QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-28 T'OTTUBRU 2021

Kawża Numru: 20

Rik. Ġur. 417/17 RGM

Unique Turnkey Limited
(C37841)
vs.
Jason Grixti eżerċenti l-kummerċ
taħt l-isem Demsey Aluminium

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat ta' Unique Turnkey Limited** ippreżentat fit-12 ta' Mejju, 2017 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi s-soċjeta' rikorrenti hija l-appaltatur fil-kuntratt t'appalt, mogħti minn RSM Malta, li jġib l-isem *'Complete Turnkey Fit-Out to Existing Shell Form Office Building – RSM Offices, Żebbuġ (Malta)'*, filwaqt li l-intimat huwa sub-appaltatur għall-istess proġett, hekk kif imqabbad mir-rikorrenti;

2. Illi l-intimat ma onorax l-obbligi tiegħu fl-eżekuzzjoni tas-subappalt, u waqqaf ix-xogħlijiet tiegħu nhar id-9 ta' Diċembru 2016, u dan meta x-xogħlijiet kienu għadhom mhux imwettqa fl-intier tagħhom;

3. Illi, b'konsegwenza għall-aġir tal-intimat, is-soċjeta' rikorrenti ġiet esposta għal penali ta' dewmien, kif indikat fi Klawsola 29 tal-Kuntratt t'Appalt (**Dok A**), u senjatament penali ta' elf ewro (€1,000) għal kull ġurnata ta' dewmien għall-ewwel sebat ijiem, li tiżdied għal elfejn ewro (€2,000) għal kull ġurnata segwenti;

4. Illi inoltre Klawsola 44 tal-istess kuntratt t'appalt (**Dok B**) tippreskrivi penali ta' 10% tal-valur tat-*tender* f'każ li jkun hemm abbandun fix-xogħlijiet da parti tal-kuntrattur, u dan mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe kumpens li jista' jkun dovut lill-appallant bħala danni;

5. Illi di fatti il-kommitent RSM Malta qiegħed iżomm flus li talvolta kienu jkunu dovuti lill-esponenti, u dan minħabba d-dewmien imputabbli lill-intimat;

6. Illi dan l-aġir tal-konvenut qed jikkawża danni inġenti lill-esponenti.

Illi, għaldaqstant, is-soċjeta' rikorrenti titlob lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni u proveddiment ieħor li din il-Qorti jidhrilha xierqa u opportun:

a) Tiddikjara lill-intimat responsabbli għad-danni inkorsi mis-soċjeta' rikorrenti bħala konsegwenza tal-aġir tal-intimat kif hawn suespost;

b) Tillikwida d-danni hekk inkorsi mis-soċjeta' rikorrenti;

c) Tikkundanna lill-intimat sabiex iħallas tali danni lir-rikorrenti;

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 547/17, u bl-imgħaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-intimat li hu minn issa inġunt għas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta ġuramentata ta' Jason Grixti** ppreżentata fl-14 ta' Lulju, 2017 fejn jingħad kif ġej:

1. It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. Mhux minnu li l-eccepjent naqas b'xi mod fil-konfront tas-socjeta` attrici, u ghalhekk m'ghandu jhallasha xejn.

Ghall-kuntrarju kienet is-socjeta` attrici li naqset li tonora l-obbligi ta' hlas taghha fil-konfront tal-eccepjent. Fl-ahhar tas-sena 2016, is-socjeta` attrici harget cekkijiet li ma gewx onorati mill-bank, u naqset li tonora pagamenti li kellha taghmel f'Jannar, Frar u Marzu 2017. Minkejja dan, l-eccepjent lahaq lesta x-xoghol kollu li seta' jsir, u dak li ma lestiex (xi twieqi fil-basement) ma setax jigi ezegwit minhabba n-nuqqas tas-socjeta` attrici jew subkuntratturi taghha li jlestu s-sollijiet li kellhom isiru qabel jitwahhlu t-twieqi. L-eccepjent diga pproceda kontra s-socjeta` attrici ghall-hlas shih dovut lilu mill-attrici, permezz ta' kawza fl-ismijiet Jason Grixti vs. Unique Turnkey Limited (Rik. Gur. Nru. 414/2017SM) li ghadha pendenti.

3. F'kull kaz u minghajr pregudizzju, l-eccepjent ma kienx parti fil-kuntratt li s-socjeta` attrici tghid li kellha ma' RSM Malta, u lanqas intrabat bil-kundizzjonijiet tieghu, jew xort'ohra b'riferenza ghall-istess kuntrattazzjoni.

Ghal kull buon fini, minghajr pregudizzju, s-socjeta` attrici ghandha tipprezenta kopja shiha tal-kuntratt li tghid li kellha ma' RSM Malta, u li minnu pprezentat siltiet mar-Rikors Guramentat.

4. F'kull kaz ukoll, is-socjeta` attrici pprezentat din il-kawza, u mandat ta' sekwestru maghha, bi skop car li taghmel pressjoni fuq l-eccepjent, wara li l-istess eccepjent pproceda kontriha bil-Qorti u l-mandati ghall-hlas dovut lilu.

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat il-provi li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà attriċi ppreżentata fit-18 ta' Settembru 2020[1] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut ippreżentata fid-19 ta' Frar 2021[2];

Semgħet it-trattazzjoni tal-abbli avukati tal-partijiet;

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti Rilevanti Anteċedenti l-Kawża.

Is-soċjetà attriċi ġiet ingaġġata minn RSM Malta sabiex teżegwixxi xogħlijiet fil-binja tal-istess kumpanija. In segwietu s-soċjetà attriċi qabdet lill-konvenut bħala sub-appaltatur. Ġara li s-soċjetà attriċi ġiet penalizzata tħallas multi minħabba dewmien fl-eżekuzzjoni ta' xogħolha,

[1] Paġna 301 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 308 et seq tal-proċess.

fejn il-kuntratt ta' appalt ma' RSM Malta kien speċifikament jgħid li l-penali għandhom ikunu ta' elf ewro (€1,000) kuljum għal dewmien li jdum sebat ijiem u jiżdiedu għal elfejn ewro (€2,000) għal kull ġurnata addizzjonali għal massimu ta' għaxra fil-mija (10%) tal-valur totali tal-kuntratt. In oltre, f'każ li x-xogħol jiġi abbandunat, il-penali huma ta' għaxra fil-mija (10%) tal-valur tal-offerta oltre kwalunkwe kumpens għal danni oħra. Is-soċjetà attriċi tisħaq li s-soċjetà RSM Malta qiegħda żżomm ammont konsiderevoli ta' flus dovuti lilha minħabba li fid-9 ta' Diċembru 2016, il-konvenut waqaf mix-xogħlijiet tiegħu qabel ġew imwettqa fl-intier tagħhom. Il-konvenut min-naħa tiegħu qiegħed jinnega li huwa naqas fix-xogħlijiet tiegħu, li huwa għamel dak ix-xogħol kollu li kien possibbli jwettaq; illi dak ix-xogħol li ma wettaqx kien dovut għal nuqqasijiet mhux imputabbli lilu; u li kienet is-soċjeta' attriċi li naqset fil-konfront tiegħu meta ma effetwatx il-ħlasijiet lilu dovuti.

Provi

Abdel Karim Ahmad sive Michael Costa xehed permezz t'affidavit fejn beda billi spjega li huwa d-**direttur uniku fi ħdan Unique Turnkey Ltd**. Jgħid li s-soċjetà attriċi kienet iffirmat kuntratt ta' appalt ma' RSM Malta biex tagħmel diversi xogħlijiet ġewwa l-uffiċini tagħhom f'Ħaż Żebbuġ. Sabiex isir ix-xogħol ta' aluminju u aperturi ta' barra s-soċjetà attriċi inkarigat lil konvenut.

