MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tad-29 ta' Frar, 2008

Appell Civili Numru. 2673/1997/1

Emanuel u Carmen konjugi Frendo

v.

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

I. PRELIMINARI

1. Dan huwa appell maghmul mill-atturi konjugi Frendo, minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta' April 2004. F'din il-kawza l-atturi qed jippretendu rizarciment ta' danni li allegaw li sofrew bhala rizultat ta' l-izvilupp maghmul mill-konvenuti fis-sit li jiccirkonda l-hanut tal-merca gestit mill-attur u mizmum minnu b'titolu ta' kera.

2. Is-sentenza appellata hija din:

"Preliminari

"Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha gie premess illi l-atturi jokkupaw taht titolu ta' lokazzjoni minghand is-socjeta` konvenuta Marvic Constructions Limited, il-fond bla numru li jgib l-isem "Rainbow Store," gewwa Triq il-Madonna tal-Hniena, kantuniera ma' Sir Paul Boffa Avenue, Zejtun, liema fond kien, sa xi xhur ilu, jifforma 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 jifforma 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-umdita`, 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 rrendiet id-danni li qed jigu subiti, inevitabbli;

“Premess illi l-atturi gew imqieghda mill-konvenuti f’pozizzjoni li ma jistghux possibilment jimminimizzaw oltre d-danni li qeghdin jissubixxu;

Premess illi, b’dan l-agir, is-socjeta` konvenuta qieghda tonqos ukoll mill-obbligi taghha ai termini ta’ l-Artikolu 1539, 1540 (2) u 1545 (2) tal-Kodici Civili illi timmantjeni l-fond lokat fi stat u kundizzjoni idonei ghall-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 taghha illi taghmel tajjeb favur il-kerrej ghal kull nuqqas jew difett illi jeffettwa avversament il-godiment tal-kirja;

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

“Ghaldaqstant l-atturi talbu lill-konvenuti jew min minnhom ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex:

1. Tiddikjarahom jew min minnhom responsabbli ghad-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 ghas-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 ghamlet l-ebda xoghlijiet fil-post in kwistjoni, u dan kif qed jigi allegat.
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;

“<u>Provi</u>

“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 talprocess.

“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-klijenti taghhom. Dwar telf ta' l-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-klijenti 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 jifforma 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-siegha ta' wara nofsinhar filwaqt li fix-xitwa sa fil-ghaxija. Huwa xehed li x-xoghlijiet kienu nbdew minn distanza mill-hanut ta' l-atturi peress li l-blokka kienet pjuttost kbira.

“Meta gew biex jesegwixxu xoghlijiet vicin tal-hanut ta' l-attur, dawn saru fis-Sajf u wara nofsinhar, b'hekk l-attur kien ikun dejjem maghluq. Huma kienu rrangaw il-hsara kollha li kienet saret fil-hanut ta' l-attur, u li x-xoghlijiet 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 ta' l-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-xoghlijiet esegwiti minnhom izda minhabba l-fatt li fil-vicinanzi kien infetah supermarket (a fol. 72).

“KONSIDERAZZJONIJIET

“Il-Legittimu Kontradittur:

“Jirrizulta mill-provi li s-socjeta` konvenuta Marvic Construction Limited ma ssemmiet fl-ebda applikazzjoni u permess ghall-izvilupp tal-blokka li minnu l-hanut ta’ l-attur jifforma parti. Jidher car li din is-socjeta` ma ghandha ebda relazzjoni guridika la mas-socjeta` kjamata in kawza u lanqas ma’ l-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 jifforma parti, hija proprjeta` tas-socjeta` kjamata in kawza. Mhux kontestat lanqas li x-xoghlijiet 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 lapplikazzjoni ghall-izvilupp saret f'isem il-konvenut Mario James. Inoltre 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 imqabbda mis-socjeta` kjamata in kawza kienu Advanced Construction Limited.

