil terzi minhabba nuqqas ta' manutenzjoni tal-fond huwa obbligu li jemergi

mil-ligi fost ohrajn mill-artikoli 1030, 1031 u 1032 1041 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan ifisser, li bis-sentenza fil-konfront ta' wiehed mis-sidien mhux ser iggib mutament fl-obbligi ex-lege li ghandhon is-sidien.

18. Dan l-anqas ma jfisser li bid-decizjoni tal-lum, huma ser ikunu sostanzjalment effettwati. Dan qed jinghad, mhux biss ghaliex ma humiex fil-gudizzju, izda anke dato li jkun il-kaz li jittiehdu xi passi legali kontra taghhom, huma dejjem jistghu jissollevaw kull eccezzjoni ta' valur legali ghalihom partikularment fid-dawl li l-konvenut f'din il-kawza, qabel l-istituzzjoni tal-istess, dejjem presenta lilu nnifsu wahdu.

19. Ghalhekk fid-dawl ta' dan ir-ragjonament, il-Qorti ma thossx li l-ewwel eccezzjoni ghandha tigi milqugha ghaliex ma hemmx bzonn il-htiega tal-proprjetarji kollha. Dan ma jfissirx pero`, li l-fatt li l-proprjetarji kollha ma humiex fil-gudizzju, mhux ser ikollu effett fir-rigward ta' kif ser jigu likwidati d-danni aktar 'l isfel. Kienet is-socjeta` attrici li ghazlet it-triq li tfassal l-azzjoni taghha sabiex jirrispondi wiehed mis-sidien biss.

20. F'dan ir-rigward jehtieg ukoll li ssir referenza ghar-regola generali stabbilita fl-artikolu 1089 tal-Kap. 16 u cioe` li fl-obbligazzjonijiet ta' natura civili, kuntrarjament ghal dawk kummercjali, ma tesistix solidarjeta` bejn il-kondebituri, sakemm ma tkunx dikjarata mil-ligi jew miftiehma espressament. Illi aktar minn hekk, in tema ta' danni civili, is-solidarjeta` bejn id-dannegganti

hija unikament komminata fl-artikolu 1049 u 1050. Hemm solidarjeta` biss, meta l-hsara tkun giet ikkawzata dolozament u meta ma huwiex possibli li tigi stabbilita l-parti tal-hsara li kull wahda mill-partijiet tkun ikkagunat.

21. Fil-kaz in dizamina la l-hsara ma giet ikkawzata dolosament u l-anqas jidher jirrizulta li hemm xi ftehim espress bejn is-sidien kollha u s-socjeta' attrici nkwantu jirrigwarda l-hsara riskontrata f'din is-sentenza. Isegwi ghalhekk li, ladarba minkejja l-eccezzjoni tal-intimat, is-socjeta` attrici kompliet tagixxi gudizzjarjament kontra l-intimat Josef Curmi ad eskluzjoni tal-proprjetarji l-ohra, it-talba tas-socjeta` attrici ghar-rizarciment tad-danni tolqot biss il-limiti tas-sehem rispettiv li talvolta jista' jkun dovut mill-konvenut Josef Curmi.

22. Il-Qorti issa ser tghaddi biex tinvesti fl-ewwel talba attrici. Jidher li s-socjeta`attrici ghamlet din it-talba fuq il-pretiza li din il-Qorti ghandha timxi "fuq l-istregwa tas-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti ta' Gudikatura Kriminali u d-digriet tal-Qorti tal-Appell Kriminali" sabiex tiddikjara li l-fond 82, fit-Triq Fleur de Lys, Birkirkara gie res inokkupabbli.

23. Bir-rispett kollu lejn is-socjeta` attrici, bil-mod kif konfezzjonata l-ewwel talba, din il-Qorti ma tistax taghmel dak li qieghed ikun mitlub minnha. Ma huwiex awdit li Qorti in sede Civili, taghmel taghha konkluzjoni ta' Qorti ohra b'kompetenzi u gurisdizzjoni differenti. Kieku din il-Qorti kellha tadotta l-

konkluzjoni tal-Qorti tal-Magistrati, tkun effettivament qieghda taghmel taghha dikjarazzjoni li fil-kamp penali giet ottenuta fuq principji, linji u kriterji legali li ma humiex ko-centrici ma dawk civilistici apparti l-kwistjoni ta' kompetenza.

