QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Ħamis
Tmienja (8) ta' Ġunju 2023

Rikors Numru 242/2018 FDP

Fl-ismijiet

Dr. Johann Debono detentur tal-karta ta' l-identita (K.I.466881M) Fil-kapaċita tiegħu bħala mandatarju ta' Heather Patel detentriċi tal-karta ta' l-identita numru (K.I. 109303A)

Vs

Josef Grima detentur tal-karta ta' l-identita numru (K.I. 506583M) F'ismu proprju u kif ukoll bħala d-Direttur tal-kumpanija bl-isem ta' Grima Concrete Supplies Limited;
Perit AIC Andrew Psaila għal kull interess li jista' ikollu

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 15 ta' Marzu 2018, li permezz tiegħu r-rikorrent nomine talab is-segwenti:

    1. *ILLI l-esponenti Heather Patel daħlet fi skrittura ta' ftehim għal xogħolijiet li ġew imsejjħin isiru fuq il-fond tagħha numru 24, fi Triq I. Newton, ġewwa l-Mellieħa datata 15 ta' Frar 2017, li meta iffirmat tali skrittura identitifkata bħala 'Pre-Construction Agreement', b'mod sussegwenti l-esponenti ħallset l-ammont ta' għaxart elef Ewro (EUR10,000) permezz ta' ċekk tal-Bank Banif, numru 382795101 bħala*

depożitu bi qbil bejn il-partijiet, li suppost ġie mħallas sabiex jiskattaw is-servizzi preparatorji ta' dan l-ingaġġ ċivili li sar, għalkemm oriġinarjament it-talba għal dan id-depożitu inizzjali kienet ħafna iktar elevata u għal kollox anomala f'negozju ta' dan it-tip, u ċioe' dik ta' ħamsa u sebgħin elf Ewro (EUR75,000); (vide Dok HP.1)

2. *ILLI din l-iskrittura għalkemm kien fiha bħala waħda mill-formalitajiet tagħha, l-obbligazzjoni kuntrattwali illi biex tiġi valida bejn il-partijiet kellha tiġi rubber stamped mill-Perit AIC Andrew Psaila, li kien il-Perit ta' fiduċja inkarigat mill-kuntrattur, din l-istess skrittura qatt ma ġiet rubber-stamped, u allura, tali skrittura qatt ma ġiet fis-seħħ bħala skrittura valida, leġittima u li torbot bejn il-partijiet firmatarji fiha kif tesprimi b'mod ċar din l-istess skrittura;*

3. *ILLI l-imsemmi Perit AIC Andrew Psaila, wara li ssottometta l-applikazzjoni għal permess tal-iżvilupp tal-bini u ġie approvat mill-Awtorita' tal-Ippjanar, kien inbidel bħala Perit u dan sar bi qbil bejnu u bejn l-esponenti u wara li sar dan kollu huwa spiċċa ħasel idejh kompletament meta ġie kkuntattjat kemm-il darba mill-esponenti billi għamilha ċara illi huwa ma għandu x'jaqsam xejn ma' din l-inizzjattiva iżjed u illi l-esponenti kellha tikkomunika ma' Josef Grima stess u l-kumpannija tiegħu wkoll fuq hekk;*

4. *ILLI per di piu', l-esponenti wara l-perkors tal-ewwel xhur u meta kellha bżonn illi tibda' tikkoordina mal-Periti inkarigati u ta' fiduċja tagħha u ċioe' l-Perit Ronald Zammit u Faith Grech tad-ditta 'Bezzina & Cole Architects & Engineers' u mal-kuntrattur x'kien it-tfassil tal-pjan strateġiku ta' kostruzzjoni li kellu jiġi adoperat sabiex ikun jista' jibda x-xogħol tad-demolition u t-tħaffir fil-proprjeta' tagħha eżattament wara illi kien ħareġ il-permess ta' żvilupp tagħha mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar, u dan bi preparazzjoni għall-iżvilupp illi hija xtaqet tagħmel, il-konvenut Josef Grima, għamilha ċara daqs il-kristall, illi huwa kien impenjatissimu b'ħafna xogħol u ma kellux il-mezzi u anki l-lavoraturi jew bennejja neċessarji sabiex ikun jista' jaqdi l-eżiġenzi rikjesti minnu skond din l-obbligazzjoni, kif ser jiġi muri bi provi ċari fil-mori ta' dawn il-proċeduri, u għaldaqstant, iddikjara u ikkonferma mal-Periti ta' Fiduċja tal-esponenti, illi kien ħa deċiżjoni li jirtira minn din l-inizzjattiva u jtiha rifużjoni tal-flus illi hija għaddietlu biex hi tkun tista' tidħol għall-appalt ieħor ma' ħaddieħor u naturalment sabiex jaqa' b'mod definittiv il-pre-construction agreement li kien sar inutilment;*

5. *ILLI l-esponenti għamlet diversi kuntatti ma' Josef Grima sabiex jiddeżisti milli jkompli ġġebbed dan il-ftehim inutili li sar miegħu wara din l-ammissjoni li saret, għax ħareġ ċar, dirett u oġġettiv illi huwa ma kienx ippreparat biex jeżegwixxi x-xogħolijiet tiegħu kif promess għax anki meta ġie mitlub biex jibni l-ħajt magħruf bħala l-'hording' li normalment isir fid-demolishing phase ma kienx lest li jaqdi dan id-dmir, u wara*

kollox kien hu stess illi ammetta dan kollu, kemm għax ma kellux interess ikompli bix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni promessi għal raġunijiet illi ma kellux biżżejjed nies biex jaqdi l-funzjonijiet ta' dawn l-operazzjonijiet ta' kostruzzjoni, u kemm għaliex meta ġie kkuntattjat mill-Periti stess kien ammetta li rtira minn dan l-obbligu ta' xogħol u kien lest jagħti rifużjoni lura tad-depożitu li finalment kien ġie mogħti lilu inutilment kif spjegat;

6. *ILLI l-esponenti wara dawn it-tentattivi kollha għadha sa llum isofri preġudizzju serjissimu għall-interessi finanzjarji tagħha stante l-fatt illi din l-iskrittura riferuta aktar 'l fuq għadha ma ġiex imħassra u revokata kif titlob il-Liġi bir-rifużjoni konsegwenzjali tal-ammont ta' għaxart elef Ewro (EUR10,000), u kellha tkun kostretta tasal sal-punt illi tibgħat ittra uffiċjali u tirrikorri wkoll għal proċeduri kawtelatorji fir-rigward tal-ammont lilha dovut sal-lum qabel ma tbaxxi rasha totalment għal dawn il-proċeduri odjerni stante l-inadempjenza tal-konvenut Josef Grima stess li jersaq ukoll għal tali rifużjoni;*

GĦALDAQSTANT, l-esponenti qiegħda umilment u bis-solennita' rispettiva, titlob lil din il-Wisq Onorabbli Qorti sabiex jogħġobha:

a) *Tiddikjara u Tikkonferma, illi l-iskrittura ta' ftehim riferuta bħala l-PreConstruction Agreement, datata 15 ta' Frar 2017, hija nulla u invalida filfatt u fid-dritt, u illi inoltre u apparti minn hekk, illi kien Josef Grima f'ismu proprju u/jew bħala Direttur tal-kumpannija bl-isem ta' Grima Concrete Supplies Ltd. stess, illi rtira u rrevoka lilu nnifsu b'nuqqasijiet tiegħu o meno, mix-xogħliijiet illi ġew pre-agreed miegħu li jsiru fuq il-fond numru 24, fi Triq I. Newton ġewwa l-Mellieħa, proprjeta' ta' Heather Patel, detentriċi tal-karta tal-identita' numru 109303A;*

b) *Tordna, konsegwentement, illi l-ammont ta' għaxart elef Ewro (EUR10,000) illi tħallas ftit wara l-iffirmar ta' din l-iskrittura, għandu jiġi mogħti lura lil Heather Patel, detentriċi tal-karta tal-identita' numru 109303A mingħand Joseph Grima f'ismu proprju u/jew bħala Direttur tal-kumpannija bl-isem ta' Grima Concrete Supplies Ltd. fi żmien qasir u perentorju, li din il-Wisq Onorabbli Qorti jogħġobha tipprefiġġi u tawtorizza;*

c) *Tagħti kull rimedju u/jew direttiva ulterjuri illi din l-istess Wisq Onorabbli Qorti jogħġobha timponi fiċ-ċirkustanzi ta' din l-inġustizzja ċivili u kummerċjali li seħħet;*

Bl-ispejjeż tal-preżenti, u bl-imgħaxijiet legali li bdew ukoll jiddekkorru min-notifika tal-ittra uffiċjali numru 4624/17 u bl-ispejjeż ukoll tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 302/18.