“Il-Qorti taghmel referenza ghan-nota ta' sottomissjonijiet ta’ l-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 kkomissjona x-xoghlijiet ghall-izvilupp.

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

“Il-Preskrizzjoni:

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

“Kif tajjeb irritenew l-atturi mkien fl-atti processwali ma gie specifikat 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 specifikat peress li tali materja hija wahda pjuttost "odjuza":

“"...jekk l-eccipjent ma jispecifikax liema preskrizzjoni qed jinvoka l-Qorti ma tistax tikkunsidraha, ghax il-Qorti tkun qed tissuplixxi ghall-parti eccipjenti 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 mqajma 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' qligh. 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' qligh.

“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 sostnew li dan ma giex kontestat. Il-Qorti tinnota li dan ic-certifikat ma giex ipprezentat. 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 ikkawzati mill-izvilupp intrapriz mis-socjeta` kjamata in kawza. Inoltre azzjonist tas-socjeta` kjamata in kawza, Vincent Attard, xehed li huwa kien acceda fil-hanut ta’ l-attur u kien ra l-moffa. Mario James inoltre xehed li l-hanut ta’ l-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' qligh:

“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' qligh ta’ l-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-xoghlijiet 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-xoghlijiet minnhom intraprizi izda minhabba l-fatt li fil-vicinanzi tal-hanut ta’ l-attur kien infetah supermarket.

“Min-naha l-ohra l-attur sostna li t-telf ta' qligh tieghu kien konsegwenza tal-hsarat maghmula lill-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 ta’ l-ikel u konsegwentement naqqsu l-klijenti.

“Huwa pprezenta wkoll 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-xoghlijiet.

“Kif tajjeb irritenew l-atturi fin-nota taghhom, is-socjeta` kjamata in kawza bhala sid tal-hanut ta’ l-attur kellha l-obbligu ai termini tad-disposizzjonijiet ta’ l-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' qligh 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 esegwit ix-xoghlijiet. 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’ qligh 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 t-trabijiet jew il-perikolu kkagunat mill-izvilupp li kien qed isir 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;

“U tichad it-tieni u t-tielet talba billi ma gewx stabbiliti d-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' qligh ta’ l-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.”

L-APPELL

3. L-atturi appellati hassewhom aggravati b’din is-sentenza u ghalhekk appellaw minnha b’rikors ipprezentat fis-6 ta’ Mejju 2004. Is-sostanza ta’ l-appell ta’ l-atturi jikkonsisti fl-ilment li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta ddikjarat li ma giex stabbilit ness guridiku bejn il-hsara kkawzata fil-fond ta’ l-atturi u d-danni reklamati minnhom in linea ta’ telf ta’ qligh, u b’hekk cahdet it-tieni u it-tielet talba attrici ghal-likwidazzjoni u hlas ta’ danni, nonostante li l-ewwel Qorti accettat illi l-izvilupp intrapriz mill-konvenuti kien ikkawza hsara fizika fil-hanut lokat lilhom konsistenti f’konsenturi, umdita` u moffa. Ghalhekk l-appellanti jargumentaw li kellu jsegwi logikament u necessarjament illi galadarba giet ikkawzata l-hsara fuq l-fond *de quo*, tali hsara kien sejjer ikollha effetti u riperkussjonijiet li f’dan il-kaz jikkonsistu fid-danni pretizi