Jgħid li kienu għamluhielu ċara lill-konvenut li dan kien proġett urġenti u ma setgħa jkun hemm l-ebda dewmien. Spjega li l-konvenut Grixti kien aċċetta l-inkarigu bl-intendiment li xogħol ried jitlesta fit-totalità tiegħu sat-8 ta' Diċembru 2016, id-data li fiha RSM riedu jidħlu fl-uffiċini.

Ix-xhud spjega li qabel dak il-kuntratt is-soċjeta' attriċi kienet ilħa tqabbad lil Jason Grixti għal madwar erba' snin sabiex jagħmlilhom ix-xogħol hu u kien hemm arranġament li l-pagamenti jsiru billi jagħtuh sittin fil-mija (60%) tal-ammont dovut fi flus kontanti, u r-rimanenti

erbgħin fil-mija (40%) iħallsuh permezz ta' *barter* eżempju jitħallas bi proprjetà.

Għal dan il-proġett il-ħlas kien sejjer isir bl-istess mod tant li kien sar qbil li sejjer jieħu appartament minn proġett ieħor li kienu qegħdin jaħdmu fuqu għas-saldu ta' dawk l-40%. Ix-xhud spjega li "mis-60% li ridna nħallsuh cash, li kienu jammontaw għal €528,446.17 (minn total ta' €880,743.62), aħna ħallasnih €378,274.47, u ħallasna ammont ulterjuri ta' €36,000 meta Jason qabeż il-limitu ta' credit notes li kellu mas-supplier tiegħu. Iżjed tard erġajna ħallasna €30,000 oħra għall-istess raġuni"[3]. Spjega li x-xhud ma lestiex xogħlu fiż-żmien miftiehem u lanqas lesta x-xogħol fl-intir tiegħu, tant li ma nħariġx *completion certificate* fuq il-proġett.

Jgħid li minħabba n-nuqqas da parti tal-konvenut, is-soċjetà RSM Malta qiegħda żżomm ammont imdaqqas ta' pagamenti li kellhom jitħallsu lis-soċjeta' attriċi. Jagħmel referenza għal kuntratt u jgħid li hemm il-possibilità reali li RSM Malta timponi penali fuq is-soċjeta' attriċi. Ix-xhud jgħid li din il-kawża tressqet peress li Jason Grixti għandu jwieġeb għad-dewmien minħabba li naqas milli jlesti x-xogħlijiet tiegħu u li minħabba dan id-dewmien ikkawża ħsara finanzjarja. Ix-xhud jgħid li dejjem għamluha ċara lil Grixti li kwalunkwe dewmien kien ser jikkaġuna danni li jrid iwieġeb għalihom.

Ir-rappreżentant tas-soċjetà attriċi reġa xhed waqt is-seduta tas-6 ta' Lulju 2018 fejn reġa' ikkonferma li huwa kien iqabbad lil Jason Grixti biex jagħmel xogħol ta' aluminju u spjega li dejjem kellhom relazzjoni tajba u l-ftehim ta' ħlas kien ta' 60% flus u 40% *barter,* anke fil-proġett ta' RSM Malta. Jgħid li meta l-konvenut kien jagħmel ix-xogħol, ix-xogħol jiġi ċertifikat u hekk kif issir iċ-ċertifikazzjoni kien jagħmel *request* għall-ħlas u kien isir il-ħlas tad-differenza fi flus u l-parti l-oħra fi proprjetà, jew *credit notes* ta' materja prima ta' aluminju.

[3] Paġna 21 tal-proċess.

Jgħid ukoll li sakemm ġew għall-proġett ta' RSM Malta qatt ma kien hemm problemi għajr għal xi affarijiet kwotidjani iżda li dejjem ġew riżolti. Il-proġett ta' RSM Malta, li kien jinvolvi *refurbishment* ta' kollox, kellu jitlesta fi żmien qasir. Għal dan ix-xogħol jgħid li ffirma kuntratt ma' RSM Malta. Dwar xi ftehim kien hemm mal-konvenut ix-xhud qal hekk:

"Ma' Jason ahna kif dejjem naghmlu s-soltu jintbaghtu l-emails mat-team taghna, mal-kollegi tieghi fejn nibghatu l-emails li ahna diga provdejna fejn ahna ninfurmaw x'inhu d-dokument ta' l-agreement u x'inhuma l-affarijiet is-sbieh u koroh. Naturalment hemmhekk konna ssikati hafna, wahda li l-progett ma jistax jikber bhala valur jigifieri jrid jibqa' ristrett ghal dak il-valur li hemm hemmhekk u t-tieni wahda konna cari fuq il-multi u l-completion date hija xi haga krucjali mmens."[4]

Il-konvenut, bħala sub-appaltatur, kellu jagħmel l-aluminju u l-*glazing*. Jgħid li kien hemm negozjati kemm qabel u kemm waqt li kien qiegħed isir ix-xogħol dwar id-*deadline*. Jgħid li kien hemm xi problema dwar il-kulur tal-ħġieġ fejn kien hemm xi ħġieġ li kien blu u oħrajn li kienu blu jagħtu fl-aħdar. Kien hemm problema li kien hemm *gap* bejn il-faċċata u l-binja eżistenti liema spazju ried jingħalaq minħabba l-istorbju bejn is-sulari. Jispjega li l-ikbar problema però hi li għada ma nħarġitx *completion letter* u dan nonostante li l-ftehim kien li s-soċjetà RSM kellha timxi għal dan il-post fil-bidu ta' Diċembru 2016.

Minħabba f'hekk RSM Malta qed iżżomm pagament ta' circa €170,000 jew €180,000, u li mhiex beħsiebha teffetwa qabel ma l-proġett jiġi ċertifikat bħala komplet.

Skond ix-xhud ix-xogħol li kien jonqos isir mill-konvenut jinkludi xi xogħol ta' twieqi u bibien. Spjega li hemm problema ta' dħul ta' ilma minn xi twieqi tal-faċċata. Ix-xhud jgħid li l-argumenti ma' Jason Grixti

[4] Paġna 75 tal-proċess.

bdew meta għaddew *credit notes* għall-materjal tal-aluminju u filwaqt li s-soċjetà attriċi bdiet tqishom bħala formanti parti minn 60% ħlas fi flus, il-konvenut insista li dik kienet tifforma parti mill-40% bħala tpartit. Problema oħra inqalgħet meta żewġ ċekkijiet kienu inħarġu fuq il-kumpanija Demsey Aluminium u mhux fuq ismu personali iżda din ġiet riżolta meta x-xhud stess kien mar il-bank u ffirma ċekkijiet ġodda fuq isem Jason Grixti personali. Ix-xhud jgħid li minħabba d-dewmien huma kienu ser ibagħtu penali u dan għaliex RSM Malta qatt ma qaltilhom li mhux ħa jwaħħluhom penali apparti l-fatt li l-kuntratt għadu validu.

In **kontro-eżami** miżmum fl-4 ta' Frar 2019 Karim Abdel Ahmad ikkonferma li l-konvenut dejjem iffirma kuntratt għal kwalunkwe xogħol li kien jiġi mqabbad mis-soċjetà attriċi, inkluż għall-proġett ta' RSM Malta. Meta ġie mistoqsi jekk fil-kuntratt kienx sar ftehim ta' xi terminu u xi penali, ix-xhud jgħid li lill-konvenut dejjem tawh eżatt x'ġew mitluba huma mill-klijent tagħhom u dan għaliex huwa importanti li sub-appaltatur ikun jaf bl-informazzjoni li hemm fil-kuntratt. Xhed li huwa kien ta lill-konvenut kopja tal-kuntratt li kellhom huma ma' RSM Malta. Meta ġie mistoqsi x'dettalji fih il-kuntratt li hemm bejn is-soċjetà attriċi u l-konvenut ix-xhud jgħid li fih informazzjoni ta' "[m]eta ha jibda x-xoghol u meta ha jispiccah, x'jirrikjedi x-xoghol li jrid isir, in-natura tieghu, il-kwantita, il-health and safety issues tal-haddiema tieghu u l-insurance tieghu fuq il-haddiema tieghu, it-terminu ta meta ha jsir ix-xoghol u kif ha jsir ix-xoghol, li jintrabat ukoll li importanti li jasal biex jinghalaq ix-xoghol fiz-zmien, jekk ma jinghalaqx fiz-zmien ikun hemm repercussions kbar rigward multa ..."[5]

Il-kontro-eżami tkompla fit-3 ta' Mejju 2019. Fuq mistoqsija jekk jikkonfermax li m'hemmx kuntratt iffirmat bejn il-partijiet ix-xhud qal li dak li jista' jikkonferma hu li r-relazzjoni ta' xogħol mal-konvenut kienet ilha għal ħames snin u mhux fuq proġett wieħed u hemm ftehim

[5] Paġna 105 tal-proċess.

bejniethom inkluż ta' kif ħa jaħdmu u kif ħa jsir il-ħlas però ma jirreferix speċifikament għal dan il-proġett.