2. Rat illi fit-3 ta' April 2018 l-intimat **Perit Andrew Psaila** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi: (fol 20)

1) Illi in linea preliminari l-esponenti mhuwiex il-leġittimu kuntradittur għat-talbiet attriċi:

- *a. Illi di fatti l-ebda waħda mit-talbiet attriċi m'hija indirizzata fil-konfront tal-esponenti;*

- *b. Illi tant kemm l-attur nomine huwa ben konxju tan-nuqqas ta' ness bejn it-talbiet attriċi u l-esponenti, illi huwa qed jiċċita lill-istess esponenti "għal kull interess li jista' jkollu";*

- *c. Illi inoltre, l-esponenti ma rċieva l-ebda flus ai termini tal-kuntratt impunjat.*

2) Illi assolutament mhuwiex minnu illi l-iskrittura de quo hija waħda nulla u invalida;

3) Illi in-nullità tat-tielet talba attriċi stante illi hija waħda vaga għall-aħħar;

4) Illi mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, u sempliċement sabiex tindirizza il-premessi fejn jissemma' l-esponenti, assolutament mhuwiex minnu li l-esponenti "ħasel idejh". Naturalment hekk kif bi qbil bejn il-partijiet, kif anke dikjarat fit-tielet (3) premessa attriċi, l-esponenti ma baqax l-architect in charge wara li saru l-formalitajiet neċessarji sabiex ikun hemm bidla fil-perit responsabbli mill-proġett. Kif jista' jiġi ampjament ippruvat, l-esponenti żamm relazzjoni kordjali ħafna mar-rikorrenti anke wara li ma baqax il-perit inkarigat mill-proġett;

Bl-ispejjeż kollha, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali numru 4697/2017 fl-ismijiet Perit Andrew Psaila v. Heather Patel ippreżentata nhar l-20 ta' Diċembru 2017 — kopja annessa u immarkata Dok A.

3. Rat illi fit-18 ta' April 2018, l-intimat **Joseph Grima**, għalih u għas-soċjeta' Grima Concrete Suppliers Limited, ippreżentaw l-eċċezzjonijiet tiegħu fejn laqa' għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi: (fol 30)

   I. ILLI l-ewwel talba attriċi hija totalment infondata fil-fatt u fid-dritt billi ma hija msejsa fuq l-ebda fatt jew ċirkostanza li, skond il-liġi, jistgħu jagħtu lok għan-nullita' u għall-invalidita' tal-kuntratt t'appalt tal-15 ta' Frar 2017;

   Effettivament, nhar l-20 ta' Frar 2018, l-attriċi talbet il-ħruġ ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) kontra l-esponenti (DOK: A) "għall-irkupru ta' kreditu liema kreditu jirrappreżenta s-somma dovuta lis-sekwestranta in rigward ingaġġ ta' xogħol ta' kostruzzjoni li qatt ma ġie eżegwit", liema mandat ġie miċħud mill-Qorti msemmija għaliex l-attriċi kienet naqset milli

tipproċedi, kontestwalment, b'kawża skond l-Artikolu 848 tal-kapitolu 12 tal-liġijiet ta' Malta.

Kien biss wara li ġie miċħud dan il-mandat kawtelatorju li l-pretensjoni tal-attriċi ma baqgħetx aktar talba għall-irkupru ta' kreditu fl-ammont ta' għaxart elef Ewro (€10,000.00) - liema pretensjoni, addirittura, ma kienitx taqa' fil-kompentenza ratione valoris ta' din l-Onorabbli Qorti - iżda saret, skond mandat ta' sekwestru kawtelatorju ieħor li ġie ppreżentat quddiem din l-Onorabbli Qorti nhar it-23 ta' Frar 2018 (DOK: B), u skond il-kawża odjerna, li ġiet ippreżentata għoxrin jum wara l-ħruġ ta' dan it-tieni mandat kawtelatorju, pretensjoni dwar in-nullita' u l-invalidita tal-kuntratt t'appalt tal-15 ta' Frar 2017;

II. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ewwel talba attriċi hija wkoll totalment infondata fil-fatt u fid-dritt billi:

a) Il-kuntratt t'appalt tal-15 ta' Frar 2017 ma ġietx iffirmat: "sabiex jiskattaw is-servizzi preparatorji ta' dan l-ingaġġ civili" da parte tal-esponenti, billi, skond klawsola disgħa (9) tal-istess kuntratt: "Commencement of work by not later than 1st January 2018 + or - 2 weeks as from when the excavation and demolition contractors are complete", u għalhekk l-obbligi kontrattwali tal-istess esponenti ma setgħu qatt jiskattaw qabel l-1 Jannar 2018;

b) Il-kuntratt t'appalt tal-15 ta' Frar 2017 ġie debitament iffirmat mill-kontendenti kollha skond il-liġi, u għalhekk jorbot lill-istess kontendenti u huwa validu skond il-liġi, u għalhekk m'huwiex minnu illi: "din l-istess skrittura qatt ma ġiet rubber-stamped, u allura, tali skrittura qatt ma ġiet fis-seħħ bħala skrittura valida, leġittima u li torbot bejn il-partijiet firmatarji";

c) Effettivament, permezz ta' ittra uffiċjali tal-20 ta' Diċembru 2017 (DOK: C), ossija qabel id-data suriferita tal-1 ta' Jannar 2018, l-esponenti interpellaw lill-attriċi sabiex: "f'dak it-terminu pattwit fi klawsola numru disgħa (9) tal-kuntratt t'appalt tal-15 ta' Frar 2017, inti tagħti l-istruzzjonijiet rikjesti lill-mittenti sabiex huma jkunu jistgħu jibdew jeżegwixxu x-xogħolijiet relattivi", liema struzzjonijiet qatt ma ingħataw mill-attriċi lill-esponenti, u għalhekk m'huwiex minnu illi: "il-konvenut Josef Grima, għamiha ċara daqs il-kristall, illi huwa kien impenjatissimu b'ħafna xogħol u ma kellux il-mezzi u anki l-lavoraturi jew benneja neċessarji sabiex ikun jista' jaqdi l-eżiġenzi rikjesti minnu skond din l-obbligazzjoni" ;

d) L-esponenti kienu u għadhom lesti li jeżegwixxu l-appalt meritu tal-kuntratt tal-15 ta' Frar 2017 izda l-attriċi, kif ser jirriżulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawża, għamlet pjanijiet differenti wara l-iffirmar tal-istess kuntratt - inkluż illi tbiegħ il-proprjeta' meritu tal-istess appalt (DOK: D) - liema pjanijiet kienu jeħtieġu li hija tħoll l-istess kuntratt tal-15 ta' Frar 2017 minn mal-esponenti.

III. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-tieni talba attriċi hija totalment infondata fil-fatt u fid-dritt billi s-somma ta' € 10,000.00 li ġiet riċevuta mill-esponenti kontestwalment mal-iffirmar tal-kuntratt t'appalt tal-15 ta' Frar 2017 għandha tiġi paċuta ma' parti mid-danni li ġew sofferti mill-istess esponenti b'kaġun tal-fatt li l-attriċi, bl-aġir tagħha, ħallet il-kuntratt t'appalt imsemmi, mingħajr ebda raġuni valida skond il-liġi, u dan kif ser jirriżulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawża u tal-kontro-talba li qed tiġi ppreżentata mill-esponenti, kontra l-attriċi, kontestwalment ma' din ir-risposta ġuramentata;

IV. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-tielet talba attriċi hija totalment infondata fil-fatt u fid-dritt, billi hija kompletament insostenibbli f'kawża ta' din in-natura;

V. SALV risposti ulterjuri permessi mill-liġi.

4. Rat illi fit-18 ta’ April 2018, l-intimat **Joseph Grima**, għalih u għas-soċjeta’ Grima Concrete Suppliers Limited, ippreżentaw kontro-talba fejn talbu is-segwenti: (fol 49)

I. ILLI, permezz ta' kuntratt t'appalt tal-15 ta' Frar 2017 (DOK: E), l-attriċi rikonvenzjonata inkarigat lill-esponenti rikonvenzjonanti sabiex iwettqu diversi xogħolijiet ta' kostruzzjoni, konsistenti fil-bini ta' Villa ġewwa 24, Triq I. Newton, Mellieha, u dan taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra;

II. ILLI skond klawsola numru disgħa (9) tal-istess imsemmi kuntratt, l-esponenti kellhom jibdew ix-xogħolijiet in kwistjoni għal ħabta tal-1 ta' Jannar 2018, ossija: "Commencement of work by not later than 1st January 2018 + or - 2 weeks as from when the excavation and demolition contractors am complete";

III. ILLI, madanakollu, minkejja li, permezz ta' ittra uffiċjali tal-20 ta' Diċembru 2017, ossija qabel id-data suriferita l-esponenti interpellaw lill-attriċi sabiex: "f’dak it-terminu pattwit fi klawsola numru disgħa (9) tal-kuntratt t'appalt tal-15 ta' Frar 2017, inti tagħti l-istruzzjonijiet rikjesti lill-mittenti sabiex huma jkunu jistgħu jibdew jesegwixxu x-xogħolijiet relattivi", l-attriċi qatt ma tat l-istruzzjonijiet

relattivi lill-esponenti, u għalhekk baqgħet inadempjenti mingħajr ebda raġuni valida

IV. *ILLI, permezz tal-istess ittra uffiċjali tal-20 ta' Diċembru 2017, l-esponenti wissew lill-attriċi wkoll illi, f'każ illi hija tibqa' inadempjenti, l-esponenti: "ma huwa ser ikollhom l-ebda alternattiva oħra għajr illi jipproċedu ġudizzjarjament kontra tiegħek (...) għall-ħlas tad-danni kontrattwali kollha li ser jiġu sofferti (...) b'kaġun tal-inadempjenza tiegħek, inkluż, fost oħrajn, telf ta' qliegħ u telf ieħor";*

V. *ILLI, minkejja s-suespost, l-attriċi baqgħet totalment inadempjenti u, addirittura, ħallet ir-rabta' kontrattwali tal-15 ta' Frar 2017, u dan mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi;*

VI. *ILLI skond l-Artikolu 1640 tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta): "Min jagħti x-xogħol jista' jħoll, meta jrid, il-kuntratt, għalkemm ix-xogħol ikun diġa' beda", u: "Jekk ma jkunx hemm raġuni valida biex iħoll il-kuntratt, min jagħti x-xogħol għandu jħallas biss lill-appaltatur l-ispejjeż kollha u x-xogħol kollu tiegħu flimkien ma' somma li tiġi meqjusa mill-qorti, skond iċ-ċirkostanzi, iżda mhux iżjed mill-qliegħ li l-appaltatur seta' jagħmel b'dak l-appalt";*

VII. *ILLI l-aġir tal-attriċi ikkaġuna danni lill-esponenti, konsistenti f'telf ta' qliegħ u telf ieħor, u dan kif ser jirriżulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawża,*

VIII. *ILLI għalhekk kellha ssir din il-kontro-talba.*

GĦALDAQSTANT tgħid l-attriċi rikonvenzjonata għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri neċessarja u opportuna:

I. *TIDDIKJARA illi l-attriċi rikonvenzjonata ħallet il-kuntratt t'appalt tal-15 ta' Frar 2017 mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi;*

II. *TILLIKWIDA d-danni kollha li ġew sofferti mill-esponenti rikonvenzjonanti, jew min minnhom, inkluż telf ta' qliegħ;*

III. *TIKKUNDANNA lill-attriċi rikonvenzjonata sabiex tħallas lill-esponenti rikonvenzjonanti, jew lil min minnhom, id-danni kollha hekk likwidati.*

5. Rat illi fit-23 ta' Mejju 2018, ir-rikorrent nomine irrispondiet għal dak mitlub fil-kontro-talba billi qajjem is-segwenti difiżi: (fol 61)

1) *ILLI l-esponenti rikonvenzjonata Heather Patel, tirrespinġi in toto l-azzjoni in kontro-talba magħmula minn Joseph Grima f'ismu personali u*

kif ukoll bħala d-Direttur tal-kumpannija Grima Concrete Suppliers Ltd., billi tqisha bħala waħda infondata fil-fatt u fid-dritt, u addirittura abbużiva u illegali meta wieħed iqis verament ir-realta' eżatta ta' kif żvolġew id-diskussjoniijiet u n- neguzjati mill-mument illi ġiet magħmula din l-iskrittura privata tal-15 ta' Frar tas-sena 2017, kif ser jiġi muri u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri. Skrittura Privata li hija wkoll invalida, meta wieħed iqis attentament ukoll id-diċitura tagħha minħabba li nieqsa miċ-ċertifikazzjoni tar-rubber stamp peritali li kellha ssir biex tkun waħda li torbot bejn il-partijiet;

2) *ILLI fir-rigward tal-ewwel talba magħmula f'din l-azzjoni in kontro-talba, jiġi ċċarat għal darba oħra illi l-unika persuna illi verament espremiet l-intenzjoni u l-volonta espressa illi tirtira minn l-esekuzzjoni ta' dawn ix-xogħolijiet kien Josef Grima stess, kemm f'ismu u kemm bħala d-Direttur tal-kumpannija Grima Concrete Suppliers Ltd., u dan għal raġunijiet ovvji illi ma kienx preparat kif sostna huwa stess biex jidħol għal din l-intrapriża apparti li ma riedx ikompli, wara li ġie kkuntattjat mill-Periti nkarigati minn Heather Patel fil-mument illi beda jiġi pproċessat il-permess għall-iżvilupp tal-proprjeta tagħha, u ċioe' tal-fond numru 24, li jinsab fi Triq I. Newton, il-Mellieħa u dana wara li l-Perit Andrew Psaila kien diġa' irtira mill-inkarigu tiegħu. Jerġa' jiġi ribadit illi l-Arkitetti Ronald Zammit u Faith Grech ta' 'Bezzina & Cole Architects' kienu tkellmu kjarament ma' Josef Grima fir-rigward tal-kompitu illi huwa suppost kellu jagħmel u kien ħareġ biċ-ċar mill-esponenti stess illi ma kienx hemm biżżejjed ħaddiema sabiex ikunu eżegwiti l-obbligazzjonijiet tax-xogħol ta' kostruzzjoni li huma nkwadrati u maqbula fl-iskrittura privata tal-15 ta' Frar tas-sena 2017. Għal dawn ir-raġunijiet l-ewwel talba għandha tiġi respinta u miċħuda fil-fatt u fid-dritt għax hija totalment infondata u bla bażi ta' realta';*