mill-atturi in linea ta' telf ta' qligh u telf ta' avvjament. Ghalhekk l-atturi appellanti bazikament qeghdin isostnu f'dana l-appell taghhom li l-ewwel Qorti ghamlet valutazzjoni hazina tal-provi prodotti fil-kawza. L-appellanti jghidu wkoll li d-danni fil-fond u l-inkonvenjent ta' l-ingenji tal-kostruzzjoni fl-inhawi immedjati tal-fond ikkontribwew ukoll direttament ghat-telf tal-klijentela tal-hanut. Barra minn hekk isostnu li l-appellati ma ghamlux prova adegwata ta' l-allegazzjoni taghhom li l-ftuh ta' Supermarket fil-vicinanzi tal-hanut naqqas l-avvjament ta' l-istess hanut. L-appellanti ziedu jghidu li huwa inkonceppibbli kif l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni illi t-telf ta' qligh ta' l-atturi kien dovut ghall-ftuh ta' dan is-supermarket meta proprjament lanqas ma kienet ippruvata l-ezistenza tieghu. L-appellanti sostnew ukoll li l-fatt li l-ewwel Qorti ma qablitx mad-decizjoni li hadu l-atturi li jaghlqu n-negozju ma jbiddel xejn mill-fatt illi t-telf ta' qligh kien attribwibbli ghall-izvilupp intrapriz mill-konvenuti. Ghalhekk l-appellanti talbu lil din il-Qorti li joghgobha tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha nkwantu laqghet l-ewwel talba attrici, b'dan illi mhux limitatament ghall-hsarat fil-fond *de quo* izda anke ghad-danni l-ohra sofferti mill-atturi, u tirrevokaha in kwantu cahdet it-tieni u t-tielet talba attrici, b'dan illi tilqa' t-talbiet kollha attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti kollha appellati.

4. Fis-16 ta' Gunju 2004 il-konvenuti irrispondew ghal dan l-appell u ghar-ragunijiet imfissra f'din ir-risposta sostnew li s-sentenza ta' l-ewwel Qorti hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk l-aggravji mressqa mill-appellanti huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda.

III. KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

5. Fil-5 ta' April 1983 l-attur Emanuel Frendo permezz ta' skrittura privata (fol. 101), ha b'kera l-fond bl-isem "Rainbow Store" li jinsab f'Sir Paul Boffa Avenue, Zejtun, minghand il-kumpanija Prestressed Concrete Ltd. bi hlas ta' Lm146 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur. Dan il-fond kien adibit bhala hanut tal-merca u kien jifforma parti minn

blokk bini maghruf bhala "Paradise Hall". Jirrizulta mill-kuntratt a fol. 98 tal-process li fid-19 ta' Jannar 1996 dan l-istess blokk, inkluz l-imsemmi hanut tal-merca, inbiegh minghand l-imsemmija socjeta` Prestressed Concrete Limited lill-kumpanija Advance Construction Limited. Fit-23 ta' Awissu 1996, saret applikazzjoni mill-konvenut Mario James sabiex l-imsemmi blokk bini jitwaqqa' u minfloku jsir zvilupp konsistenti fil-*"construction of garages and residences and shops."* Jidher li l-hanut gestit mill-attur Emanuel Frendo ma kienx ser jaghmel parti minn dan l-izvilupp, izda t-twaqqigh u l-kostruzzjoni kienet ser issir madwar dan il-fond. Billi l-izvilupp kien ukoll jikkonsisti fit-twaqqigh tas-sular ta' fuq l-istess hanut, l-attur wera l-preokkupazzjoni tieghu dwar il-mod kif dan l-izvilupp kien ser jaffetwa n-negozju mmexxi minnu billi pprezenta protest gudizzjarju fil-11 ta' Frar 1997 (Fol. 46). Fi kliem l-istess attur appellant huwa jghid li ghamel dan *"minhabba l-fatt illi l-istruttura tal-hanut kienet pjuttost antika u ghalhekk bzajt illi ma kinitx ser tiflah ghall-izvilupp sovrastanti, u iktar u iktar peress illi, fil-kors ta' dan l-izvilupp kien ser ikun hemm hafna trabijiet, materjal u sustanzi ohra nocivi ghas-sahha gewwa l-hanut stess, b'mod illi kien ser iwassal ghal nuqqas ta' igene, li certament kien ser ikun ta' pregudizzju."* (Affidavit Emanuel Frendo – fol. 43). Minn naha taghhom il-konvenuti, permezz ta' l-avukat taghhom kienu rrassiguraw lill-atturi li kienu ser *"jittiehdu l-prekawzjonijiet necessarji biex jitnaqqas kull inkonvenjent".* Il-konvenuti qalu wkoll *"Bl-istess mod ma jistghux huma jitwaqqfu milli jaghmlu x-xoghlijiet ghaliex inti ghandek hanut, altrimenti bil-hanut tkun qed tikkmanda l-proprjeta` kollha taghhom."* (fol. 48). Fl-istess risposta l-konvenuti enfasizzaw li t-twaqqigh ta' dan il-bini kien hemm bzonn li jsir peress li *"s-sala ghandha s-soqfa kkundannati minn Periti u dana ilu zmien, u l-perikolu li qed tilmenta minnu fil-fatt qieghed fuq rasek anke jekk l-affarijiet jibqghu kif inhuma."*

