PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-3 TA' MEJJU, 2024

Kawża Numru: 6

Rik. Ġur. 456/2018 RGM

RZ Construction Limited

vs.

Anthony u Esther konjuġi Grima u b'digriet tat-19 ta' Mejju 2023 stante l-mewt tal-konvenut Anthony Grima fil-mori tal-kawża, l-atti f'ismu ġew trasfużi f'isem Esther Grima

Il-Qorti

1. Rat li b'rikors ġuramentat tal-11 ta' Mejju 2018 is-soċjeta' attriċi RZ Construction Limited fissret kif pprestat servizzi lill-konvenuti konsistenti fi tlestija ta' xogħlijiet fil-komun tal-fond Erica Apartments fi Triq l-Iżbark tal-Franċiżi, Mellieħa, liema xogħlijiet kienu jikkonsistu f'tikħil tal-faċċata, xogħlijiet tal-elettriku, *skip hire*, tindif, insulazzjoni tas-soqfa, xogħol ta' konkos u *expansion joints*, taraġ tal-irħam u sollijiet, ottjeniment ta' *EPC Certificate* u xogħol ieħor ta' manutenzjoni ġenerali, liema xogħol kien jammonta fis-somma ta' €21,188.44 oltre €3,813.92 VAT, f'total għalhekk ta' €25,002.36 oltre l-imgħax legali. Fit-22 ta' Marzu 2018 intbagħtet *Request for Payment* lill-konjuġi Grima iżda dawn tal-aħħar baqgħu inadempjenti. Is-soċjetà attriċi fissret li x-xogħol in kwistjoni ġie ċertifikat mill-Perit Anthony Mangion fid-9 ta' Mejju 2018. Ippremetiet ukoll li fl-4

t'April 2018 intavolat ittra uffiċċjali li saret ai termini tal-Artikolu 166A tal-Kapitolu 12 sabiex il-konvenuti jagħmlu l-ħlas iżda baqgħu inadempjenti. Għaldaqstant bir-rikors odjern is-soċjeta' attriċi talbet:

"1. Tipprocedi ghas-sentenza skond it-talba tas-socjeta rikorrenti bid-dispensa tas-smiegh tar-rikors ai termini tal-Artikolu 167/170 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tikkundanna lill-intimati solidalment bejniethom sabiex ihallsu lis-socjeta rikorrenti s-somma ta' €25,002.36 oltre l-imghax legali mit-22 ta' Marzu 2018 rapprezentanti servizzi rezi mis-socjeta rikorrenti lill-intimati konjuġi Grima.

Bl-ispejjez, kompriża dawk tal-ittra uffiċjali tal-4 ta' April 2018, Dokument RZ3, u tal-mandat ta' sekwestru nru 777/2018 u bl-ingunzjoni tal-intimati in subizzjoni."

2. Wara li din il-Qorti diversament preseduta ikkunsidrat illi l-konvenuti kellhom eċċezzjonijiet x'jagħtu, il-konvenuti resqu risposta ġuramentata fit-18 ta' Ġunju 2018. In linea preliminari eċċepew in-nullità tar-rikors ġuramentat għaliex qalu li minn imkien ma jirriżulta li din il-Qorti ntalbet tiddikjara li l-konvenuti huma debituri tas-soċjetà attriċi u għalhekk it-talbiet fir-rikors promotur huma insostenibbli. In linea preliminari wkoll eċċepew li l-ġudizzju mhux integru stante li l-allegazzjonijiet mressqa mis-soċjetà attriċi jirrigwardjaw allegati xogħlijiet li saru fuq partijiet mil-blokka fejn il-proprjetà, l-użu jew tgawdija tagħhom hija ta' diversi persuni *pro diviso*. B'hekk jekk din il-Qorti ssib li xi ammont huwa dovut, dan għandu jinqasam bejn il-komproprjetarji kollha tal-appartamenti. Fil-mertu eċċepew li ebda ammont mhu dovut minnhom stante li fl-ebda mument ma ingaġġaw lis-soċjetà attriċi biex twettaq ix-xogħlijiet imsemmija. Eċċepew fil-mertu wkoll li d-dokument RZ1 huwa konfużjonali fis-sens li għalkemm *prima facie* jidher li huwa intestat fuq l-isem is-soċjetà attriċi, huwa iffirmat mill-Perit Anthony Mangion, u dan joħloq dubju serju dwar f'isem min qiegħed jintalab dak l-ammont. Din il-konfużjoni tiġi ri-affermata permezz tad-dokument RZ2 fejn din id-darba dak l-istess ammont reklamat qiegħed issa jintalab mill-Perit Anthony Mangion. Finalment eċċepew li l-allegazzjonijiet kollha magħmulha mis-soċjetà attriċi għandhom jiġu ppruvati sal-grad rikjest mil-liġi inkluż ammont minnha vantati.

3. Rat l-atti kollha tal-kawża.

4. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà attriċi ppreżentata fid-29 t'Awwissu 2023[1] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta ppreżentata fil-11 t'Ottubru 2023[2].

5. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Provi

6. Xehed l-**Dr. Robert Zammit**, direttur tas-soċjetà attriċi li fisser li kumpanija tiegħu Zammit Investements Group Limited, kienet fuq konvenju mal-konvenuti sabiex takkwista l-appartamenti numru 5 u 6, Erica Apartments, fi Triq l-Iżbark tal-Franċiżi, Mellieħa ġebel u saqaf kif ukoll erba' garaxxijiet ġebel u saqaf bla numru uffiċċjali fil-livell *semi-basement* tal-blokka imsemmija flimkien ma' sehem indiviż tat-tromba tat-taraġ u partijiet komuni li huma intiżi għal użu komuni bejn l-appartamenti li hemm mibnija u dawk li ser jinbnew, inkluż imma mhux limitat għal katusi, drains, taraġ, lift u kull parti oħra li titqies komuni ai termini tal-Kapitolu 398, liberi u franki bid-drittijiet u pertinenzi tagħhom kollha. Spjega li kontra l-konvenuti kien hemm dak iż-żmien proċeduri kontra l-konvenuti fl-ismijiet Eddie Vella et vs. Anthony Grima et (Rik Ġur 608/12 SM) fejn il-Qorti ordnat lill-konvenuti sabiex jagħmlu xi xogħlijiet fil-komun u ordnat li l-aċċess għall-bejt fuq l-aħħar sular miżjud kellu jkun bl-istess modalita bħal ma kien qabel il-kostruzzjoni, bit-tromba tat-taraġ tibqa tiela' sa' l-aħħar bejt ta' l-ogħla sular kostruwit u dawn ix-xogħlijiet kellhom isiru taħt is-sorveljanza tal-Perit Tekniku nominat mill-Qorti. Fisser li

> "Meta ix-xogħlijiet minn naha tal-vendituri bdew mixjin bil-mod, jien tramite s-socjeta ohta tieghi RZ Construction Limited offrejt li niehu hsieb ix-xogħlijiet jien ghax kelli interess li l-appartamenti li ahna xtrajna ossija l-5 u 6 "Erica Apartments" Triq l-Izbark tal-Francizi, l-Mellieha jitlestew mill-aktar fis biex il-konvenju li kont ghamilt ma' terzi ghall-bejgh ta' dawn l-appartamenti jiġi finalizzat. Jien wasalt fi ftehim verbali ma' l-intimati Grima biex naghmel dawn ix-xoghlijiet ta' tkomplija tal-komun 'il fuq mill-appartamenti tieghi stante li sal-livell tieghi kien kollox lest però kien jinhtieg li jkompli tiela sal-bejt. Bdejna bil-bennej li fil-fatt sibtu jien, ghamel ix-xoghol ta' kostruzzjoni, hallsitu pagament Ester Grima, imbaghad kelli nhallsu jien peress li l-intimati

[1] Fol 216 et seq tal-proċess.
[2] Fol 226 et seq tal-proċess.