Ix-xhud għamel referenza għall-korrispondenza elettronika datata 22 t'April 2016 li tinstab f'paġna 124 et seq tal-proċess fejn juri li huma kienu bagħtu lill-konvenut jistaqsuh għal stima fuq xogħlijiet għal RSM[6]. Meta ġie mistoqsi dwar il-penalitajiet ix-xhud qal li hemm madwar mitejn elf ewro u li hemm xi ħlasijiet dovuti lilhom li minħabba li xogħol mhux lest RSM mhux lesta li tħallashom.

Xehed **George Gregory**, partner fid-ditta RSM Malta mis-sena 2005 u ċioe mis-sena li twaqqfet. Fir-rigward tal-kuntratt bejn RSM Malta u Unique Turnkey Ltd bl-isem *Complete Turnkey fitout to existing shell form Office building RSM Offices Żebbuġ Malta,* ix-xhud qal li dan il-kuntratt kienu daħlu fih ma' Unique Turnkey Ltd sabiex isir *refurbishment* tal-uffiċini li kienu krew bħala *shell* minn għand is-sid bl-arranġament li kellu jitranġa sabiex jiġu uffiċini. Jgħid li huwa kien isegwi dirett mal-kollegi tiegħu x-xogħlijiet Jgħid li l-proġett kellu jitlesta sas-26 ta' Novembru 2016, iżda imbagħad ġie estiż għat-8 ta' Diċembru 2016 u jgħid li fil-fatt f'partijiet tal-uffiċini kienu daħlu proprju fit-8 ta' Diċembru. Fil-partijiet oħra ma setgħux jidħlu għaliex ix-xogħol ma kienx lest. Fid-data tax-xhieda tiegħu u ċioe Mejju 2018, ix-xhud jgħid li l-maġġor parti tax-xogħol sar u l-uffiċini qegħdin jintużaw kollha, għalkemm jidher li kien baqa' xi affarijiet li kienu għandhom iridu jsiru u kien hemm xi difetti fix-xogħol. Fir-rigward ta' pagamenti ix-xhud qal hekk:

"il-pagamenti bqajna mexjin skond il-kuntratt u bqajna ghaddejjin jigifieri skond x'jghidilna il-Perit fuq hlasijiet u hallasna dejjem lill-kuntrattur skond il-progress tal-progett. Meta gejna ghall-ahhar infatti

[6] Suġġett tal-*email* 're: Quote rsm 2'.

imbaghad waqaf l-ahhar pagamenti rigward li kien hemm dawn ix-xoghlijiet li ghadhom iridu jsiru jew jigu ittrangati l-affarijiet"[7]

Waqt il-kontro-eżami, ix-xhud spjega li x-xogħlijiet li kkawżaw dewmien kienu xogħlijiet varji imma l-iktar kienu *finishings* fil-*ground level*. Meta ġie mistoqsi dwar l-aluminju x-xhud qal li kien hemm xi problema bl-aluminju għaliex kien hemm xi affarijiet li kienu għadhom ma sarux u kien hemm problema ta' perkoluzzjoni tal-ilma iżda din jidher li ġiet riżolta. B'mod aktar speċifiku, ix-xhud jgħid li hemm xi aperturi (tlett itwieqi u bieb) li kienu għadhom ma sarux iżda jispjega li l-operazzjoni tal-kumpanija ma ġietx affettwata b'dan in-nuqqas. Meta ġie mistoqsi dwar il-penalitajiet ix-xhud jgħid li kien ġie mħejji rapport fuq il-penali (ġie esibit[8]) u dan għaliex kien hemm dewmien. Id-dewmien ġie kkawżat minn ħafna affarijiet varji, bħal per eżempju is-sular t'isfel kien kważi *shell* fejn kien ir-*reception* biss, kien hemm problema biċ-ċertifikazzjoni tal-lift, bibien tal-injam interni ma kienux lesti meta daħlu fl-uffiċini u dawn kienu tlestew fi Frar/Marzu tas-sena ta' wara. Meta ġie mistoqsi speċifikament dwar jekk kienx hemm problema ta' dewmien minħabba l-aluminju, ix-xhud jgħid hekk: "Ma nafx. Ma nahsibx imma kien ghad hemm affarijiet li jridu jispiċċaw."[9] Skont ix-xhud jekk kellhom jiehdu qies tal-penali li huma dovut mis-soċjetà attriċi lil RSM Malta, is-soċjetà RSM Malta ma fadlilha l-ebda flus dovuti lill-kuntrattur.
Mingħajr penali, is-soċjetà RSM Malta kien ikollha pendenti is-somma ta' mija u sittin elf ewro (€160,000) dovuti lis-soċjetà attriċi.

Waqt it-tieni xhieda tiegħu mogħtija fil-15 ta' Novembru 2018, ix-xhud ippreżenta żewġ dokumenti u ċioe lista ta' xogħlijiet li ma sarux[10] u lista ta' problemi li nqalgħu wara li sar ix-xogħol[11]. Ix-xhud ikkonferma li din

[7] Paġna 63 tal-proċess.
[8] Paġna 68 et seq tal-proċess.
[9] Paġna 65 tal-proċess.
[10] Paġna 89 et seq tal-proċess.
[11] Paġna 91 tal-proċess.

il-lista għaddiha lis-soċjetà attriċi u li minn dak inhar li huwa għadda dawk il-listi lill-imsemmija soċjetà, xejn ma kien sar aktar.

Fis-seduta tal-15 ta' Novembru 2018 xehed il-**Perit Michael Anastasi**, fejn is-soċjetà li jaħdem magħha kienet ġiet ingaġġata minn RSM Malta sabiex taġixxi bħala l-*Project Manager* tal-proġett, liema proġett kien jikkonsisti f'*refurbishment* sabiex isiru l-uffiċini l-ġodda ta' RSM Malta. L-inkarigu tagħhom kien sabiex jagħmlu d-disinn ta' kif ħa tidher il-binja minn barra u minn ġewwa u jiżguraw li x-xogħol kien qiegħed isir kif suppost u fil-ħin. Ix-xhud spjega li fil-kuntratt li ġie ffirmat bejn RSM Malta u Unique Turnkey Ltd ix-xogħol kellu jitlesta sat-28 ta' Novembru 2016 u peress li kien hemm xi ftit dewmien, RSM Malta aċċettat li jkun estiż sat-8 ta' Diċembru 2016 għal maġġoranza tax-xogħol ħlief ftit xogħlijiet oħra li kellhom jitlestew sa Frar 2017.