6. Fid-9 ta' April 1997 inhareg il-permess ghall-bini (Full Development Permission, fol. 15) skond kif propost minn Mario James ghal *"Corner site at Vjal Sir Paul Boffa, Bir id-Deheb, to demolish existing building (dangerous structure) and construction of garages and residences*

and shops." (fol. 15). Fl-20 ta' Novembru ta' l-istess sena l-attur (u mertu) intavola c-citazzjoni mertu ta' din il-kawza fejn sostna li dan l-izvilupp kellu effett negattiv fil-qligh immedjat tieghu kif ukoll fuq l-avvjament tal-hanut u li beda jitlef il-klijenti.

7. L-ewwel Qorti lliberat lis-socjeta` konvenuta Marvic Constructions Limited kif ukoll lill-konvenut Mario James mill-osservanza tal-gudizzju ghaliex iddecidiet li s-socjeta` kjamata in kawza Advanced Construction Limited biss kienet il-legittimu kontradittur f'din il-kawza.

8. L-ewwel Qorti kkaratterizzat id-danni reklamati f'din il-kawza bazata fuq l-azzjoni akwiljana bhala ta' zewg tipi u cioe` danni strutturali u danni konsistenti fit-telf ta' qligh. Dik il-Qorti stabbiliet li *"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' qligh."* (fol. 252). In effetti l-appellanti jilmentaw mill-fatt li l-ewwel Qorti ma stabbilitx ness bejn il-hsarat fil-fond mikri lill-atturi u t-tnaqqis fil-klijentela, li ikkaguna telf ta' qligh ta' l-istess negozju u li eventwalment wassal ghat-telf ta' l-avvjament ta' l-atturi fil-hanut tal-merca li huma kienu jiggestixxu. Bazikament l-appellanti qeghdin jallegaw li l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjonijiet zbaljati ghaliex hija ghamlet valutazzjoni hazina tal-provi prodotti f'din il-kawza.

9. F'dan il-kuntest ghandu jigi affermat il-principju stabbilit fil-gurisprudenza ta' din il-Qorti, li hija ma tiddisturbax leggerment id-diskrezzjoni wzata mill-ewwel Qorti fl-apprezzament u l-evalwazzjoni tal-provi migbura mill-ewwel Qorti izda taghmel hekk biss jekk jirrizulta lil din il-Qorti li l-ewwel Qorti nkorriet fi zball manifest fl-evalwazzjoni ta' l-istess provi.

10. L-ewwel Qorti ikkunsidrat li l-atturi kellhom l-oneru tal-provi li jistabilixxu:
(a) ness bejn l-agir tas-socjeta` kjamata in kawza Advanced Construction Ltd, u d-danni strutturali fuq il-fond fejn jinsab il-hanut mikri lill-appellanti; kif ukoll

(b) ness bejn l-istess danni strutturali u d-danni reklamati mill-atturi konsistenti f'telf ta' qligh immedjat u fil-futur.