Grima kienu waqqfu milli jhallsu l-istess bennej. Ta' dan Esther Grima hallsitni wara xi ġimgħat.

Meta jien rajt li hallsitni, jien afdajthom u komplejt bix-xoghlijiet. Tajjeb li inzid li x-xoghlijiet kellhom isiru b'urgenza minhabba li inbdew proċeduri kontra l-vendituri Grima u ċioe l-intimati sabiex jiġi eżegwit ix-xoghol li kellu isir mil-istess intimati skond [...] is-sentenza deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili u kien inhareg mandat *in factum* minn Eddie Vella u ohrajn."[3]

Spjega li huwa kompla jagħmel dawn ix-xogħlijiet bi ftehim mal-konvenuti a spejjeż tagħhom u kienu jikkonsisti f'tikħil tal-faċċata, xogħlijiet tal-elettriku, *skip hire*, tindif, insulazzjoni tas-soqfa, xogħol ta' konkos u *expansion joints*, estensjoni tat-taraġ tal-irħam mil-livell tal-appartamenti tagħhom 'il fuq u bis-sollijiet, otteniment tal-EPC Certificates tal-appartamenti kif ukoll manutenzjoni ġenerali. Fisser li l-valur ta' dan ix-xogħol kollu jammonta għal €25,002.36 oltre l-imgħax legali. Ix-xhud insista li x-xogħlijiet saru mis-soċjetà attriċi fuq inkarigu tal-konvenuti tant li kienu diġà ħallsu parti minn dawk ix-xogħlijiet. Jgħid li l-konvenuti kienu jċemplulu kuljum biex ilesti dawk ix-xogħlijiet fil-komun minħabba l-mandat *in factum* li kellhom kontra tagħhom. Jgħid ukoll li l-konvenuti lanqas jistgħu jippretendu li x-xogħlijiet saru a benefiċċju ta' terzi u dan għaliex l-obbligi versu dawn it-terzi bis-sentenza imsemmija kienet tal-istess konjuġi Grima u skond il-konvenju li kellhom magħhom tal-15 ta' Diċembru 2016 speċifikament fil-klawżola 9, ix-xogħlijiet tal-komun kellu isir mill-konvenuti. Fir-rigward tal-eċċezzjoni li hemm konfużjoni bejn id-dokumenti, ix-xhud jgħid li r-rapport tal-Perit Anthony Mangion intalab mis-soċjetà attriċi u intbagħat lill-konjuġi Grima. Jinsisti li m'hemm ebda konfużjoni u li "l-konjugi Grima jridu jhallsu dejnhom skond l-obbligi li huma assumew mhux biss versu s-socjeta Zammit Investments Group Limited imma wkoll versu Eddie u Maria Isabella Vella, Charles Cutajar, Joseph Cutajar u Margaret Catania."[4]

In kontro-eżami huwa spjega li mhux f'pożizzjoni li jippreżenta l-irċevuti tax-xogħlijiet u dan għaliex il-kuntratturi jaħdmu fuq diversi siti u jagħmlu diversi xogħlijiet u ma jkollhomx kontijiet jew irċevuti speċifiċi. Ix-xhud jgħid li huma kienu inkarigaw lill-Perit Anthony Mangion sabiex joħroġ kont. Mistoqsi kif waslu għaċ-ċifra, ix-xhud wieġeb li ċ-ċifra tinħareġ mill-kuntrattur imqabbad minnhom fuq rati fissi li għandhom. Mistoqsi

[3] Fol 31 tal-proċess.
[4] Fol 32 tal-proċess.

x'intwera lill-perit sabiex jagħmel *vetting* tar-*request for payment*, ix-xhud jgħid li ma jiftakarx eżatt però jassumi li urih il-*price list li* għandhom mal-kuntratturi. Jgħid li huwa kien iġib l-approvazzjoni tal-prezz mingħand Esther Grima. Mistoqsi jekk ħarġux *request for payments* oħra qabel dik tat-22 ta' Marzu 2018 ix-xhud spjega li ma kienx hemm tali talba b'mod formali. Li ġara kien li huwa għamel pagament lill-bennej u Esther Grima ħalsitu dak il-pagament u sussegwentement il-konvenuta bdiet tħallas lill-bennej direttament. Mistoqsi jekk il-Perit Mangion kienx involut waqt ix-xogħlijiet, ix-xhud jikkonferma li ma kienx iżda sabiex jinħareġ iċ-ċertifikazzjoni tal-kont, huwa talbu jmur fuq il-post u jara li x-xogħol verament sar. Ix-xhud jgħid li filwaqt li l-Perit Mangion mar fuq il-post huwa mar waħdu u ma jistax jgħid jekk kejjilx. Mistoqsi jekk talabx kejl tax-xogħol, Dr. Zammit jgħid li huwa ma talabx għalih. Mistoqsi jekk kienx hemm ftehim mal-konvenuti sabiex isir ix-xogħol, ix-xhud jgħid li kien hemm ftehim verbali ma' Esther Grima. Jgħid li l-konvenuta qaltlu sabiex jiksi l-faċċata tagħha biss li tiġi t-tielet sular, jgħid li huwa għamel hekk u żebagħ il-kumplament tal-faċċata u dan għamlu fuq prezz miftiehem magħha. Isostni li kull prezz kien miftiehem magħha. Meta fir-*request for payment* jagħmel referenza għal faċċata, din ma tkoprix biss in-naħa ta' quddiem tal-appartament tal-konvenuti, iżda tinkludi n-naħa ta' wara kif ukoll l-appoġġi tat-tielet sular. Jikkjarifika li x-xogħol ma sarx b'rata fissa iżda b'*lump sum*.

7. Xehed il-**Perit Anthony Mangion** fejn fisser li huwa kien impjegat fuq bażi *part-time* mas-soċjetà attriċi. Mistoqsi dwar il-lista tax-xogħlijiet, il-Perit jgħid li huwa ma kienx ra l-iskip imsemmija fil-lista u jgħid ukoll li waqt ix-xogħlijiet huwa ma kienx preżenti. Ix-xhieda tal-Perit Anthony Mangion tkompliet permezz t'affidavit. Fisser li huwa kien ġie inkarigat minn Dr Robert Zammit sabiex jispezzjona x-xogħlijiet li kienu saru fil-partijiet komuni tal-blokka t'appartamenti mertu tal-kawża. Jgħid ukoll li Dr Zammit kien ingaġġah ukoll sabiex jiċċertifika li x-xogħlijiet effettivament saru. Jgħid li ċċertifika x-xogħol għax hemm evidenza dokumentarja kif ukoll għax kien imur fuq il-post. Fir-rigward tal-faċċata jgħid li din ġiet imkaħħla u miżbugħa. Dwar l-elettriku jgħid li hemm provvista ta' dawl u għalhekk saru x-xogħlijiet ta' elettriku wkoll. Jikkonferma wkoll li kien ġie installat *roof insulation, concrete* u *expansion joints* kif ukoll *water proofing* kullimkien u dan jafu mid-dokumentazzjoni ppreżentata lilu. Dwar l-iskip jgħid li għalkemm huwa ma jistax jgħid jekk kienx hemm skip, ġaladarba l-blokka hija imnaddfa u ma hemmx imbarazz u ħmieġ tal-kostruzzjoni, ifisser li kien ġie mikri *skip* jew xi ħaġa simili. Xhed ukoll li l-partijiet komuni kienu jidhru li sarilhom manteniment ġenerali.