24. Kif tishaq il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Michael Bharwani vs Kontrollur tad-Dwana** datata 6 ta' Ottubru, 2000, "Hu risaput li l-azzjoni kriminali u l-azzjoni civili (l-azzjoni hekk imsejha fis-sens estiz tad-dritt privat) jappartjenu t-tnejn kull wahda minnhom fl-isfera taghhom ghall-kriterji distintissimi biex juri u jissenjaw zewg ordnijiet ta' fatt umani li ghandhom in komun il-vjolazzjoni ta' dritt ... ... Fiz-zewg kawzi (pero`) ma hemmx l-istess identita` ta' raguni il-ghaliex ma hemmx l-istess identita` ta' suggett jew kif tissejjah 'identica causa petendi'." (Vol XXXIV.ii.480)

25. L-effetti tal-azzjoni kriminali u dik tal-azzjoni civili ma jistghux jitqieghdu f'basket legali wiehed jekk mhux fejn il-ligi tippermettihom espressament (ara per ezempju artikolu 791 tal-Kap. 12 fejn il-ligi tippermetti xhieda fi process penali ai fini tal-azzjoni ta' spoll civili). Dan ma jfissirx li l-provi mressqa fi proceduri kriminali ma jistghux ikunu prodotti bhal kull prova ohra fi process civili in sostenn tal-azzjoni civili. Izda permezz tal-ewwel talba, is-socjeta` attrici qed tippretendi hafna aktar minn hekk minn din il-Qorti. L-adottozzjoni awtomatika ta' dikjarazzjoni ta' Qorti ta' Gudikatura

Kriminali mill-Prim Awla tal-Qorti Civili f'azzjoni civilistika, hija ghal kollox inawdita. Ghalhekk din it-talba ma hiex ser tintlaqa'.

26. B'dana kollu, l-Qorti xorta tista' tiehu konjizzjoni tat-talbiet l-ohrajn, inkwantu jirrigwardaw ir-responsabbilita` u l-likwidazzjoni tad-danni, zewg elementi li jirrizultaw komprizi b'mod car fit-tieni talba. Hija r-rikjesta ta' dikjarazzjoni ta' responsabbilta`, kompriza fit-tieni talba, li ssalva l-azzjoni tas-socjeta' attrici.

27. F'dan l-istadju l-Qorti tosserva li ghandha l-obbligu, li sa fejn possibbli ssalva l-atti, sakemm ma jkunx xi nuqqas li ma jkunx jista' jigi irrimedjat minhabba komminazzjoni espressa mil-ligi stess taht piena ta' nullita`. Ghalkemm dan il-principju jigi l-aktar adottat f'kazijiet ta' indole procedurali, ma hemm xejn xi jzomm lil dawn il-Qrati li jadottawh ukoll f'sens sostanzjali. Di fatti, fl-imghoddi, Qrati differenti, imnebbha mill-bzonn tat-twettieq ta' dak imfisser bhala "*la giustizia del dato caso*", kienu jharsu, "*lejn dak li hu skond il-haqq u s-sewwa, lejn il gustizzja sostanzjali, xi drabi wkoll, fejn mehtieg, moderata mill-principju ta' l-ekwita`*" (**Vol XXIX pI p1171**; "**Carmelo Meli – vs- Anthony Sammut**", **Appell Kummerc, 22 ta' Dicembru 1970).**

28. Ghalhekk fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti ser tghaddi biex tqis it-talbiet l-ohra mressqa mis-socjeta` attrici. L-eccezzjonijiet tal-konvenut fir-rigward ta' dawn it-talbiet jistghu jigu sintetizzati fi tlett punti:-

(a) Li s-socjeta` attrici kienet taf ben tajjeb bil-periklu fil-fond 82B, Fleur de Lys Road, Birkirkara u ghalhekk ma messhom qatt dahlu f’titolu ta’ lokazzjoni meta kien hemm gja jezisti l-perikolu in kwistjoni;

(b) Li l-fond 82B, Fleur de Lys Road Birkirkara wasal f’dak l-istat ta’ abbandun ghaliex is-socjeta` attrici u qabilha missier l-azzjonisti taghha ma ghamlu ebda manutenzjoni u riparazzjoni fil-fond kif kienu dovuti li jaghmlu bhala inkwilini tal-post ghal aktar min erbghin sena;

(c) Li r-responsabbilta` tad-danni ma jaqax unikament f’hogor il-konvenut imma wkoll f’Vincent Curmi u hutu, liema persuni kienu wkoll proprjetarji tal-fond qabel ma saret id-divizjoni permezz tal-kuntratt datat 26 ta’ Ottubru 2000 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Brincat.

29. Fir-rigward tal-ewwel punt, li s-socjeta` attrici kienet taf bil-periklu tas-saqaf tal-fond sovrastanti, jirrizulta mill-affidavit ta’ Marcellino Mercieca (a` fol 67), li minn meta giet itterminata l-kirja tal-fond 82B gia 83 Triq Fleur de Lys Birkirkara minn missier l-azzjonisti tas-socjeta` attrici, il-fond kien dejjem maghluq ghal kwazi ghoxrin sena.