Sat-8 ta' Diċembru, il-post ried ikun magħluq għall-elementi u minn ġewwa kellu jkun lest biex joperaw. Jgħid li l-klijent tiegħu aċċetta li s-sular ta' isfel u l-ewwel sular ma kienx ser ikun lest - ħlief għar-*reception area* - liema xogħol kellu jitlesta sa Frar. Apparti hekk kien hemm xi xogħlijiet oħra żgħar li ma kienux ser jaffettwaw l-operat tal-kumpanija u li setgħu isiru sal-aħħar ta' Jannar. Jispjega li għalkemm ma kienx hemm addendum għall-kuntratt, huwa għandu diversi *emails* u minuti tal-laqgħat li juri dan. Ix-xhud spjega li sa Diċembru 2016 kellu jkun lest fost oħrajn l-*internal finishes* ta' kull sular, il-*plumbing* ta' kull sular, ċertifikazzjoni tal-*lift, finishes* tal-garaxxijiet, u l-paviment ta' barra. Kien hemm xi xogħol minn dan li xorta ma tlestiex sa Diċembru. Fi Frar ix-xogħol kellu jkun lest kollu iżda xorta kien fadal xi affarijiet oħra fosthom bibien interni tal-injam. Ix-xhud jikkonferma li l-aperturi ta' barra kienu lesti, l-unika problema li kien hemm kien li xi pannelli tal-ħġieġ kienu ġew kulur ħażin iżda dawn inbidlu sa' Frar. Jikkonferma li peress li xogħol ma tlestiex huma ma ħarġux *completion certificate*. Li nħareġ huwa *certificate for payment* meta ċertu xogħol ġie aċċettat.

In kontro-eżami x-xhud ikkonferma li kien hemm problema kbira bil-bibien ta' ġewwa li ma kienux responsabbiltà tas-soċjeta' konvenujta. Kien hemm ukoll xi problema mas-sub-appaltatur li kien qiegħed jagħmel is-*signage*, fejn is-*signs* damu biex waslu. Kien hemm *cladding* li ma twaħħalx u kkonferma li dan ma kienx xogħol ta' aluminju. Ix-xhud qal ukoll li kien hemm xogħol ta' konkos fir-*reception area* li ma sarx tajjeb u wara li dan inbidel ix-xogħol reġa' ma sarx tajjeb u għalkemm qalu lil Unique Turnkey Ltd sabiex jerġgħu ibidluh dawn baqgħu qatt ma waslu għall-ftehim u għalhekk qatt ma sar. Ix-xhud ikkonferma li meta hemm problema ta' xogħol tal-art u madum mhux lest dan iżomm ix-xogħol tal-bibien u aperturi.

Il-**konvenut nomine Jason Grixti** xehed permezz ta' affidavit.

Huwa jgħid li kien ilu jagħmel xogħol ta' sub-appalt mas-soċjetà attriċi għal madwar tlett snin u li kien sar qbil li l-ħlas ikun 60% fi flus u 40% b'*barter* (tpartit). Jgħid li ma kienx hemm ftehim ċar iżda Ahmad kien semmielu li jtih bi tpartit appartamenti kif ukoll xi *credit notes* ta' €150,000. Jgħid li l-ikbar xogħol li kienet tagħtu s-soċjetà attriċi kien dak ta' RSM. Jgħid li l-problemi inqalgħu għaliex kien hemm xi ċekkijiet fuq xogħol preċedenti li ma bdewx jissarfu.

Jgħid li bejniethom qatt ma kellhom kuntratt bil-miktub lanqas għall-proġett ta' RSM u lanqas sar qbil imqar verbali li jkun marbut b'xi kundizzjoni li kien hemm fil-kuntratt iffirmat bejn RSM Malta u s-soċjetà attriċi (li għalih hu ma kienx firmatarju). Ahmad kien jgħidlu x'kien ix-xogħol li kellu bżonn u jagħtih stima imbagħad kien jikkonfermalu li seta' jibda.
Fil-verità, jgħid, li lanqas kif kellu jsir il-ħlas ma kellhom ftehim bil-miktub imma li sar qbil verbali. Jgħid li huwa qatt ma aċċetta li jidħol għal xi penalitajiet u lanqas qatt kienu issemmew. Jgħid li kull ma staqsih Ahmad kien jekk setax ilesti sal-aħħar ta' Novembru u jgħid li huwa kien qallu li seta' diment li jkun hemm il-kundizzjonijiet li huwa jista' jaħdem

u ċioe li l-kisi, l-madum u xogħol ieħor jitlesta fil-ħin għax inkellha huwa ma jkunx jista' jibda.

Jgħid li għal raġuni li huwa ma daħalx fiha kienu estendewlu t-terminu sat-8 ta' Diċembru 2016. Jgħid li x-xogħol essenzjali biex RSM ikunu jistgħu jidħlu fil-post kien lest. Ikompli jgħid li "wara li dahlu tal-RSM kien jonqos biss ix-xoghol tal-*ground floor*, però fuq dan jiena ma kelli ebda responsabiltà. Jidher li RSM u Unique kienu qablu li l-*ground floor* ihalluh ghall-ahhar u żammewh maghluq u separat mix-xoghol l-iehor. Dan eventwalment tlesta f'Jannar. Allura jiena ma stajtx nahdem qabel ilestu ta' qabli. Kont ghamilt ukoll xi xoghol kosmetiku fil-faccata. Fi Frar kont bdiltilom ukoll xi hgieg li rrizulta li kien *tinted* differenti mill-bqija. Dan ghamilnih f'gurnata u ma tellifnihom xejn."[12]

Ġara li meta waqaf mix-xogħol huwa kien jonqsu tlett itwieqi fil-*basement* fejn ix-xogħol ma setax isir peress li s-soċjetà attriċi ma kinitx lestiet is-sollijiet tagħhom kif ukoll bieb fil-*basement*. Jgħid li dawn ma affettwawx l-operat ta' RSM tant li fuq il-*website* tagħhom jgħid li RSM kienu mxew għall-uffiċini tagħhom u dan l-artikolu jġib id-data ta' 12 ta' Diċembru 2016. Ix-xhud jgħid li l-kont li Unique kellha tħallsu beda jitla' u insista li jitħallas tal-*invoices* li kien ħareġ. Jgħid li huwa induna li Unique kellhom problema biex iħallsu. Jgħid ukoll li Ahmad f'isem Unique Turnkey Ltd kien intrabat li jagħtih tlett pagamenti ta' €44,000 kull wieħed f'Jannar, Frar u Marzu 2017. Jgħid li kien għalhekk li huwa kompla bix-xogħol u lesta dak kollu li seta jlesti. Ġara li l-ħlas imwiegħed baqa' ma sarx apparti li Unique kkanċellat ordni ieħor ta' xogħol li għalih kien diġà għamel ix-xogħol u kien jonqos biss li jitwaħħal. Kien wara li ma rċeviex il-pagament ta' Jannar 2017 li ddeċieda jieqaf għal kollox f'nofs Frar 2017.
Jgħid li sa dak inhar li waqaf, is-sollijiet tat-twieqi kienu għadhom mhux lesti. Ix-xhud xhed li fl-ebda mument tal-proġett huwa ma rċieva notifika bil-miktub jew imqar verbali li kien lura f'xogħlu jew li kien hemm

[12] Paġna 244 tal-proċess.

problema bix-xogħol li għamel għajr għall-kulur tat-twieqi fuq spjegat. Jgħid li fit-13 ta' Marzu 2013 [*recte* 2017] irċieva email mingħand Charlene Gravina Grange f'isem Unique Turnkey Ltd fejn kienet infurmata li kienu rċevew *snag list* mingħand il-*Project Manager* imqabbad minn RSM flimkien ma' ritratti liema kienet tinkludi tieqa fil-*basement garages* però l-maġġoranza tax-xogħol kien jirreferi għall-kuntratturi oħra.

Lil Charlene Gravina Grange kien qalilha li ma kienx beħsiebu jaħdem fuq proġetti ta' Unique qabel ma jirċievi pagament sostanzjali mill-bilanċ li kien akkumula. Jgħid li s-Sinjura Gravina Grange ġabitlu skuża li trid issir laqgħa mal-avukat tiegħu biex jintlaħaq ftehim iżda skont ix-xhud għalkemm kien hemm diversi tentattivi sabiex l-avukat jikkomunika mas-soċjetà attriċi, jidher li fl-aħħar kienet informathom li kienu qegħdin jiġbru l-*invoices* bl-informazzjoni sabiex isir il-ħlas.