In kontro-eżami fisser li r-*request for payment* kienet tlestiet mis-soċjetà attriċi iżda kien iffirmaha hu u dan għaliex huwa kien jaf il-post. Jgħid li ma jiftakarx li kienu saru xi kalkoli biex waslu għal prezzijiet iżda fuq jekk jagħmlux sens. Jikkonferma li huwa qatt ma ħa kejl tax-xogħol. Mistoqsi kif ġab l-informazzjoni tax-xogħlijiet li saru, il-Perit jgħid li huwa mar fuq il-post diversi drabi għall-affarijiet oħra rigwardanti l-post u kif kien ikun hemm kien jieħu ritratti. Wasal għal dik il-lista minn dak li huwa evidenti bħal per eżempju l-qatran, l-kontrabejt, l-*expansion joints*, il-faċċata huwa xogħol li kollu jidher li sar. Mistoqsi kif wasal għall-konklużjoni li r-*request for payment* tagħmel sens, ix-xhud wieġeb li wasal għall-konklużjoni mill-esperjenza. Fuq mistoqsija tal-Qorti jekk kienx ikkalkula x-xogħol, ix-xhud jgħid li ma kkalkula xejn; huwa iffirma d-dokument mingħajr ma għamel eżerċizzji ulterjuri. Jgħid li huwa fehem li l-prezzijiet li kien hemm fir-*request for payment* kienu prezzijiet miftehma bejn is-soċjetà attriċi u l-kuntratturi inkarigati minnha. Mistoqsi jekk rax il-*bill of quantities* jew fatturi maħruġa mill-kuntratturi inkarigati mis-soċjetà attriċi, ix-xhud jgħid li ma jiftakarx però isostni li x-xogħol sar.

8. Xehed **Paul Marmara**, *accountant* tal-konvenuti fejn fisser li kienu ipparteċipa fl-laqgħat mal-konvenuti, Dr. Zammit, it-tifla tal-konvenuti kif ukoll Dr. Bianchi sabiex jitkellmu dwar il-prezz li bih is-soċjetà attriċi kienet ser takkwista l-appartamenti. Mistoqsi jekk sarx diskors dwar xogħol fuq il-komun, ix-xhud jgħid li ma kien ġie mitkellem xejn dwar dan.

9. Xehdet permezz t'affidavit il-**konvenuta Esther Grima** li fissret li hija u żewġha kienu akkwistaw biċċa art ġewwa Triq ir-Raddet ir-Roti, Mellieħa u eventwalment żviluppawha f'garaxxijiet fil-livell *basement* u tlett sulari appartamenti b'żewġ appartamenti fuq kull sular. Fissret li l-kuntrattur minnhom inkarigat kien bena l-blokka ġebel u saqaf u lestew il-komun billi installaw il-bieb ta' barra, puġġaman tat-taraġ komuni kif ukoll it-twieqi fit-taraġ komuni. Il-madum tat-taraġ kien imwaħħal ukoll sal-livell tal-appartament numru 5 filwaqt li t-tromba tat-taraġ għall-appartament numru 6 kienet għadha mhux lesta u kienet għada ġebel u saqaf. Tispjega li appartamenti 1 sa 4 kienu inbiegħu ġebel u saqaf u l-5 u s-6 appartament kienu għamlu konvenju mas-soċjetà Zammit Investment Group Ltd li għaliha deher Dr. Robert Zammit fil-15 ta' Diċembru 2016. Tgħid li kienu ftehmu li jkomplu jibnu t-tromba tat-taraġ sal-appartament numru 6 fis-sens li jagħmlu t-turġien tal-konkos. Tgħid li s-soċjetà Zammit Investments Group Ltd kienet aċċettat li filwaqt li t-taraġ sal-livell tal-appartament numru 6 kien ser isir minnhom ċioe mill-konvenuti, Dr.

Zammit għas-soċjetà Zammit Investments Group Ltd kien ser jagħmel il-*finishes* tat-tromba tat-taraġ komuni sal-livell numru 6 a spejjeż tiegħu. Tkompli tispjega li kien Dr. Zammit li inkariga bennej kunjomu Bonanno sabiex jibni t-taraġ sal-livell tal-appartament numru 6. Tgħid li hija aċċettat mingħajr problema u kienet ħallset lill-bennej direttament is-somma ta' €3,000 biex jinbena ż-żieda tat-taraġ bil-konkos. Il-konvenuta tkompli tispjega li:

> "Wara li kien inbena l-livell tat-tromba tal-appartament numru 6 u 7 [?], Dr Robert Zammit kien qalli li xtaq jaghmel il-finishes ta' dik il-parti tat-tarag komuni bl-irham u kien qed jikkonsidra wkoll li jaghmel it-tarag komuni kollu bl-irham. Ried ukoll jibdel il-bieb tal-intrata tal-blokka, li kien diġà installat. Jiena ma kontx indhalt bil-mod kif ried jaghmel dawn it-tibdiliet ghaliex l-ispejjez kienu ser ihallashom hu u l-kumpanija tieghu kif konna ftehemna fil-presenza tal-avukat u l-accountant. Aparti minn dawk l-affarijiet ma semmieli qatt aktar li ser jaghmel xogholijiet f'xi partijiet ohra tal-blokka.
>
> Nispjega li dwar dawn il-finishes li kien qal li ser jaghmel la jiena u lanqas żewġi ma konna nvoluti f'xejn u lanqas intlabt naghti l-kunsens tieghi ghal mod kif kienu ser isiru u lanqas dwar il-prezz. Nichad kategorikament li Dr Robert Zammit lili qatt avvicinani rigward dan iżda nsosni li hawwad kollox hu. Peress li l-ftehim kien li ser ihallas hu ghal dawn l-affarijiet, jiena ma dhaltx fiha."[5]

Fissret li l-appartament numru 4 kien inbiegħ b'faċċata lesta. Il-faċċata tal-appartament numru 5 u 6 ma kinux lesti għax inbiegħ fi stat ġebel u saqaf. Tgħid li meta hija marret fuq il-post, kienet rat li t-tromba tal-appartament numru 6 kienet inksiet, ġie miżjud il-puġġaman, ġiet installata tieqa u sar irħam minflok madum bħal kumplament tat-taraġ. Tikkonkludi x-xhieda tagħha li Zammit Investments Group Ltd ma kinitx xtrat hi l-appartamenti iżda kienet ressqet terzi persuni biex magħhom isir il-kuntratt finali tal-bejgħ li saru fil-15 ta' Diċembru 2017 (appartament numru 6) u fit-8 ta' Frar 2018 (appartament numru 5).

In kontro-eżami l-konvenuta tikkonferma li l-pożizzjoni tagħha hi li hija ma kinitx qabdet lil Dr Zammit jagħmel ix-xogħlijiet. Mistoqsija jekk tikkonfermax li saru x-xogħlijiet imsemmija mis-soċjetà attriċi, ix-xhud tikkonferma li saru. Mistoqsija jekk il-madum, il-*waterproofing*, ir-*roof*

---

[5] Fol 181 tal-proċess.

insulation sarux fis-saqaf proprjetà tagħha, ix-xhud tgħid li ma tafx. Ix-xhud però tikkonferma li taf li x-xogħol sar minn Dr Robert Zammit jew il-kumpanija tiegħu.

10. Xehed **Dr Louis Bianchi**, konsulent legali tal-konvenuti. Fisser li huwa ma kienx preżenti meta ġie ffirmat il-konvenju bejn il-konvenuti u l-kumpanija ta' Dr Zammit; iżda kien attenda żewġ laqgħat mal-klijenti tiegħu flimkien mal-accountant, bint il-konvenuti, u Dr Robert Zammit u d-diskussjoni kienet kif ser isir il-ħlas għall-appartamenti. Jgħid li qatt ma ssemma li l-konjuġi Grima kellhom iħallsu għal xogħlijiet li Dr. Robert Zammit kien ser jagħmel fil-blokka u dan għaliex dak li kien ser jagħmel kien kollu għall-benefiċċju tiegħu. Jgħid li "difatti meta sar il-kuntratt ma kienx imsemmi l-ebda prezz f'dak li kien jirrigwarda x-xogħlijiet li kien sejjer jagħmel Robert Zammit u lanqas ma ġiet prodotta xi stima."[6] Jgħid li huwa qatt ma ġie informat jekk kinux saru xi arranġamenti bejn il-konjuġi Grima u Dr Robert Zammit.