30. Ghalhekk din il-Qorti tara, li s-socjeta` attrici ma setghetx tkun taf bil-kundizzjoni tas-saqaf tal-fond imsemmi ghoxrin sena wara u qabel ma inkarigat lil-Perit biex jispezzjona z-zewg fondi billi riedet taghmel

abbelliment fil-fond sottostanti. Skont ix-xhieda ta' Vincent Curmi b'mod kategoriku, u ghal iktar minn darba, ikkonferma, li s-socjeta` attrici ma kellhiex access ghall-fond 82B gia 83 Triq Fleur de Lys Birkirkara (a` fol 153 u 157).

31. Is-socjeta` attrici ma kellha ebda obbligu tispezzjona l-fond sovrastanti ghal dak li kienet qed tikri, mhux biss ghaliex ma kienx l-oggett tal-kirja interessata, izda ukoll ghaliex hija presunzjoni generali tal-ligi li kull min ghandu fond qed jiehu hsiebu kif suppost, b'mod li ma jikkawzax hsara lil terzi. Ghaldaqstant il-Qorti, fuq dan il-punt ma taqbilx ma dak li qieghed jikkontendi l-konvenut.

32. Din il-Qorti lanqas ma tista' tqis accettabbli t-tieni punt kontez tal-konvenuti, u cioe` li l-fond sovrastanti wasal f'dak l-istat ta' abbandun b'konsegwenza tan-nuqqas ta' manutenzjoni mis-socjeta` attrici, u qabilha missier l-azzjonisti taghha, stante li fil-bidu tas-snin tmenin kienu inkwilini tal-post ghal aktar minn erbghin sena. Il-kirja tal-fond 82B gia 83 Triq Fleur de Lys Birkirkara kienet giet terminata minn missier l-ahwa Mercieca fil-bidu tas-snin tmenin. Dan ifisser li ghas-snin kollha li dan il-fond ma kienx okkupat, l-obbligu ta' riparazzjoni u manuntenzjoni tal-fond imsemmi, kien indubbjament ta' sidu.

33. Jekk is-sidien kellhom xi lanjanza dwar l-istat li fih kien thalla l-fond matul iz-zmien li kien okkupat minn missier l-ahwa Mercieca, dawn messhom aggixxew tempestivament u 'a` tempo vergine' fil-konfront tieghu meta regghu gew fil-pussess tal-fond l-ewwel darba. Il-fatt, li fiz-zmien ta' qabel ma kien sar l-ebda manutenzjoni mill-kerrej, ma jezonerax lis-sidien milli jaghmlu dak li kellhom jghamlu biex izommu l-fond f'kundizzjoni tajba ghal ben ghoxrin sena wara.

34. Fir-rigward tal-ahhar punt kontez mill-konvenut, gie kemm il-darba ritenut li *"Il-konvenut ma jista' jaddebita l-ebda htija fuq terz meta jonqos li jsejjah lil tali persuna fil-kawza. Id-difiza tat-terz injot mhix sostenibbli ghaliex il-kawza hija bejn il-kontendenti u l-ebda parti mit-tort ma tista' tigi addebitata lil xi hadd li ma hux fil-kawza.*" (**Anthony Fenech nomine vs Paul Gauci**, **Prim' Awla tal-Qorti Civili, 21 ta' Frar 1994).**

35. **Il-Qorti Civili Prim' Awla fis-sentenza Richard Fenech vs Rook Construction Limited datata 3 ta' Ottubru 2003** bl-istess mod irrilevat li, "*Lanqas ma jista' imbaghad jigi accettat illi l-konvenuti ghandhom jigu eskulpati ghas-semplici fatt li jaddebitaw htija fuq it-terz, li huma ghogobhom ma jsejhux fil-kawza; Kif inghad fid-decizjoni fl-ismijiet "Victor Camilleri proprio et nomine et -vs- Nazzareno Cutajar et", Appell Civili, 9 ta' Dicembru 1968, "fl-assenza mill-kawza tat-terz mhux maghruf hu car fil-fehma tal-Qorti illi mhux possibbli li tigi stabbilita, b'ebda mod vinkolanti jew sigur, il-parti tar-*

responsabilita` tieghu, jekk kien hemm, u ghandu jkun applikat l-Artikolu 1093 (illum Artikolu 1050) tal-Kodici Civili."