Għalkemm huma kienu qegħdin jaqblu mal-ammont dovut lilhom, ma kienux qablu dwar it-tnaqqis u l-mod kif kien propost li jsir il-ħlas. Dwar il-perkulazzjoni tal-ilma imsemmi minn Abdel Karim Ahmad, ix-xhud jgħid li minn spezzjoni li għamel hu fuq il-post kien irriżulta li l-ilma ma kienx qiegħed jidħol mill-ħġieġ iżda minn fessuri fil-binja li ħarġu wara li l-kuntrattur għamel xogħol fil-parti ta' fuq tal-binja. Jgħid li huwa ikkomunika dan lill-Perit Michael Anastasi u jgħid li RSM qatt ma reġgħu lura b'xi problema. Il-konvenut ippreżenta numru ta' kommunikazzjonijiet elettroniċi li jirreferu għal xogħol li kien fadal isir iżda li uħud minnu ma setax isir mill-konvenut jekk ma jsirx xogħol ieħor qablu u oħrajn fejn ma kienx jikkonċerna lilu iżda kuntratturi oħra.

In kontro-eżami miżmum fis-7 ta' Lulju 2020, Jason Grixti jgħid li l-valur għax-xogħol ta' RSM Malta kien viċin mitejn u tmenin elf Ewro (€280,000). Meta ġie mistoqsi jekk kienx jaf li kien hemm kuntratt t'appalt bejn Unique Turnkey Ltd u RSM Malta, ix-xhud jgħid li aktar milli kien jaf hu seta jimmaġina li fuq xogħol bħal dak kien ser ikun hemm kuntratt. Ix-xhud ġie mistoqsi dwar l-i*snag list* u jekk ix-xogħol li

jikkonċerna lilu kienx sar u jekk sar meta, ix-xhud jgħid li bil-ġurnata eżatt ma jafx iżda jaf li sa Frar tal-2017 kien lesta *item* wieħed mil-lista li kien *cover* li għamlu sal-aħħar ta' Frar. Dak li ma lestiex kienu t-twieqi tal-*basement* u dan għaliex ma kellhomx sollijiet. Jgħid li sa's-17 jew 18 ta' Marzu 2017 is-sollijiet kienu għadhom ma twaħħlux però ma jafx jgħid jekk wara dik id-data dawn twaħħlux.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

Din hija azzjoni għad-danni kontrattwali li skond is-soċjeta' attriċi ġew lilha kaġunati mill-konvenut konsegwenza ta' ksur tal-ftehim tas-sub appalt da parti tal-konvenut.

Irriżulta kif rajna li l-konvenut ġie inkarigat mis-soċjetà attriċi sabiex jagħmel xogħol ta' aluminju għal binja ta' terzi wara li s-soċjetà attriċi kienet ingħatat xogħol ta' appalt mill-istess kumpanija terza. Is-soċjetà attriċi tgħid li bit-terminazzjoni unilaterali tal-konvenut milli jkompli jesegwixxi l-obbligazzjoni tiegħu f'Diċembru 2016, waslet sabiex hija ġarrbet danni f'forma ta' penali.

Il-liġi tqis li kull min jieħu xogħol b'appalt ikun qiegħed jintrabat f'kuntratt ta' kiri ta' xogħol u ta' industrija (*locatio operis*) kif maħsub taħt l-**Artikolu 1626 (ċ) tal-Kodiċi Ċivili**. Il-kuntratt ta' din ix-xorta huwa kuntratt fejn persuna tintrabat li tagħmel xi ħaġa għall-parti l-oħra u fejn din tal-aħħar tintrabat li tħallas għal dak ix-xogħol.[13]

In tema legali, l-prinċipji ġenerali rigwardanti l-kuntratt t'appalt – u li japplika perfettament meta jkun hemm kuntratt ta' sub-appalt – ġew delineati fil-kawża fl-ismijiet **Pierre Darmanin vs. Moira Agius et** (App Ċiv 323/2002) deċiża fis-6 t'Ottubru 2004 mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fis-6 ta' Ottubru 2004:

[13] Artikolu 1623 tal-Kodiċi Ċivili.

"(1) Bhala l-ewwel principju huwa dottrinalment u gurisprudenzjalment ricevut illi l-appaltatur ghandu l-obbligu li jezegwixxi x-xoghol lilu kommess fis-sens li huwa ghandu l-obbligu wkoll li jara li dan ix-xoghol ikun sejjer isir utilment u mhux b'mod li l-quddiem juri difetti. "L'imprenditore ha l'obbligo di eseguire bene l'opera commessagli, secondo i dettami dell'arte sua, e deve prestare almeno una capacita` ordinaria" (**Kollez Vol XXVII pI p373**). Dan fis-sens li hu "ghandu jiggarantixxi l-bonta` tax-xoghol tieghu" (**Kollez Vol XL pI p485**).

(2) "L-appaltatur li jezegwixxi hazin ix-xoghol li jifforma l-oggett ta' l-appalt huwa responsabbli ghad-dannu kollu li jigi minn dik l-ezekuzzjoni hazina" (**Kollez. Vol XXXVII pIII p883**). Ghax kif jinsab ritenut ukoll "f'kaz bhal dan hu ghandu mill-ewwel ma jaghmelx ix-xoghol jew ikollu jirrispondi ghad-difetti li jigu l-quddiem" (**Mario Blackman -vs- Carmelo Farrugia et noe**", Appell Kummercjali, 27 ta' Marzu 1972).

(3) Dan hu hekk avvolja jkun hemm l-approvazzjoni tax-xoghol **(Kollez. Vol XLI pI p667**) jew l-appaltatur ikun mexa skond l-ispecifications jew l-istruzzjonijiet lilu moghtija mill-kommittent. "E` dovere dell'appaltatore di resistere ad ordini che egli vedesse pregiudizievoli alla solidita` e contrarii alle buone regole dell'arte" **(Kollez Vol XXV pI p727**). Kif ahjar imfisser u spjegat, "l-appaltatur hu obbligat u hu dejjem responsabbli li jaghti lill-appaltant opra sodisfacenti, u ma jistghax jallega li x-xoghol sar mhux sewwa ghax hu ghamlu kif ried il-kommittent, billi l-appaltatur hu obbligat jirrezisti ghal kwalunkwe intromissjoni tal-kommittent" (**Kollez. Vol XLII pII p1003**).

(4) Huwa pacifiku ukoll illi l-hlas tal-prezz tal-appalt jew il-hlas akkont ma jfissrux necessarjament approvazzjoni tax-xoghol jekk dan fil-fatt jirrizulta difettuz (**Kollez. Vol XLI pII p892**);

(5) Meta allura jirrizultaw dawn id-difetti, kif certament hu l-kaz in ispecje, l-appaltatur jitqies in kolpa minhabba inadempiment. "Il-kolpa kontrattwali hija dik li tikkonsisti fin-nuqqas ta' l-ezekuzzjoni, jew

f'ezekuzzjoni hazina, ta' lobbligazzjoni rizultanti mill-kuntratt" (**Kollez. Vol XXXVIII pI p292**).

(6) Effettivament, it-tutela akkordata mil-ligi lill-kommittent tinkwadra ruhha fl-ambitu ta' dik ir-responsabilita` kontrattwali normattiva minhabba inadempiment. Li jfisser li l-kommittent jista' jopta li jagixxi gudizzjarjament jew bl-ezekuzzjoni specifika ta' l-appalt jew bl-azzjoni li twassal ghar-rizoluzzjoni tal-kuntratt (Art 1069 (1) tal-Kodici Civili). Fil-kaz il-wiehed jew l-iehor il-kommittent ikollu d-dritt jirreklama d-danni (Art 1069 (2))."[14]

Ikkunsidrat;

Hekk elenkati l-prinċipji ġenerali fir-rigward ta' ftehim t'appalt, il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiddelibera dwar jekk il-konvenut naqasx milli jwettaq l-obbligi assunti minnu.