11. Xehdet **Erica Grima**, bint il-konvenuti, li spjegat li kienu saru trattattivi ma' Dr Robert Zammit ta' Zammit Investments, u kien sar ftehim li jsiru xogħlijiet ta' tkomplija tat-tromba tat-taraġ fi stat ta' ġebel u saqaf sal-livell tal-bejt permezz ta' bennej kunjomu Bonanno, inkarigat minn Dr Robert Zammit. Tgħid li din it-tromba kellha ssir mill-ġenituri tagħha billi l-komun kien baqa' proprjetà tagħhom, u għalhekk ħallsu għalih. Mentri l-*finishes* tal-estensjoni tat-tromba kienet responsabiltà ta' Dr Zammit li kien aċċetta li jagħmilhom hu u dan kollu sar waqt laqgħa li għaliha kienet preżenti hi fl-uffiċċju ta' Dr Zammit. Tkompli tgħid li meta tlesta x-xogħol tat-tromba minn Bonanno, kienu marru jħallsu lil Dr Zammit billi kien ġie inkarigat minnu iżda kien qalilhom biex iħallsu direttament lill-bennej. Tgħid li fil-fatt kienet hi personalment għan-nom tal-ġenituri tagħha li marret tħallas lill-bennej.

L-Azzjoni attriċi

12. Fil-15 ta' Diċembru 2016 is-soċjetà Zammit Investments Group Limited daħlet f'konvenju ma' Esther Grima u Anthony Grima kif ukoll ma' binhom Carl Anthony Grima sabiex jakkwista

[6] Fol 183 tal-proċess.

"1. L-Apartamenti numru 5 u 6, Erica Apartments, fi Triq minghajr isem uffiċjali li tinsba biswit Triq l-Isbark tal-Francizi, Mellieha mmarkati bl-ahmar fil-pjant Dokument B hawn annessa;

2. kif ukoll erba garages bla numru uffiċjali fil-livell semi basement hekk kif muri fil-pjant markata Dokument C li jinsabu fil-blokka minghajr isem ufficjali li tinsab biswit Triq l-Isbark tal-Francizi, Mellieha flimkien mat-titolu li bhalissa ghandhom il-vendutir fuq it-tromba u partijiet komuni li huma intiżi ghal uzu komuni bejn l-appartamenti li hemm mibnija u dawk li ser jnbnew, inkluż imma mhux limitat ghall-katusi pajps, draints, taraġ, lift, u kull parti ohra li titqies komuni ai termini tal-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta, libieri u franki bid-drittijietu pertinenzi taghhom kollha;"[7]

13. Fost id-diversi kundizzjonijiet li fuqu sar dan il-konvenju, klawsola 9 tipprovdi hekk:

"Soggetta illi l-ordni tal-Prim Awla tal-Qorti Civili moghtija fil-kawza fl-ismijiet Eddie Vella et vs Anthony Grima et Rikors Nru 608/2012 deciza fis-7 t'Ottubru 2015 sabiex isiru x-xogholijiet hemm imsemmija tiġi eżegwita entro t-terminu ta' hames xhur mill-illum"[8]

14. Is-sentenza msemmija ordnat hekk fil-parti disposittiva tagħha:

"15.2.4. Tordna li l-access ghall-bejt fuq is-sular gia` kostruwit ikun bl-istess modalita` bhal ma kien qabel il-kostruzzjoni ta' l-istess, senjatament:

15.2.4.i. Bit-tromba tat-tarag tibqa` tiela fuq l-ahhar bejt ta' l-oghla sular gia` kostruwit;

15.2.4.ii. Tordna li dan isir taht is-sorveljanza ta' l-espert tekniku gia` nominat fl-atti ta' din il-procedura;"

15. Mhux ikkontestat mill-konvenuti li x-xogħlijiet imsemmija fis-sentenza ma kinux għadhom saru meta s-soċjetà Zammit Investment Groups Limited iffirmat il-konvenju magħhom. Dan huwa anke evidenti minn dak li jingħad fil-konvenju li x-xogħol għandu jsir fi żmien ħames xhur. Is-soċjetà attriċi tallega li l-konvenuti inkarigawha sabiex tagħmel xogħol ta' manutenzjoni ġenerali kif ukoll xogħol ta' tikħil ta' faċċata, xogħlijiet tal-elettriku, insulazzjoni tas-soqfa, xogħol ta' *concrete* u *expansion joints*,

---

[7] Fol 40 tal-proċess.
[8] Fol 42 tal-proċess.

taraġ tal-irħam u sollijiet u ottjeniment ta' EPC Certificates. Kien għalhekk li qed titlob li l-konvenuti jiġu ordnati jħallsu is-somma ta' €25,002.36 għall-imsemmija xogħlijiet.

16. Il-konvenuti jikkontestaw li huma inkarigaw lis-soċjetà attriċi. Fissru li huma kienu għamlu l-konvenju mas-soċjetà Zammit Investment Group Limited li d-direttur tagħha huwa Dr. Robert Zammit u qatt ma kienu inkarigaw lis-soċjetà attriċi tagħmel xi xogħlijiet. Jgħidu illi l-ftehim li kienu laħqu mas-soċjetà Zammit Investment Group Limited kien li jieħdu ħsieb il-bini tat-tromba tat-taraġ kif ordnat mill-Qorti. Jgħidu illi x-xogħolijiet ta' finishing kellha tagħmilhom Zammit Investment Group Ltd għaliex dawn kienu fl-interess tagħha bħala l-akkwirent prospettiv tal-appartamenti numri 5 u 6.

Konsiderazzjonijiet Legali

17. Il-konvenuti resqu ħames eċċezzjonijiet.

L-Eċċezzjoni tan-nullita' tar-rikors promotur

18. L-ewwel eċċezzjoni hija ta' natura preliminari u taqra kif isegwi:

> "Illi preliminarjament, qed tiġi eċċepita n-nullità tar-rikors ġuramentat stante li minn imkien ma jirriżulta li dina l-Qorti qed tintalab tiddikjara lill-intimati bħala debituri tar-rikorrenti u konsegwentement, it-talbiet kontenuti fir-rikors promotur huma insostenibbli."

19. Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuta fissret li "r-rikors promutur huwa karenti mit-talba sostanzjali rigwardanti d-dikjarazzjoni li l-intimati huma debituri ta' RZCL, talba li necessarjament kellha tipproċedi t-talba ghal kundanna [...]"[9] u dan huwa bbażat fuq il-fatt li l-azzjoni hija imsejsa fuq l-inadempjenza tal-konvenut li tħallas għax-xogħol reżi mis-soċjetà attriċi li sussegwentement twassal għal sitwazzjoni li rrendiet lill-konvenuta debitriċi tas-soċjetà attriċi.

20. Huwa ben assodat fil-ġurisprudenza nostrana illi mhux kull nuqqas f'att ġudizzjarju għandu jwassal għan-nullita' tiegħu.

[9] Fol 227 tal-proċess.

21. Sabiex tintlaqa' l-eċċezzjoni ta' nullità ta' att ġudizzjarju jeħtieġ li jikkonkorru r-rekwiżiti stabbiliti fl-**Artikolu 789 tal-Kapitolu 12**:

> "(1) L-eċċezzjoni ta' nullità tal-atti ġudizzjarji tista' tingħata –
>
> (a) jekk in-nullità hija iddikjarata mil-liġi espressament;
> (b) jekk l-att jinħareġ minn qorti mhux kompetenti;
> (ċ) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mil-liġi, ukoll jekk mhux taħt piena ta' nullità, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġiebet, lill-parti li titlob in-nullità, preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort'oħra ħlief billi l-att jiġi annullat;
> (d) jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament meħtieġa mil-liġi:
>
> Iżda dik l-eċċezzjoni ta' nullità kif maħsuba fil-paragrafi (a), (ċ), u (d) ma tkunx tista' tingħata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistgħu jissewwew taħt kull dispożizzjoni oħra tal-liġi."