3) *ILLI fir-rigward tat-tieni talba magħmula f'din l-azzjoni in kontro-talba, jiġi ċċarat ulterjorment u dan mingħajr preġudizzju għas-suċċċepit illi permezz l-ittra uffiċjali datata 20 ta' Diċembru tas-sena 2017 fejn fiha interpellaw lill-attriċi rikonvenzjonata sabiex tagħtihom l-istruzzjonijiet relattivi u f'każ t'inadempjenza, l-imsemmija esponenti rikonvenzjonanti sostnew illi ma jkun hemm l-ebda triq oħra għajr dik li jipproċedu ġudizzjarjament għall-ħlas tad-danni kontrattwali kollha li ser jiġu sofferti b'kaġun tal-inadempjenza tal-attriċi, inkluż, fost oħrajn, telf ta' qliegħ u telf iehor, din l-istess ittra mibgħuta lill-attriċi ċertament ma kinetx waħda in risposta għall-ittra uffiċċjali li ppreċedieta, u li kienet intbagħtet lil Josef Grima fil-kapaċita' personali tiegħu u bħala Direttur tal-kumpannija Grima Concrete Suppliers Ltd. kif ukoll lill-Perit AIC Andrew Psaila nhar it-tnax (12) ta' Diċembru tas-sena 2017, stante li l-ittra uffiċjali li biha ġew servuti l-konvenuti rikonvenzjonanti stipulat perjodu ta' tmienja u erbgħin siegħa li jiddekorru man-notifika tal-istess ittra uffiċjali u dan sabiex isir il-ħlas effettiv tad-depożitu li jammonta*

għal għaxar t'elef Ewro (€10,000) fejn sa dakinhar kien ovvju u mmanifestat b'mod għal kollox ċar illi Heather Patel kienet ġia' għamlet diversi interpellanzi verbali biex Josef Grima stess kemm f'ismu u kemm bħala d-Direttur tal-kumpannija Grima Concrete Suppliers Ltd., jirritorna dawn il-flus wara li kien diġa' rtira ruħu minn dan ix-xogħol u wiegħed li ser jrritorna dawn il-flus qabel dawn iż-żewġ ittri uffiċjali. Għal dawn ir-raġunijiet it-tieni talba għandha wkoll tiġi respinta u miċħuda fil-fatt u fid-dritt għaliex sikurament ma hemm ebda lok ta' danni spettanti mill-attriċi rikonvenzjonata Heather Patel jew likwidar ta' danni xi jsir;

4) *ILLI fir-rigward tat-tielet talba magħmula f' din l-azzjoni in kontro-talba, jiġi ċċarat ulterjorment u dan mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit illi Heather Patel ħadet din l-intrapriża tat-twaqqiegħ u żvilupp potenzjali tal-fond tagħha b'mod mill-iktar serju u meta wieħed iqis illi anqas biss sar xejn da parti ta' Josef Grima u dan wara sensiela twila ta' attentanti telefoniċi u messaġġi kontinwi da parti ta' Heather Patel stess u oħrajn li ppruvaw jassistuha f'din l-abnormalita' ta' sitwazzjoni li ħafna minnhom baqgħu ma ġewx imwieġba minnu b'nuqqas ta' interess u anki b'nuqqas ta' rispett ċertament ippreġudika r-relazzjoni legali u kummerċjali li ġiet ikkontrattata minnu stess bħala l-kuntrattur li suppost qatt ma kellu jinjora l-atti ta' komunikazzjoni magħmula għaliex kien jenħtieġ li x-xogħol meħtieġ jiġi miftiehem minn qabel ma tibda l-eżekuzzjoni tiegħu, bħal apparat u mekkaniżmu ta' ħaddiem u permessi relattivi li kellu jkun ippreparat u li kellu jippprepara għalihom, naturalment, ħabba x-xogħol ta' demolizzjoni li kellu jsir ferm qabel dak ta' kostruzzjoni jkun jista' jseħħ. Per di piu', kien ċertament jeħtieġ illi Josef Grima, bħala l-kuntrattur u parti essenzjali għall- ftehim maqbul fl-intenzjoni ta' dan l-ingaġġar se mai, jikkomunika u jagħti r-risposti tiegħu filwaqt li jikkopera kif spettanti minnu u mhux jiġi jaqa' u jqum mill-intenzjoni li biha kkontratta u ssiġilla l-ftehim fl-iskrittura privata li huwa qed jibqa' jgħid u jinsisti li għada valida. Għal dawn ir-raġunijiet it-tielet talba għandha wkoll tiġi respinta u miċħuda fil-fatt u fid-dritt.*

SALV eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż tal-preżenti kontra l-attur rikonvenzjonant li minn issa huwa inġunt in subizzjoni.

Provi:

6. Rat l-affidavit ta' **Heather Hulley Patel** ippreżentat fit-13 ta' Ġunju 2018 (fol 68).

7. Rat l-affidavit ta' **Shanat Bhanubhai Patel** ippreżentatat fil-11 ta' Ottubru 2018 (fol 74).

8. Rat l-affidavit tal-**Perit Faith Grech** ippreżentat fid-29 ta' Marzu 2019 (fol 80).

9. Rat id-dokumenti annessi mal-affidavit ta' Faith Grech fid-29 ta’ Marzu 2019 (fol 84 *et sequitur*).

10. Rat l-affidavit tal-**Perit Ronald Zammit Lucas** ippreżentat fid-29 ta' Marzu 2019 (fol 105).

11. Rat id-dokumenti esebiti mal-affidavit tal-Perit Ronald Zammit Lucas fid-29 ta' Marzu 2019 (fol 107).

12. Rat l-affidavit ta' **Paul Mifsud** ippreżentat fit-23 ta' Ottubru 2019 (fol 112).

13. Rat id-dokumenti esebiti ma’ l-affidavit ta’ Paul Mifsud (fol 114 *et sequitur*).

14. Semgħet ix-xhieda tal-Perit Ronald Zammit Lucas tat-3 ta' Marzu 2020 (fol 122).

15. Semgħet ix-xhieda ta' Paul Mifsud tat-22 ta' Settembru 2020 (fol 143).

16. Semgħet ix-xiehda tal-Perit Faith Grech permezz ta' video conferencing fit-12 ta' Novembru 2020 (fol 174).

17. Semgħet ix-xhieda ta' **Shanet Patel** bil-lingwa Ingliża permezz ta' video conferencing fit-12 ta' Novembru 2020 (fol 184).

18. Semgħet ix-xhieda ta' Heather Patel, bil-lingwa Ingliża permezz ta' video conferencing fit-12 ta' Novembru 2020 (fol 190).

19. Rat l-affidavit ta' **Josef Grima** (Dok JG1) ippreżentat fit-28 ta' Jannar 2021 (fol 203) fejn ġie eżebit kopja ta’ kontromandat 467/2018.

20. Semgħet ix-xhieda ta' l-intimat l-**Perit Andrew Psaila** tat-28 ta' Jannar 2021 (fol 212).

21. Rat in-nota tal-Perit Andrew Psaila ippreżentat fis-26 ta' Mejju 2021, fejn ippreżenta kopja tal-permess tal-pjanti Dok AP (fol 232 et sequitur), kif ukoll informa li ma rnexxilux isib kopja tal-excavation agreement li ġie mitlub jesebixxi waqt ix-xhieda tiegħu.

22. Semgħet ix-xhieda ta' **Emmanuel Camilleri** tal-20 ta' Ottubru 2021(fol 247).

23. Rat l-affidavit ta' Simon Azzopardi Dok SA (fol 251) ippreżentat fl-20 ta' Ottubru 2021, u d-dokumenti minnu eżebiti.

24. Rat in-nota tal-Perit Andrew Psaila ippreżentata fit-13 ta' Jannar 2022 fejn ippreżenta l-formola tal-bidla tal-periti immarkata Dok AP (fol 269).

25. Semgħet ix-xhieda ta' Josef Grima in kontra eżami tad-29 ta' Marzu 2022 (fol 273).

26. Semgħet ix-xiehda in kontro-eżami tal-Perit Andrew Psaila ta' l-14 ta' Ġunju 2022 (fol 285).

27. Semgħet ix-xhieda ta' Emmanuel Camilleri, in kontro-eżami, tat-3 ta’ Novembru 2022 (fol 293).

28. Rat li fit-3 ta' Novembru 2022, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali wara li ingħalqu l-provi tal-partijiet.

29. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Dr. Johann Debono nomine bħala mandatarju speċjali ta' Heather Hulley Patel ippreżentata fl-1 ta' Frar 2023 (fol 299).

30. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Perit Andrew Psaila fit-3 ta' April 2023 (fol 324).

31. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Josef Grima f'ismu u bħala Direttur tal-kumpanija Grima Concrete Suppliers Limited ippreżentata fit-3 ta' April 2023 (fol 330).

Fatti tal-każ

32. Jirriżulta, mill-provi ppreżentati, li ġie iffirmat ‘*pre construction agreement*’ fil-15 ta' Frar 2017, bejn Heather Patel u Josef Grima bħala kuntrattur, fol 7, sabiex isiru xogħolijiet fil-fond tagħha numru 24, I. Newton ġewwa l-Mellieħa.

33. Jirriżulta, li meta ġie iffirmat dan il-ftehim ir-rikorrenti ħallset l-ammont ta' għaxart elef ewro (€10,000) permezz ta' cheque tal-Banif Bank, fol 14, sabiex jiskattaw is-servizzi preparatorji ta' dan il-kuntratt. Jirriżulta, li dan il-ftehim ma ġiex ‘rubber stamped’ mill-partijiet, iżda ġie iffirmat mill-partijiet.

34. Jirriżulta li wara, l-Perit Andrew Psaila issottometta l-applikazzjoni għal permess ta' żvilupp liema permess ġie approvat mill-Awtorità tal-Ippjanar, iżda sussegwentement inbidel u ma baqax huwa l-Perit inkarigat minn dan l-iżvilupp, u dan sar bi qbil bejnu u bejn Heather Patel.

35. Jirriżulta illi wara li spiċċa l-Perit Andrew Psaila, Heather Patel kellha tibda tikkomunika ma' Josef Grima u l-kumpanija tiegħu direttament hi.

36. Jirriżulta li il-periti inkarigati wara l-Perit Andrew Psaila kienu l-Perit Ronald Zammit u l-Perit Faith Grech tad-ditta Bezzina & Cole Architects & Engineers.

37. Jirriżulta li sussegwentement, hekk meta kellu jibda t-tħaffir u d-demolizzjoni tal-bini u wara li kien ħareġ il-permess mill-Awtorità tal-Ippjanar, Josef Grima informa lil Patel w il-Periti tagħha li hu kien impenjat ħafna bix-xogħol u li ma kellux il-mezzi kollha disponibbli u lanqas bennejja biżżejjed sabiex jaqdi l-inkarigu rikjest, għalhekk kien irtira mill-obbligu tax-xogħol.

38. Jirriżulta li ntbagħtet ittra uffiċjali numru 4624/17 tat-12 ta’ Diċembru 2017, fol 15, da parte tar-rikorrenti, fejn intalab id-depożitu mħallas mal-ftehim ta' appalt. Iżda l-intimat baqa' inadempjenti.

39. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi fl-20 ta' Diċembru 2017, l-intimat Josef Grima interpella lir-rikorrenti tagħtih instruzzjonijiet sabiex jibda x-xogħolijiet.

Ikkunsidrat

40. Stabbiliti dawna l-fatti, din il-Qorti ser tibda biex tgħaddi biex tikkunsidra kemm it-talba tar-rikorrenti għar-rifużjoni tal-10,000 Euro kif ukoll it-talba ta' l-intimati Josef Grima għal ħlas ta' danni da parte tar-rikorrenti peress illi kienet tterminat il-kuntratt ta' appalt mogħti lilu mingħajr ebda raġuni valida.

41. Ikun wkoll opportun illi l-ewwel nett jitqiesu d-difiżi tal-Perit Andrew Psaila.

L-eċċezzjoni preliminari tal-Perit Andrew Psaila

42. Jirriżulta illi, fuq bażi preliminari, l-Perit Psaila eċċepixxa li huwa kienx il-leġittimu kontradittur għat talbiet f'dan ir-rikors, u dana ibbażaha fuq tlett raġunijiet:

    a. L-ebda waħda mit-talbiet attriċi ma hija indirizzata fil-konfront tiegħu;
    b. L-attur nomine huwa ben konxju tan-nuqqas ta' interess bejn it-talbiet attriċi u l-Perit Psaila, tant li huwa qed jiċċita 'għal kull interess li jista' jkollu';
    c. Il-Perit Psaila ma rċieva l-ebda flus ai termini tal-imsemmi kuntratt.

43. Jingħad fl-ewwel lok, li l-Perit Andrew Psaila, kien il-perit oriġinarjament inkarigat għall-kuntratt ta' appalt ffirmat bejn il-kontendenti. Iżda jirriżulta, li wara li huwa applika għall-permess tal-iżvilupp mal-Awtorità tal-Ippjanar, liema permess inħareġ mill-Awtorità, ġie deċiż bi qbil bejn il-partijiet, li huwa ma jibqax l-arkitett responsabbli għall-proġett ta' żvilupp, b'mod li kien hemm qbil bejn il-partijiet dwar dan. Fil-fatt, ġie dikjarat fit-tielet premessa tar-rikors promotur, li l-bidla tal-perit saret bi qbil mal-partijiet, ossija bil-kunsens ta' Heather Patel.

44. Jirriżulta illi sussegwentement kien hemm żewġ periti li ġew inkarigati mill-proġett ta' żvilupp imsemmi fil-kuntratt ta' appalt in kwistjoni, li kienu l-Perit Faith Grech u l-Perit Ronald Zammit Lucas tad-ditta Bezzina & Cole Architects & Engineers.

45. Il-Perit Andrew Psaila xehed f'din il-proċedura, u esebixxa kopja tal-permess ottjenut mill-Awtorità tal-Ippjanar, (fol 232) *et sequitur*, kif ukoll eżebixxa kopja tal-formola tal-bidla tal-arkitetti (fol 269).

46. Relevanti wkoll huwa l-argument tal-Perit Andrew Psaila, fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, fejn sostna li l-ebda talba fir-rikors promotur, ma hija indirizzata fil-konfront tiegħu, u huwa ma rċieva l-ebda ħlas tramite dan il-ftehim ta' appalt. Il-ftehim ta' appalt mertu ta' dan il-każ, sar bejn Heather Patel u Josef Grima bħala kuntrattur inkarigat. Di piu`, mhuwiex bl-ebda mod ikkontestat li l-Perit Psaila, ma baqax il-perit inkarigat mill-proġett miftiehem.

47. Huwa ċar, mill-assjem tal-provi w fatti kif ippreżentati quddiem dina l-Qorti, illi r-rikorrent ma għandha assolutament ebda każ fil-konfront tal-Perit Andrew Psaila, illi di fatti QATT ma messu kien parti mill-kawża.

48. Din il-qorti, di fatti, tqis li fil-każ odjern, m'hemmx ir-relazzjoni ġuridika neċessarja biex il-Perit Psaila saritlu l-kawża odjerna, u għalhekk tikkunsidra li l-Perit Andrew Psaila mhuwiex il-leġittimu kontradittur, u tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju.

49. Għalhekk, tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Perit Andrew Psaila u tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju.

50. Konsegwentement, tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-Perit Andrew Psaila.

Konsiderazzjonijiet

L-ewwel Talba – Talba għan-nullita` tal-ftehim datat 15 ta' Frar 2017.

51. Jidher illi r-rikorrent nomine, permezz tal-ewwel talba redatta b'mod xejn feliċi da parte tal-Avukat konċernat, talab għal żewġ affarjiet, ossija li l-kuntratt ta' appalt iffirmat fil-15 ta' Frar 2017, kien null u invalidu, peress illi l-intimati ma eżegwewx ix-xogħolijiet kif pattwiti fil-kuntratt ta' appalt, kif ukoll illi l-intimat irtira mill-ftehim u kwindi wassal għan-nullita' tal-ftehim bir-riżultat li qed jintalab li jiġu rifużi l-ammont ta' għaxart elef ewro (€ 10,000) imħallsa mal-ftehim in kwistjoni.

52. Mil-banda l-oħra, l-intimati Grima, kemm fir-risposta, jinnegaw dan, u jsostnu, li l-kuntratt ta' appalt ġie iffirmat u huwa validu. Di fatti, fil-kontro-talba tagħhom, l-intimati Grima jisħqu li m'għandhomx iħallsu lura xejn għaliex huma inkorrew danni minħabba li waqaf l-inkarigu mogħti fil-kuntratt ta' appalt.