11. Fl-appell taghhom l-appellanti jilmentaw principalment dwar il-fatt li l-ewwel Qorti laqghet l-ewwel talba taghhom limitatament fis-sens li ddikjarat li bix-xoghol esegwit mill-kjamati fil-kawza gew kagonati hsarat fil-fond lokat lill-attur, u dwar il-fatt li l-ewwel Qorti ddikjarat li ma giex stabbilit ness guridiku bejn din l-imsemmija hsara u d-danni reklamati mill-atturi konsistenti f'telf ta' qligh. L-appellanti jargumentaw li meta l-ewwel Qorti accettat li tali zvilupp ikkawza verament il-hsarat fil-hanut kellu jsegwi necessarjament li din il-hsara kien ser ikollha effetti u riperkussjonijiet nocivi fuq l-andament tan-negozju gestit mill-attur fl-istess hanut.

12. Huwa fatt li l-hsarat fil-hanut mikri lill-appellanti, u li jidhru fir-ritratti a fol. 30 *et seq* tal-process, gew ikkawzati bl-izvilupp intrapriz mis-socjeta` kjamata fil-kawza meta twaqqa' l-bini madwar il-fond fejn kien jinsab il-hanut u thaffret l-art fejn saret id-demolizzjoni. Dan qed jinghad fid-dawl tal-provi prodotti mill-atturi dwar dawn il-hsarat, b'mod specjali l-imsemmija ritratti ezibiti li juru moffa fil-hitan u fis-saqaf u kif ukoll xi konsenturi ("hair line cracks") fil-hitan tal-fond (fol. 30). L-appellanti jilmentaw li t-tnaqqis fil-qligh taghhom ma jistax ma jigix attribwit, almenu in parte, ghax-xoghlijiet tal-konvenuti. Huma jargumentaw li s-socjeta` appellata kienet taf li l-istruttura tal-fond ma kenitx b'sahhitha bizzejjed biex tiflah xoghlijiet strutturali estensivi u minkejja dan il-konvenuti xorta ma hadu ebda prekawzjoni sabiex tigi evitata jew minimizzata l-possibbilita` ta' hsara. L-appellanti jargumentaw li d-danni sofferti fil-fond kienu *"inevitabbli, previsti u mhux semplicement prevedibbli"* (fol. 6 – para. 6, Appell) u ghalhekk ma kien hemm ebda dubbju li kienu ser isofru danni bhala konsegwenza tal-kundizzjoni hazina tal-hanut, inkluz it-telf ta' klijentela u qligh.

13. Dwar il-hsarat rekati lill-fond, jirrizulta li fl-20 ta' April 2001 il-konvenut Mario James in kontro-ezami stqarr li:

"Kien hemm zmien meta l-hanut tas-Sur Frendo kien mikxuf wahdu kif jirrizulta mir-ritratti u dan bejn sena u nofs, sentejn mikxuf wahdu." (fol. 68)

Inoltre, Vincent Attard, *share holder* tas-socjeta` kjamat in kawza, kien ukoll xehed illi huwa kien dahal fil-hanut ta' l-attur u kien ikkonferma li kien hemm l-umdita` (fol. 74). Ix-xhieda ta' dawn iz-zewg persuni giet ukoll mehuda in konsiderazzjoni mill-ewwel Qorti fis-sentenza fejn interalia jinghad li *"il-hsarat gewwa l-hanut mikri lill-atturi gew ikkawzati mill-izvilupp li kien qed isir fil-madwar."* (fol 252). Din il-Qorti hija ta' l-istess fehma.

14. Jirrizulta car li t-twaqqigh tal-bini madwar il-fond mikri lill-attur u l-fatt li l-istess fond thalla xi sena u nofs jew sentejn mikxuf wahdu espost ghall-elementi necessarjament kiddew xi ftit l-istruttura tal-hanut u ghamluha facli li l-umdita` tipperikola fih, nonostante li s-socjeta` kjamata in kawza kienet hasbet li tbajdu minn barra bis-siment, kif jirrizulta wkoll mir-ritratt numru 13 a fol. 64 tal-process. Tidher evidenti li dan l-intervent ta' din is-socjeta` ma kienx sufficjenti biex jimpedixxi l-umdita` u r-rizultanti moffa mal-hitan mis-saqaf tal-hanut.

