



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tas-16 ta' April, 2004

Citazzjoni Numru. 2673/1997/1

**Emanuel u Carmen konjugi Frendo**

**VS**

**Marvic Constuctions Limited u ghal kull interess li  
jista' jkollu, Mario James u b'digriet tal-25 ta' Marzu  
2002 giet kjamata in kawza s-socjeta' Advanced  
Construction Limited**

**Il-Qorti.**

**Preliminari**

Rat **I-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premiss illi l-atturi jokkupaw taht titolu ta' lokazzjoni minghand is-socjeta' konvenuta Marvic Constuctions Limited, il-fond bla numru li jgib l-isem "Rainbow Store," gewwa Triq il-Madonna tal-Hniena, kantuniera ma' Sir Paul Boffa

## Kopja Informali ta' Sentenza

Avenue, Zejtun, liema fond kien, sa xi xhur ilu, jiffirma parti minn blokk bini, konsistenti f'xi garages u sala sovrastanti, ilkoll propjeta' tas-socjeta' konvenuta;

Premess illi minkejja illi l-proprjeta' tal-fond in kwistjoni tvesti fis-socjeta' konvenuta Marvic Construction Limited, l-applikazzjoni relattiva ghall-izvilupp de quo saret minn Mario James personalment;

Premess illi l-attur Emanuel Frendo jezercita l-kummerc tieghu ta' hanut tal-merca mill-imsemmi fond, bhal ma ilu jaghmel ghal diversi snin, liema kummerc huwa l-uniku sors ta' dhul ta' l-istess attur;

Premess illi f'dawn l-ahhar xhur, is-socjeta' konvenuta Marvic Construction Limited bdiet zvilupp fl-imsemmi blokk bini li minnu jiffirma parti l-fond okkupat mill-atturi, u cioe' waqqghet il-bini kollu li kien jiccirkonda l-fond okkupat mill-atturi, inkluz is-sular ta' fuq l-istess fond, u anke ghamlet xoghol ta' thaffir mad-dawra kollha ta' l-istess fond;

Premess illi tali zvilupp qed jikkaguna pregudizzju serju lill-atturi u qed itellef in-negozju ta' l-istess attur kemm minhabba l-perikolu ezistenti u kif ukoll minhabba l-espozizzjoni diretta u inevitabbli ta' l-oggetti kollha ta' l-ikel, li huma l-oggett principali tan-negozju de quo, ghal trabijiet, materjal u sustanzi ohra nocivi ghas-sahha u wkoll minhabba illi t-twaqqigh u thaffir intrapriz mis-socjeta' konvenuta espona kompletament il-fond okkupat mill-atturi ghall-umditu', b'dan illi l-hitan ta' l-istess fond illum huma miksijin bil-moffa, b'detriment u dannu ovvju ghall-merca;

Premess illi dan l-izvilupp ghalhekk qed jikkawza dannu konsistenti f'telf ta' qligh immedjat u wkoll f'telf fil-valur ta' l-avvjament tal-hanut de quo kif jista' jirrizulta ampjament waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Premess illi s-sitwazzjoni li giet ikkreata bhala rizultat dirett ta' l-agir tal-konvenuti hija tali li rendiet id-danni li qed jigu subiti, inevitabbli;

Premess illi l-atturi gew imqiegħda mill-konvenuti f'pozizzjoni li ma jistghux possibilment jimminimizzaw oltre d-danni li qegħdin jissubixxu;

Premess illi, b'dan l-agir, is-socjeta' konvenuta qiegħda tonqos ukoll mill-obbligi tagħha ai termini ta' l-Artikolu 1539, 1540 (2) u 1545 (2) tal-Kodici Civili illi timmantjeni l-fond lokat fi stat u kundizzjoni idonei għall-iskopijiet partikolari tal-kirja u li tassigura matul il-kors kollu tal-kirja, il-godiment reali tal-fond lokat, u qed tonqos ukoll mill-obbligu tagħha illi tagħmel tajjeb favur il-kerrej għal kull nuqqas jew difett illi jeffettwa avversament il-godiment tal-kirja;