53. Din il-Qorti tbida billi tosserva illi l-ewwel talba tar-rikorrent nomine hija ippernjata fuq il-premessa li din l-iskrittura kien fiha, bħala waħda mill-formalitajiet tagħha, l-obbligazzjoni illi biex tiġi valida bejn il-partijiet kellha tiġi '*rubber stamped*' mil-Perit Andrew Psaila, li kien il-perit ta' fiduċja inkarigat mil-kuntrattur. Jidher illi din l-iskrittura qatt ma ġiet '*rubber stamped*' u għalhekk, qed jiġi sottomess mir-rikorrenti li din l-iskrittura qatt ma ġiet fis-seħħ bħala skrittura valida.

54. Jirriżulta ċar li, il-ftehim eżebit a fol 8 tal-proċess huwa iffirmat kemm minn Heather Patel, kif ukoll mill-intimat Josef Grima bħala kuntrattur. Dan iffiser illi, ladarba dan il-ftehim huwa iffirmat miż-żewġ kontendenti, dan huwa ftehim li jorbot u jirrifletti l-pattijiet milħuqa bejniethom u għalhekk sar liġi bejn il-partijiet, *pacta sunt servanda*. Tant huwa hekk illi r-rikorrenti għaddiet pagament ta' € 10,000 eżatt mal-iffirmar tal-kuntratt sabiex il-kuntrattur jingħata depositu għax-xogħol li kien ser jagħmel.

55. Għalhekk, dak sottolinjat mir-rikorrenti dwar il-fatt li il-ftehim ma ġiex '*rubber stamped*', ċertament, ma jimpinġix fuq il-validità tal-imsemmi kuntratt.

56. Għaldaqstant, din il-Qorti ser tiċħad l-ewwel parti ta' l-ewwel talba kif dedotta fir-rikors promotur, fejn dik tirrigwarda in-nullita' tal-kuntratt peress illi mhux '*rubber stamped*', filwaqt illi ser tkompli tikkunsidra l-ewwel talba fejn din tirrigwarda jekk l-intimat irtirax mill-ftehim jew le u għalhekk jekk għandux jirrifondi l-€10,000 jew le.

57. Dwar il-kwistjoni jekk l-intimat irtirax mill-ftehim, kif qed tallega r-rikorrenti, jew le, għandu jingħad fl-ewwel lok, li huwa prinċipju assodat li min jallega jrid jipprova. Infatti, hija regola ġenerali, li l-piż tal-prova huwa fuq min jafferma fatt, *onus probandi incubit ei qui dicit non ei qui negat* (Ara **Joseph Zammit vs Joseph Hili**, Vol. XXXVII-I-578.

58. Mill-provi prodotti quddiem dina l-Qorti, jirriżulta manifestament ċar, li l-intimati ma bdewx jeżegwixxu x-xogħolijiet u l-inkarigu mogħti, għall-iżvilupp imsemmi fil-kuntratt ta' appalt mertu ta' din il-vertenza. Tant huwa hekk, li l-Periti inkarigati minflok il-Perit Andrew Psaila, ossija il-Perit Ronald Zammit Lucas u l-Perit Faith Grech, ikkonfermaw, li meta ikkomunikaw ma' Josef Grima, ma kienx hemm intenzjoni da parti tiegħu li jagħmel ix-xogħol pattwit fil-kuntratt ta' appalt tal-15 ta' Frar 2017. Infatti, il-Perit Ronald Zammit Lucas, mal-affidavit tiegħu annetta email li kien bagħat lil Heather Patel Dok RZ1 fol 107 tal-proċess, fejn infurmaha hekk:

> "*During a mobile phone conversation with Mr. Grima on Thursday 23rd November 2017, I have been informed by Mr Grima himself that he does not intend to commence works on the site in caption explaining that he did not have the necessary human resources to carry out the works. When questioned regarding the deposit of Euro 10,000, already paid by Ms Patel, Mr Grima replied that he will be returning the deposit of Euro 10,000 already paid by Ms Patel, Mr Grima replied that he will be returning the deposit to Ms Patel.*"

59. Ix-xhieda tal-Perit Ronald Zammit Lucas tikkorrobora it-teżi tar-rikorrent nomine, fejn fl-affidavit tiegħu ikkonferma li x-xogħol qatt ma beda, u ingħad is-segwenti:

> *"Jien għamilt dan u staqsejt lil Josef Grima meta kienu ser jibdew ix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni tal-proġett ta' Heather Patel, huwa kien qal li ċar u tond li ma kellu l-ebda intenzjoni li jagħmel dan ix-xogħol, hekk kif Grima sostna li ma kellux ħaddiema biex jaħdem. Meta ġbidtlu l-attenzjoni għad-depożitu li Heather Patelli kienet ħallsitu, huwa kien qalli li kien ser jgħaddiulha lura, u kien ċar li ma kien hemm l-ebda problema dwar dan id-depożitu, li Patel kienet ġa ħallset lil Grima.*
>
> *L-email tiegħi tat-13 ta' Frar 2018 mibgħuta minni li Heather Patel, turi li jien fil-fatt kont infurmajtha, illi jiena kont għadni kemm kelli konverżazzjoni telefonica ma' Josef Grima, il-kuntrattur, huwa kien qalli li kien se jirrifondi s-somma ta' €10,000 rappreżentanti depożitu lil Heather Patel, għaliex naf li din kienet kwistjoni importanti għal Heather Patel, abbażi tal-ftehim li hija kienet iffirmat flimkien ma' Josef Grima li kellu jesegwixxi xogħolijiet ta' bini tal-proġett tagħha. L-email tiegħi tat-13 ta' Frar 2018 tinsab annessa ma' dan l-affidavit u hija immarkata Dok RZ1"*

60. Sinifikanti wkoll huwa li l-Perit Ronald Zammit Lucas, fix-xhieda tiegħu, in kontro eżami tat-3 ta' Marzu 2020, ikkonferma li x-xogħolijiet ta' skavar u demolizzjoni kienu tlestew meta huwa ċempel li Josef Grima, il-kuntrattur intimat, biex ikellmu fuq ix-xogħolijiet li kellhom jiġu eżegwiti. Il-Perit Zammit Lucas ikkonferma li dan kien f'Novembru 2017, li jfisser li x-xogħolijiet ta' skavar u demolizzjoni, kienu lesti, u għalhekk kien imiss il-pass ieħor li jibdew ix-xogħolijiet minn Josef Grima. Fid-dawl ta' dawn ir-riżultanzi fattwali, l-eċċezzjonijiet tal-intimat b'referenza għal klawsola 9 tal-kuntratt ta' appalt tal-15 ta' Frar 2017, ma jreġġux. Dan għaliex, joħroġ ċar li meta ġie ikkuntattjat mill-Perit Zammit Lucas, dwar ix-xogħolijiet li kellhom jibdew jiġu esegwiti Josef Grima, mill-ewwel jidher li ma weriex interess li jattwa dawn ix-xogħolijiet. Tant huwa hekk, li fil-verità ebda xogħolijiet qatt ma saru minnu.