22. In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Bernardette Gatt et vs. Alessandro sive Sandro Cassano** mogħtija fil-31 t'Ottubru 2013 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fid-29 ta' Mejju 2015:

> "Il-principji li jirregolaw l-applikazzjoni ta' dan il-provvediment gew konsistentement applikati minn dawn il-Qrati u essenzjalment jinkludu s-segwenti:
> • Il-kazijiet fejn tista' tirnexxi l-eccezzjoni huma tassattivament dawk elenkati fil-fuq citat artikolu tal-Kap. 12.
> • Citazzjoni ghandu jkun fiha tifsir car u sewwa tal-oggett u r-raguni tat-talba.
> • Citazzjoni ma tigix skartata ghajr ghal ragunijiet gravi.
> • Fejn ma hemmx kontradizzjoni ghall-ahhar bejn premessi u talbiet jew bejn it-talbiet innifishom, il-Qorti trid tqis b'cirkospezzjoni l-eccezzjoni, il-kwalifika fil-kuntest ghandha tkun il-kjarezza tal-intenzjoni.
> • L-oggett tal-kawza u r-raguni jridu jkunu mfissra cara.
> • Premessi guridikament distinti u talbiet kontradittorji jwasslu ghan-nullita' tac-citazzjoni."

23. Il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-kawża **Richard Attard noe vs. John Rizzo noe** mogħtija 18 ta' Frar 2021 irriteniet li

> "f'materja ta' nullita` tal-atti, is-sanzjoni estrema tan-nullita` ta' att ġudizzjarju titlob li l-eċċezzjoni tintlaqa' biss f'każijiet eċċezzjonali

meta r-rimedju waħdien li jingħata lill-imħarrek għall-preġudizzju mġarrab ikun it-tħassir tal-att, kif jipprovdi wkoll il-proviso tal-Artikolu 789(1) tal-Kodiċi tal-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Hija sanzjoni estrema li l-liġi timponi biss meta n-nuqqas formali jew sostanzjali ma jkunx jista' jiġi assolutament tollerat bla ħsara għal xi prinċipju ta' ġustizzja proċedurali [App. Ċiv. **4.11.1991** fil-kawża fl-ismijiet **Vella v. Ċefai** (Kollez. Vol: LXXV.ii.467)]. Fuq kollox, il-liġi tal-proċedura hija maħsuba biex il-kawżi jimxu b'ħeffa u effiċjenza, ekonomija w ħarsien tal-jeddijiet tad-difiża u tal-prinċipji tal-ġustizzja naturali;"

24. Il-konvenuti ma jsemmux taħt liema sub-inċiż tal-Artikolu 789 qed isejsu din l-eċċezzjoni.

25. Il-Qorti tqis illi dak allegat mill-konvenuti ma jista' jitqies taħt l-ebda sub inċiż tal-Artikolu 789. Ma saret ebda vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mil-liġi u lanqas hemm nieqes xi partikolarità essenzjali.

26. Anke jekk għal grazzja tal-argument, il-konvenuta qiegħda tistrieħ fuq sub-inċiż (ċ) u/jew (d), huwa ben saput, kemm mill-proviso tal-Artikolu 789 (1) kif ukoll mill-ġurisprudenza nostrana li l-eċċezzjoni tan-nullità ta' rikors promotur tista' tiġi milqugħa biss kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġabet lill-parti li titlob in-nullità preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort' oħra ħlief billi l-att jiġi annullat.Għaldaqstant rikors ġuramentat m'għandux jiġi mwaqqa għajr għal raġunijiet gravi.

27. Dwar l-element ta' kjarezza fir-rikors ġuramentat, il-liġi ma tinsistix fuq formola preċiża jew kliem partikolari, u sakemm it-talba tkun tista' tinftiehem, ma jimpurtax jekk il-kawżali tkunx imfissra b'mod xott jew saħansitra mifhuma jew implikata mit-talba nnifisha.

28. Eżami tal-att promotur fil-kawża odjerna juri biċ-ċar x'inhi titlob is-soċjeta' attriċi. Anke l-istess konvenuti fl-eċċezzjonijiet tagħhom urew li fehmu eżattament il-mertu tal-kawża u x'kien qed jintalab fil-konfront tagħhom.

29. Ingħad ukoll li d-distinzjoni bejn nullità taħt is-sub-inċiż (ċ) u dik taħt is-sub-inċiż (d) tas-sub-artikolu (1) tal-Artikolu 789, tikkonsisti fil-fatt li, f'tat-tieni, l-att ġudizzjarju jkun milqut minn nuqqas ta' partikolarità essenzjali meħtieġa mil-liġi, u mhux 'sempliċi' ksur tal-forma preskritta[10]. Huwa xieraq li jissemma li l-liġi titkellem dwar 'partikolarità essenzjali' u mhux partikolarità kwalunkwe. Biex partikolarità f'att ġudizzjarju titqies bħala

[10] Ara **Carmelo Galea vs. Pawlu Cuschieri** deċiża mill-Prim'Awla Qorti Ċivili fl-4 ta' Novembru 1988.

‘essenzjali’ jeħtieġ li jintwera li n-nuqqas tagħha f’dak l-att ixekkel serjament u rrimedjabbilment xi wieħed jew aktar mill-għanijiet leġittimi tar-regoli proċedurali li l-kawżi jimxu b’ħeffa, effiċjenza, ekonomija u ħarsien tal-jeddijiet u tad-difiża u tal-prinċipji tal-ġustizzja naturali[11].

30. Dak li l-konvenuta ssejjaħlu difett ma hu difett xejn. It-talba attriċi hija ċara, kundanna tal-intimati għall-ħlas tas-somma ta’ €25,002.36 “rappreżentanti servizzi rezi mis-socjeta rikorrenti lill-intimati konjugi Grima.”

31. Dwar dan, il-Qorti ssib li d-dikjarazzjonijiet magħmulin mis-soċjetà attriċi fil-premessi u li minnhom jitnisslu t-talbiet tagħha ma kinux jeħtieġu li tali dikjarazzjonijiet jissawru fl-għamla ta’ talba formali.

32. Ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Armando Tramontano vs. Dragonara Casino Limited** deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fl-14 ta’ Novembru 2002:

> “Illi ngħad mill-qrati tagħna li d-dikjarazzjonijiet li minn żmien għal żmien ikunu meħtieġa biex l-attur jasal għal xi waħda mit-talbiet tiegħu, m’hemmx bżonn li jsiru fiċ-ċitazzjoni fil-forma ta’ talba [Ara App. 6.3.1996 fil-kawża fl-ismijiet **Ivor Zammit et vs Michael Zammit Tabona noe** (Kollez. Vol: LXXX.i.454) u s-sentenzi hemm imsemmija];
>
> Illi l-Qorti tifhem li jekk it-talba attriċi għandha tiġi mgħarbla kif imiss, din trid issir strettament fid-dawl ta’ dak li jingħad fil-premsssi. Kieku ma jkunx hekk, taqa’ kull bażi li fuqha t-talba tista’ tintlaqa’. Bilkemm għandu għalfejn jingħad ukoll li f’att ta’ Ċitazzjoni, mhux kull premessa li hija ppruvata, jew mhux kontestata, jeħtieġ li jkun hemm provvediment speċifiku dwarha fis-sentenza;
>
> Illi, fl-aħħarnett, ma jirriżultax li bin-nuqqas allegat mill-imħarrka fl-att taċ-ċitazzjoni, hija ġarrbet b’dak in-nuqqas xi preġudizzju li ma jistax jissewwa jekk mhux bit-tħassir tal-att”.