Premess illi l-konvenuti, minkejja li gew debitament interpellati sabiex jagħmlu tajjeb għal dawn id-danni billi joffru rimedju xieraq u adegwat, baqghu inadempjenti;

Għaldaqstant l-atturi talbu lill-konvenuti jew min minnhom għaliex din il-Qorti ma għandhiex:

1. Tiddikjarahom jew min minnhom responsabbli għad-danni kollha sofferti mill-atturi, kif fuq premess;
2. Tillikwida d-danni hekk sofferti mill-atturi, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;
3. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom ihallsu lill-atturi s-somma in linea ta' danni hekk likwidata.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju tal-11 ta' Frar, 1997, kontra s-socjeta' konvenuta li tibqa' minn issa ngunta għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 9 tal-process fejn eccepew:

1. Illi s-socjeta' citata ma għamlet l-ebda xoghlijiet fil-post in kwistjoni, u dan kif qed jigi allegat.

Kopja Informali ta' Sentenza

2. Illi l-konvenut Mario James bl-ebda mod ma agixxa personalment u ma ghamel l-ebda xoghol hu personalment ta' kostruzzjoni.

3. Illi d-danni pretizi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li ma gew kawzati l-ebda danni lill-atturi.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digriet a fol. 197;

**Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-kjamati fil-kawza a fol. 201 fejn eccepew:**

1. Illi fl-ewwel lok l-azzjoni attrici hija preskritta bid-dekors ta' sentejn;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u dana stante illi s-socjeta kjamata fil-kawza ma kkagunat l-ebda danni lill-atturi.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lill-Avukati difensuri;

Rat in-nota a fol. 229;

**Provi**

**Provi Attrici**

**L-attur Emanuel Frendo xehed li originarjament huwa kien inghata l-hanut taht titolu ta' kirja minghand is-socjeta` Prestressed Concrete Limited li sussegwentement kienet ittrasferiet il-hanut u l-bqija tal-blokk li minnu l-hanut jifforma parti lis-socjeta` konvenuta Marvic Constructions Limited. Hu xehed li**

f'Jannar tas-sena 1997 Mario James, kien applika ghall-hrug ta' permessi dwar l-izvilupp tal-blokk li minnu l-hanut tieghu kien jifforma parti. Huwa hass ruhu preokkupat minhabba l-generu ta' negozju tieghu peress li l-merca li kien ibiegh kienet tikkonsisti f'affarijiet ta' ikel u ghalhekk hass li minhabba t-trabijiet kienet ser tonqos l-igene. L-attur kien ukoll ippreokkupa ruhu dwar il-fatt li l-bini kien wiehed antik u ghalhekk kien hemm il-possibilita` li ma jiflahx ghall-eventwali kostruzzjoni sovrastanti. Minhabba tali preokkupazzjonijiet huwa ghamel protest gudizzjarju (Dok.EF1, a fol 46). Ghalkemm huwa kien inghata rassikurazzjoni minghand il-konvenuti li l-izvilupp ma kien ser jikkawzalu ebda hsara, hu sofra hsarat strutturali kif ukoll kellu hafna moffa gewwa l-fond. ara ritratti a fol 31 sa 39 tal-process. Dan l-izvilupp kellu effett negattiv fuq l-avvjament tal-hanut u beda jitlef il-kljenti. Inoltre huwa ghamel referenza ghall-komportament tan-nies inkarigati mill-izvilupp li kienu jipparkjaw l-igenji taghhom ezatt quddiem il-hanut tieghu ara ritratti a fol 40 sa 42 tal-process. Dab ukoll irrekalu dannu beda jiftah part-time u kien kostrett ifittex xoghol alternattiv. Dwar komputazzjoni ta' danni sofferti mill-attur, dan xehed li huwa kien qed jitlef madwar erbghin (Lm40) jew hamsin (Lm50) lira fil-gimgha.

L-attrici, Carmen Frendo xehdet dwar l-avvjament tal-hanut li dan kien wiehed imqabbad hafna peress li kien l-uniku wiehed fl-akkwati. Inoltre kien hemm granet bhala Sibtijiet u granet ohra qrib festi fejn hi kien ikollha tghin lill-zewgha, l-attur, sabiex ikunu jistghu jaqdu lill-kljenti taghhom. Dwar telf tal-introjtu l-attrici qabblet mal-kwatifikazzjoni ta' zewgha. Fir-rigward tad-danni subiti minhabba l-izvilupp hija xehdet dwar it-trabijiet li kien iwarrab lill-kljenti taghhom u kif ukoll dwar l-ingenji li kienu jigu pparkjati quddiem il-hanut gestit minn zewgha.