15. Kienet korretta l-ewwel Qorti meta rriteniet li ma kienx bizzejjed ghall-atturi, biex ikollhom success f'din il-kawza, li jissostanzjaw in-ness bejn l-izvilupp imniedi mis-socjeta` kjamata in kawza fl-imsemmi sit u l-imsemmija hsara li tfaccat fuq l-istruttura tal-hanut ta' l-attur. L-atturi kellhom fuq spallejhom <u>ukoll</u> li jaghmlu prova konkreta li l-imsemmija hsarat ikkawzaw it-telf ta' klijentela u r-rizultanti danni reklamati minnhom. Kif diga` ntqal, l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni li l-atturi ma rnexxielhomx jistabbilixxu tali ness bejn il-hsara li fuqha hija bbazata t-talba attrici u t-telf ta' qligh reklamat mill-atturi. Din il-Qorti ezaminat akkuratament il-provi akkwiziti fil-process, u mhux biss ma sabitx raguni sufficjenti li tiggustifikaha li tiddisturba d-diskrezzjoni ta' l-ewwel Qorti fl-apprezzament ta' l-istess provi, izda waslet ghall-istess konkluzjoni raggjunta mill-ewwel Qorti. Il-provi prodotti mill-istess atturi appellanti, fil-fehma ta' din il-Qorti, kienu pjuttost dghajfa u li ghaldaqstant ma servewx sabiex

jikkonvincu li kienet tali hsara li waslet ghad-danni reklamati mill-appellanti.

16. Hekk, per ezempju, l-appellanti enfasizzaw li peress li l-fond in kwistjoni kien gestit minnhom bhala hanut tal-merca, l-igene u s-sigurta` tal-post kienu rekwiziti essenzjali. Madanakollu, ezami tal-provi prodotti mill-istess atturi, juri li l-atturi naqsu milli jipprovdu l-provi konkreti sabiex jissostanzjaw li klijenti taghhom ma kienux baqghu jmorru jixtru mill-hanut gestit minnhom minhabba l-fatt li fil-hanut taghhom kien hemm l-imsemmija konsenturi u moffa li naqqsu mill-igene ta' l-istess. Din il-Qorti jidhrilha li l-atturi kienu konsapevoli li kellhom id-dover li jaghmlu tali prova, izda din il-prova baqghu ma ghamluhiex nonostante l-fatt li fil-lista tax-xhieda anessa ma' l-att tac-citazzjoni huma indikaw li kellhom iharrku "diversi klijenti ta' l-atturi u *suppliers* illi jissupplixxu lill-istess, sabiex jixhdu dwar in-negozju ta' l-atturi, kemm qabel kif ukoll wara l-izvilupp intrapriz mill-konvenuti." (ara fol. 5).

17. Din il-Qorti ma taqbilx ma' l-appellanti li qeghdin isostnu li l-ewwel Qorti ghamlet valutazzjoni hazina tal-provi. Fil-fatt dik il-Qorti hadet in konsiderazzjoni ix-xhieda moghtija mill-appellanti kif ukoll l-Annual Returnsipprezentati mill-appellant Emanuel Frendo, li juru tnaqqis fl-introjtu tieghu bejn is-sena 1997 u s-sena 1998, u cioe` il-perjodu ta' meta kien qieghed isir l-izvilupp in kwistjoni mis-socjeta` kjamata in kawza. L-ewwel Qorti wkoll hadet in konsiderazzjoni d-disposizzjonijiet ta' l-artikolu **1539** tal-Kap. 16 li jesigi "inter alia"
"li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-haga, ghaz-zmien kollu tal-kiri."