33. In oltre fid-deċiżjoni **Maltacom plc vs. Angelo Schembri** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) mogħtija fis-16 ta’ Diċembru 2002 ġie riaffermat li

> “in kwantu t-talba dikjaratorja pre-ordinata ghall-kundanna mhiex rekwizit ‘sine qua non’ li minghajra l-avviz hu monk. Hu pacifiku fil-

[11] Ara **Diane Vella et vs. Medserv Operations Limited** deċiża mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 t’Ottubru 2008.

gurisprudenza Maltija illi d-domanda tista' tigi inferita u jew sostenuta "per equipollens". (Vol XXXVI pI p105). U billi d-domanda ghal kundanna ghall-hlas tas-somma tad-danni ghandha implicita fiha r-responsabilita' li tat lok ghal dawk id-danni ma hijiex irritwali d-domanda li biha tintalab il-kundanna minghajr ma jkun hemm ukoll fl-Avviz it-talba ghad-dikjarazzjoni tar-responsabilita'.

Jinsab in fatti stabbilit illi "d-dikjarazzjonijiet li talvolta jkunu mehtiega biex l-attur jasal ghal xi wahda mid-domandi tieghu, m'hemmx bzonn li jsiru fic-citazzjoni taht forma ta' domandi." (Vol XXXIII pI p666)"[12]

34. Din il-Qorti għalhekk tikkonkludi li ġaladarba n-nullità eċċepieta mill-konvenuta ma taqa' taħt ebda wieħed mis-sub-inċiżi tal-Artikolu 789 (1), il-Qorti tgħaddi sabiex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta.

L-Eċċezzjoni illi l-Ġudizzju ma hux integru

35. Permezz tat-<u>tieni eċċezzjoni</u> l-konvenuti eċċepew li:

"il-ġudizzju m'huwiex integru stante li l-allegazzjonijiet mressqa mis-soċjetà attriċi jirrigwardjaw allegati xogholijiet li saru fuq partijiet mill-blokka fejn il-proprjetà, l-użu jew it-tgawdija tagħhom hija ta' diversi persuni *pro indiviso*. B'hekk, f'każ li dina l-Omorabbli Qorti ssib illi xi ammont jista' jkun dovut lis-soċjetà rikorrenti, allura f'dan il-każ, dak l-ammont għandu jiġi diviż bejn il-ko-proprjetarji kollha tal-apparamenti, inkluż ir-rikorrenti stess."

36. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkonsidra din l-eċċezzjoni flimkien mal-mertu għaliex kollox jiddependi jekk jirriżultax li x-xogħol allegatament magħmul mill-attriċi sarx fl-interess ta' terzi mhux parti fil-kawża.

L-Eċċezzjoni illi ma hemmx Relazzjoni Ġuridika bejn il-partijiet.

37. Permezz tat-<u>tielet eċċezzjoni</u> l-konvenuti eċċepew illi ma hemm l-ebda relazzjoni ġuridika bejnhom u s-soċjeta' attriċi.

[12] Ara wkoll **Michael Cachia vs. Denis Jacques** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Marzu 1957.

"fil-mertu jinghad li ebda ammont m'hu dovut mill-intimati u dan stante li fl-ebda mument ma huma inkarigaw jew ingaġġaw lis-socjeta rikorrenti biex twettaq ix-xogholijiet msemmija".

38. Jgħidu l-konvenuti illi lis-soċjeta' attriċi ma tawha l-ebda inkarigu. Jekk tali eċċezzjoni tirriżulta fondata il-kawża tieqaf hawn mingħajr il-ħtieġa li jiġi investit aktar il-mertu.

39. Jekk hemmx relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet dwar dak li s-soċjeta' attriċi qed titlob mingħand il-konvenuta għandu jirriżulta mill-apprezzament tal-provi.

40. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-konvenuta fissret li "ma ġiex spjegat kif effettivament dahlet fix-xena RZCL meta kienet Zammit Investments li maghha kien sar il-konvenju u maghha kienu qeghdin isiru d-diskussjonijiet."[13] U għaddiet biex għamlet referenza għal dak li ingħad fl-affidavit ta' Dr. Zammit li l-konvenuti għandhom iħallsu djunhom mas-soċjetà Zammit Investments Group Ltd. Fissret il-konvenuta illi:

> "Fl-ewwel lok, jekk l-obbligu tad-dejn li skont RZCL, assumewh l-esponenti versi s-socjeta Zammit Investments Group Limited, kellha tkun din tal-ahhar li tressaq il-pretenjoni ghal hlas u mhux RZCL, li maghha assolutament ma kien hemm ebda relazzjoni legali. Fit-tieni lok, il-*finishing works* tal-partijiet komuni u li qeghda tirreklama l-hlas taghhom RZCL ma saru konsegwenza ta' ebda obbligu assunt mill-esponenti versu s-sidien l-ohra tal-appartamenti tal-blokka in kwantu s-sentenza esbieta a fol 46 tal-process kien tirrigwarda unikament l-estensjoni tal-kostruzzjoni tat-tromba tat-tarag sal-livell tal-bejt u xejn aktar. Ghalhekk il-*finishing works* li setghu saru fil-partijiet komuni saru ghal benefiċċju tal-komproprjetarji tal-blokka li mhumiex parti minn dawn il-proceduri u f'kull kaz saru a benefiċċju uniku ta' Zammit Investmenets Ltd li kienet, skont il-konvenju, imwieghda l-partijiet komuni tal-blokka."[14]

41. Min-naħa l-oħra, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha s-soċjeta' attriċi tgħid illi l-prova li kienet is-soċjeta' attriċi li ġiet ingaġġata tagħmel dawk ix-xogħolijiet joħroġ mill-fatt illi l-konvenuta diga ħallset pagament akkont tax-xogħolijiet magħmula. Tgħid illi dan huwa konferma tal-aċċettazzjoni da parti tal-konvenuti illi x-xogħolijiet kienu qed isiru a gwadann tagħhom, xogħolijiet li kienu qed isiru mis-soċjeta' attriċi.

[13] Fol 229 tal-proċess.
[14] Fol 229 tal-proċess.

42. Rilevanti għal din l-eċċezzjoni huwa dak li ġie mifthiem fuq il-konvenju tal-15 ta' Diċembru, 2016, konvenju li kien ġie ffirmat minn Robert Zammit għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' <u>Zammit Investments Group Limited</u>. Waħda mill-kondizzjoniijiet li ġiet stipulata fuq dak il-konvenju kienet illi:
"Soggett illi l-ordni tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili moghtija fil-kawza fl-ismijiet Eddie Vella et vs. Anthony Grima et Rikors Nru 608/2012 deciza fis-7 ta' Ottubru 2015 sabiex isiru x-xogholijiet hemm imsemmija tigi ezegwita entro t-terminu ta' hames xhur mill-lum."

43. Jirriżulta illi b'sentenza tas-7 ta' Ottubru, 2015 mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet "Eddie Vella, Maria Isabella Vella nee' Gauci, Charles Cutajar, Joseph Cutajar u Margaret Catania vs. Anthonh Grima u Esther Grima", ġie deċiż:

1. Tiddikjara li r-rikorrenti għandhom dritt għall-uzu ta' l-ambjenti kollha tal-bejt tal-blokk bl-isem Erica Apartments, Triq ir-Rattan gia' Triq l-Iżbark tal-Franċizi, il-Mellieha, u dan bl-istess kejl u konfigurazzjoni kif kien disponibbli għalihom qabel l-intervent strutturali ta' l-intimati;
2. Tiddikjara li l-kostruzzjoni tal-penthouse propost fuq is-sular gia' kostruwit ser inaqqas irrimedjabbilment il-firxa tal-bejt għad-disposizzjoni tar-rikorrenti;
3. Tordna li l-intimati jiġu inibiti milli jagħmlu kull tip ta' xogħol fuq il-bejt in dizamina li b'xi mod inaqqs il-firxa disponibbli lir-rikorrenti;
4. Tordna l-aċċess għall-bejt fuq is-sular gia' kostruwit ikun bl-istess modalita' bhal ma kien qabel il-kostruzzjoni ta' l-istess senjatament:
   i. Bit-tromba tat-taraġ tibqa' tiela fuq l-aħħar bejt ta' l-ogħla sular ġia kostruwit;
   ii. Tordna li dan isir taħt is-sorveljanza ta' l-espert tekniku gia' nominat fl-atti ta' din il-proċedura;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati Anthony Grima u Esther Grima.