**Provi Konvenuti**

**Mario James xehed li huwa direttur tas-socjeta` Advance Construction Limited u li ma kellu ebda relazzjoni mas-socjeta` konvenuta Marvic Constructions Limited. Hu kien akkwista l-blokka li minnha l-hanut in kwistjoni kien jiforma parti flimkien ma Vincent Attard ghan-nom ta' Advance Construction Limited. Meta kien akkwista l-blokka, li kienet tinkludi l-hanut gestit mill-atturi din kienet fi stat hazin u kienet kundannata. Hu xehed li l-permessi hargu fuq Advance Construction.**

**Rigward l-izvilupp il-konvenut Mario James xehed li l-attur kien jiggestixxi n-negozju fis-sajf sas-siegħa ta' wara nofsinhar filwaqt li fix-xitwa sa fil-ghaxija. Huwa xehed li x-xogħolijiet kienu nbdew minn distanza mill-hanut tal-atturi peress li l-blokka kienet pjuttost kbira. Meta gew biex jesegwixu xogħolijiet vicin tal-hanut tal-attur, dawn saru fis-Sajf u wara nofsinhar, b'hekk l-attur kien ikun dejjem magħluq. Huma kienu irrangaw il-hsara kollha li kienet saret fil-hanut tal-attur, u li x-xogħolijiet gew esegwiti mis-socjeta` Advance Construction Limited.**

**In kontro-ezami (a fol. 68) hu xehed li kien hemm zmien meta l-hanut ta' Frendo kien mikxuf wahdu kif jirrizulta mir-ritratti u dam bejn sena u nofs, sentejn mikxuf wahdu. Inoltre James xehed li huma kienu offrew is-somma ta' tmien t'elef lira maltin filwaqt li l-aspettativa tal-atturi kienet ta' erbghin elf lira maltin (a fol. 67). Fil-fehma tieghu l-avvjament tal-hanut gestit mill-attur kien naqas mhux minhabba x-xogħlijiet esegwiti minnhom izda minhabba l-fatt li fil-vicinanze kien infetħ supermarket (a fol. 72).**

## **KONSIDERAZZJONIJIET**

### **Il-Legittimu Kontraddittur:**

Jirrizulta mill-provi li s-socjeta` konvenuta Marvic Construction Limited ma ssemmiet fl-ebda applikazzjoni u permess għall-izvilupp tal-blokka li minnu l-hanut tal-attur

Kopja Informali ta' Sentenza

jiforma parti. Jidher car li din is-socjeta` ma ghandha ebda relazzjoni guridika la mas-socjeta` kjamata in kawza u lanqas mal-atturi. Ghalhekk din is-socjeta` ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Mhux kontestat li l-blokka bini li minnha l-hanut gestit mill-attur jiforma parti, hija proprjeta` tas-socjeta` kjamata in kawza. Mhux kontestat lanqas li x-xogholijiet esegwiti fuq din il-blokka bini saru mis-socjeta` kjamata in kawza kif jidher mid-diversi dokumenti esebiti minnha a fol. 110 et seq tal-process u mix-xhieda prodotta.

L-atturi pprezentaw dokumenti a fol. 60 li jindikaw li l-applikazzjoni ghall-izvilupp saret f'isem il-konvenut Mario James. Inltre jirrizulta mid-dokument a fol. 105 pprezentat mis-socjeta` konvenuta Marvic Constructions Limited li l-permess ghall-izvilupp inhareg f'isem il-konvenut Mario James, "Advanced Construction", 93 Triq il-Madonna tal-Hniena, Zejtun. Madanakollu jidher li l-kuntratturi li gew imqabba mis-socjeta` kjamata in kawza kienu Advanced Construction Limited.