Il-Qorti tibda billi tosserva li bejn is-soċjetà attriċi u l-konvenut ma kien hemm l-ebda ftehim bil-miktub u l-qbil ta' xogħol dejjem jidher li sar verbalment. Mill-atti jirriżulta li fit-22 t'April 2016 is-soċjetà attriċi bagħtet lill-konvenut kopja tat-tender ma' RSM Malta u talbitu għal stima.

Sussegwentement l-offerta tas-soċjeta' attriċi ġiet aċċettata minn RSM Malta.

Ix-xogħol kellu jitlesta sal-aħħar ta' Novembru 2016 u l-konvenut ikkonferma li s-soċjetà attriċi kienet informatu li kienu marbutin biż-żmien u li ma kienux sejrin jingħataw estensjonijiet. Jidher li fuq dan il-punt kien hemm qbil bejn il-partijiet. Il-konvenut beda x-xogħol, u waqaf

[14] Ara wkoll **Jesmar Valletta et vs. Patrick Grech et** (Ċit Nru 28/2001), deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fl-20 ta' Marzu 2003.

fi Frar 2017. Il-konvenut dan jikkonfermah fl-affidavit tiegħu meta qal "f'nofs Frar 2017 iddecidejt li nieqaf ghal kollox"[15].

Ikkunsidrat;

Artikolu 1125 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li "Kull minn jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, hu obbligat għad-danni." Għandu jingħad ukoll li meta n-nuqqas mid-debitur milli jeżegwixxi l-obbligazzjoni tiegħu ma tkunx ibbażata fuq għemil doluż, id-debitur huwa obbligat li jħallas biss dawk id-danni li basar jew li seta' jobsor fiż-żmien tal-obbligazzjoni.[16]

Fid-deċiżjoni **Mekanika Limited vs. Eurobyte Limited** (Ċit Nru 2532/2000 JRM) mogħtija fl-10 ta' Novembru 2010 il-Qorti Ċivili, Prim'Awla għamlet fost oħrajn is-segwenti osservazzjonijiet dwar id-danni:

"Illi l-Qorti tagħraf li n-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni kuntrattwali iġġib fis-seħħ l-effetti "sekondarji" tal-istess obbligazzjoni – jiġifieri l-effett li min jonqos li jwettaq dak li ntrabat għalih irid jagħmel tajjeb għad-danni li tkun ġarrbet il-parti li magħha kien intrabat [Art. 1125 tal-Kap 16];

[...]

Illi d-danni maħsuba mil-liġi għan-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni jew għat-twettiq tardiv tagħha huma t-telf imġarrab mill-kreditur u/jew il-qligħ imtellef [Art. 1135 tal-Kap 16], sakemm jintwera li tali telf jew tali qligħ imtellef ikunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni [Art. 1137 tal-Kap 16]. Fejn in-nuqqas ta' twettiq ma jkunx ġej minn għamil doluż tad-debitur, id-danni mġarrbin mill-kreditur

---

[15] Paġna 245 tal-proċess.
[16] Artikolu 1136 tal-Kodiċi Ċivili.

li huwa obbligat jagħmel tajjeb għalihom huma dawk li basar jew wieħed sata' jobsor li jiġġarrbu fiż-żmien tat-twettiq tal-obbligazzjoni [Art. 1136 tal-Kap 16];

[...]

Illi kull meta wieħed jintrabat li jwettaq obbligazzjoni huwa mistenni li jagħmel dan bl-għaqal ta' missier tajjeb tal-familja [Art. 1132(1) tal-Kap 16]. Dan għaliex, ukoll fejn id-debitur ma jkunx mexa b'mala fidi, huwa jrid jagħmel tajjeb għal kull dannu li jġarrab il-kreditur tal-obbligazzjoni kemm dwar in-nuqqas ta' twettiq tar-rabta u kif ukoll dwar id-dewmien fl-eżekuzzjoni [...]. Biex jeħles minn dawn l-effetti, id-debitur irid juri li n-nuqqas ta' twettiq tal-obbligazzjoni jew id-dewmien fit-twettiq tagħha fiż-żmien miftiehem kienu l-kawża ta' ħaġa barranija li huwa ma kienx jaħti għaliha, bħal fil-każ ta' aċċident jew forza maġġuri [Art.1134 tal-Kap 16]."

Dan l-insenjament iwassal lil din il-Qorti sabiex tirreferi għall-**Artikolu 1133** tal-Kapitolu 16 li jaqra hekk:

"Id-debitur, ukoll jekk ma jkunx mexa b'mala fidi, jiġi kkundannat għad-danni, jekk ikun hemm lok, sew minħabba li jkun naqas għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni kemm ukoll minħabba d-dewmien fl-esekuzzjoni tagħha, **kemm-il darba hu ma jippruvax illi n-nuqqas tal-esekuzzjoni jew id-dewmien sar minhabba xi ħaġa barranija li tagħha huwa ma kienx htija**."[17]

In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Rosemary Gonzi et vs. Star Investments Ltd** (Rik Ġur 31/2012) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fis-6 ta' Ġunju 2018

[17] Enfasi tal-Qorti.

"Illi dwar jekk kienx minnu li Star tassew sabet ma' wiċċha ċirkustanzi lil hinn mir-rieda u mis-setgħa tagħha li żammewha milli tagħti fiż-żmien miftiehem ix-xogħol appaltat, din il-Qorti tqis li biex jista' jingħad li parti kontraenti titqiegħed fl-impossibilita` li twettaq dak li tkun intrabtet bih, irid jirriżulta li, wara li jkun sar il-ftehim, tkun inħalqet ċirkostanza fiżika, materjali jew ġuridika li tolqot direttament in-negozju obbligatorju [App. Inf. PS **20.2.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Bonello vs Joseph Cutajar]***;

Imiss għalhekk jiġi mistħarreġ jekk il-waqfien mix-xogħol da parti tal-konvenut jikwalifikax bħala abbandun mingħajr raġuni valida jew inkella bħala waqfien tax-xogħol minħabba xi ħaġa estranea għall-konvenut li fuqha ma kellu l-ebda kontroll.

Il-konvenut xhed illi kienu tnejn ir-raġunijiet għaliex huwa kien kostrett jieqaf mix-xogħol: (a) ma sarx ħlas tax-xogħol mis-soċjetà attriċi; u (b) xogħol mhux komplut minħabba terzi.

L-ewwel fergħa li ser tiġi meqjusa hija l-allegazzjoni mill-konvenut li s-soċjetà attriċi naqset milli tħallsu ta' xogħlu u kien f'dak il-mument li huwa naqas milli jkompli jeżegwixxi l-obbligazzjoni tiegħu.

Il-ħlas dovut lill-konvenut huwa l-mertu ta' kawża oħra fl-ismijiet **Jason Grixti pro et noe vs. Unique Turnkey Ltd** (Rik Ġur 414/2017) pendenti quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Il-konvenut fl-affidavit tiegħu ta s-segwenti spjegazzjoni:

"Intant il-kont ma' Unique kien tela' sew u bdejt ninsisti li jhallasni tal-*invoices* li hrigt. Hawnhekk intbaht li Unique kellhom problemi biex thallas. F'Dicembru 2016 cekk ta' €20,000, b'pagament akkont, ma ssarrafx. Jiena waqaft mix-xoghol u wara intervent tal-avukat tieghi mad-dirigenti tal-RSM, dawn kienu tkellmu ma' Abdel Karim Ahmad u kien sar hlas ta' €20,000. Fl-istess zmien Abdel Karim Ahmad f'isem Unique

Turnkey Ltd intrabat ukoll li jaghti tlett pagamenti ta' €44,000 kull wieħed f'Jannar, Frar u Marzu tal-2017. Jiena allura komplejt bix-xoghol u lestejt dak kollu li stajt inlesti. Hawnhekk kont nahdem filwaqt li RSM kienu diġa' qeghdin joperaw mill-ufficji l-godda.