44. Ir-relazzjoni tal-konvenuti kienet mal-kumpanija Zammit Investments Group Limited u mhux mas-soċjeta' attriċi. Tant hu hekk illi Zammit xhed illi beda għaddej iż-żmien u x-xogħol intrapriż mill-konvenuti ai termini tas-sentenza precitata kien miexi bil-mod ħafna. Jgħid illi huwa kien diga resaq fuq żewġ konvenji sabiex jassenja d-drittijiet tiegħu lil terzi naxxenti minn dak il-konvenju. Jgħid illi kellu interess li x-xogħol jitlesta kemm jista' jkun malajr u allura issuġġerixxa li x-xogħol meħtieġ isir minnu.

45. Jidher mill-aktar evidenti illi meta Zammit kien qed jitkellem mal-konvenuti dwar li x-xogħol jagħmlu hu sabiex jitħaffef għaliex kellu interess minhabba r-rabta li kellu ma' terzi dwar iż-żewġ appartamenti li dwarhom daħal f'konvenju mal-konvenuti, kien qed jitkellem f'isem Zammit Investments Group Lilmited u mhux f'isem il-kumpanija attriċi. L-attur ma ressaq l-ebda prova illi fil-mument tal-ftehim daħlet in xena l-kumpanija attriċi minflok il-kumpanija l-oħra tiegħu Zammit Investments Group Limited.

46. Din il-Qorti issibha xi ftit insolita kif Zammit, bl-esperjenza kollha li irriżulta li għandu, ma ħax ħsieb illi jekk ried idaħħal in xena kumpanija oħra minn tiegħu jagħmel ftehim bil-miktub mal-konvenuti. Hija xi ftit stramba kif lanqas l-iċken prova ma nsibu fl-atti illi Zammit informa lill-konveniti li ma kienx qed jitkellem aktar f'isem il-kumpanija li magħha ikkuntrattaw fuq il-konvenju imma ma kumpanija oħra. Rilevanti dak li xhed l-avukat tal-konvenuti Dr Louis Bianchi dwar ix-xogħolijiet li kienu ser jitwettqu fil-blokka. Xhed illi kien assista lill-konvenuti fid-diskussjonijiet li kienu qed isiru ma' Zammit dwar l-assenjazzjoni tad-drittijiet li kellha Zammit Investments Limited fuq il-konvenju favur terzi. Jgħid hekk dwar ix-xogħolijiet: "Fl-ebda hin ma ssemma illi l-konjugi Grima kellhom ihallsu ghal dawn ix-xogholijiet jew benefikati li kien sejjer jaghmel Robert Zammit, u dana partikolarment ghax dak li ried jaghmel Robert Zammit kien kollu ghall-benefiċju tieghu. Di fatti meta sar il-kuntratt ma kienx imsemmi l-ebda prezz f'dak li kien jirrigwarda x-xogholijiet li kien sejjer jaghmel Robert Zammit u lanqas ma giet prodotta xi stima."

47. Dan kollu jorbot sfiq mal-ħames eċċezzjoni tal-konvenuti fejn eċċepew illi l-allegazzjonijiet kollha maghmulha mis-socjeta rikorrenti ghandhom jigu ppruvati sal-grad rikjest mil-ligi. Tistrih din l-eċċezzjoni fuq l-**artikolu 562 tal-Kap. 16** li jipprovdi illi , l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah.

48. Kif inżamm fis-sentenza **Dennis Gatt et. v. Alicia Sammut** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Marzu, 2023:

> Tajjeb li jiġi mfakkar li l-prinċipju ewlieni li jirregola l-piż probatorju jibqa' dejjem li min jallega jrid jipprova, (Artikolu 562 talKap.12 tal-Liġijiet ta' Malta) dak li fil-ġurisprudenza tagħna, jiġi deskritt bħala *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*. Huwa obbligu ta' min iressaq kawża quddiem il-Qorti, sabiex jesebixxi d-dokumenti kollha relevanti għall-każ tiegħu. L-Artikolu 559 tal-Kap.12 tal-Liġijiet

ta' Malta, jipprovdi wkoll li għandha tinġieb quddiem il-Qorti l-aħjar prova.

Fis-sentenza tagħha, mogħtija fis-26 ta' Settembru, 2013, fl-ismijiet **Chef Choice Limited v. Raymond Galea et** (Cit Nru 2590/1999) il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, qalet: "Illi l-Qorti tqis li, għalkemm il-grad ta` prova fil-proċediment ċivili m`huwiex wieħed tassattiv daqs dak mistenni fil-proċediment kriminali, b`daqshekk ma jfissirx li l-provi mressqa jridu jkunu anqas b`saħħithom. Il-prova mistennija fil-qasam tal-proċediment ċivili ma tistax tkun sempliċi supposizzjoni, suspett jew konġettura, imma prova li tikkonvinċi lil min irid jagħmel ġudizzju (ara P.A. DS 13.2.2001 filkawża fl-ismijiet **Nancy Caruana vs Odette Camilleri** mhix pubblikata, imma f` dan ir-rigward, konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-27.2.2004)." Dik is-sentenza kienet ikkonfermata minn din il-Qorti fis-27 ta' Ottubru, 2017.

49. Rinfaċċjata b'tali eċċezzjoni s-soċjeta' attriċi kellha mhux biss l-obbligu li tressaq il-provi rilevanti in sostenn tat-talbiet attriċi imma wkoll li tressaq l-aqwa prova.

50. Lanqas Zammit stess ma xhed illi kien sar ftehim bejn is-soċjeta' attriċi u l-konvenuti. Jargumenta illi ladarba x-xogħol għamlitu l-kumpanija attriċi u l-konvenuti ibbenefikaw allura l-attriċi għandha jedd titħallas mingħandhom.

51. Fuq il-konvenju x-xogħolijiet li kienu mwegħda mill-konvenuti lil Zammit Group Investments Limited ma humiex dawk li għalihom qed titlob il-ħlas l-attriċ. Fis-sentenza imsemmija il-Qorti ordnat biss illi t-taraġ jibqa' tiela bl-istess mod bħal dak eżistenti sal-livell tal-bejt. Imkien ma jissemmew finishes.

52. Lura għall-konvenju tal-15 ta' Diċembru, 2016, dwar il-partijiet komuni ġie stipulat illi l-kumpanija Zammit Investments Group Ltd kienet qed takkwista l-immobbli "flimkien mat-titolu li bhalissa ghandhom il-vendituri fuq it-tromba u partijiet komuni li huma intizi ghal uzu komuni bejn l-appartamenti li hemm mibnija u dawk li ser jinbnew......" L-ebda stipulazzjoni ma hemm fil-konvenju illi li l-partijiet komuni kellu jsirilhom xogħol ta' finishing.

53. Il-konvenuta konsistentement sostniet illi qatt ma kien hemm ftehim ma' Zammit li l-finishes iħallsuwhom huma. Ir-rabta li l-konvenuti kellhom dwar il-bejgħ tal-appartamenti lill-kumpanija ta' Zammit kienet li

jeżegwixxu x-xogħolijiet ordnati mill-Qorti mhux aktar tard minn ħames xhur mid-data tal-konvenju. Kif rajna is-sentenza ssemmi biss illi t-taraġ kellu jitkompla bl-istess mod kif kien dak gia ezistenti. Dan l-obbligu kien jirrikjedi illi jitqabbad bennej sabiex jikkostruwixxi l-estensjoni tat-taraġ kif ordnat mill-Qorti fis-sentena precitata. L-intervent ta' Zammit fir-rigward kien illi sab bennej li kien lest li jagħmel dak ix-xogħol, certu Bonavia li ma tressaqx bħala xhud. Dan ikkostruwixxa l-estensjoni tat-taraġ u tħallas mill-konvenuti.

