



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tas-17 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 410/1995/1

**Charles Grima bħala direttur għan-nom u in
rappreżentanza tas-soċjetà kummerċjali *Chantilly
Aparthotel Limited***

Versus

John Caruana

F'din il-kawża s-soċjetà attriċi qiegħda titlob il-ħlas ta' kumpens għal danni li sofriet minħabba xogħlijiet li għamel il-konvenut fil-fond tiegħu li jmiss mal-kumpless tagħha. Iċ-ċitazzjoni tgħid illi s-soċjetà attriċi hija s-sid ta' *Chantilly Aparthotel*, li hu stabbiliment turistiku. Il-konvenut għandu proprjetà li tmiss ma' dik tas-soċjetà attriċi, u l-konvenut kien żviluppa l-proprjetà tiegħu għal skopijiet kummerċjali. Il-konvenut beda dawn ix-xogħlijiet fil-5 ta' Lulju 1993, bla ma għamel xejn biex jara li ma ssirx ħsara lill-proprjetà tas-soċjetà attriċi. Fil-fatt ġara li, minħabba f'dawn ix-

xogħlijiet, saret ħsara lis-soċjetà attriċi; din il-ħsara tikkonsisti fi ħsarat materjali fil-bini u f'telf ta' qligħ. Is-soċjetà attriċi sejthet lill-konvenut biex jagħmel tajjeb għal dawn id-danni, iżda għalxejn. Is-soċjetà attriċi għalhekk qiegħda titlob illi l-qorti:

1. tgħid li l-konvenut għandu jwieġeb għad-danni kollha li sofriet is-soċjetà attriċi minħabba fix-xogħlijiet li saru mill-konvenut fil-proprjetà tiegħu;
2. tgħid kemm huma dawn id-danni; u
3. tikkundanna lill-konvenut iħallas id-danni li jġu likwidati, bl-imgħax.

Talbet ukoll l-ispejjeż tal-kawża u ta' żewġ ittri uffiċjali, waħda tad-9 ta' Novembru 1993 u l-oħra tas-16 ta' Diċembru 1993.

Il-konvenut ressaq l-eċċezzjoni li "huwa bl-ebda mod ma ikkawża jew huwa responsabbli għal xi dannu versu l-atturi billi x-xogħol minnu magħmul kien sar skond l-arti u s-sengħa".

B'sentenza mogħtija fl-20 ta' Novembru 1998, li kienet imwettqa b'sentenza mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell fis-6 t'Ottubru 1999, il-qorti ċaħdet l-eċċezzjoni tal-konvenut, laqgħet l-ewwel talba tas-soċjetà attriċi, u ordnat illi jitkompla s-smigħ għall-għanijiet tat-talbiet l-oħra ta' l-attriċi.

It-talbiet li fadal li nqisu, għalhekk, huma t-talbiet għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni li ġarrbet is-soċjetà attriċi bi ħtija tal-konvenut, u għall-ispejjeż tal-kawża. Id-danni li jridu jġu likwidati huma t-telf ta' qligħ li ġarrbet l-attriċi għax ma setgħetx tħaddem bi qligħ l-istabbiliment turistiku tagħha minħabba xogħlijiet li għamel il-konvenut fi proprjetà tiegħu b'abbuż tal-jedd ta' proprjetà. Dwar *damnum emergens* l-attriċi ma għadx għandha pretensjonijiet għax għa tħallset mill-konvenut¹.

Sabiex igħinha tagħmel il-likwidazzjoni, il-qorti b'dikriet tal-21 ta' Ġunju 2002 ħatret perit komputista u dan irrelata fit-2 ta' Ġunju 2003. Il-konvenut talab il-ħatra ta' periti addizzjonali, li nħatru b'dikriet tat-18 ta' Novembru 2003.

It-tliet periti addizzjonali ma ħadmux flimkien u kull wieħed minnhom ippreżenta rapport għal rasu, li kienu maħlufa fit-12 t'April 2005, fis-27 ta' Mejju 2005 u fl-1 ta' Ġunju 2005.