L-ewwel Qorti effettivament ikkonkludiet li s-socjeta` kjamata in kawza Advanced Construction Ltd, bhala sid il-kera kienet naqset mill-imsemmi obbligu taghha. Minkejja dan, fi kliem l-ewwel Qorti stess, *"ma tressqet ebda prova konklussiva li tindika li t-telf ta' qligh ta' l-atturi kien konsegwenza ta' l-izvilupp inkarigat mis-socjeta` kjamata in kawza."* (fol. 254) Din il-Qorti tikkondividi din il-konkluzjoni, ghaliex taqbel li l-atturi naqsu milli jippruvaw

sodisfacentement li l-effetti ekonomici reklamati minnhom kienu r-rizultat ta' l-imsemmija xoghlijiet li saru mill-istess socjeta` appellata. F'dan il-kuntest din il-Qorti certament ma tistax taccetta t-tezi ta' l-appellanti li, fl-appell taghhom, qeghdin isostnu li *"in-ness guridiku bejn ix-xoghlijiet mertu ta' din il-kawza, u t-telf ta' qligh u avvjament huwa wiehed inevitabbli."* (fol. 5, para. 3 Appell)

18. L-appellanti jikkumentaw li l-ewwel Qorti ma qablitx mad-decizjoni taghhom li jaghlqu l-hanut meta hija qalet li *"il-fatt biss li kien qed isir tali zvilupp m'ghandux necessarjament iwassal biex l-attur jaghlaq il-hanut."* (fol. 254). L-appellanti jghidu li permezz ta' din l-osservazzjoni l-ewwel Qorti accettat it-tezi taghhom li l-izvilupp in kwistjoni fil-fatt ikkawza telf ta' qligh lill-atturi. M'hemmx dubju li l-imsemmi zvilupp kien ta' certu inkonvenjent ghall-gestjoni normali tal-hanut tal-merca. Madanakollu, is-sidien kellhom dritt ukoll li jizviluppaw il-proprjeta` taghhom, bl-obbligu pero`, li jimminimizzaw kemm jistghu l-inkonvenjent li necessarjament kellu jsofri l-attur. Mix-xhieda moghtija mir-rapprezentanti tas-socjeta` kjamata in kawza jidher li min-naha taghhom huma kienu lesti jirrangaw il-hsara rekata fil-fond mikri lill-attur. Fil-fatt, il-konvenut Mario James, fix-xhieda minnu moghtija fl-20 ta' April 2001, jghid *"jiena kont irrangajtlu l-hsara kollha li kienet saret matul il-kostruzzjoni"* (fol. 67). Inoltre l-istess xhud, fix-xhieda tieghu tat-23 ta' Novembru 2001, jghid ukoll *"Ahna konna lesti li naghmlu t-tiswija li jitlobna l-attur bhal xoghol ta' zebgha."* (fol. 72). L-istess kien issottometta x-xhud Vince Attard li kien qal *"Jien offrejtlu li meta jkun il-mument immorru nizbghulu."* (fol. 74). Barra minn hekk din il-Qorti tirrileva ukoll li ebda wahda minn dawn ix-xhieda ma giet ikkontestata mill-atturi; ghalhekk bhall-ewwel Qorti, din il-Qorti hija tal-fehma li l-inkonvenjent ikkrejat mill-izvilupp tal-konvenuti ma kellux iwassal lill-attur sabiex jaghlaq in-negozju tieghu, aktar u aktar meta wiehed jikkunsidra li s-socjeta` konvenuta kienet lesta tirranga l-hsarat subiti fil-hanut.