54. Il-preżentata da parti tas-soċjeta' attriċi ta' kopja ta' irċevuta akkont datata 29 ta' Mejju 2018 ma hiex prova li l-attriċi ġiet inkarigata mill-konvenuti. Fl-ewwel lok din l-irċevuta iġġib data wara li ġiet intavolata l-azzjoni odjerna. Inoltre din is-suppost riċevuta għalkemm maħruġa mis-soċjetà attriċi, hija indirizzata lil "*To whom it may Concern*" u mhux lill-konvenuti Din l-irċevuta taqra hekk: "*this is to confirm that today I have received the amount of €3500 [three thousand Five Hundred Thirty Euros [?] only] as payment for alteration works done at Mellieha Property for Ms Ester Grima*."[15] Meqjus li s-soċjetà attriċi kienet diġà intavolat l-azzjoni odjerna meta allegatament ħarġet dik l-irċevuta, il-valur probatobrju ta' dan id-dokument huwa ażżerat.

55. Dwar l-obbligu tal-attriċi li tressaq l-aħjar prova, il-Qorti tirreferi mill-ġdid għall-kont li s-soċjeta' attriċi ħarġet fid-9 ta' Mejju 2018.[16] Jaqra kif ġej:

"Finishing Works carried out at C/Parts Erica Apartments
Triq l-Izbark tal-Francizi, Mellieha.

Facade Plastering (Contractor VACF)	:	4,750.00
Electrical Works (Contractor RMI Installations)	:	3,748.00
Skip Hire and Cleaning (Contractor Martin Vella...)	:	515.00
Roof Insulation, Concrete and Expansion Joints (Contractor Melvin Borg)	:	4,319.44
Marble Stairs and Sill (Contractor RGP Marble Works)		4,678.00
Waterproofing Works (Contractor William Mintoff)	:	2,190.00
General Maintenance work	:	572.00
EPC Certificates Apts 5 & 6 (Contractor My EPCNow	:	416.00
VAT 18%	:	3,813.92
Total		€25,002.36

[15] Fol 51 tal-proċess.
[16] Fol. 4

56. Ix-xogħolijiet kollha li tagħhom is-soċjeta' attriċi qed tirreklama l-ħlas saru kollha minn terzi persuni u mhux minnha direttament. Dan il-kont huwa car f'dan ir-rigward. Huwa kont dwar dak li s-soċjeta' attriċi allegatament ħallset lil terzi għal xogħol fil-blokk ta' appartamenti in kwistjoni. Anke hawn is-soċjeta attriċi naqset milli tressaq l-aħjar prova kif kellha l-oneru li tagħmel.

57. Għal xi raġuni inspjegabbli naqset milli ssejjaħ bħala xhieda lid-diversi persuni u entitajiet li jidher li prima facie jidher li ħadmu fil-partijiet komuni tal-blokk de quo. Anke li kieku għas-saħħa tal-argument biss is-soċjeta' attriċi irnexxielha tipprova li kien hemm ftehim bejnha u bejn il-konvenuti li tagħmel ix-xogħol ta' *finishing* fil-partijiet komuni, l-azzjoni tagħha xorta kienet tfalli għaliex naqset milli ttella lill-ħaddiema sabiex jixhdu dwar ix-xogħol li għamlu, dwar il-kont li suppost bagħtu lill-attur; kif ukoll dwar il-ħlasijiet li irċevew u mingħand min.

58. Il-kontijiet li suppost id-diversi ħaddiema jew kumpaniji ħarġu lis-soċjeta' attriċi ma rajna l-ebda kopja tagħhom. Zammit ġie mistoqsi ripetutament sabiex jeżebixxi dawn il-kontijiet. L-ewwel qal li ser ifittixhom. Fis-seduta ta' wara qal li ma sab xejn għaliex huwa kien jiftiehem magħhom *lump sum payment* fuq diversi progetti f'daqqa.

59. Fil-fehma tal-Qorti din hija raġuni fjakka. Jekk kif jgħid Zammit huwa kien ġie inkarigat mill-konvenuti sabiex jagħmel xogħol ta' *finishes* fil-partijiet komuni fil-livell taż-żewġ appartamenti suġġett tal-konvenju msemmi, huwa elementari li dak li jkun jieħu ħsieb li jżomm id-dokumentazzjoni meħtieġa sabiex tiġġustifika l-kont finali tiegħek. Zammit ma ġab xejn minn dan kollu. Lanqas semplici ricevuta għall-ħlas li allegatament għamlet is-soċjeta' attriċi tas-somma ta' €416.00 għall-EPC Certificates għall-appartamenti 5 u 6 ma ppreżenta.

60. Il-Qorti ma temminx il-verżjoni li ta Zammit illi ma kellux id-dokumentazzjoni relativa. Il-Qorti mhux ser toqgħod tispekula x'wassal lil Zammit ma jressaqx l-aħjar prova għaliex ir-raġunijiet jistgħu ikunu varji; l-ebda waħda pero' ma tqiegħed lis-soċjeta' attriċi f'dawl tajjeb.

61. Min jadixxi 'l Qorti sabiex jirreklama l-jeddijiet tiegħu għandu jersaq bl-oneru li jgħid il-verita' u l-verita' kollha. Ll tallega li ħallast 'il fuq minn €20,000 u fl-istess nifs tgħid li ma għandek l-ebda prova disponibbli ta' dak il-ħlas, lanqas imqar kopja ta' cheque, konklużżjoni waħda tista' ġġib. Illi l-attriċi naqset milli tipprova sodisfaċentement sal-grad meħtieġ il-

pretensjonijiet tagħha. Huwa minnu li l-attriċi resqet bħala xhud lil Perit Anthony Mangion sabiex tiġġustifika l-ammonti minnha reklamati. Pero' xhieda ta' perit ma tistax tieħu post ix-xhieda ta' dawk li suppost għamlu x-xogħol u tħallsu tiegħu. Xhieda li suppost kienu rintraċċjabbli u allura setgħu faċilment jiġu nġunti. Inoltre ix-xhieda tal-Perit Mangion ma tagħti l-ebda affidament fir-rigward għaliex dana xhed illi il-kont li huwa iffirma ma ġiex ippreparat minnu imma għaddijulu Zammit u li huwa ma ra l-ebda kontijiet tad-diversi ħaddiema. Qies l-ammonti bħala tajbin u għalhekk għamilhom tiegħu. L-ebda kejl ma ħa. L-ebda rati ma ġew ipprovduti.

62. Dan kollu qed jingħad *ad abbundantiam,* għaliex kif rajna is-soċjeta' attriċi naqset milli tipprova li hemm relazzjoni ġuridika bejnha u l-konvenuti Grima.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi

1. **Tiċħad** l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta peress li qed issib illi r-rikors promotur ma hux null;

2. **Tiċħad** ir-raba' eċċezzjoni peress li qed issib illi ma hemm l-ebda konfużżjoni bejn id-dokument RZ1 u dokument RZ2.

3. **Tilqa'** t-tielet eċċezzjoni peress li s-soċjeta' attriċi ma seħħiliex tipprova sodisfaċentement illi l-konvenuti ingaġġaw lis-soċjeta' attriċi sabiex isiru x-xogħolijiet mertu tal-kawża;

4. **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kumplament tal-eċċezzjonijiet.

5. **Tiċħad** it-talbiet attriċi.

Bl-ispejjez in kwantu għal erba' kwinti (4/5) a karigu tas-soċjeta' attriċi, u in kwantu għal kwint (1/5) a karigu tal-konvenuta.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
3 ta' Mejju, 2024

Deputat Reġistratur