36. Applikat dan l-insenjament isegwi, li jekk il-konvenut Josef Curmi ried jitfa' xi parti mit-tort fuq Vincent Curmi jew jikkonvolgi lil hutu, kellu jitlob il-kjamata fil-kawza tieghu. Dak li intqal fil-konfront tas-socjeta` attrici ghall-inerzja li uriet biex tikkjama lis-sidien l-ohrajn japplika bl-istess mod ghall-konvenut kwantu jirrigwarda dan il-punt. L-inerzja taz-zewg partijiet biex jikkjamaw lil min seta' jkun parti ghall-gudizzju, ghandha fil-kaz odjern mix-xabla ta' Demokle ghaz-zewg partijiet. Persuni li baqghu ma isejhux fil-kawza baqghu dejjem estraneji ghall-gudizzju u ghalhekk ebda parti mir-responsabbilita` ma tista' tintefa' fuqha (**ara wkoll Emanuel Zammit noe s Charles Polidano pro et noe, Qorti tal-Appell, 31 ta' Jannar 2014**). Ghaldaqstant il-Qorti, anke f'dan ir-rigward, il-Qorti ma taqbilx mal-kontenzjoni tal-konvenut.

37. Din il-Qorti ser tqis li l-konvenut Josef Curmi hu responsabbli fit-termini tal-artikolu 1033 tal-Kap. 16 billi b'nuqqas ta' diligenza, ta' prudenza jew ta' hsieb, naqas milli jiehu azzjoni tempestiva biex jezegwixxi x-xogholijiet ristrutturali fuq is-saqaf tal-fond 82B gia 83 Triq Fleur de Lys Birkirkara kif legalment kellu d-dmir li jaghmel, aktar u aktar meta huwa gie nfurmat bil-periklu mis-socjeta` attrici.

38. F'dan l-istadju ssir referenza ghas-**Sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Rita Sultana et vs Antoine Colombo et datata 19 ta' Frar 2010** li bis-sahha taghha tnisslu dawn l-osservazzjonijiet rigwardanti d-dottrina legali u l-gurisprudenza fuq il-materja:-

"1. In via generali d-*dixxiplina normattiva tar-rizarciment tad-danni extra-kontrattwali hi, skond l-Artikolu 1045 (1) tal-Kodici Civili, abbinata mal-konsegwenzi immedjati u diretti ta' l-event dannuz*. B'dan il-mod il-legislatur ried jiddelimita r-rizarciment ghat-telf subit u ghal qligh mankat li jikkonsegwi mill-fatt dannuz in bazi ghal "id quod plerumque accidit". Li jfisser, illi l-legislatur ried jakkolla lill-persuna responsabbli mhux kwalunkwe riperkussjoni patrimonjali izda biss id-danni veri u proprji. *F'kelma wahda, il-legislatur ma riedx li jkunu inkluzi kwalsiasi danni, huma x'inhuma, izda dawk biss li jkollhom konnessjoni mal-ghemil dannuz***.** Anke f'din il-perspettiva n-ness guridiku ghandu rwol importanti ghal skop tad-danni riparabbli in kwantu ghall-utilita` li jallaccja d-danni kollha fis-serje kawzali ma' event wiehed specifiku;

2. Bla dubju, l-indagini dwar liema huma d-danni diretti u immedjati jikkoinvolgi valutazzjoni ta' fatt u din, ordinarjament, tesula mis-sindikar da parti ta' din il-Qorti ta' revizjoni jekk tinstab li hi sorretta minn motivazzjoni sobrija u adegwata;

3. Premess dan, tajjeb li wiehed jisottolineja illi l-ligi trid li min ikun responsabbli ghad-danni ghandu jhallas kull dannu li ragonevolment jitqies

bhala konsegwenza diretta tal-fatt illecitu (ara "**Bugeja -vs- Cassar**", **Appell Civili, 1 ta' April, 1966**). Ukoll, tezisti dik l-esigenza li ddanneggjat bi dmir ghandu jaghmel dak kollu li hu ragonevoli biex inaqqas il-hsara ("**Blackman -vs- Formosa**", **Prim' Awla, Qorti Civili, 5 ta' Ottubru, 1994 u "Sullivan -vs- Grixti", Appell Inferjuri, 9 ta' Lulju, 1999).** *F'dan il-kuntest hu wkoll ritenut illi l-kwestjoni ta' x'inhu ragonevoli li jaghmel id-danneggat biex jimmitiga l-hsara hi kwestjoni ta' fatt li ghandha tigi konsiderata fic-cirkostanzi ta' kull kaz partikolari* (ara "**Mallia -vs- Moore", Appell Civili, 26 ta' Novembru, 1954**) u l-oneru tal-prova f'dan ir-rigward specifiku jaqa' fuq il-konvenut" ("**Aquilina -vs- Schembri**", **Appell Civili, 24 ta' Jannar, 1969**);

4. *Valevoli dejjem li jigi wkoll sottolinejat illi r-regola ghandha tkun illi d-dannu reklamat m'ghandux ikun sors ta' approfittar jew ta' lukru u li l-mizura tar-rizarciment m'ghandhiex tissupera l-interessi lezi.* Ara "**Borg *nomine et* -vs- Schembri**", **Prim' Awla, Qorti Civili, 28 ta' Jannar, 1965.**" (Kliem kursiv emfazi ta' din il-Qorti)