Min-naha l-ohra, Unique ma żammitx l-obbligi taghha. Il-hlas imwieghed baqa' ma sarx u minflok Unique, kif diġà' ghidt aktar 'il fuq, kienet ikkanċellat ordni iehor ta' xoghol li ghalih kont diġà' ghamilt hafna xoghol u ppreparajt il-materjal billi kont qed nistenna li jitlestew is-sollijiet fit-twieqi tal-*basement garages*. Gara izda li meta bqajt ma rcevejtx il-pagamenti ta' €44,000 ta' Jannar u ta' Frar 2017, f'nofs Frar 2017 iddecidejt li nieqaf ghal kollox. Sa dak in-nhar is-sollijiet tat-twieqi kienu ghadhom mhux lesti u jiena xorta wahda ma stajtx inkompli."[18]

Mingħajr ma tidħol fil-mertu tal-pretensjonijiet tal-konvenut, in vista kif ingħad li huma l-mertu ta' kawża oħra pendenti; jirriżulta li hemm kontijiet tal-konvenut li huma pendenti. Issir referenza għall-korrispondenza elettronika tal-21 ta' Marzu 2017 li intbagħtet mis-soċjeta' attriċi lill-legali tal-konvenut:

"*Following the attached statement, the amount due in cash is €150,171.70 less 36,000 euro credit note from J and M which are not shown on the papers = €114,171.70 (not taking in consideration the payment terms). Kindly note that the invoices received in January are still not completed as works at RSM are still not concluded, however we were invoiced for this work before actual handover and completion are done. We shall deduct these in payments of 20,000 euro monthly (either cash, transfer or cheque as you prefer).*"[19]

Omnis Labor Optat Premium.

[18] Paġni 244 – 245 tal-proċess.
[19] Paġna 256 tal-proċess.

Huwa prinċipju ġurisprudenzjali stabbilit li tax-xogħol li wieħed tqabbad jagħmel għandu jitħallas.

Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-sentenza tagħha tat-2 ta' Marzu 2010, fl-ismijiet **Nicky Saliba vs. Kunsill Lokali tan-Nadur** (App Ċiv 111/2003):

"Ma jistax ikun qatt dubitat in linea ta' principju illi, sakemm il-prestazzjoni ma tkunx wahda gratuwita, min jippresta s-servizzi tieghu taht kwalsiasi forma, ghal vantagg ta' haddiehor, hu intitolat li jigi retribwit. Dan in omagg principju illi omnia labor, optat premium. Tenut rigward ta' l-elementi probatorji determinanti fil-kaz konkret, jispetta lill-apprezzament ghaqli tal-Qorti fil-mertu, u lill-valutazzjoni libera taghha, kemm ghandu jkun il-kwantum ta' dik ir-retribuzzjoni [...]"

Kif ġia imsemmi, kuntratt t'appalt huwa kuntratt fejn persuna tintrabat li tagħmel xi ħaġa għall-parti l-oħra u fejn din tal-aħħar tintrabat li tħallas għal dak ix-xogħol. Artikolu 1570, applikabbli għall-kuntratt ta' appalt bis-saħħa tal-Artikolu 1627 jipprovdi li l-kuntratt jista' jinħall jekk waħda mill-partijiet ma teżegwixix l-obbligazzjoni tagħha.

Huwa evidenti illi waħda mill-obbligazzjonijiet tas-soċjeta' attriċi fl-appalt li kellha mal-konvenut kien li teffettwa l-ħlas tax-xogħol li l-konvenut ikun eżegwixxa. Is-soċjeta' attriċi naqset milli teffettwa l-ħlas minnha dovut mingħajr ma rriżulta li kien hemm xi raġuni valida għal dan in-nuqqas.

Din il-Qorti tinnota li t-talba tas-soċjetà attriċi tirrivolvi max-xogħol li għandu jsir lil kumpanija RSM Malta, il-kumpanija li tagħha s-soċjetà attriċi kienet intrabtet li tagħmel ix-xogħlijiet. Fi proġetti kbar huwa komuni li jitqabbdu sub-appaltaturi bħal ma ġara fil-każ odjern.

Is-soċjetà attriċi ssostni li l-konvenut abbanduna dak ix-xogħol li kellu jsir lis-soċjetà RSM Malta.

Mill-atti jirriżulta li x-xogħol li jonqos isir mill-konvenut huma tlett itwieqi u bieb fil-*basement*. Dan ikkonfermah George Gregory, *partner* fid-ditta RSM Malta, meta xehed fit-30 ta' Mejju 2018. Ikkonferma wkoll li dawn it-twieqi u bieb ma taffetwahomx fl-operazzjoni tal-ħidma tagħhom. L-istess xhud jikkonferma li però dak ma kienx l-unika xogħol li ma tlestix iżda kien hemm varji xogħlijiet li ma tlestewx. Jispjega li ġie mħejji rapport fuq il-penali u dan għaliex kien hemm numru sostanzjali ta' xogħol li baqa' ma sarx anke wara l-estensjoni li s-soċjetà attriċi ingħatat sal-aħħar ta' Jannar 2017. Ir-rapport li jagħmel referenza għalih ix-xhud iġib id-data 26 ta' Frar 2018, liema kien imħejji mill-Perit Michael Anastasi. Minn dan ir-rapport[20] jidher li kien hemm fost oħrajn is-segwenti problemi:

(a) uħud mill-bibien interni li kienu tal-injam u li l-problema ġiet riżolta f'Lulju 2017;
(b) ċertifikazzjoni għal-*lift* inħareġ f'April u ċertifikazzjoni tal-ventilazzjoni inħareġ ferm aktar tard minn Frar 2017 filwaqt li l-*fire door certification* qatt ma ġie ppreżentat;
(c) numru ta' twieqi fil-*basement* baqgħu ma sarux – xogħol li l-konvenut kellu jagħmel;
(d) *expansion joints* fil-*basement* saru fi Far 2017 bil-konsegwenza li laħqet saret ħsara fil-konkrit;
(e) *external signage* ġew installati fl-aħħar ta' Marzu 2017; u
(f) *cladding* fir-*reception* kien għadu ma sarx sad-data tar-rapport.

Minn din il-lista l-unika xogħol li kellu jagħmel il-konvenut kienu t-twieqi fil-*basement* u possibbilment xi bieb kif imsemmi mix-xhud George Gregory.

Minn korrispondenza datata 24 ta' Novembru 2016 is-soċjetà attriċi kienet ġiet informata mill-Perit Michael Anastasi li sabiex il-konvenut ikun jista' jkompli bix-xogħlijiet kien jeħtieġ li s-sollijiet jitqiegħdu:

[20] Paġna 68 et seq tal-proċess.

"*Demsey has informed that he needs all window sills installed in order to measure and start fabrication. Please esnure these are done asap as otherwise we will fall back Let's try not leave all remaining work for Demsey till the last minute, as he also needs to fabricate the railings in stairwell.*"[21] Is-soċjetà attriċi qatt ma kkontestat dak li intqal mill-konvenut; qatt ma qalet li s-sollijiet twaħħlu sas-26 t'April 2017 (id-data li fiha s-soċjetà attriċi bagħtet it-talba għal ħlas finali lil RSM Malta) u lanqas qatt ma qalet li x-xogħol mill-konvenut seta' jsir anke mingħajr is-sollijiet. Lanqas qatt ma ċaħdet li l-unika xogħol li kien fadal isir mill-konvenut kien fil-fatt it-twieqi u bieb fil-*basement*.

Din il-Qorti għalhekk tqis li kien hemm raġunijiet mhux imputabbli lill-konvenut għaliex huwa ma lestiex ix-xogħol kollu. Jirriżulta mill-atti li dak ix-xogħol li huwa seta' jagħmel fil-fatt wettqu u jidher li wettqu fil-ħin li huwa wiegħed li ser jagħmlu. Huwa biss dak ix-xogħol li kien jiddependi fuq xogħol ta' ħaddieħor li huwa m'għamilx. Jidher li s-soċjetà attriċi qatt ma eventwalment informatu li s-sollijiet tqiegħdu u li jistgħu jitkejlu u jitqiegħdu t-twieqi u l-bibien.