Il-Qorti taghmel referenza ghan-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi fejn issottomettew li Mario James u s-socjeta` kjamata in kawza ghandhom jinzammu responsabbli in solidum. Il-Qorti wara li rat is-sentenzi citati mill-atturi koncernanti dan il-punt, hi tal-fehma li dawn is-sentenzi, senjatament "Annunziato D'Amato et vs Joseph Camilleri et" jennuncjaw li l-htija in solidum ghandha tigi deciza mill-Qorti meta ma jistghax ikun stabbilit min ikkaguna d-danni meta jkun hemm aktar minn persuna wahda.

F'dan il-kaz jirrizulta li kienet is-socjeta` kjamata in kawza li kkommissjonat ix-xoghol ghall-izvilupp, liema fatt jirrizulta mid-dokumenti u invoices ezebiti li huma indirizzati lis-socjeta` kjamata in kawza. Il-fatt li l-applikazzjoni u l-permessi nhargu f'isem il-konvenut Mario James ma jimplikax li kien l-istess konvenut Mario James li kkommissjona x-xogholijiet ghall-izvilupp.

Ghalhekk il-Qorti tiddeciedi li hija s-socjeta` kjamata in kawza li hija l-legittimu kontraddittur.

## **II-Preskrizzjoni:**

Is-socjeta` kjamata in kawza giet imsejha permezz ta' digriet moghti minn din l-Qorti fil-25 ta' Marzu 2002. Is-socjeta` kjamata in kawza eccepjet li din l-azzjoni hija preskritta bid-dekors tas-sentejn.

Kif tajjeb irritenew l-atturi imkien fl-atti processwali ma gie specificat fuq liema artikolu tal-ligi hija bbazata l-eccezzjoni tal-kjamata in kawza. L-insenjament tal-Qrati taghna huwa fis-sens li l-Qorti ma tistax tikkunsidra l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni jekk l-artikolu rilevanti ma jkunx specificat peress li tali materja hija wahda pjuttost "odjuza":

*"...jekk l-eccepjent ma jispecificax liema preskrizzjoni qed jinvolva l-Qorti ma tistax tikkunsidraha, ghax il-Qorti tkun qed tissupplixxi ghall-parti eccepjenti f'materja odjuza li fiha ma tistax tiehu inizjattiva."* Ara wkoll l-artikolu 2111 tal-Kap 16.

Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti ma tistax tilqa' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mqajjma mis-socjeta` kjamata in kawza.

## **Danni:**

L-azzjoni esperita mill-atturi hija l-azzjoni akwiljana. Ghaldaqstant irid jigi stabbilit ness bejn l-agir tas-socjeta` kjamata in kawza u d-danni sofferti mill-atturi. Fil-kawza odjerna hemm zewg tipi ta' danni reklamati, dawk strutturali u dawk konsistenti fit-telf ta' qliegh. Ghalhekk apparti li jrid jigi stabbilit ness bejn l-agir tas-socjeta` kjamata in kawza u d-danni strutturali, irid jigi stabbilit ness iehor bejn id-danni strutturali u d-danni konsistenti f'telf ta' qliegh.

## **Danni Strutturali:**



Il-Qorti tirrileva li l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom ghamlu referenza ghal certifikat mahrug mill-perit ex parte Pierre Zammit u ssostnew li dan ma giex kontestat. Il-Qorti tinnota li dan ic-certifikat ma giex pprezentat. Rigward il-hsarat sofferti mill-atturi fil-fond, senjatament ix-xquq fil-hitan, moffa u umdita`, dawn gew kontestati mill-kjamata in kawza.

Mill-kumpless tal-provi prodotti il-Qorti hi tal-fehma li l-hsarat sofferti fil-hanut gestit mill-attur huma necessarjament kkawzati mill-izvilupp intrapriz mis-socjeta` kjamata in kawza. Inltre azzjonist tas-socjeta` kjamata in kawza, Vincent Attard, xehed li huwa kien acceda fil-hanut tal-attur u kien ra il-moffa. Mario James inltre xehed li l-hanut tal-attur dam xi sentejn espost ghall-elementi. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti li l-hsarat gewwa l-hanut mikri lill-atturi gew kkawzati mill-izvilupp li kien qed isir madwaru. Dan in-ness ghalhekk gie stabbilit.