¹ Ara para. 9 tan-nota tas-soċjetà attriċi tal-11 ta' Lulju 2001, fol. 306.

L-ewwel espert maħtur mill-qorti (David Pace) sab illi s-soċjetà attriċi kellha dan it-telf ta' qligħ:

- ħdax-il elf, mitejn u ħamsin lira (Lm11,250) minħabba telf ta' prenotazzjonijiet minn *Thomson Holidays*; u

- tlitt elef u sitt mitt lira (Lm3,600) minħabba telf ta' prenotazzjonijiet minn *Arrigo Group Limited*.

Barra minn hekk sab ukoll illi s-soċjetà attriċi kienet ħallset elf, ħames mija u disgħa u tmenin lira (Lm1,589) lil *Arrigo Group Limited* biex tagħmel tajjeb għal kumpens li din kellha tħallas lill-klijenti tagħha li, minħabba x-xogħlijiet magħmula mill-konvenut, ma kinitx setgħet takkommodahom fil-kumpless ta' l-attriċi.

B'kollox għalhekk, l-ewwel espert illikwida telf ta' sittax-il elf, erba' mija u disgħa u tletin lira (Lm16,439).

L-ewwel espert addizzjonali (Simon Vella) jagħmel numru ta' mistoqsijiet dwar ir-rapport ta' l-ewwel espert bla ma għamel għall-inqas tentativ li jweġibhom, u għalhekk ma huwiex wisq ta' għajnuna għall-qorti. Huwa minnu illi, kif igħid dan l-espert addizzjonali, l-ewwel rapport huwa mibni fuq numru ta' assunzjonijiet, iżda dan huwa inevitabbli meta l-likwidazzjoni ssir mhux fuq figuri preċiżi li juru x'għara tassew iżda fuq il-baži ta' dak li seta' jiġri li kieku ma għarax dak li fil-fatt għara. L-importanti hu illi l-assunzjonijiet huma mibnija fuq premessi raġonevoli u fattwali.

It-tieni espert addizzjonali (Kevin Mahoney) igħid espressament illi qies biss l-ewwel rapport u mhux ukoll l-atti tal-kawża, u għal din ir-raġuni l-utilità tar-rapport ta' dan l-espert addizzjonali hija limitata. Essenzjalment dan l-espert addizzjonali igħid illi ma sab xejn ħażin fil-metodu li mexa fuqu l-ewwel espert iżda ma setax jikkummenta fuq iċ-ċifri għax ma rax il-proċess.

It-tielet espert addizzjonali (Anthony Valvo) ukoll jaqbel mal-konklużjonijiet ta' l-ewwel espert.

Il-kritika tal-konvenut essenzjalment hija illi, minkejja kollox, is-sena 1993, meta saru x-xogħlijiet, kienet sena tajba għas-soċjetà konvenuta jekk tqabbilha ma' snin oħra. Madankollu, sewwa osservat l-attriċi illi l-kwistjoni ma hijiex jekk is-sena kinitx tajba iżda jekk, mibgħajr il-ħsara li għamel il-konvenut, kinitx tkun aħjar, u l-qorti hija tal-fehma, wara li qieset sew ir-rapport ta' l-ewwel espert,

Kopja Informali ta' Sentenza

illi lill-attriċi seħħilha li tagħmel prova li ġarrbet telf minħabba f'dak li għamel il-konvenut.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti, billi hija tal-fehma illi għandha toqgħod fuq ir-rapport ta' l-espert David Pace, tillikwida d-danni li ġarrbet is-soċjetà attriċi bi ħtija tal-konvenut fis-somma ta' sittax-il elf, erba' mija u disgħa u tletin lira (Lm16,439), u tikkundanna lill-konvenut iħallas lis-soċjetà attriċi d-danni hekk likwidati flimkien ma' l-imgħax minn dakinhar meta saret talba għall-ħlas b'att ġudizzjarju u l-ispejjeż ġudizzjarji kollha.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----