39. Stabbilit dan, il-Qorti issa sejra tikkunsidra jekk is-socjeta` attrici ghandhiex dritt ghal rizarciment tad-danni pretizi minnha li, kif jirrizulta mill-affidavit ta' Marcellino Mercieca (a` fol 68 u 69), jikkonsistu fis-segwenti:-

1. Id-differenza fil-kera tal-fond 82 Triq Fleur de Lys Birkirkara u 64, Triq San Luqa kantuniera ma Triq Guze Ellul, Gwardamangia fl-ammonti minnu imsemmija;

2. Spejjez fl-armar u refurbishment tax-*showroom* il-gdida fl-ammont ta' €11,818.39; u

3. Spejjez f'reklamar biex jerga 'jirpilja isem il-kumpanija u n-negozju' fl-ammont ta €79,794.79.

<u>Id-differenza fil-kera</u>

40. Ic-cirkostanzi marbuta mal-kera tal-fond fi Gwardamangia juru li s-socjeta` attrici m'ghamlet xejn biex timmitiga l-hsara subita minhabba r-riallokazzjoni taghha konsegwenza tal-hsara fuq il-bejt tal-fond sovrastanti. Tabilhaqq filwaqt li fil-kontro-ezami tieghu Marcel Mercieca qal li mhux facli ssib biex tikri *showroom* (fol 448), ma ta l-ebda spjegazzjoni u ma pproduca xejn fejn wera li affaccja xi diffikulta` biex isib *showroom* ta' cirka l-istess qies bhal dak ta' Birkirkara u li jekk sab x'kienet il-hlas ta' kera li kienet qed tintalab fis-suq.

41. Il-Qorti hija tal-fehma, li d-danni setghu gew minimizzati kieku s-socjeta` attrici kriet proprjeta` ta' madwar l-istess entita` u proporzjon bhal fond ta' Birkirkara u mhux marret ghal *showroom* fi Gwardamangia li hija bil-wisq ikbar min dik ta' Birkirkara u ghaldaqstant b'kera bil-wisq oghla minn dik ta' Birkirkara (ara xhieda Marcel Mercieca a` fol 448 u 449). Ghalhekk ai fini ta' mizura u konstatazzjoni ta' dak li qed jintalab mis-socjeta` attrici in linea ta' danni sa fejn jirrigwarda d-differnza fil-hlas ta' kera, din il-Qorti ma hiex fil-

posizzjoni li tadotta r-riga ta' "ceteris paribus". Kien ikun argument ghal kollox differenti, kieku kien post simili ghal dak ta' Birkirkara u gie pprovat lil din il-Qorti li s-suq tal-kera kien qieghed jiddetta kera oghla minn dik li s-socjeta` attrici kienet tenuta thallas ghall-fond ta' Birkirkara bil-kuntratt li kellha mal-konvenut jew l-awturi tieghu.

42. Ghalhekk il-Qorti tara li jkun gust li tillikwida d-danni billi tikkalkula l-kera tal-fond fi Gwardamangia, fi proporzjon gust ta' dik li effettivament kienet, stante li kif johrog mix-xhieda ta' Marcel Mercieca a` fol 235, il-proprjeta` gewwa Gwardamangia kienet madwar it-triplu tad-daqs tal-proprjeta` li tinstab gewwa Triq Fleur de Lys B'Kara.

43. Tenut kont ukoll, li s-socjeta` attrici dahlet ghall-kirja ta' G'Mangia minghajr ma qabel ghamlet tentattiv biex issib ohra simili ghal dik ta' B'Kara. F'dan ir-rigward mistoqsi ghaliex hareg minn Fleur De Lys Rd, B'Kara, Marcel Mercieca wiegeb hekk: "Ghax postijiet bhal dawk ta' Fluer De Lys mhux facli issib bil-kera li kelli. Jekk tista' toffrili wiehed hekk immur." (a` fol 236). Fl-istess hin ma jghidx li ghamel l-icken sforz biex isib post ghall-kiri (u mhux necessarjament B'kara ghaliex wara kollox iccaqlaq ghal G'Mangia) simili ghal dak li kien jikri minghand il-konvenut.

44. Il-Qorti ma setghetx ma tinnotax, b'liema dizinvoltura xehed l-imsemmi Marcel Mercieca kemm dwar id-daqs u kera li jhallas senjatament ghall-fond

G'Mangia. Dwar il-kejl talab li min ghamillu l-mistoqsija ikejjel hu ("Ejja u kejlu" a` fol 236) u kif ukoll dwar il-possibilta` jsib post simili ghal dak li kien jikri qabel (supra).