19. Il-konvenut Mario James fix-xhieda moghtija minnu fit-23 ta' Novembru 2001 (fol. 72) jghid *"ghalina din ta'*

Frendo (l-attur) *kienet skuza billi fejn kellu l-grocer kien fetah supermarket u* (l-attur) *kien qieghed jitlef.”* In effetti, l-ewwel Qorti kienet ukoll ghamlet riferenza ghal din ix-xhieda fis-sentenza taghha. L-atturi, fl-appell taghhom, isostnu li din l-allegazzjoni tal-konvenuti kellha tigi ppruvata. Huma jghidu li mhux il-kompitu taghhom li jgibu provi sabiex jirribattu allegazzjoni maghmula mill-konvenuti wara li l-provi ta’ l-istess atturi kienu diga` nghalqu. L-appellanti jilmentaw li apparti l-isem ta’ dan is-Supermarket, il-konvenuti ma pprovdew ebda dettalji ohra u ghalhekk isostnu li huwa inkoncepibbli kif l-ewwel Qorti setghet tasal ghal konkluzjoni illi t-telf ta’ qligh huwa dovut ghall-ftuh ta’ dan is-supermarket, meta skond l-appellanti lanqas ma kienet giet ippruvata l-ezistenza tieghu.

20. Din il-Qorti tirrileva li l-ewwel Qorti, ghall-kuntrarju ta’ dak li qed isostnu l-appellanti, ma bbazatx il-konkluzjonijiet taghha dwar it-telf ta’ qligh ta’ l-attur fuq l-allegazzjoni imsemmija mis-socjeta` konvenuta dwar is-Supermarket fil-vicinanzi. Bhalma diga` inghad qabel, l-ewwel Onorabbli Qorti ibbazat il-konkluzjonijiet taghha fuq il-fatt li ma giex pruvat sodisfacentement in-ness bejn il-hsara rekata lill-fond u t-telf ta’ qligh ta’ l-atturi u dan peress li ma tressqet ebda prova konklussiva min-naha ta’ l-atturi appellanti li tista’ tindika dan. In-nuqqas ta’ provi min-naha ta’ l-atturi kien il-bazi ewlenija li wasslet lill-ewwel Qorti tiddeciedi l-kawza bil-mod kif iddecidietha. Fil-fatt l-ewwel Qorti sostniet biss li ghax-xhieda moghtija mill-attur, bhala l-unika prova li tressqet mill-istess, kien hemm ix-xhieda ta’ Mario James li qal li kien infetah supermarket fil-vicinanzi u li minhabba dan il-fatt l-attur kien qieghed jitlef. Madankollu ma hemm l-ebda indikazzjoni li l-ewwel Qorti bbazat id-decizjoni taghha fuq din l-allegazzjoni ta’ Mario James. Sabiex din il-Qorti tkun aktar cara, il-kliem uzat mill-ewwel Qorti kienu dawn:

“Madankollu fil-fehma tal-Qorti ma tressqet ebda prova konklussiva li tindika li t-telf ta’ qligh 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-perjodu meta kienu qed jigu esegwiti ix-

xoghlijiet. 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' qligh ta' l-atturi." (fol. 254)

21. Ghandu jinghad ukoll, fid-dawl ta' dak li jsostnu l-atturi appellanti meta jghidu li mhux il-kompitu taghhom li jgibu l-provi sabiex jirribattu l-imsemmija l-allegazzjoni tal-konvenuti wara li huma kienu diga` ghalqu l-provi, li l-eghluq tal-provi ta' l-atturi zgur li ma kienx ostaklu daqstant kbir li ghalih l-ewwel Qorti ma setghetx taghti rimedju lill-atturi, li kieku dawn talbu li jirribattu l-istess allegazzjoni tal-konvenuti. Ghaldaqstant lanqas dan l-ilment ma jista` jigi accettat minn din il-Qorti.

22. Din il-Qorti ma jidhrilhiex li hemm il-htiega li tkompli telabora fuq il-provi migjuba miz-zewg partijiet f'din il-kawza, ghaliex din il-Qorti taqbel sostanzjalment mal-konsiderazzjonijiet u l-konkluzjoni li waslet ghalihom l-ewwel Onorabbli Qorti fis-sentenza appellata.

23. Ghal dawn il-motivi tirrespingi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata u tordna li l-ispejjez ta' din l-istanza jithallsu kollha mill-atturi appellanti solidament bejniethom.

< Sentenza Finali >

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