### **Danni konsistenti f'telf ta' qliegh:**

Madanakollu ghandu jigi stabbilit ukoll ness bejn il-hsarat tal-hanut u l-hsara li fuqha hija bbazata t-talba attrici senjatament it-telf ta' qliegh tal-atturi.

F'din il-kawza l-atturi qed jitolbu danni:

"... konsistenti f'telf ta' qligh immedjat u wkoll f'telf fil-valur ta' l-avvjament tal-hanut de quo ..."

Is-socjeta` kjamata in kawza argumentat li x-xogholijiet kienu qed jigu esegwiti f'hinijiet meta l-hanut ta' l-attur ma kienx miftuh ghall-klijenti u kif ukoll li l-avvjament tal-hanut ta' l-attur naqas mhux minhabba x-xogholijiet minnhom intraprizi izda minhabba l-fatt li fil-vicinanze tal-hanut ta' l-attur kien infetah supermarket.

Min-naha l-ohra l-attur sostna li t-telf ta' qliegh tieghu kien konsegwenza tal-hsarat maghmula lil istruttura tal-hanut u minhabba fihom kien qieghed jidhlu trabijiet gewwa l-fond tieghu. B'hekk naqqset l-igene fil-hanut li kien ibiegh

affarijiet tal-ikel u konsegwentement naqqsu l-klijenti. Huwa pprezenta ukoll l-Annual Returns tieghu li jindikaw li kien hemm tnaqqis fl-introjtu bejn is-sena 1997 u s-sena 1998, cjoe l-perjodu meta kienu qed jigu esegwiti dawn ix-xogholijiet.

Kif tajjeb irritenew l-atturi fin-nota taghhom, is-socjeta` kjamata in kawza bhala sid tal-hanut tal-attur kellha l-obbligu ai termini tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 1539 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li:

"iqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-haga, ghaz-zmien kollu tal-kiri."

Is-socjeta` kjamata in kawza naqqset milli taghmel dan.

Madanakollu fil-fehma tal-Qorti ma tressqet ebda prova konklussiva li tindika li t-telf ta' qliegh ta' l-atturi kien konsegwenza ta' l-izvilupp inkarigat mis-socjeta` kjamata in kawza. L-oneru tal-prova kien fuq l-attur, li l-unika prova li ressaq kienet ix-xhieda tieghu u l-annual returns tieghu ghall-perijodu meta kienu qed jigu esegwiti ix-xogholijiet. Tali provi ma humiex bizzejjed sabiex jistabilixxu n-ness. Ghax xhieda ta' l-attur hemm ix-xhieda tal-kjamati fil-kawza li qalu li f'dak il-perjodu kien fetah supermarket u dik kienet ir-raguni ghat-telf ta' qliegh ta' l-attur.

Prova cara kienet tkun kieku l-atturi ressqu xi klijenti regolari taghhom li jixhdu li huma ma baqghux jixtru oggetti minghandhom minhabba it-trabijiet jew il-perikolu kkagunat mill-izvilupp li kien qed issir mis-socjeta` kjamata in kawza f'dak il-perjodu. Inoltre l-fatt biss li kien qed isir tali zvilupp m'ghandux necessarjament iwassal biex l-attur jaghlaq il-hanut.

## **DECIZJONI**

Ghal dawn il-motivi:

il-Qorti tiddeciedi billi

Tilqa' l-ewwel talba ta' l-attur limitatament fis-sens li tiddikjara li bix-xoghol esegwit mill-kjamati fil-kawza gew kagonati hsarat fil-fond lokat lill-attur;

Kopja Informali ta' Sentenza

U tichad it-tieni u tielet talba billi ma gewx stabbilit id-danni sofferti fil-fond ta' l-attur kif ukoll ghax ma giex pruvat li kien hemm ness bejn il-hsara li fuqha hija bbazata t-talba attrici u t-telf ta' qliegh tal-atturi;

Tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju;

Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-kjamati fil-kawza;

U tichad it-tieni eccezzjoni kwantu jirrigwarda d-danni fil-fond.

L-ispejjez in vista tac-cirkostanzi tal-kaz jithallsu mill-partijiet, kull wiehed ihallas l-ispejjez tieghu.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----