45. Jigi osservat ukoll li s-socjeta` attrici ddecidiet tiftah il-kawza ben sitt snin wara t-2 ta' Ottubru 2003. Skont kif jirrizulta mill-ittra ufficjali tas-16 ta' Dicembru 2003 (a` fol 121), hija d-data li fiha s-socjeta` attrici harget mill-fond 82 Triq Fleur de Lys Birkirkara. Dan ifisser, li d-danni pretizi minnha konsistenti fid-differenza tal-kirja komplew jakkumulaw, bis-socjeta` attrici anke tiddeciedi biex iggedded il-kirja ta' Gwardamangia fil-11 ta' Dicembru 2008 (a` fol 14 u 81) ghal erba' snin ohra, sena qabel ma l-ewwel kuntratt tal-10 ta' Dicembru 2005 (a` fol 10 u 77) kellu jiskadi.

46. Dan l-inerzja u letragija min-naha tas-socjeta` attrici biex tistitwixxi l-azzjoni odjerna, jimmanifesta dewmien irragonevoli u li ghalhekk ma ghamlitx hilitha biex timmitiga d-danni subiti. Ma jkunx gust li din il-Qorti tikkondoni u wisq anqas tippremja din l-inerzja. Dan huwa wkoll indikattiv li s-socjeta` attrici ma kienetx qed tkun menomata kummercjalment kieku zgur li kienet tistitwixxi l-kawza odjerna fi zmien aktar ragjonevoli u di piu` ma kienetx iggedded din il-kirja u taccetta awment fil-hlas tal-kera. Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti fil-likwidazzjoni tad-danni ma hiex se tqis il-perjodu tal-kirja kif mgedda permezz tat-tieni kuntratt ta' lokazzjoni li gie ffirmat fil-11 ta' Dicembru 2008 (a` fol 14 u 81).

47. Din il-Qorti tqis li jkun gust li teskludi t-tieni kirja kif mgedda mill-kalkolu taghha anke ghaliex l-agir ta' Marcel Mercieca juri li l-animu wara t-tigdid tal-kirja, huwa dak li effettivament is-socjeta` attrici tibqa' topera mill-fond ta' Gwardamangia. Jekk xi darba kellu, ma jidhirx li kien baqalu l-hegga li jirritorna ghall-post ta' B'Kara. Bit-tigdid tal-kirja ta' G'Mangia, intwera bic-car l-insedjament permanenti minn fejn kellha tibqa' topera s-socjeta` attrici indipendentement mill-fatt jekk il-kirja l-ohra kienitx ghadha in vigore jew le.

48. Dan qieghed jinghad minkejja li Marcel Mercieca jghid, li s-*showroom* f'Birkirkara ghadha tinteressah u jrid jerga' jidhol fiha (ara affidavit a` fol 70). B'dana kollu ma jidhirx li wera xi ansjeta` partikulari biex jidhol lura fil-fond ta' Birkirkara. Dan allavolja li fis-seduta tal-Hamis 4 ta' Marzu 2010, li ghaliha kien prezenti Marcel Mercieca, il-Perit Valerio Schembri iddikjara li x-xogholijiet kienu tlestew (ara xhieda a` fol 141).

49. Din il-Qorti temmen li s-socjeta` attrici m'ghadhiex aktar genwinament interessata sabiex terga' tidhol fil-fond 82 Triq Fleur de Lys Birkirkara. Anzi, l-Qorti temmen li s-socjeta` attrici hija determinata li tibqa' tikri l-fond ta' Gwardamangia, tant, li kif inghad geddedt il-kirja sena qabel l-iskadenza taghha. Fil-fond ta' Gwardamangia sabet l-opportunita` li taqdi ahjar l-esigenzi godda tan-negozju taghha. Dan fid-dawl, li m'ghadhiex biss timmanifattura l-ghamara, bhal ma kienet meta kienet topera mil-fond ta'

Birkirkara, izda qed taghmel ukoll xoghol ta' importazzjoni. Difatti, kif ikkonferma Marcel Mercieca stess fix-xhieda tieghu, ix-xoghol li qed jiggenera mill-fond ta' Gwardamangia mar "ferm iktar 'il quddiem" mix-xoghol li s-socjeta` attrici kienet qed tiggenera minn Birkirkara (a` fol 449 u 450).

50. Ta' min ukoll jinnota, illi fix-xhieda tieghu, Marcel Mercieca kontinwament jitkellem fis-superlattiv, kemm kwantu ghall-kobor u kif ukoll kwantu jirrigwarda l-progress li ghamel fin-negozju minn Gwardamangia. Dan ikompli jimplika, li t-traslok tas-socjeta` attrici minn Birkirkara ghal Gwardamangia ma affettwax avversament in-negozju tieghu. Pjuttost bil-kuntrarju.