Għaldaqstant kif fil-fatt jipprovdi l-Artikolu 1133 tal-Kapitolu 16, il-konvenut ma jistax jiġi kkundannat iħallas id-danni meta wera illi n-nuqqas tal-eżekuzzjoni sar minħabba xi ħaġa li tagħha huwa ma kienx ħati.

Ikkunsidrat;

Fir-rikors promotur issir referenza b'mod konsistenti li s-soċjetà attriċi tista' teħel penali minħabba l-allegat abbandun min-naħa tal-konvenut.

Fl-ewwel lok jidher li s-soċjetà RSM Malta għada ma inponiet l-ebda penali fuq is-soċjetà attriċi u għalhekk huwa biss potenzjalment li s-soċjetà attriċi tista' tiġi soġġetta għall-penali. Dan jidher mir-rapport li

[21] Paġna 270 tal-proċess.

ġie imħejji mill-Perit Michael Anastasi meta jgħid li teoretikament is-soċjetà attriċi tista' timponi l-penali:

"*penalties as a result of delays should be calculated from the official project deadline (in this case extended to end January 2017) up until the day considered to be the day of practical completion of the project. Only minor snags would be accepted as incomplete beyond the date of practical completion. Establishing an exact practical completion date for this project is not straight forward, but it is being assumed to be the date when Final claim for payment by Contractor has been made. At this point, the issue with the passenger lift, which was considered a critical one, had been resolved, whilst still a number of snags – some minor and other not, remained pending.*

Number of days from 01/02/2017 – 26/04/2017: 84 days.

Total ***theoretical*** *penalty that RSM could impose on Contractor as a result of delay in completing works: Euro 1,000 per calendar day for the first 7 days, plus an additional Euro 2,000 per calendar day thereof, for the remaining 77 days. Total penalty as a result of delays by Contractor therefore amounting of Euro 161,000.*

Note however that in accordance with the Contract of Works, the total penalty is capped at 10% of the contract value, hence 10% of Euro 1,195,000+VAT. The total penalty resulting from delays in this case therefore amounts to Euro 119,500+VAT, i.e.: Euro 141,010."[22]

Fit-tieni lok jirriżulta illi apparti x-xogħol li ma għamilx il-konvenut mhux tort tiegħu, hemm lista twila ta' xogħolijiet li kien jonqos li jsiru kif jirriżulta mid-dokument li ppreżenta George Gregory fix-xhieda tiegħu tal-15 ta' Novembru 2018, liema xogħlijiet sad-data li huwa tela' jixhed ma kienux saru. Fosthom kien hemm:

[22] Paġna 71 tal-proċess.

- *Parking lines;*
- *Concrete panels – reception;*
- *Marble surround to lifts;*
- Numru ta' twieqi fil-*basement;*
- Bibien tal-injam[23];
- Sinjali;
- Puġġaman fil-livell li jagħti għas-saqaf.[24]

Dan id-dokument flimkien mar-rapport tal-Perit Michael Anastasi juri li l-penali li potenzjalment tista' teħel is-soċjetà attriċi ma humiex dovuti minħabba xi nuqqas da parti tal-konvenut.

F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza **Cuschieri Brothers luminium Ltd vs. Edilsystem SaS** (Rik Ġur 1282/2010) mogħtija mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fit-28 t'Ottubru 2015 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-25 ta' Marzu 2021 fejn ġie osservat is-segwenti:

"Il-qorti tinnota illi l-*project manager* David Micallef f'*e-mail* tas-17 ta' April 2009 jirrefri għal diversi partiti ta' entità żgħira bhal *elastic tape*, *sealer*, jew aġġustamenti f'mekkaniżmu li kien għad jonqos mill-appalt, però ħarsa lejhom il-qorti tinnota li fil-maġġor parti ma kinux għadhom saru peress illi s-soċjetà attriċi kellha tistenna appaltaturi oħra jlestu l-parti tagħhom l-ewwel. Fil-fehma tal-qorti, din il-lista eżawrenti ma turix dewmien li għalih is-soċjetà attriċi għandha tirrispondi għad-dewmien kontemplat fil-kuntratt. Il-kuntratt għandu jiġi esegwit *in buona fede* u ebda parti ma għandha tapprofitta ruħha minn klawsola kontrattwali jekk verament dak provdut ma jkunx verament avvera ruħu fl-ispirtu intiż *cioè* dewmin fuq is-sustanza tal-appalt u mhux dettalji li *del resto* ħafna minnhom kienu qed jistennew l-operat ta' terzi qabel jiġu indirizzati."

[23] Il-Perit Michael Anastasi ikkonferma waqt il-kontro-eżami mizmum fil-15 ta' Novembru 2018 li l-bibien interni li kienu tal-injam ma kienx responsabbiltà tal-konvenut – paġna 97 tal-proċess.
[24] Paġna 89 et seq tal-proċess.

Bl-istess mod, il-Qorti ma ssibx illi d-dewmien li minnu tillamenta s-soċjeta' attriċi jisga' jiġi attribwit lill-konvenut.

Ikkunsidrat;

Fl-aħħarnett issir referenza għan-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà attriċi fejn tallega li uħud mix-xogħol tal-konvenut ma kienx skont is-sengħa u l-arti u b'konsegwenza t'hekk ġie ikkawżat dewmien. Tali allegazzjoni ma tinstabx fil-kawżali tar-rikors ġuramentat promotur u għalhekk il-Qorti tista' tieqaf hawn fir-rigward. Fi kwalunkwe każm mi-xhieda ta' Abdel Karim Ahmad tas-6 ta' Lulju 2018 jidher li dak li qiegħed isir referenza għalih fin-nota ta' sottomissjonijiet huma żewġ problemi: il-kulur ta' uħud mill-ħġieġ tal-faċċata li kienu differenti minn dak rikjest u li kien baqa' xi spazju bejn il-madum u l-aluminju. Fir-rigward tal-ħġieġ jidher li din ġiet riżolta mingħajr problemi ta' xejn u l-ħġieġ inbidel f'ġurnata waħda fi Frar 2017 mingħajr ma ġiet affettwata l-ħidma tal-impjegati ta' RSM Malta. Mix-xhieda tal-Perit Michael Anastasi jidher li RSM Malta kienu sodisfatti li dak il-ħġieġ inbidel fi Frar u għalhekk ifisser li dawn inbidlu fil-ħin.[25] Fir-rigward tal-ispazju minn korrispondenza mibgħuta minn Michael Anastasi fl-14 ta' Diċembru 2016 jidher li dan l-ispazju ġie kkawżat minħabba xi difetti fi tqegħid tal-madum:

"*skirting required in the partner's rooms to close the gap between the floor tiles and horizontal aluminium is not a variation, but only required due to a defect in the tile laying, since this was meant to be equidistant to the underside of the aluminium (by approx 2mm), and the space filled with sealer by Demsey. The resulting space between tiles and aluminium is however uneven, with some areas having almost double the space found in others. It was therefore suggested to install a skirting (fixed only*

[25] Paġna 96 tal-proċess.

to the horizonal aluminium and with sealer at bottom, in order to hide the defect."[26]

Ma ġiet prodotta ebda prova oħra mis-soċjetà attriċi li x-xogħol ma kienx sar skond is-sengħa u l-arti. L-allegazzjoni tas-soċjetà attriċi imressqa fin-nota ta' osservazzjonijiet li ma ħallsitx għaliex x-xogħol sar ħażin ma tistax tittieħed in konsiderazzjoni una volta ma hiex waħda mir-raġunijiet imsemmija fl-att promotur. Fi kwalunkwe każ, b'applikazzjoni tal-massima proċedurali inkorporata fi provvediment statutorju li min jallega jrid jipprova, il-Qorti tqis tali allegazzjoni ma ġietx ippruvata.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u konsegwentement tiċħad it-talbiet tas-soċjetà attriċi.

Spejjeż a karigu tas-soċjetà attriċi.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
28 t'Ottubru 2021

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur

[26] Paġna 277 tal-proċess.