61. Inoltre`, mill-affidavit ta' Simon Azzopardi jirriżulta evidentement, li ma kinux ġew eżegwiti ebda xogħolijiet da parti tal-intimat Josef Grima. Xejn ma jiswa, li Simon Azzopardi qal fl-affidavit tiegħu, li ma kienx involut fil-proġett, u li għamel stimi dwar it-telf ta' qliegħ, li kieku għamel Josef Grima, għaliex dak li joħroġ ċar minn dawn l-istimi imħejjija, li x-xogħol eżegwit, ma kien hemm xejn, lanqas xogħol preparatorju. Fil-fatt, fl-affidavit ta' Simon Azzopardi ingħad:

> "*Il-binja li kellha ssir kienet tikkonsisti f' villa li kien fiha semi basement, ground floor u 20 level fuq il-bejt, u dan apparti l-pool area u ġonna fil-madwar.........*
>
> *Madankollu mill-pjanti annessi mal-permess u minkejja li jiena ħriġt mill-istess pjanti, nista' ngħid li r-rata ta' €150 għal kull metru kwadru ta' kostruzzjoni hija rata li kienet dik tas-suq fl-2018. Għal dan it-tip ta' proġett. B'kollox għalhekk il-valur tax-xogħolijiet ta' kostruzzjoni li kellhom isiru minn Josef Grima f'dan il-każ, kien ta' ċirka €240,000 eskluż it-taxxa fuq il-valur miżjud."*

62. Mix-xhieda ta' Paul Falzon, li kien qed jaġixxi bħala Project Manager, ikkonferma fol 113 tal-proċess, li ftit wara li nbidel il-Perit Andrew Psaila, kien qed jikkomunika ma' Josef Grima, il-kuntrattur dwar ix-xogħolijiet. Iżda, l-istess xhud ikkonfema, li Josef Grima kien huwa stess, li kkonferma il-problemi li kellu, u li ma kellux ħaddiema sabiex jesegwixxi x-xogħol li kellu isir skont il-ftehim bejnu u bejn Heather Patel.

63. Għalhekk, jidher evidentement, li bosta mix-xhieda qed jikkoroboraw il-verżjoni ta' Heather Patel u mhux il-verżjoni ta' l-intimat Josef Grima w il-verżjoni tal-fatti kif deskritta minn Grima ma hijiex wahda affidabbli u veritjera.

64. F'dan il-kuntest, tajjeb jiġu enunċjati prinċipji dwar l-appaltatur u l-kuntatt ta' appalt.

65. Fil-fatt, dwar l-obbligi tal-appaltatur, l-intimat fil-każ odjern, il-ġurisprudenza nostrana taqbel li l-appaltatur mhux biss għandu jeżegwixxi x-xogħol mertu tal-appalt, iżda għandu jassikura wkoll li dak ix-xogħol ikun jiswa kemm għal dak li hija bonta`, kif ukoll għal dik li hija adattabilita` għall-użu li għalih l-appaltant ikun għamel l-ordni.

Għalhekk, jekk hu jagħmel ix-xogħol ħażin, lanqas ma huwa eskluż mir-responsabbilta` minħabba li hu jkun qagħad għal dak li ried il-kommittent (Kollez. Vol. XL PI p485). Jinkombi fuqu b'dover '*di resistere ad ordine che egli vedesse pregudizievoli alla solidita` e contrarii alle buone regole dell'arte* (Kollez. Vol.XXV PI p727). (Ara **Joe u Antonella Xerri vs Caruana & Cini Company Limited** (185/1999/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' April 2012.

66. Fis-sentenza **Joseph Schembri vs Emanuel Caruana** (534/1993) deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fid-9 ta' Ottubru 2003, saret referenza għall-każ Mallia vs Fonk deċiża fl-24 ta' Jannar 1975fejn ingħad:

> *"L-imprenditur hu tenut jesegwixxi l-kuntratt mhux kif jidhirlu hu imma 'bene e a regola d'arte secondo i patti stabbiliti', u fejn ma hemmx patti espresso, l-eżekuzzjoni għandha ssir skont l-intenzjoni tal-partijiet li żgur li ma kinitx li kelu jingħata xogħol ħażin."*

67. Fis-sentenza **Pierre Darmanin vs Moira u Christopher konjuġi Agius** (323/2002/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru 2004, ġew enunċjati il-prinċipji dwar appalt:

> *"Bħala l-ewwel prinċipji huwa dottrinalment u ġurisprudenzjalment riċevut illi l-appaltatur għandu l-obbligu li jeżegwixxi x-xogħol lilu kommess fis-sens li huwa għandu l-obbligu wkoll li jara li dan ix-xogħol 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 "għandu jiggarantixxi l-bonta` tax-xogħol tiegħu" (Kollez Vol XL PI p485).*
>
> *L-appaltatur li jeżegwixxi ħażin ix-xogħol li jifforma l-oġġett ta' l-appalt huwa responsabbli għad-dannu kollu li jiġi minn dik l-eżekuzzjoni ħażina (Kollez. Vol. XXXVII pIII p883). Għax kif jinsab ritenuto ukoll "f'każ bhal dan hu għandu mill-ewwel ma jagħmilx ix-xogħol jew ikollu jirrispondi għad-difetti li jiġu 'l-quddiem." (**Mario Blackman vs Carmelo Farrugia et noe, Appell Kummercjali deċiż fis-27 ta' Marzu 1972**).*
>
> *Dan hu hekk avolja jkun hemm l-approvazzjoni tax-xogħol (Kollez. Vol XLI pI p667) jew l-appaltatur ikun mexa skont l-ispecifications jew l-istruzzjonijiet lilu mogħtija mill-kommittent. E dovere dell appaltatore di resistere ad ordine che egli vedesse pregudizievole alla solidita` e contrario alle buone regole dell'arte" (Kollez Vol XXV pI p727). Kif aħjar imfisser u spjegat "l-appaltatur huwa obbligat u hu dejjem responsabbli li jagħti lill-appaltant opra sodisfaċenti, u ma jistax jallega li x-xogħol sar mhux sewwa għax hu għamlu kif ried il-kommittent, billi l-appaltatur huwa obbligat jirreżisti għal kwalunkwe intromissjoni tal-kommittent." (Kollez. Vol XLII pII p1003)."*

68. Jiġi osservat, li l-istess intimat fir-risposta tiegħu, qed jikkontendi li dan huwa kuntratt ta' appalt, liema kuntratt għandu l-obbligi tiegħu. Skont il-kuntratt iffirmat mill-partijiet fil-15 ta' Frar 2017, hemm provdut hekk:

> *"The contractor is to provide two teams of at least 3 people on site and at anytime should remain on site till the completion of the project."*
>
> *The estimate time of the construction phase of the project is circa 120 days. Any stoppage due to authorities, weather and acts of God should be taken into account. Unjustified failure to reach this target would incur to daily fines of 150 euro/day, deductible from the price of works. "*

69. Fil-kontro-talba, li ser tiġi kkunsidrata aktar 'il quddiem, l-intimati jirreferu għall-artikolu 1640 tal-Kodiċi Ċivili, liema disposizzjoni legali tirreferi għal ħall ta' kuntratt ta' appalt mingħajr raġuni valida.

70. **L-artikolu 1640 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdi:

> *"1) Min jagħti x-xogħol jista' jħoll meta jrid il-kuntratt għalkemm ix-xogħol ikun diġa' beda.*
>
> *2) Jekk ma jkunx hemm raġuni valida biex iħoll il-kuntratt, min jagħti x-xogħol għandu jħallas biss lill-appaltatur, l-ispejjeż kollha u x-xogħol kollu tiegħu flimkien, ma' somma li tiġi meqjusa mill-qorti skond iċ-ċirkostanzi, iżda mhux iżjed mill-qliegħ li l-appaltatur seta' jagħmel b'dak l-appalt.*
>
> *3) Jekk ikun hemm raġuni valida biex iħoll il-kuntratt, min jagħti x-xogħol għandu jħallas biss lill-appaltatur somma li ma tkunx iżjed mill-ispejjeż ta' l-appaltatur u il-valur tax-xogħol, wara li jittieħed qies ta' l-utilita ta' dawk l-ispejjeż u dak ix-xogħol lil min ikun ta x-xogħol kif ukoll id-danni li dan ikun sofra.*
>
> *4) Kull somma mogħtija bil-quddiem lill-appaltatur qabel ma l-kuntratt ikun inħall għandha tiġi applikata għal dak dovut skond is-subartikolu (2) jew (3) u l-appaltatur għandu jrodd lil min ikun ta x-xogħol kull eċċess li jirriżulta.*
>
> *5) Il-kuntratt jinħall immedjatament malli min ikun ta x-xogħol jinforma lill-appaltatur kull mezz li jkun, bid-deċiżjoni tiegħu li jħoll il-kuntratt, u dan bla ħtieġa ta' ebda awtorita jew konferma mill-qorti."*

71. Hawnhekk, huwa indubbjament relevanti, li issir referenza għall-prinċipji li jsawru din id-disposizzjoni tal-Liġi, kif ukoll, dawk il-prinċipji li jirregolaw l-istitut legali ta' l-appalt jew *locatio operis*, hu it-terminazzjoni tal-kuntratt tal-appalt.