51. Ghaldaqstant il-Qorti sejra tillikwida d-danni billi tikkalkula d-differenza fil-kera bejn b'mod gust u proporzjonali kif fuq inghad, fl-ammonti ta' kera mhallsa tal-fond ta' Gwardamangia fuq perjodu ta' tliet snin u cioe` mill-15 ta' Dicembru 2004, li hija d-data ta' meta giet effettwata l-ewwel kirja permezz tal-kuntratt ta' kera ffirmat fl-10 ta' Dicembru 2005 (a` fol 10 u 77), sal-ahhar tal-perjodu qabel il-kirja ma giet mgedda u cioe` sal-31 ta' Dicembru 2008. Minn dan l-ammont jitnaqqsu l-ammonti ta' kera mhallsa ghall-istess perjodu ghall-fond ta' Birkirkara mid-data, li skont is-socjeta` attrici ma baqghux juzawh u cioe` mit-2 ta' Ottubru 2003 (ara ittra ufficjali a` fol 121) sal-31 ta' Dicembru 2008. Dan l-ammont ser ikun qed jithallas, ghaliex li kieku s-

socjeta` attrici baqghet fil-fond ta' B'Kara, dawn l-ammonti xorta kienu jithallsu.

52. Ghalhekk, kera imhallsa ghall-fond ta' G'Mangia mill-15 ta' Dicembru 2004 sal-31 ta' Dicmebru 2008, tammonta ghal €85,060 **(A)**. Kera imhallsa ghall-fond ta' B'Kara mit-2 ta' Ottubru 2003 sal-31 ta' Dicembru 2008 **(B)** tammonta ghal €12,448. Dan ifisser li danni kwantu kera imhallsa huma **(A)**-**(B)** divizi bi tlieta stante li l-post ta' G'Mangia kien it-triplu fid-daqs dak ta' B'Kara. Dan iwwassal ghall-ammont ta' €24,204. Dan l-ammont ser ikun ridott ghal darba ohra bit-terz, ghar-ragunijiet li ser jissemmew aktar 'l quddiem.

<u>Spejjez fl-armar u abbelliment tax-*showroom* il-gdida</u>

53. Il-Qorti tinnota li d-difett fis-saqaf tat-tieni sular tal-fond 82B gia 83 Triq Fleur de Lys Birkirkara sar maghruf wara li s-socjeta` attrici nkarigat Perit biex jispezzjona l-fond qabel ma tidhol ghall-ispiza sabiex tabbellixxi ix-*showroom* tal-fond 82 Triq Fleur de Lys Birkirka minhabba l-periklu li rrizulta fil-bejt tal-fond sovrastanti. B'dana kollu l-ispiza ghamlitha fix-*showroom* il-gdida li kriet fi Gwardamangia. Jigifieri, tajjeb jew hazin, anke li kieku baqghet topera mill-fond ta' B'Kara, ammont ta' spejjes ghall-abbelliment xorta kienu ser ikunu inkorsi.

54. Din il-Qorti hija ghalhekk konvinta, li l-ispejjez li s-socjeta` attrici garrbet f'armar u abbelliment, m'humiex interament b'konsegwenza "immedjata u diretta tal-event dannuz" skont l-artikolu 1045(1) tal-Kodici Civili. Ghalkemm is-socjeta` attrici setghet inkorriet iktar spejjez f'*refurbishment*, dan sar minhabba li x-*showroom* ta' G'Mangia kienet tlett darbiet akbar minn dik ta' B'Kara. Huwa minnu li s-socjeta` attrici ghamlet dawn l-ispejjes, izda jrid ukoll jittiehed kont ta' dak li xehed Victor Petroni, li huwa s-sid tal-fond ta' G'Mangia. Dan qal, li l-fond ta' G'Mangia kien attrezzat bl-affarijiet kollha li kien hemm bzonn u ta x'jifhem li dan il-post kien lest minn kollox (a` fol 164 u 165).

55. B'dana kollu l-Qorti ma teskludix li mis-somma reklamata mis-socjeta` attrici f'dan ir-rigward, seta' kien hemm xi ammont li sar b'konsegwenza tac-caqliq minn post ghall-iehor. Il-Qorti konvinta li d n kien wiehed minuri. Ghalhekk arbitrio boni viri qeghdha tillikwida l-ammont f'dan ir-rigward ghal wiehed ta' €6000. F'dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti trid izzomm quddiem ghajnejha dan l-insenjament u cioe` li huwa dejjem "*Valevoli dejjem li jigi wkoll sottolinejat illi r-regola ghandha tkun illi d-dannu reklamat m'ghandux ikun sors ta' approfittar jew ta' lukru u li l-mizura tar-rizarciment m'ghandhiex tissupera l-interessi lezi*." **(**Ara **Borg *nomine et* -vs- Schembri**, **Prim' Awla, Qorti Civili, 28 ta' Jannar, 1965)**. It-taghlim gurisprudenzjali ta' din is-sentenza japplika ukoll ghal dak li ser jinghad aktar 'l isfel.

Spejjez f'reklamar biex jerga 'jirpilja isem il-kumpanija u n-negozju'

56. Is-socjeta` attrici ma tat l-ebda spjegazzjoni kif skont hi n-negozju qala' daqqa 'l isfel bir-riallokazzjoni li kellha taghmel. Minflok prezentat ammont ta' fatturi mifruxa fuq perjodu ta' hames snin mis-sena 2004 sas-sena 2009 li jammontaw ghal €79,794.79 (ara dok E a` fol 84). Il-Qorti ssibha difficli taccetta l-kontenzjoni tas-socjeta` attrici li l-ispiza ta' €79,794.79 kienet kollha mmirata biex terga' ssahhah ir-reputazzjoni u l-*good will* li skont hi kienu gew milquta negattivament minhabba r-riallokazzjoni.

57. Il-Qorti hija tal-fehma li jekk is-socjeta` attrici giet affettwata hazin, l-aktar li setghet giet hekk affettwata kien fl-ewwel sena minn meta iccaqalqet, sakemm il-klijenti taghha u dawk godda gew ridretti ghall-post ta' G'Mangia. Ma hux xi moviment insolitu li kumpanija ticcaqlaq minn post ghall-iehor biex tkabbar l-operazzjoni taghha. Ghalhekk il-Qorti tikkonsidra, li l-perjodu ta' sena kien altru milli sufficjenti biex is-socjeta` attrici tigbed il-klijentela li kellha f'Birkirkara ghal Gwardamangia permezz tar-riklamar. Ghalhekk, il-Qorti sejra arbitrio boni viri tillikwida d-danni tar-riklamar fl-ammont €10,000.

58. Il-Qorti tikkondividi il-fehma, kif sottomessa f'punt 16 tan-nota tal-konvenut (a` fol 469). Huwa l-konvinciment ta' din il-Qorti li l-kumplament tal-ispiza mis-socjeta` attrici f'riklamar saret ghal ragunijiet li ma

jikkoncernaw xejn il-pretensjonijiet li qed ikunu avvanzati fil-kawza odjerna. Il-bqija tal-ammont reklamat mis-socjeta` attrici ma jistax jitqies bhala danni attwali fit-termini ta' dak provdut fl-artikolu 1045 tal-Kap. 16.

59. Fl-apporzjament tal-ammont dovut mill-konvenut din il-Qorti hadet in konsiderazzjoni li l-kawza saret kontra tieghu biss u mhux kontra s-sidien l-ohra ukoll. Ghalhekk il-Qorti qieset dak li kkunsidrat kemm fir-rigward tal-fatt li mhux is-sidien kollha kienu fil-kawza bhala konvenuti u kif ukoll li ma tezistix ir-regola tas-solidarjeta` bejn l-istess kif fuq spjegat. Dan iwassal biex il-konvenut ghandu jkun tenut li jhallas terz tal-ammonti kollha fuq likwidati. Dan ifisser li huwa dovut ihallas l-ammont ta' €13,401.

60. Il-Qorti trid tippuntwalizza, li din is-sentenza ma titfa' ebda rifless fuq ir-responsabbilta` o meno tal-persuni l-ohra kollha, kemm dawk li kienu u kif ukoll dawk li huma sidien tal-fond ta' B'Kara li ma humiex parti ghal kawza odjerna, ghaliex dawn jista' jkollhom id-difiza partikulari taghhom. B'danakollu, fir-rigward ta' dawn, il-Qorti qeghdha thalli impregudikati kull drittijiet u azzjonijiet li s-socjeta` attrici talvolta jista' jkollha kontra taghhom.

<u>Decide</u>

Ghaldaqstant u ghar-ragunijet fuq imsemmija, il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi:-

Tichad l-ewwel talba attrici;

Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara li l-konvenut hu responsabbli ghad-danni sofferti mis-socjeta` attrici fil-proporzjoni tas-somma li qed ikun ikkundannat ihallas aktar 'l isfel;

Tilqa' t-tielet talba u tillikwida kumplessivament id-danni sofferti mis-socjeta` attrici sa fejn jirrigwarda lill-konvenut fl-ammont ta' tlettax-il elf erbgha mija u wiehed ewro (€13,401) u ghalhekk tikkundannah ihallas l-istess bl-imghaxijiet legali minn din id-decizjoni sal-pagament effettiv.

Spejjes tal-ewwel talba a` karigu tas-socjeta` attrici kwantu ghall-bqija a` karigu tal-kovenut.

Imhallef Toni Abela

Deputat Registratur