72. Huwa prinċipju assodat illi l-partijiet f'kuntratt ta' l-appalt, jistgħu jinħallu mill-obbligi kuntrattwali tagħhom, unilateralment, mingħajr ebda obbligu li jagħtu raġunijiet wisq anqas raġunijiet validi għal dan; l-effetti tat-terminazzjoni tal-kuntratt ta' appalt jinsab

regolat mill-artikolu 1640 tal-Kodiċi Civili, li jipprovdi illi min jagħti x-xogħol jista' jħoll meta jrid il-kuntratt għalkemm ix-xogħol kollu diġa' beda.

73. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, jirriżulta li l-intimat, bħala kuntrattur, kien obbligat a tenur tal-kuntratt ta' appalt iffirmat bejnu u bejn Heather Patel, li mhux biss jibda x-xogħolijiet, iżda kien obbligat li jittermina x-xogħolijiet ta' żvilupp miftehma.

74. Huwa manifestament ċar, minn eżami akkurat tal-atti kollha tal-każ, li mhux talli ma ġiex terminat ix-xogħol, iżda x-xogħol da parti tal-konveneut *qua* kuntrattur lanqas biss qatt beda. Ix-xhieda fosthom, Paul Falzon, Il-Perit Zammit Lucas, u l-Perit Faith Grech, ikkonfermaw, kif diġa' ingħad, li meta kienu jikkuntatjaw lil Josef Grima, kienu jingħataw risposta li m'għandux bennejja biżżejjed għal dan ix-xogħol. L-intimat ma jistax iressaq l-argument li huwa ma setax jibda x-xogħol peress li ġie ikkonfermat mill-Perit inkarigat il-Perit Ronald Zammit Lucas, li l-iskavar u d-demolizzjoni kienu lesti, u li huwa ikkuntattja lil Josef Grima biex jibda x-xogħolijiet meta dawn ix-xogħolijiet ta' skavar u demolizzjoni kienu diġa' lesti.

75. Fid-dawl ta' dawn ir-riżultanzi, jidher ċar, li m'hemm l-ebda raġuni valida għaliex ix-xogħol ma bediex u ma ġiex eżegwit. Għaldaqstant, indubbjament, din il-Qort tqis li l-intimat *qua* kuntrattur ma onorax l-obbligi tiegħu skont il-kuntratt ta' appalt tal-15 ta' Frar 2017, eżebit fol 8 tal-proċess, għalhekk kien huwa li ttermina l-imsemmi kuntratt ta' appalt.

76. Għaldaqstant, in vista tas-suespost, din il-Qorti hija konvinta li l-appalt ġie terminat mill-intimat minħabba li ma setax jikkometti ruħu biex jibda x-xogħol minħabba li kien impenjat u ma kellux biżżejjed bennejja. Għalhekk, l-ammont ta' għaxart elef Ewro (€10,000) imħallas mal-iffirmar tal-iskrittura ta' appalt, għandu jiġi rifuż mill-intimat lil Heather Patel.

77. Għalhekk, ser tintlaqa' dik il-parti ta' l-ewwel talba fejn intalab li jiġi dikjarat li l-intimat Grima irtira mill-ftehim kif ukoll tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti f'dan ir-rigward, billi tordna lill-intimati jħallsu lura l-ammont ta' għaxart elef Ewro (€ 10,000) lil Heather Patel.

Talbiet rikonvenzjonali – Danni pretiżi

78. Il-Qorti tosserva illi, fl-ewwel talba rikonvenzjonali, qed jiġi mitlub li jiġi dikjarat li Heather Patel ħallet il-kuntratt ta' appalt tal-15 ta' Frar 2017 mingħajr ebda raġuni valida. Abbażi tal-prinċipji u l-kunsiderazzjonijiet hawn fuq indikati, u abbażi tal-provi in atti, din il-Qorti hija tal-fehma, li din it-talba mhijiex ġustifikata.

79. Jibda biex jingħad, li l-**Artikolu 1045(1) tal-Kap 16** tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi:

> *"Il-ġsara li l-persuna responsabbli għandha twieġeb għaliha….hija t-telf effettiv li l-għemil tagħha ikun iġib direttament lill-parti li tbati l-ħsara, l-ispejjeż li din il-parti setgħet kellha tagħmel minħabba l-ħsara, it-telf tal-*

> *paga jew qliegħ ieħor attwali, u t-telf ta' qliegħ li tbati 'l quddiem minħabba inkapaċita` għal dejjem, totali jew parzjali, li dak l-għemil seta' jġib."*

80. Minn din id-disposizzjoni tal-liġi, jirriżulta ċar, li jeħtieġ ness ta' kawża u effett ma' l-att jew ommissjoni u l-effett dirett fuq min qed jirreklama danni sofferti.

81. Il-Qorti tosserva wkoll illi, għalkemm, l-intimati, itennu li sofrew danni, dan ma ġiex bl-ebda mod korroborat bil-provi. Mhux biss ma ġewx ippruvati d-danni pretiżi da parti tal-intimati, iżda ma ġiex ippruvat dak sostnut minnhom, ossija li kienet Heather Patel li waqqfet il-kuntratt ta' appalt, kif ġia fuq deskritt.

82. Għaldaqtant, il-Qorti tqis li m'hemm l-ebda danni sofferti da parti ta' l-intimati, anke għaliex fin-nuqqas ta' oneru tal-obbligu ta' appalt, u in vista tal-fatt li lanqas biss kien beda x-xogħol mill-appaltant, kwalunkwe talba u pretensjoni għal danni sofferti mhijiex ġustifikata, fil-fatt u lanqas fid-dritt.

83. Għalhekk, din il-Qorti tiċħad it-talbiet kollha rikonvenzjonali.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha u l-provi kollha prodotti ppreżentati quddiemha;

Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti u tal-intimati;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Perit Andrew Psaila, tiddikjara li mhuwiex il-leġittimu kontradittur u tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-Perit Andrew Psaila.

Tilqa' is-subartikolu b) fit-tieni eċċezzjoni ta' l-intimati Josef Grima u l-kumpannija Grima Concrete Suppliers Limited, filwaqt illi :

Tiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti ta' l-istess.

Tiċħad it-talbiet kollha rikonvenzjonali ta' l-intimati Josef Grima u l-kumpannija Grima Concrete Suppliers Limited.

Tilqa' l-Ewwel Talba tar-rikorrent nomine limitatament fejn tiddikjara illi bl-azzjoni tagħhom l-intimati Josef Grima u l-kumpannija Grima Concrete Suppliers Limited irtiraw mill-obbligi minnhom assunti fil-kuntratt ta' appalt, u dan għall-motivi fuq spjegati.

<u>Tilqa' t-tieni talba</u> u, għalhekk, tiddikjara li Josef Grima, f'ismu proprju u bħala Direttur tal-kumpanija Grima Concrete Suppliers Limited, għandu jħallas lura l-ammont ta' għaxart elef Ewro (€ 10,000) lil Heather Patel detentriċi tal-karta tal-identita` numru 109303A, u għalhekk:

Tikkundanna lil Josef Grima kif ukoll il-kumpanija Grima Concrete Suppliers Limited, in solidum bejniethom, sabiex iħallas lura l-ammont ta' għaxart elef Ewro (€ 10,000).

Bl-ispejjeż kif mitluba u bl-imgħax legali li jibda jiddekorri mid-dsatax (19) ta' Diċembru 2017, data tan-notifika tal-ittra uffiċjali numru 4624/17 tat-tnax (12) ta' Diċembru 2017, a kariku ta' l-intimati Josef Grima u s-soċjeta' Grima Concrete Suppliers Limited in solidum bejniethom.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur