Qorti tal-Maġistrati (Malta)

RIK NRU 231/2019: **RX CONSTRUCTION LIMITED (C85359) V. JESMOND FRIGGIERI (KI. 8370M)**

(L-APPALT BHAL KULL KUNTRATT IEHOR IRID JIGI EZEGWIT IN BWONA FEDE – DISTINZJONI BEJN ID-DRITT TAL-APPALTANT LI JXOLJI L-APPALT AD NUTUM TAHT L-ART. 1640 TAL-KAP. 16 U D-DRITT TAL-APPALTATUR LI JITLOB IX-XOJIMENT TAL-APPALT TAHT L-ART. 1069 TAL-KAP. 16 – ANKE F'KAZ TA' KUNDIZZJONI RIZOLUTTIVA ESPRESSA L-APPALTATUR XORTA JRID JIRRIKORRI GHAL GUDIZZJU TAL-QORTI SABIEX JITLOB IX-XOLJIMENT TAL-APPALT – L-APPALTANT IKOLLU RAGUNI TAJBA BIEX JITTERMINA JEKK L-APPALTATUR JABBANDUNA X-XOGHOL KOMMISSJONAT LILU – L-APPALTANT LI JAGHTI X-XOGHOL LIL APPALTATUR IEHOR IKUN QIEGHED IMPLICITAMENT IXOLJI L-APPALT MOGHTI LIL TA' QABLU – L-APPALTANT LI JILMENTA MIL-KWALITA' TAX-XOGHOL KOMMISSJONAT MINNU IRID IQIEGHED L-APPALTATUR F'MORA U JTIH CANS JIRRIMEDJA N-NUQQASIJIET RISKONTRATI)

MAĠISTRAT: DR. VICTOR G. AXIAK

11 ta' Novembru 2024

IL-QORTI,

wara li rat ir-rikors ta' RX Construction Limited (imsejjħa "ir-rikorrenti" jew "il-kumpanija rikorrenti" jew "il-kuntrattur") ippreżentat fl-14 ta' Ottubru 2019[1] li permezz tiegħu talbet lil Jesmond Friggieri (imsejjaħ "l-intimat") sabiex jidher quddiem il-Qorti fid-data appuntata għas-smiegħ u jgħid l-għaliex m'għandux ikun ikkundannat li:

> **"jħallas lill-kumpanija attriċi s-somma komplessiva ta' għaxart elef mija u tnejn u tmenin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€10,182.50) rappreżentanti in kwantu għas-somma ta' tmint elef u tnejn u ħamsin Ewro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€8,052.82) bħala l-bilanċ tal-prezz ta' xogħolijiet tal-kostruzzjoni li ġew eżegwiti mill-kumpanija attriċi fuq l-inkarigu u għall-benefiċċju tal-intimat (DOK A) in konnessjoni mal-kostruzzjoni tal-fond ossia 27, Flat 6, Triq San Ġużepp, Mosta u in kwantu għas-somma ta' elfejn mija u disgħa u għoxrin Ewro u**

[1] Fol 1-4

tmienja u sittin ċenteżmu (€2,129.68) bħala danni, konsistenti f'telf ta' qliegħ, li ġew ikkaġunati mill-intimat lill-istess kumpanija attriċi meta huwa ħall l-appalt in kwistjoni mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi, u dan kif ser jirriżulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra legali tad-29 ta' Awissu 2019 (DOK B) u bl-imgħaxijiet legali li jibqgħu jiddekorru sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenut li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni."

wara li rat ir-risposta tal-intimat ppreżentata fil-25 ta' Novembru 2019[2] li permezz tagħha wieġeb kif ġej:

"1. Illi fl-ewwel lok it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan il-għaliex s-soċjeta' rikorrenti naqset milli teżegwixxi x-xogħolijiet kollha kif pattwiti ai termini tal-kuntratt ta' appalt datat 28 ta' Settembru 2018 u abbandunat il-lant tax-xogħol;

2. Illi fit-tieni lok mhux biss l-esponenti ma huwiex debitur fil-konfront tas-soċjeta' attriċi iżda hija s-soċjeta' attriċi li hija debitriċi fil-konfront tal-esponenti u dan billi kawża li l-istess xogħolijiet ma sarux skont is-sengħa u l-arti, l-esponenti sofra danni inġenti u għal tali fini qiegħda ssir kontro-talba;

3. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost il-bilanċ dovut tax-xogħol li ma tħallsitx lis-soċjeta' rikorrenti huwa fis-somma ta' tlett elef, wieħed u disgħin Ewro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€3,091.29);

4. Illi fit-tielet lok jiġi eċċepit illi kienet is-soċjeta' attriċi illi għar-raġunijiet tagħha stess għażlet li tittermina l-appalt mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi u daqstant l-ebda danni ma huma dovuti;

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

wara li rat il-kontrotalba ppreżentata mill-intimat fil-25 ta' Novembru 2019[3] li permezz tagħha ppremetta u talabt is-segwenti:

"1. Illi r-rikonvezjonant qiegħed jipprevalixxi ruħu mill-Artikolu 396 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jintavola l-preżenti rikors rikonvenzjali fil-konfront tas-soċjeta' rikonvenzjonata;

2. Illi ai termini ta' kuntratt ta' appalt datat t-28 ta' Settembru 2018 is-soċjeta' RX Construction Limited ġiet inkarigata sabiex twettaq diversi xogħolijiet fuq il-fond numru 27, Triq San Ġużepp, il-Mosta;

---

[2] Fol 9
[3] Fol 10

3. Illi matul il-kors ta' dawn ix-xogħolijiet, l-istess soċjeta' kkawżat danni għad-detriment tal-esponenti u dan billi l-imsemmija xogħolijiet ma sarux skont is-sengħa u l-arti;

4. Illi ulterjorment kawża tal-fatt illi l-istess soċjeta' rikonvenzjonata abbandunat l-appalt mingħajr l-ebda raġuni valida fil-liġi, l-esponenti sofra danni inġenti b'dana illi kellu jsib kuntrattur ieħor bil-għan illi mill-aktar fisi lesti x-xogħolijiet;

5. Illi għaldaqstant kellha ssir l-odjerna kawża;

Għaldaqstant in vista tas-susepost l-esponenti jitlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex, salv dawk il-provvedimenti jidhrilha xierqa u opportuni, jogħġobha tikkundanna lis-soċjeta' rikonvenzjonata sabiex tħallas lir-rikonvenzjonant is-somma ta' ħamest' elef Ewro (€5,000) jew somma oħra verjuri u dan rappreżentanti danni sofferti kif hawn fuq premess;

Bl-ispejjeż u s-soċjeta' rikonvenzjonata hija minn issa inġunta in subizzjoni."

wara li rat ir-risposta tal-kumpanija rikorrenti, għall-kontrotalba tal-intimat, ppreżentata fl-4 ta' Diċembru 2019[4] li permezz tagħha wieġbet kif ġej:

"I. Illi in linea preliminari, l-inkompetenza ratione valoris ta' din l-Onorabbli Qorti billi t-talba rikonvenzjonali taqa' fil-kompetenza tat-Tribunal Għal Talbiet Żgħar, u mhux fil-kompetenza tal-Qoti tal-Maġistrati (Malta), billi, skond l-Artikolu 3 (2) tal-Att dwar Tribunal Għal Talbiet Żgħar (Kapitolu 380 tal-Liġijiet ta' Malta): "t-Tribunal għal Talbiet Żgħar ikollu ġurisdizzjoni biex jisma' u jaqta' bissi t-talbiet kollha ta' flus ta' ammont ta' mhux iżjed minn ħamest elef Ewro (€5,000)";

II. Illi, fil-mertu, iżda mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talba rikonvenzjonali hija totalment infondata fil-fatt u fid-dritt billi m'huwiex minnu li l-kumpanija eċċipjenti kkawżat xi danni lir-rikonvenzjonant minħabba xogħolijiet li ma sarux skond is-sengħa u l-arti kif allegat;

III. Illi, fil-mertu, iżda mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talba rikonvenzjonali hija totalment infondata fil-fatt u fid-dritt billi m'huwiex minnu li l-kumpanija eċċipjenti abbandunat l-appalt mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi kif allegat;

Għal kuntrarju, kien ir-rikonvenzjonant innifsu li ħall l-istess appalt mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi, kif jirriżulta, fost oħrajn, mill-ittra legali tal-eċċipjenti tad-29 t'Awissu 2019 li ġiet annessa bħala Dok B mar-rikors promotorju tal-eċċipjenti;

[4] Fol 13

IV. Illi, fil-mertu iżda mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talba rikonvenzjonali hija totalmentt infondata fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ser jirriżulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

V. Salv risposti ulterjuri permessi mill-liġi."

wara li rat li permezz tas-sentenza parzjali mogħtija fil-11 ta' Jannar 2021[5] il-Qorti laqgħet l-eċċezzjoni preliminari tal-kumpanija rikorrenti (rikonvenuta) u ddikjarat illi m'għandiex kompetenza *ratione valoris* sabiex tisma' l-kontrotalba tal-intimat, bl-ispejjeż kontra dan tal-aħħar,

wara li rat li permezz tad-digriet mogħti fil-11 ta' Jannar 2021[6] il-Qorti ai termini tal-Art. 741(b) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta ordnat li l-atti tal-kontrotalba jiġu ttrasferiti lit-Tribunal għal Talbiet Żgħar sabiex dan jieħu konjizzjoni tagħha bħala azzjoni awtonoma,

wara li semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet u qrat it-traskrizzjoni tat-testimonjanza tagħhom,

wara li qrat in-noti ta' sottomissjonijiet finali ppreżentati:

- għan-nom tar-rikorrenti, mill-Avukat Dr. Alexander Schembri[7]
- għan-nom tal-intimat, mill-Avukati Dr. Manuel Cachia u Dr. Mark Refalo[8],

wara li rat il-bqija tal-atti proċesswali,

qed tagħti din is-

Sentenza

Sommarju tal-atti inizjali

1. Ir-rikorrenti talbet lill-Qorti tikkundanna lill-intimat iħallasha s-somma ta' €10,182.50 rappreżentanti *in parte* (€8,052.82) bħala l-bilanċ tal-prezz ta' xogħolijiet ta' kostruzzjoni li ġew eżegwiti mir-rikorrenti fuq l-inkarigu u għall-benefiċċju tal-intimat in konnessjoni mal-kostruzzjoni tal-fond 27, Flat 6, Triq San Ġużepp, Mosta, u *in parte* (€2,129.68) bħala danni, konsistenti f'telf ta' qliegħ, li ġew ikkaġunati lir-rikorrenti meta skond din, l-intimat ħall l-appalt in kwistjoni mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi.

---

[5] Fol 50-55
[6] Fol 56
[7] Fol 243-261
[8] Fol 263-272

2. L-intimat min-naħa tiegħu eċċepixxa illi (i) fl-ewwel lok ir-rikorrenti naqset milli teżegwixxi x-xogħolijiet kollha kif pattwiti ai termini tal-kuntratt ta' appalt datat 28 ta' Settembru 2018 u abbandunat il-lant tax-xogħol, (ii) fit-tieni lok mhux biss l-intimat m'huwiex debitur fil-konfront tar-rikorrenti iżda talli hija din tal-aħħar illi hija debitriċi fil-konfront tiegħu billi x-xogħolijiet li wettqet ma' sarux skond is-sengħa u I-arti b'dan li sofra danni inġenti u għal tali fini ġiet intavolata ukoll kontrotalba, (iii) fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost il-bilanċ dovut tax-xogħol li wettqet ir-rikorrenti huwa dak ta' €3,091.29 (u mhux € 10,182.50), (iv) u illi kienet ir-rikorrenti illi għar-raġunijiet tagħha għażlet Ii tittermina l-appalt mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi u għaldaqstant l-ebda danni ma huma dovuti.

3. Kif ingħad, l-intimat ippropona kontrotalba billi talab lill-Qorti sabiex tikkundanna lir-rikorrenti tħallsu s-somma ta' €5,000 jew somma oħra verjuri rappreżentanti danni sofferti minnu meta skond hu r-rikorrenti ma' eżegwietx ix-xogħolijiet skond is-sengħa u l-arti u inoltre abbandunat l-appalt mingħajr raġuni valida fil-liġi b'dan illi l-intimat kellu jsib kuntrattur ieħor bil-għan illi jlestilu x-xogħolijiet mill-aktar fis.

4. Ir-rikorrenti imbagħad kif kienet fid-dritt li tagħmel irrispondiet għall-kontrotalba tal-intimat billi qalet illi (i) in linea preliminari, il-Qorti m'għandiex kompetenza *ratione valoris* billi t-talba rikonvenzjonali taqa' fil-kompetenza tat-Tribunal Għal Talbiet Żgħar; (ii) fil-mertu, iżda mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talba rikonvenzjonali hija nfondata fil-fatt u fid-dritt billi m'huwiex minnu li l-kumpannija rikorrenti kkawżat xi danni lill-intimat minħabba xogħolijiet li ma sarux skond is-sengħa u I-arti, (iii) m'huwiex minnu li r-rikorrenti abbandunat l-appalt mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi kif allegat iżda għal kuntrarju, kien l-intimat innifsu Ii ħall I-istess appalt mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi, kif jirriżulta, fost oħrajn, mill-ittra legali tad-29 t' Awwissu 2019.

5. Permezz tas-sentenza parzjali u digriet[9] ta' din il-Qorti mogħtija fil-11 ta' Jannar 2021 il-Qorti laqgħet l-eċċezzjoni preliminari tal-kumpanija rikorrenti (rikonvenuta) u ddikjarat illi m'għandiex kompetenza *ratione valoris* sabiex tisma' l-kontrotalba tal-intimat, filwaqt li ordnat li l-atti tal-kontrotalba jiġu ttrasferiti lit-Tribunal għal Talbiet Żgħar sabiex dan jieħu konjizzjoni tagħha bħala azzjoni awtonoma.

---

[9] Fol 50-56

6. Minn indaġini li għamlet il-Qorti mis-sistema tal-*ecourts* jirriżulta li sal-ġurnata tal-għoti ta' din is-sentenza, il-kontrotalba tinsab pendenti quddiem it-Tribunal Għal Talbiet Żgħar bħala azzjoni awtonoma (Kawża numru 91/2021 per Ġudikatur Dr. Ilona Schembri) fejn jidher illi t-Tribunal qiegħed jistenna l-eżitu finali ta' din is-sentenza qabel ma jipproċedi bis-smiegħ tal-provi.

Provi

7. Il-**<u>Perit Duncan Muscat</u>** ta l-ewwel darba x-xhieda tiegħu f'din il-kawża fis-seduta tal-5 ta' Ottubru 2020[10]:

   i. Huwa qal li ilu jeżerċita l-professjoni tiegħu sa minn Frar tas-sena 2001. Mistoqsi rigward l-iżvilupp bil-permess PA 2806/18 għall-kostruzzjoni ta' sular u nofs ieħor fuq appartamenti ġia eżistenti ta' Brian Micallef u Jesmond Friggieri (l-intimat), huwa qal li dan il-proġett kien f'idejn missieru (il-Perit Anthony Muscat) u li hu daħal fih fl-20 ta' Jannar tas-sena 2019 wara l-mewt ħesrem ta' missieru. Kien kważi tlesta x-xogħol kollu ħlief għas-saqaf tal-*penthouse*. Spjega kif Brian Micallef u Jesmond Friggieiri kellhom appartament fit-tielet sular u flimkien applikaw għal permess biex jibnu żewġ appartamenti fuq fejn huma kellhom il-washrooms u ssir penthouse jew aħjar duplex flat mal-appartament il-ġdid.

   ii. Meta huwa daħal fil-proġett il-penthouse ta' Brian Micallef kienet lesta però min-naħa ta' Jesmond Friggieri kien għad fadal li jsir is-saqaf – kien sar biss il-*foam work*[11] sa dakinhar. Spjega kif Brian Micallef u Jesmond Friggieri kienu qed jaħdmu separatament minkejja li kien hemm permess wieħed. Inqasam anki il-komun u anki il-kont ġie diviż. Ikkonferma li l-kuntrattur kien RX Construction u kien qed jaħdem wieħed jismu Tony.

   iii. Ftakar li meta daħal fil-proġett kien hemm battibekk bejn Jesmond Friggieri u l-kuntrattur u huwa kellu jagħmel ħafna emendi fil-kont biex jaqblu bejniethom. Huwa qal li huma ma qablux għar-rigward tal-ispejjeż fuq il-qlugħ tal-f*oam work* u dan għaliex ma qablux li l-kuntrattur ikompli bix-xogħol u l-injam ġarrab il-ħsara għaliex tħalla barra fix-xita. Dawn id-diffikultajiet inqalgħu biss ma' Jesmond Friggieri. In-naħa l-oħra (il-parti ta' Brian Micallef) ix-xogħol baqa

[10] Fol 22
[11] Dan huwa l-injam li jsir sabiex wieħed jilqa' għall-konkos

għaddej, tlesta u ħareġ il-kont. Huwa spjega li ċċertifika x-xogħol sa fejn kien lest għaż-żewġ naħat.

iv. Il-Perit kompla jispjega kif ix-shutter kien magħmul mill-injam u ġakkijiet illi l-intimat ħalla hemm għal tul ta' żmien. Il-kuntratt kien rama' l-*former* u kien lest biex jitfa' l-konkos. Kien għad fadallu jagħmel il-ħadid u x-xibka però din ma saritx u lanqas il-vireg. Huwa spjega li l-*former* kien kważi lest biex jilqa' s-saqaf bil-konkos bil-vireg imma ġara li l-kuntrattur u Jesmond Friggieri ma kinux qablu u l-intimat kien waqqaf ix-xogħol u l-kuntrattur ma kienx kuntent ikompli.

v. Ix-xhud qal li huwa ħareġ kont finali sabiex l-intimat ikun jista' ikompli ma' ħaddieħor u wara ħafna negozjati bejn il-partijiet huwa neħħa xi affarijiet li kienu jew żbaljati jew żejda bħal per eżempju *double charging* fejn jidħlu l-*common parts*. L-unika ħaġa li l-partijiet ma qablux fuqha kienet l-ispiża tal-*former* tas-saqaf tal-*penthouse* fl-ammont ta' ċirka €4,800. Il-kont għalhekk ma kienx finalizzat għax kien hemm din is-somma li ma kienux qed jaqblu fuqha. Għalhekk għamel dokument ieħor fejn qali li l-klijent ma riedx iħallas is-somma ta' €4,800, liema kopja il-kuntrattur kellu waħda bħala. Wara, Jesmond Friggieri qabbad lil ħaddieħor biex ikompli x-xogħol li eventwalment tlesta.

8. L-istess **Perit Duncan Muscat** xehed in kontroeżami fis-seduta tat-8 ta' Novembru 2021[12]:

i. Huwa kkonferma li kien il-Perit inkarigat kemm minn Brian Micallef u kemm mill-intimat Jesmond Friggieri fir-rigward tal-proġett in kwistjoni. Huwa għalhekk kien jaf dak kollu li kien hemm bżonn rigward il-kontijiet li kienu qed jinħargu mir-rikorrenti RX Construction Limited kif ukoll dak li kien qed jiġi imħallas.

ii. Rigward il-kuntratt ta' appalt dan kien ħa ħsiebu missieru bħala Perit meta kien għadu ħaj u kien hu li kellu l-inkarigu fil-bidu. Mistoqsi jekk il-pagamenti kellhomx isiru wara ċ-ċertifikazzjoni mill-Perit huwa kkonferma li dan kien il-każ. Ma setgħax jivverifika meta ġew ċertifikati u meta kienu intbagħtu l-kontijiet iżda stqarr li jaf li l-partijiet ma kienux qablu u li kien hemm xi diżgwid fuq il-*Bill of Quantities*. Imbagħad għalqu l-affarijiet u huwa għamel il-kont.

[12] Fol 75A *et seq.*

iii. Ftakar li waħda mill-affarijiet li ma qablux fuqha kienet li l-intimat iddeċieda li ma jkomplix bl-istess kuntrattur u ried iħallsu sax-xogħol li kien għamel. Kien hemm xi *scaffolding* li kien baqa' fuq il-bejt għal żmien twil. Ir-rikorrenti riedet tiċċarġjah għall-iscaffolding u l-armar biex tinbena l-*penthouse* iżda l-intimat ma riedx iħallsu.

iv. Huwa ma kienx ċert jekk kienx l-intimat stess li kien qallu li ma riedx ikompli bl-istess kuntrattur u ftakar biss illi l-partijiet iddeċidew f'punt minnhom li ma jkomplux ma' xulxin u ma jafx min kien li ma kompliex. Mistoqsi jikkonferma jekk hux il-każ li l-intimat beda jistaqsih biex joħroġlu kont finali biex imbagħad jiftehmu kif għandu jkompli x-xogħol, mentri r-rikorrenti irrifjutat li tkompli qabel ma titħallas bil-quddiem, huwa ma kienx ċert dwar dan.

v. Rigward ix-*shuttering* huwa ma ftakarx jekk dan kienx komplet biss però ħafna minnu kien lest għall-ħadid. Kien wasal fi stadju ta' ġakkijiet u injam u dan minħabba s-soqfa. Mistoqsi x'kienet ir-*running rate* fuq dan ix-xogħol fil-mument li sar, ix-xhud spjega li dan jiddependi mill-kuntratt – jista' jkun li l-iscaffolding u l-ilqugħ ikun għalih jew inkella l-prezz tagħhom ikun integrat fil-prezz tal-konkos. F'dan il-każ ikkonferma li kien inkluż mal-konkos. Ir-rata ta' €4,800 hekk imniżżla jirriżulta li hija persentaġġ tal-konkos però ma kienx jaf kif inħadmet.

vi. Ftakar li kellu diffikultà biex joħroġ il-kont għaliex kien hemm affarijiet li ma tlestewx. Kkonferma li seta' kien hemm affarijiet li ġew fatturati darbtejn mir-rikorrenti però fl-aħħar mill-aħħar l-aktar ħaġa importanti kienet l-*iscaffolding* għaliex kienet l-iktar ħaġa għalja. Huma ma qablux fuq din u xi żewġ affarijiet oħra.

vii. Mistoqsi dwar *shaft* tal-lift li ma sarx skont l-*alignment* huwa ftakar li kien hemm diżgwid bejn Brian Micallef u l-intimat dwar dan fejn l-istess intimat ħass li l-prezz ma kienx addattat għax-xogħol li sar. Huwa ma ftakarx però jekk dan kienx ġie mibni skond l-arti u s-sengħa.

viii. Huwa ppreżenta żewġ kontijiet[13], wieħed finali u l-ieħor bid-diskrepanzi li l-partijiet ma qablux fuqhom. Bħala Perit huwa kien mar on site u kien sab li l-akbar problema kienet dik tax-shuttering.

ix. Mistoqsi fuq munzell torba li kien hemm fuq in-naħa tal-intimat huwa ftakar li din kienet hemm iżda ma kienitx ġiet ikkwantifikata fid-dokumenti preżentati.

x. Ikkonferma li l-intimat kien sofra ħsarat minħabba ingress ta' ilma stante li l-bejt ma kienx lest u dwar dan ġie ppreżentat rapport mħejji minnu stess[14].

9. Ix-xhieda in kontroeżami tal-istess **Perit Duncan Muscat** kompliet fis-seduta datata s-17 ta' Jannar 2022[15]:

i. Huwa intalab jagħmel il-verifiki fir-rigward tal-*alignment* tax-*shaft* u filfatt irrizultalu li x-*shaft* li nbena kien ikompli max-*shaft* eżistenti li diġa kien hemm. L-estensjoni li nbniet kienet strutturalment tajba.

ii. Qal li rigward il-*lift* dan kien xogħol l-inġinier u mhux xogħlu bħala perit. Spjega li Brian Micallef kien ikkuntattja lil xi ħadd li kien se jarma l-lift u ċċertifikah li seta' jsir mingħajr problemi. Kien tqabbad *engineer* għax irriżulta li kien hemm xi diskrepanzi żgħar fil-ħajt li setgħu jwasssu sabiex il-lift jeħel.

iii. Mistoqsi jivverifika meta inħarġu l-invoices u meta saret ċ-ċertifkazzjoni qali li kien jidher li l-aħħar ċertifikat inħareġ fl-14 ta' Novembru tas-sena 2019. Sewwasew f'dik id-data nħarġu żewġ ċertifikati, wieħed tal-komun[16] u l-ieħor tal-proprjetà tal-intimat[17]. It-total dovut għal xogħolijiet fil-parti tal-intimat kien € 24,516.57 (inkluż il-VAT). Nofs il-valur tal-kont tal-komun kien €4,821.70.

iv. Mistoqsi kellux ritratti tax-*shuttering* huwa qal li ma kienx ħa ritratti iżda li kien għaddilu xi ritratti l-intimat stess.[18] Dawn jindikaw kif tħalla x-xogħol. Mistoqsi kif kienet il-qagħda tas-sit wara li telaq il-kuntrattur (i.e. ir-rikorrenti) huwa qal li x-shutter kien għadu hemm u kien hemm xi ftit terrapin. Kellu jitneħħa hekk

---

[13] Dok DM1 a fol 76 u Dok DM2 a fol 78
[14] Dok DM3 a fol 84
[15] Fol 91A-92D
[16] Dok DM 5 a fol 98
[17] Dok DM 6 a fol 100
[18] Dok DM4 a fol 92-97

kif miftiehem u kien fil-kontijiet. Fil-bidu x-*shuttering* kien tajjeb iżda dam imwaħħal u kien espost għal ħafna elementi u għalhekk beda jitnawwar. Dan ix-*shuttering* kien għad fadallu ftit żgħira biex jitlesta.

10. Fis-seduta datata 4 ta' Diċembru 2023 l-istess **Perit Duncan Muscat** reġà xehed għall-aħħar darba f'din il-kawża[19]:

   i. Huwa kkonferma li kienet inqalgħet problema meta ġie biex jingħata il-konkos fil-parti tal-intimat. Ma ftakarx eżatt x'kienet il-problema iżda jaf li kien hemm xi dewmien. Qal li kien hemm l-armar kollu tal-konkos lest mingħajr il-ħadid. Fuq in-naħa ta' Brian Micallef kollox kien lest. Ma setax jiftakar għalfejn ir-rikorrenti kienet damet.

   ii. Fir-rigward tal-kont tas-27 ta' Lulju 2019 (a fol 78) huwa kien staqsa lill-kuntrattur kemm kien ser jiċċarġja dwar is-*shuttering* u dan kien qallu li l-prezz indikat kien għal qlugħ, foamwork u anki minħabba in-nuqqasijiet li sofra minħabba li s-*shuttering* kien espost għall-elementi tat-temp. Ma kienx ċert jekk iż-żarmar kienx inkluż jew le. Fil-fehma tiegħu r-rata kienet kemm kemm għolja. Fil-kont tal-14 ta' Novembru 2019 li ħareġ ukoll ix-xhud, il-prezz tas-*shuttering* inbidel minn € 4,680 għal €1,240. Dan il-prezz inbidel għaliex huwa kien tkellem mal-kontendenti biex isolvi s-sitwazzjoni u stabbilixxa dan l-ammont bħala wieħed li kien qrib dak li kien lest iħallas l-intimat u dak li kien lest jaċċetta l-kuntrattur rikorrenti. Rigward ir-rapport datat l-14 ta' Novembru 2019 (a fol 84) huwa qal illi kien ikkonstatata li l-ilma kien daħal fl-appartament tal-intimata minħabba li l-kontrabejt kien miftuħ. Dak iż-żmien kien qed isegwi x-xogħolijiet u r-ritratti annessi mar-rapport kien ħadhom hu.

11. Fil-5 ta' Ottubru 2020 xehed **Matthew Mizzi**[20]:

   i. Dan qal li jaħdem bħala *quantity surveyor* u li ilu jagħmel dan ix-xogħol għal dawn l-aħħar tmien snin.

   ii. Meta ġie muri l-kuntratt in kwistjoni[21] huwa kkonferma li kien preżenti meta ġie ffirmat. Huwa spjega kif Brian Micallef u Jesmond Friggieri kellhom

---

[19] Fol 238-241
[20] Fol 27-32
[21] Dok B a fol 37

appartament kull wieħed ġo blokka u riedu jtellgħu fuq l-appartamenti tagħhom. Huwa kien involut sabiex jagħmel il-*bill of quantities* biex jaraw kemm kienu se jkunu l-ispejjeż, u x'deposit kien ser ikun hemm bżonn. Huma kejlu x-xogħolijiet skond il-proċedura.

iii. Meta ġie muri il-prospett anness mar-rikors promotur bħala Dok A huwa ikkonferma li dan kien il-prospett rilaxxjat minn RX Construction bit-total li kien għad fadal dovut lilha għax-xogħlijiet li kienu saru għal Jesmond Friggieri. Il-prezz totali tax-xogħlijiet li saru kien dak ta' € 29,067 li minnu kien fadal bilanċ ta' € 8,052 (VAT inkluż).

iv. Ikkonferma li x-xogħolijiet fuq in-naħa ta' Brian Micallef kienu tlestew tant li dan kien anke beda jikri lil terzi.

v. Mistoqsi jgħid min kien il-kuntrattur huwa qal li dan kien Antoine Xerri ta' RX Constructions. Huwa qal li fir-rigward tal-intimat dejjem kien ikun hemm il-problemi. Qal li kien bniedem ftit fitt fis-sens li kien jinħela f'ħafna irqaqat anke fejn jidħlu diverġenzi żgħar fil-kejl. Kien ukoll jinsisti kif għandhom isiru ċertu affarijiet minkejja li huwa ma kienx professjonist f'dan ix-xogħol. Meta kien jaslu għall-pagamenti dejjem kien ikun hemm il-problemi. Ġieli Antoine Xerri kien jgħid lix-xhud biex imur jiġborlu xi flus mill-intimat.

vi. Skond ix-xhud l-intimat dejjem kien ifittex ix-xagħra fl-għaġina f'kollox u jekk jidhirlu li xi ħaġa ma kienitx tajba jew li l-kejl ma kienx eżatt kien jipprova jgħid li hemm problema jew kejl żejjed biex fl-aħħar mill-aħħar ma jħallasx.

vii. Il-problemi dejjem qamu fil-konfront ta' Jesmond Friggieri u mhux fil-konfront ta' Brian Micallef.

viii. Huwa ftakar li meta RX Construction ħarġet mix-xena ix-*shuttering* kien armat lest biex isaqqfu s-sular li kienu tellgħu fil-parti tal-intimat. Kienu qed jistennew struzzjonijiet mingħand l-intimat biex jaraw x'se jagħmel. Dan kien kellem lil Antoine u qallu li kien ħa jtih € 2,000 a saldu tal-bilanċ dovut iżda Antoine ma qabilx. Il-konkos baqa' ma ngħatax. Ix-xhud esebixxa dokument[22] fejn indika liema xogħolijiet kienu għadhom iridu jsiru minn RX Construction bil-valur relattiv tagħhom. Il-prezz tax-xogħolijiet li ma sarux kien dak ta' € 14,197.88

---

[22] Dok MM1 a fol 33-35

mingħajr il-VAT. Il-kuntrattur dejjem jagħmel profitt ta' bejn 10 % u 20 % fuq il-prezz tax-xogħolijiet li jwettaq.

12. Fis-17 ta' Mejju 2021, ir-rikorrenti ppreżentat l-affidavit ta' **Anthony Scerri**[23]:

i. Huwa qal li fil-15 ta' Marzu 2018, ibnu Rudgear Scerri kien waqqaf il-kumpanija RX Construction Limited li topera fil-kostruzzjoni u li huwa beda jaħdem mal-istess kumpanija bħala f*oreman*. Fit-12 ta' Jannar 2021 huwa ukoll kien ġie appuntat bħala direttur tal-kumpanija. Il-kumpanija kienet daħlet fi ftehim ma' Brian Micallef u ma' Jesmond Friggieri permezz tal-kuntratt tat-28 ta' Settembru 2018 biex jirregolaw xogħolijiet ta' kostruzzjoni li dawn kellhom bżonn il-Mosta.

ii. Spjega li Brian u Jesmond kellhom appartament kull wieħed maġenb xulxin u xtaqu jestendu l-partijiet komuni u jibnu appartament ieħor u *penthouse* kull wieħed fuq l-appartamenti tagħhom. Ix-xogħolijiet bdew bil-*quantity surveyor* Matthew Mizzi u l-perit tal-proġett, magħżul mill-klijenti, ossia il-Perit Anthony Muscat, li imbagħad ġie nieqes u għalhekk daħal floku ibnu l-Perit Duncan Muscat.

iii. Qal li l-ftehim kien li l-kumpanija kellha toħroġ kontijiet perjodikament b'mod separat lil Brian u lil Jesmond għax-xogħolijiet rispettivi tagħhom, u li kellhom jitħallsu minnhom individwalment. Fir-rigward tal-estenzjoni tal-komun kellu jinħareġ kont wieħed komuni li jinqasam f'ishma ugwali. Ma kien hemm l-ebda problema bejn RX Construction u Brian Micallef tant li din tħallset ta' kollox minnu. Fir-rigward tal-intimat però il-problemi ta' ħlas bdew mill-bidu nett. Spjega kif Jesmond kien qallu li kien applika għal self bankarju biex jiffinanzja dan l-iżvilupp liema self però ma kienx ġie approvat. Sabiex titħallas minnu il-kumpanija dejjem kellha l-problemi u sa anki kienet tibgħat lil Matthew Mizzi okkażjonalment biex imur jiġbor il-pagamenti hu. Kien hemm żmien saħansitra meta Brian Micallef kien offra li jħallas s-sehem ta' Jesmond mill-prezz tax-xogħolijiet tal-komun sabiex dawn ikunu jistgħu jitlestew minħabba li Jesmond ma setax iħallas dak dovut minnu.

iv. Ikkonferma li kien Matthew Mizzi li ħadem il-kont li juri bilanċ ta' € 8,052.81 dovut lil RX Construction Limited. Dan kien ġie ċċertifikat minnu u mill-Perit. L-

[23] Fol 64-69

intimat irrifjuta li jħallas dan l-ammont anki waqt li x-xogħol kien għadu għaddej u dan minkejja li r-rikorrenti kienet diġa armat ix-*shutter* sabiex jagħtu l-konkos. L-intimat għażel li jdaħħal kuntrattur ieħor minflok ir-rikorrenti. Kien għalhekk li din marret iżżarma x-shutter u telqet minn fuq il-post, għaliex Jesmond kien ittermina l-kuntratt minn magħhom. Sussegwentement ikkomunikaw ma' Jesmond Friggieri permezz tal-avukat sabiex iħallas il-bilanċ dovut u sabiex jersaq għal likwidazzjoni u ħlas danni li soffrew minħabba li ttermina l-kuntratt. Da parte tiegħu, l-intimat irrisponda li kien dispost iħallas biss is-somma ta' € 3,198 a saldu. Ir-rikorrenti m'aċċettatx u għalhekk kellha tiftaħ il-kawża.

v. Ix-xhud ippreċiża li l-ammont mitlub ta' € 8,052.81 jirrappreżenta x-xogħolijiet li kienu diġà saru. Għar-rigward tal-allegazzjoni tal-intimat li x-xogħolijiet ma sarux skond is-sengħa u l-arti ix-xhud qal li dan mhux minnu u li l-intimat qatt ma lmenta magħhom fuq il-kwalità tax-xogħol qabel ma r-rikorrenti bdiet tesiġi li titħallas. Inoltre ix-xogħolijiet li saru lil Jesmond saru ukoll lil Brian mill-istess nies, bl-istess materjal u dan ukoll qatt ma kien ilmenta mill-kwalita' tagħhom. Għalhekk ix-xogħolijiet kienu ġew eżegwiti kif suppost tant illi dawn ġew iċċertifikati kemm mill-Perit u kemm mill-Quantity Surveyor.

vi. Qabel ma ġiet intavolata l-kawża s-surveyor intalab jagħmel stima tax-xogħolijiet li r-rikorrenti kien fadlilha tagħmel u dan ikkalkula li kien hemm pendenti xogħolijiet fl-ammont ta' € 14,197.88 eskluż il-VAT u li l-profitt tar-rikorrenti kellu jkun ta' bejn 10% u 20%. Għalhekk ir-rikorrenti ħadet il-medja ta' dan il-profitt u ċioe 15% u kkalkulat li kienet ser tagħmel qliegħ ta' € 2,129.68 fuq il-kumplament tax-xogħolijiet, liema qliegħ iċċaħdet minnu minħabba li l-intimat waqqaf l-appalt.

13. L-istess **<u>Antoine Scerri</u>**[24] xehed in kontro eżami fis-seduta tas-7 ta' Marzu 2022:

i. Mistoqsi jekk il-ħlasijiet kellhomx isiru biss meta l-perit jiċċertifika x-xogħol huwa qal li jekk il-perit ma jiċċertifikax ix-xogħol xorta waħda ma setgħux jitkomplew ix-xogħolijiet. Ikkonferma illi l-intimat għamel diversi pagamenti qabel ċ-ċertifikazzjoni iżda kellu jċempillu diversi drabi biex jagħmel dan.

[24] Fol 110F-110S

ii. Ikkonferma ukoll illi Brian Micallef ħallas il-parti tiegħu tax-xogħolijiet li saru in komuni u filwaqt li kien offra li jħallas ukoll il-parti tal-intimat, madanakollu dan il-ħlas ma kienx sar minnu. Spjega li l-Perit Anthony Muscat kien ġie nieqes f'daqqa u imbagħad kompla xogħolu t-tifel tiegħu il-Perit Duncan Muscat.

iii. Kien hemm kontestazzjonijiet dwar il-kont min-naħa tal-intimat senjatament rigward ix-*shutter* li kienu waslu biex jaħdmu fuqu. Dan kien armat fl-aħħar sular fuq nett u kien jonqos biss l-ilqugħ. Kien lest ukoll il-ħadid biex jitpoġġa fuqu. Ikkonferma li huwa ma setax jagħmel is-saqaf tal-intimat għaliex baqa' ma tħallasx. Huwa ma ftakarx meta kellu jitlesta x-xogħol skond il-kuntratt ta' appalt pero' fi kwalunke każ ma setax ilesti għax ma kienx tħallas.

iv. Huwa ikkonferma li kien hemm dewmien fl-eżekuzzjoni għaliex kien hemm il-maltemp waqt ix-xogħol u inoltre baqa' ma tħallasx għal xhur twal.

v. Mistoqsi jiftakarx li l-intimat kienx staqsa għal pjan ta' xogħol u li r-rikorrenti staqsietu għal ħlas ta' € 10,000 bil-quddiem, huwa qal li ma jiftakarx. Ftakar però li kien hemm l-għodda u x-*shuttering* fuq il-bejt tal-intimat u li wara li nvolvew l-avukati, kienu ftehmu meta seta' jiżżarma. Ikkonferma li x-*shuttering* kien sar u li l-qtugħ tal-injam sar ukoll u li sabiex jintrama l-istess *shuttering* hemm l-ispejjeż involuti bħall-pagi tal-ħaddiema u l-kiri ta' krejnijiet.

vi. Qal li l-intimat offra tlett elef euro a saldu iżda din l-offerta ma kienetx aċċettabbli għaliex kien hemm ħafna iżjed xogħol li sar. Mistoqsi meta kien li telaq minn fuq is-sit huwa qal li kien f'Settembru tas-sena 2019 li ġabar kollox. Mistoqsi kienx jaf meta l-intimat daħħal kuntattur ieħor huwa qal illi dan kien meta rċieva l-ittra bl-avukat.

vii. In rieżami huwa kkonferma li qatt ma kellu problemi dwar dewmien jew ħlasijiet ma' Brian Micallef. Rigward is-somma ta' € 4,600 għax-*shuttering* huwa spjega kif din is-somma kienet tirrifletti xogħol biex jintrama' u jiżżarma x-shutter. Is-somma ma tinkludix il-konkos li baqa' qatt ma sar. Ikkonferma li x-*shutter*ing sar kollu.

14. Fis-17 ta' Mejju 2021, ir-rikorrenti ppreżentat l-affidavit ta' **Rudgear Scerri**[25]:

[25] Fol 70-71

i. Dan ikkonferma li waqqaf il-kumpanija rikorrenti RX Construction Limited u li huwa kien direttur tagħha sakemm irriżenja fit-12 ta' Jannar 2021 u ġie maħtur missieru Anthony Scerri minfloku. Dan tal-aħħar kien jaħdem bħala *foreman* fuq is-siti fejn kienu jsiru x-xogħolijiet.

ii. Huwa qal kif ma kienx involut direttament fix-xogħolijet tal-Mosta għax kien qed jieħu ħsiebhom missieru. Ikkonferma li skond il-kotba tal-kumpanija huma tħallsu tax-xogħolijiet li għamlu għal Brian Micallef imma kien għad fadal somma ta' € 8,052.82 dovuta lilhom mingħand Jesmond Friggieri.

iii. Filwaqt li kkonferma li kien iffirma l-kuntratt datat 8 ta' Settembru 2018 stqarr li minn hemm 'il quddiem kien missieru Anthony Scerri li ħa ħsieb kollox. Huwa daħal biss fi kwistjonijiet ta' ħlas. Ikkonferma li Jesmond Friggieri kien waqa' lura fil-ħlasijiet u missieru kien jitolbu jikkomunika miegħu permezz tal-*email.* Kopja ta' waħda minn dawn l-*emails* ġiet esebita bħala Dok RS1[26]

15. Fis-seduta tal-4 ta' Ottubru 2021 xehed **Brian Micallef**[27]:

i. Huwa kkonferma l-firma tiegħu fuq il-kuntratt datat 28 ta' Settembru 2018. Spjega li kellu l-opportunità flimkien ma' Jesmond Friggieri li jibnu fuq il-flattijiet tagħhom u għalhekk ftehmu li jingaġġaw lil RX Construction. Ftehmu li jibnu unit kull wieħed fuq il-flats rispettivi tagħhom. Huwa kellu żewġ sulari u Jesmond Friggieri kellu sular u bejt fuqu. Il-ftehim kien li kulħadd iħallas is-sehem tiegħu tal-ispejjeż u li dawk tal-komuni jinqasmu nofs bin-nofs.

ii. Mistoqsi kellux problemi ma' RX Construction huwa qal li l-perit iffirmalu li x-xogħol sar sewwa u huwa għadda l-pagament relattiv.

iii. Bħala prassi kien jiftiehem mal-perit biex jara x-xogħolijiet, kien jikkalkula l-*bill of quantities* u jgħaddi pagament lil Antoine Scerri. Mistoqsi dwar il-kwalità tax-xogħol ta' RX Construction huwa qal li kien xogħol sewwa u li kien skond s-sengħa. Huwa qal li ħallas nofs l-ispejjeż tal-komun, li ma fadallux pendenzi u li l-binja tiegħu hija lesta.

16. L-istess **Brian Micallef** xehed in kontroeżami fis-seduta tas-7 ta' Marzu 2022[28]:

---

[26] Fol 71
[27] Fol 74A-74D
[28] Fol 110A-110E

i. Mistoqsi kienx sab irċevuti relatati mal-partijiet komuni tal-blokk huwa qal li ma kien sab xejn. Ftakar li l-ammont li ħallas b'kollox kien ta' ċirca € 11,000 maqsum bejn tnejn. Huwa ħallas nofshom permezz ta' ċekkijiet li esebixxa. Qal li huwa kien jara li x-xogħolijiet kienu għaddejjin, jikkwantifikahom permezz tas-*surveyor* u imbagħad jħallas permezz ta' ċekk.

ii. Mistoqsi jekk Mizzi kienx ħareġ *bill of quantities* lilu personalment huwa wieġeb fin-negattiv. Qal li l-ewwel inħarget *bill of quantities* għax-xogħolijiet komuni imbagħad kont ieħor għax-xogħolijiet separati.

iii. Muri Dok DM1[29] ossia il-*bill of quantities* tax-xogħolijiet tal-komun ippreżentat mill-Perit Duncan Muscat huwa kkonferma li dan kien il-kont tal-komun li kien qed jirreferi għalih.

17. Fis-seduta tat-13 ta' Ġunju 2022 xehed l-intimat **<u>Jesmond Friggieri</u>**[30] li kkonferma bil-ġurament l-*affidavit* tiegħu[31] ppreżentat dakinhar stess:

i. Huwa żied jgħid illi jħoss li ma kienx raġjonevoli Antoine Scerri dwar kif riedu li jħallas. Kien iħossu mhedded kull darba biex iħallas meta suppost ix-xogħol kellu jkun ċertifikat mill-Perit qabel ma jsir il-ħlas. Minkejja dan huwa kien għamel ħlas parzjali.

ii. Meta huwa ikkontesta l-kont, ir-rikorrenti qatt ma resqet sabiex tiddiskuti. Huwa kkjarifika li kien daħħal kuntrattur ieħor wara li r-rikorrenti kienet diġa kkonfermat bil-miktub li kienet qed tittermina l-kuntratt. Għalhekk kienet hi li waqfet l-appalt u mhux hu.

iii. Fl-*affidavit* tiegħu spjega li huwa flimkien ma' martu Stefania Friggieri iddeċidew li jiżviluppaw l-arja tal-bejt tagħhom mal-ġar tagħhom Brian Micallef li għamel l-istess, u dan fil-blokka bl-indirizz 27/28, ġewwa Triq San Ġużepp, Mosta. Ftehmu li jużaw il-Perit Anthony Muscat f'Jannar tas-sena 2019 iżda sussegwentement dan ġie nieqes ħabta u sabta.

---

[29] Fol 76
[30] Fol 112A
[31] Fol 114-217

iv. Il-kuntratt tal-appalt ġie iffirmat fit-28 ta' Settembru 2019. Dakinhar tħallas id-depożitu ta' 30% b'ċekk u Antoine Scerri kien wiegħed li ser jibda l-ġimgħa ta' wara. Il-ftehim kien li l-ħlasijiet isiru wara li x-xogħol jiġi ċċertifikat mill-perit biex b'hekk jekk ikun hemm problema din tkun tista' titranġa. Huwa u Brian kellhom iħallsu l-partijiet rispettivi tagħhom.

v. Spjega li kienu nqalgħu ħafna intoppi matul il-pendenza tax-xogħolijiet. L-ewwel wieħed kien il-fatt li għamlet ħafna xita u dan xekkel ix-xogħol minħabba li ried jinkiser parti mill-kontrabejt biex jidħlu t-travi ħalli jinbnew ħitan fuqhom. Madanakollu x-xogħol xorta beda għaddej bil-mod wisq. Inoltre, l-ħaddiema tar-rikorrenti bdew ikissru l-kontrabejt tal-kamra tal-bejt u l-komun u din kienet deċiżjoni ħażina għaliex l-ewwel kellhom jibdew billi ipoġġu t-travi. Qal ukoll li l-ħaddiema ta' RX Construction ma kienux ta' ħila u li x-xogħolijiet kienu damu esposti għall-elementi għal madwar xahrejn meta setgħu jsiru fi 15-il ġurnata.

vi. L-ewwel kont intbagħat fil-5 ta' Diċembru 2018 xahrejn wara li beda x-xogħol u waqt li l-kuntrattur kien għadu qed jagħmel ix-*shutter* biex jagħti s-saqaf. Huwa ftakar li l-għada stess kiteb lill-Perit sabiex jara dak li kien dovut għax-xogħol li kien sar iżda qatt ma irnexxilu jiġi jkejjel u imbagħad sfortunatament kien miet ħabta u sabta.

vii. Il-perit u s-segretarju tiegħu kienu tawh parir biex ma jħallasx qabel ma jsir il-kejl. Kien fit-8 ta' Diċembru 2018 li ċempillu Matthew Mizzi kważi jheddu li jekk ma kienx se jħallas kien se jkollu ħafna inkwiet. Huwa dakinhar semmielu l-kuntratt u li ried isir il-kejl l-ewwel. Saret ħafna korrispondenza rigward dan il-kont sabiex huwa seta' jifhem x'kien qed iħallas għax beda jibża li jekk iħallas f'dak il-mument seta' jerġa jitolbu pagament għall-istess ħaġa wara bħalma filfatt ġara fuq it-terrapin u l-imbarazz li ħalla fuq il-bejt.

viii. Is-saqaf tal-appartament qatt ma ingħata konkos u sadanittant inbena l-bini fuq in-naħa ta' Brian Micallef. Dan sar fi tlett ġimgħat li kompla juri li ma kellux għalfejn idum xahrejn fuq il-parti tiegħu li minħabba f'hekk spiċċa ikkaġunalu ħsara. F'Jannar 2019 huwa ħallas xi pagamenti biex isir il-konkos fis-saqaf b'dana li elenka l-pagamenti li saru ossia:
   - € 8,650 – 3 ta' Ottubru 2018
   - € 2,600 – 3 ta' Jannar 2019
   - € 1,400 – 1 ta' Frar 2019
   - € 1,000 – 4 ta' Frar 2019

- € 1,000 – 28 ta' Frar 2019
- € 2,000 – 15 ta' Marzu 2019

Huwa ħallas għalhekk l-ammont totali ta' € 16,650. Meta ħallas huwa kien ċar li dawn il-pagamenti kien qed jagħmilhom akkont u li ma jfissirx li kien qed jaċċetta l-kejl tas-*surveyor* ta' RX Construction. Il-*foreman* ta' RX Construction, ċertu Ramon, kien qallu li jekk kien ħallas żejjed dawn kienu ituhomlu lura pero xorta ma ħassx li seta' jafdahom. Minn dakinhar huma komplew jibnu in-naħa ta' Brian Micallef u kienu se jagħtu l-konkos tan-naħa tal-bejt tiegħu iżda ma tawhiex għax hu ma tahx aktar pagamenti.

ix. Għalkemm beda jiġri wara l-Perit Duncan Muscat biex imur ikejjel dan kien okkupat li jirkupra x-xogħol wara l-mewt ta' missieru. F' April 2019 baqa' jibni l-komun bil-permess tiegħu ħalli ma jwaqqafx lill-ġar.

x. Fil-25 ta' Mejju 2019 il-Perit Duncan Muscat ħareġ il-kont proviżorju u dan sal-bini tal-kamra tal-bejt u mingħajr il-konkos. Huwa għamel pagament ieħor wara li ħareġ dan il-kont fit-30 ta' Mejju 2019 fl-ammont ta' € 5,147.40. Sa dak iż-żmien ix-shutter kien għadu lanqas bdieh u meta sar il-pagament huwa kompla. Bejn it-2 ta' Ġunju 2019 u l-25 ta' Ġunju 2019 bdew jiddiskutu bl-*emails* kif ser jiġi komplut il-proġett. Antoine Scerri beda jitolbu iħallas il-kumplament tax-xogħolijiet previsti (€ 10,000) bil-quddiem. Għalkemm l-intimat ħass li l-kuntratt ta' appalt oriġinali beda jiġi imwarrab, xorta waħda kien lest li jiddiskuti biex jitlesta x-xogħol u għalhekk impona kundizzjonijiet ġodda bħalma kienet qed tagħmel RX Construction. B' *email* tal-25 ta' Ġunju 2019 l-intimat qal li ppropona xi kundizzjonijiet li RX Construction ħasset li kienu wisq ħorox u għalhekk Antoine Scerri ddeċieda li jittermina l-kuntratt.[32]

xi. Fis-17 ta' Ġunju 2019 il-kuntrattur kien diġà ħatt ix-shutter u ħalla l-injam u l-puntali kollha hemm. Kien biss f' Ottubru 2019 li ħa l-affarijiet kollha u dan wara li huwa kien kkomunika miegħu permezz ta' ittra bl-avukat.[33] Fit-12 ta' Ottubru 2019 ħa ukoll puntali li ma kinux tiegħu imma tal-kuntrattur li daħal floku u f'dan ir-rigward kienu ttieħdu proċeduri kriminali. F'Awwissu 2019 huwa għamel pagament ieħor fl-ammont ta' € 4,449.66 liema pagament kien ġabru Matthew Mizzi. Dan il-ħlas sar wara li l-intimat elimina xi affarijiet mill-kont li skond hu ma kinux saru. Imbagħad fl-aħħar ta' Lulju 2019 il-Perit

[32] Dok JF11 a fol 178
[33] Dok JF12 a fol 182

Duncan Muscat ħareġ kontijiet oħra proviżorji b'xogħolijiet li ma sarux. Kien hawnhekk li huwa ma qabilx ma xi affarijiet bħall-ispiża tax-*shutter* li filfatt qatt ma kien inbena sħiħ u li nqala wara 15-il ġurnata kif ukoll it-tneħħija tar-radam li inqala mill-komun u l-ġar li flimkien kienu jammontaw għal madwar € 5,000. Kien għalhekk li huwa għamel kalkolu ta' dak li dehrlu li għandu jħallus billi naqqas dak ix-xogħol li ma sarx u offra li jħallsu € 3,198.98 iżda l-kuntrattur ma aċċettax. Huwa kkomunika miegħu permezz ta' avukat u wara li tah risposta infetħu dawn il-proċeduri.

xii. L-intimat qal li f'Settembru 2019 huwa iddeċieda illi jqabbad kuntrattur ieħor minħabba li RX Construction kienet itterminat il-kuntratt u kienu ilhom ma jersqu fuq il-post għal aktar minn xahrejn. Kien inkwietat peress li kienet riesqa x-xitwa u ma riedx ħsarat u għalhekk il-kuntrattur il-ġdid għamel dak li kellu jsir billi bena il-ħitan ta' madwar il-bejt fi 15-il ġurnata. Qal ukoll illi huwa neħħa r-radam personalment pemezz ta' żewġ ħaddiema tiegħu sabiex ikun jista' jsir il-kontrabejt. F'dan ir-rigward kien hemm bżonn żewġ skips, ġurnata xogħol ta' tlett irġiel u krejn għal ġurnata sħiħa.

xiii. Skond l-intimat, ir-rikorrenti kkawżatlu danni bil-mod kif aġixxiet. Per eżempju kien hemm ħsarat fis-saqaf tal-kamra tal-banju tal-ġirien minħabba ingress tal-ilma. Tali ħsara ma setgħatx tissewwa mill-ewwel għax is-saqaf ried jitħalla jinxef l-ewwel. Inoltre r-rikorrenti neħħiet il-katusa tal-ilma tax-xita sakemm kienet qed tpoġġi t-travi u wara li għamlet xita qawwija xi ġirien kien daħlilhom ħafna ilma b'dana illi sofrew ħsarat fis-suffett u l-ħitan tagħhom. L-intimat kellu ukoll ibajjad l-opramorta tal-bejt tal-ġirien u nefaq spiża ta' € 600 kif ukoll nefaq is-somma ta' € 4,130 (inkluż l-VAT) sabiex jitbajjad l-appartament ta' taħt il-binja l-ġdida għax intela bil-moffa minħabba li r-rikorrenti kienet ħallet il-bejt mikxuf għal tul ta' żmien.

xiv. L-intimat spjega ukoll illi waqt ix-xogħlijiet tar-rikorrenti, is-sit kien nieqes kompletament minn miżuri li jħarsu s-saħħa u s-sigurta'. Il-kuritur li kien jagħti għal bejt tal-ġar kien mimli imbarazz u kellu jqabbad ħaddiem li għamel jumejn inaddaf biex jagħmel passaġġ mingħajr periklu għall-ġirien. Dan il-ħaddiem swieh € 240.

xv. Kien hemm kwistjoni oħra rigward l-ħitan tax-shaft tal-lift li minħabba f'hekk il-lift seta' ma jaħdimx sew. Il-Perit kien qallu li jekk l-istruttura kienet difettuża allura kien ser jonfoq flus fil-ħela. Qallu ukoll però li bħala perit hu ma kienx responsabbli mill-istruttura. Qal li tant ma kienx hemm serjetà li l-bennej li ġie

propost fuq il-*commencement notice* qatt ma mar jaħdem fuq is-sit u sadanittant induna illi tali bennej anqas kien fuq il-lista ta' benneja liċenzjati skond il-BCA.

18. Fis-16 ta' Jannar 2023 l-istess intimat **Jesmond Friggieri** xehed in kontroeżami[34]:

   i. Huwa kkonferma illi ma ħallasx dak l-ammont ta' ċirka € 3,000 li skond hu huwa dovut minnu. Spjega li fil-25 ta' Ġunju 2019 kien hemm korrispondenza bejnu u bejn il-kuntrattur rigward l-aħħar biċċa xogħol fuq il-bejt u l-kuntrattur beda jitolbu l-ħlas ta' € 10,000 bil-quddiem. L-intimat però ma riedx iħallsu għaliex ma kienx qed jafdah. Qal li min-naħa tiegħu għamillu xi kundizzjonijiet fosthom li jlesti fi żmien ħmistax-il ġurnata iżda l-kuntrattur rahom ħorox ħafna u ma aċċettax. Kien għalhekk li l-kuntrattur ittermina l-kuntratt.

   ii. L-intimat xehed illi l-kuntrattur baqa' ma ġabarx l-affarijiet tiegħu tant li kellu jibgħatlu bl-avukat biex imur jiġborhom. Inoltre ħallielu t-terrapien. Dan spiċċa biex kellu jitnaddaf minn tlett ħaddiema tiegħu fuq jumejn. Apparti hekk, il-kuntrattur ried jiċċarġjah tat-terrapien li ħalla warajh.

   iii. Qal li f'Awwissu 2019 kien hemm trattivi mal-Perit biex jagħlqu l-kont. Huwa ma riedx iħallas €4,000 tax-shutter meta dan lanqas kien għamlu kollu. Huwa għamel nofs il-bejt b'shutter u imbagħad qalgħu u ħalla nofsu hemm.

   iv. Il-kont mal-perit qatt ma ingħalaq minħabba ix-shutter u r-radam li l-intimat ma riedx iħallas għaliex ir-radam baqa' hemm u x-shutter ma' tax konkos fuqu – anzi ġie jaqilgħu u reġa użah. Ikkonferma li l-kuntrattur ġdid daħħlu f'Settembru 2019 però ma setax jiftakar id-data.

   v. F'Ġunju 2019 hu u l-ġar tiegħu Brian Micallef kellhom ġlieda kbira quddiem il-Perit u ddeċidew li l-kuntrattur jkompli u jispiċċa x-xogħolijiet fil-komun biex b'hekk ma jżommx lill-istess ġar. Fil-frattemp l-intimat baqa jittratta mal-kuntrattur u kien il-kuntrattur stess li ttermina l-kuntratt.

   vi. Il-kuntrattur kien qallhom verbalment li kien ser jibda x-xogħolijiet ġimgħa wara l-iffirmar tal-kuntratt. Dan però beda xi ħmistax wara meta żarma l-kamra tal-bejt. Mistoqsi min kien jagħmel superviżjoni tax-xogħol huwa qal li kienu hu u

---

[34] Fol 222A-222M

Brian Micallef li jaraw ix-xogħolijiet li qed isiru u l-perit ma kienx qed jiġi fuq il-post.

vii. Meta ġie suġġerit lill-intimat illi kuntrarjament għal dak li kien xehed fl-affidavit tiegħu, il-kuntrattur kellu ta' bilfors iqatta l-kontrabejt sabiex ikun jista' jagħmel it-travi, l-intimat insista illi ma kellux għalfejn ikisser il-kontrabejt sħiħ. Dan wassal, skond hu, għal ħafna ħsara minħabba x-xita li għamlet. Huwa kellem lil-Perit dwar dan u filfatt kellu jkellem lill-kuntrattur hu però imbagħad ġie nieqes.

viii. Ikkonferma li ħallas depożitu f'Ottubru 2019 u li f'Diċembru 2019 intbagħatlu l-ewwel kont. Il-Perit baqa' ma marx ikejjel qabel ma ġie nieqes f'Jannar 2020 u għalhekk ma ħallas xejn. Il-ħlas li jmiss sar fl-aħħar ta' Jannar biex b'hekk ikompli. Mistoqsi kien applika għal self mill-bank biex jiffinanzja dan il-proġett huwa wieġeb fl-affermattiv u qal u li dan is-self ma kienx ġie approvat.

ix. Mistoqsi jekk il-kuntrattur kienx spjegalu li ried € 10,000 bil-quddiem għaliex ma kienx qed jafdah fil-ħlasijiet peress li kien waqa' lura fil-pagamenti, huwa qal li ma jiftakarx. Huwa ċaħad illi x-*shutter* kien dam tlett xhur fuq il-post minflok il-ħmistax-il ġurnata li semma fl-affidavit tiegħu. Spjega li rigward ix-shutter ta' fuq il-kamra tal-bejt il-kuntrattur kien beħsiebu jagħti l-konkrit u rigward il-kumplament tal-bejt ix-*shutter* għamlu fl-aħħar ta' Mejju u lanqas lestieh għax il-kuntrattur ried li jaslu fi ftehim dwar il-pagament. L-intimat qal li dwar din il-kwistjoni kien kellem lill-Perit u fit-tieni kont ta' Novembru 2019 li ħareġ il-Perit ix-*shutter* ma kienx imniżżel. Spjega li kien hemm żewġ kontijiet – wieħed ta' Awwissu 2019 fejn il-Perit niżżel ir-radam u kien hemm ukoll xi ventilatur żejjed u ieħor f'Novembru 2019 fejn dawn ma kienux imniżżla.

Kunsiderazzjoni

19. Ma hemmx kontestazzjoni li l-lanjanza odjerna tikkonċerna kuntratt ta' appalt iffirmat bejn il-kumpanija rikorrenti bħala l-kuntrattur / appaltatur fuq naħa u l-intimat (flimkien mal-ġar tiegħu Brian Micallef, li mhuwiex parti mill-kawża) bħala l-kommittent / appaltant fuq in-naħa l-oħra, fejn tal-ewwel kellu iwettaq xogħolijiet ta' kostruzzjoni ta' sular u nofs addizzjonali fuq l-appartamenti eżistenti tal-aħħar, skond id-*drawings* annessi mal-kuntratt relattiv li ġie iffirmat fit-28 ta' Settembru 2018.

20. Il-kuntratt ta' appalt huwa regolat fil-liġi ċivili tagħna fl-Art. 1633 *et. seq* tal-Kap. 16. L-Art. 1640 tal-Kap. 16 jiddisponi kif ġej:

'1640. (1) Min jagħti x-xogħol jista' jħoll, meta jrid, il-kuntratt, għalkemm ix-xogħol ikun diġà 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, skont 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 tal-appaltatur u l-valur tax-xogħol, wara li jittieħed qies tal-utilità 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 skont 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, b'kull mezz li jkun, bid-deċiżjoni tiegħu li jħoll il-kuntratt, u dan bla ħtieġa ta' ebda awtorità jew konferma mill-qorti.'

21. Ġie miftiehem bejn il-partijiet kontraenti illi jinħareġ kont wieħed komuni f'dak li għandu x'jaqsam ix-xogħolijiet li jsiru fil-*common parts* fejn imbagħad kull parti toħroġ sehem ugwali, u kontijiet separati għax-xogħolijiet li jsiru fl-appartamenti rispettivi. Ir-rikorrenti m'hija qed titlob xejn mill-appaltant l-ieħor Brian Micallef peress illi dan ħallas kemm is-sehem tiegħu mix-xogħolijiet li saru fil-partiiet komuni u kemm dak li kien dovut minnu fejn jidħlu x-xogħolijiet li saru fl-appartament tiegħu u filfatt ma rriskontra l-ebda problema fir-rigward ta' tali xogħolijiet li ġew eżegwiti lilu.

22. Ir-rikorrenti qed titlob mill-intimat l-ammont ta' <u>€ 8,052.82</u> bħala l-bilanċ tal-prezz tax-xogħolijiet li wettqet (konsistenti kemm fis-sehem tiegħu mix-xogħolijiet li saru fil-komun u l-ammont dovut minnu għax-xogħolijiet li saru fl-appartament tiegħu) kif ukoll is-somma ta' <u>€ 2,129.68</u> bħala danni rappreżentanti 15% qliegħ li hija tallega li tilfet fuq il-valur tax-xogħolijiet li kien għad fadlilha tagħmel wara li skond hi, l-intimat ittermina l-appalt mingħajr raġuni valida. **Huwa ċar għalhekk illi t-talba tar-rikorrenti qegħda ssir abbażi tal-Art. 1640(2) tal-Kap. 16 billi qed tallega illi l-appalt ġie itterminat mill-intimat bħala l-appaltant mingħajr raġuni valida fil-liġi.**

23. L-intimat min-naħa tiegħu jeċepixxi illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt billi:

1. Naqset milli teżegwixxi x-xogħolijiet kollha li kellha tagħmel u abbandunat l-appalt;
2. Wettqet xogħolijiet li ma kienux skond is-sengħa u l-arti b'dan illi kkawżatlu danni;
3. Kienet ir-rikorrenti illi tterminat l-appalt mingħajr raġuni valida u għalhekk l-ebda danni m'huma dovuti lilha;
4. Mingħajr preġudizzju jekk hemm xi bilanċ dovut għar-rikorrenti dan huwa dak ta' € 3,091.29.

24. L-intimat ippropona ukoll kontrotalba għad-danni li jgħid li sofra meta r-rikorrenti tterminat l-appalt mingħajr raġuni valida b'dan illi kellu jqabbad kuntrattur ieħor, apparti li x-xogħolijiet ma ġewx eżegwiti skond is-sengħa u l-arti. Kif ingħad, permezz tas-sentenza parzjali u digriet ta' din il-Qorti mogħtija fil-11 ta' Jannar 2021 il-Qorti laqgħet l-eċċezzjoni preliminari tal-kumpanija rikorrenti (rikonvenuta) u ddikjarat illi m'għandiex kompetenza *ratione valoris* sabiex tisma' l-kontrotalba tal-intimat, filwaqt li ordnat li l-atti tal-kontrotalba jiġu ttrasferiti lit-Tribunal għal Talbiet Żgħar sabiex dan jieħu konjizzjoni tagħha bħala azzjoni awtonoma. Il-kawża li qabel kienet tifforma l-kontrotalba tal-intimat tinsab pendenti quddiem it-Tribunal Għal Talbiet Żgħar fejn jidher illi t-Tribunal qiegħed jistenna l-eżitu finali ta' din is-sentenza qabel ma jipproċedi bis-smiegħ tal-provi.

25. Issa biex jingħad is-sew, ġaladarba r-rikorrenti bħala l-appaltatur qegħda tibbaża t-talba tagħha fuq l-Art. 1640(2) tal-Kap. 16, l-ewwel impressjoni tista' tkun dik illi l-intimat ma kellux għalfejn jintavola kontrotalba għad-danni li jgħid li sofra billi dawn jistgħu faċilment jidħlu fl-eżerċizzju li jrid jitwettaq mill-Qorti fil-likwidazzjoni tal-ammonti li jistgħu jkunu dovuti lilu ai termini tal-Art. 1640(3) tal-istess Kap. 16[35]. Madanakollu fil-verità l-intimat mhuwiex qiegħed jgħid illi huwa kellu raġuni tajba sabiex jittermina l-appalt – f'liema każ il-Qorti kienet tkun tista' tapplika l-Art. 1640(3) u possibbilment tillikwida d-danni favur tiegħu mingħajr ħtieġa ta' kontrotalba jekk dawn ma jaqbżux l-ammont bilanċjali dovut minnu (i.e. billi jitnaqqsu minn tali bilanċ)– **iżda li kienet ir-rikorrenti bħala l-appaltatur illi**

[35] Ara fost oħrajn **Dr Marco A. Ciliberti noe v. C. Fino & Sons Limited** (QAC (Sup), 25/10/2023) u **Francis Busuttil & Sons Ltd. v. Christopher Apap et** (QAC (Sup), 30/05/2014)

tterminat l-appalt *de quo* u għalhekk ma tapplika l-ebda dispożizzjoni taħt l-Art. 1640 imsemmi.

26. Ikun xieraq illi jiġi mfakkar mill-Qorti illi għalkemm l-appalt huwa regolat b'mod speċjali taħt l-Art. 1633 et. seq tal-Kap. 16, fejn il-liġi ma tgħidx mod ieħor huwa xorta waħda regolat ukoll taħt dawk id-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili li jirregolaw l-kuntratti u l-obbligazzjonijiet b'mod ġenerali. *In primis*, kuntratti t'appalt għandhom **is-saħħa ta' liġi għall-partijiet kontraenti** (Art. 992(1)), għandhom jiġu eżegwiti **bil-*buona fede*** (Art. 993) u japplika għalihom ukoll il-prinċipju tal-*pacta sunt servanda* **"billi ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens tal-partijiet jew għal raġunijiet magħrufin mil-liġi.** (Art. 992(2)". Proprju fuq dan il-prinċipju tal-aħħar il-leġislatur ħaseb sabiex fl-Art. 1640 fuq imsemmi jagħti d-dritt lill-appaltant illi mingħajr il-bżonn li jagħti raġuni, jittermina l-appalt *ad nutum* b'mod unilaterali. L-effetti ta' dik it-terminazzjoni huma imbagħad regolati skond jekk l-appaltant kellux raġuni valida sabiex jittermina l-appalt – fil-każ li jkollu, japplika l-Art. 1640(3) mentri fil-każ li ma jkollox raġuni valida, japplika minfok l-Art. 1640(2). Dan id-dritt ta' xoljiment però ma jispettax ukoll lill-appaltatur li f'każ ta' inadempjenza kuntrattwali min-naħa tal-appaltant (per eżempju fin-nuqqas ta' ħlas), għandu minflok ir-rimedju ġenerali taħt l-Art. 1069 li jista' jeżerċita:

> **'1069. (1) Meta l-kondizzjoni riżoluttiva, sew dik magħmula espressament kemm dik li titqies bħala magħmula, tkun għall-każ li fih waħda mill-partijiet tonqos għall-obbligazzjoni tagħha, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet esegwita, tista' tagħżel, jekk il-kondizzjoni sseħħ, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt, jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibli.**
>
> **(2) Fil-każ il-wieħed u l-ieħor, il-konvenut jista' jiġi kkundannat għall-ħlas tad-danni.'**

27. Kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **HSBC Bank Malta plc v. Emmanuel Calleja et** (PA, Rik Maħ 1017/2022 MS, 12/01/2024):

> "Il-liġi tagħraf żewġ xorta ta' kondizzjonijiet riżoluttivi. L-ewwel xorta ta' kondizzjoni riżoluttiva hija dik li tiġi miftehma espressament. It-tieni xorta hija dik li titqies magħmula u ċjoè hija preżunta, u tissejjaħ fil-lingwaġġ forensi «patt kommissorju taċitu». Il-liġi tgħid li din ix-xorta ta' kondizzjoni riżoluttiva titqies dejjem magħmula meta l-kuntratt ikun bilaterali...
>
> Id-distinzjoni bejn iż-żewġ xorta ta' kondizzjonijiet riżoluttivi m'hijiex biss fil-forma tagħhom, fejn waħda hija espressa u l-oħra hija preżunta, imma b'mod partikolari fl-effetti tagħhom, fejn id-

distinzjoni ewlenija bejn il-kondizzjoni riżoluttiva espressa u l-kondizzjoni riżoluttiva taċita hija li fil-każ ta' l-ewwel waħda, it-terminazzjoni tal-ftehim isseħħ *ipso jure* u l-qorti ma tistax tagħti żmien lid-debitur biex jirrimedja, mentri fil-każ tat-tieni, il-qorti jkollha d-diskrezzjoni illi tagħti lid-debitur żmien għal *purgazione della mora*. Dan il-premess kollu jitnissel minn qari tal-artikoli 1066, 1067 u 1068 tal-Kodiċi Ċivili. Madanakollu, **<u>f'entrambi każijiet trid tkun il-qorti li tiddikjara l-kuntratt xjolt</u>** (emfasi u sottolinear ta' din il-Qorti), u ebda waħda mill-partijiet ma tista' unilateralment ixxolji l-kuntratt mingħajr ma tadixxi l-awtorità ġudizzjarja. Dan jgħodd ukoll fejn il-kundizzjoni tkun espressament riżoluttiva, tant illi l-artikolu 1067 proprju jikkontempla komunkwe l-intervent tal-qorti...

Illi l-artikolu 1069 jipprovdi r-rimedji tal-parti kreditriċi fil-każ fejn parti f'kuntratt tonqos mill-obbligazzjoni tagħha. Din id-disposizzjoni tgħid **<u>illi l-parti kreditriċi jkollha l-jedd jew li titlob il-ħall tal-kuntratt (u mhux tħoll il-kuntratt hi stess)</u>** (emfasi u sottolinear ta' din il-Qorti) jew inkella li ġġiegħel lid-debitur jeżegwixxi. F'kull każ, skont it-tieni subinċiż, il-kreditur jista' jitlob id-danni. Huwa evidenti li t-talba li jrid jagħmel il-kreditur trid issir lill-awtorità ġudizzjarja, u li għalhekk ix-xoljiment tal-kuntratt ma tistax issir unilateralment mill-partijiet imma teħtieġ l-adeżjoni ġudizzjarja."

28. Għalhekk id-distinzjoni netta bejn id-dritt tal-appaltant li jittermina l-appalt taħt l-Art. 1640 u d-dritt tal-appaltatur li jittermina l-appalt taħt l-Art. 1069 hija proprju dik illi tal-ewwel m'għandu bżonn ebda konferma ġudizzjarja (Art. 1640(5)) mentri tal-aħħar għandu bżonn il-permess tal-Qorti anke jekk il-kuntratt innifsu jikkontempla kondizzjoni riżoluttiva espressa.

29. Mill-provi prodotti jidher ċar għall-Qorti li d-diżgwid li nqala' bejn il-partijiet kien prinċipalment xprunat mill-mod ta' kif kellhom isiru l-ħlasijiet. Ikun opportun għalhekk li jiġu analizzati l-klawżoli pertinenti tal-kuntratt li jirregolaw il-ħlas[36]:

<u>Parti tal-bidu tal-kuntratt</u>

"…for the sum of Forty-Eight Thousand, Eight Hundred and Forty-Five Euros 41 cents (€48,845.41) (the "Contract Sum" as quoted in Appendix 1)

excluding VAT, or the sums that shall become payable **<u>after full measurement of the works following completion at the time and in the manner specified in Clause 1.8 set out below</u>** (emfasi u sottolinear tal-Qorti), which offer has been or is hereby accepted by the Client."

---

[36] Fol 37-40

Klawżola 1.8 tal-kuntratt

"1.8 Progress Payments

The payment shall be effected by the Client to the Contractor as follows:

30% deposit 1 week prior to commencement

70% monthly progress payments or on the completion of the masonry works to each level or on completion of the concrete works to each level. Whichever is the sooner. **All based on the actual works carried out and measured on site** (emfasi u sottolinear tal-Qorti).

… The Contractor shall issue payment applications formally stating the amount due to the Contractor under this Contract, **with certified payments being paid within 10 days from such certification according to measurements taken during certification by the architect or is delegate responsible of the project** (emfasi u sottolinear tal-Qorti)"

Klawżola 2.8 tal-kuntratt

"2.8 Determination by Contractor

The Contractor may, but not unreasonably or vexatiously, notify through registered mail the Client forthwith stop or change the concession of this contract if the Client shall make default in any one or more of the following respects:

…

(b) If the Client falls to provide payment for agreed sums of completed works **within 30 days of receiving the Contractors application for payment** … (emfasi u sottolinear tal-Qorti)."

30. Mix-xhieda u mill-korrispondenza li ġiet skambjata bl-*email* (Fol 118-181) joħroġ is-segwenti:

    1. Filwaqt li r-rikorrenti bdiet tippretendi li l-intimat jħallasha l-*interim payment applications* li jintbgħatulu perjodikament skond il-kejl magħmul mis-*surveyor* Matthew Mizzi (dawn intbagħtu fil-5 ta' Diċembru 2018 għall-ammont ta' € 10,736.50[37], fil-5 ta' Marzu 2019 għall-ammont ta' € 7,585.39[38]

[37] Fol 134-138
[38] Fol 151-156

u fil-11 ta' Ġunju 2019 għall-ammont ta' € 40,919.67[39]), l-intimat beda jinsisti illi huwa jkun obbligat iħallas biss meta x-xogħolijiet jiġu mkejla u ċċertifikati mill-Perit.

2. Ix-xogħolijiet bdew fl-10 ta' Ottubru 2018[40] u l-ewwel *interim payment application* għall-ammont ta' € 10,736.50 intbagħtet fil-5 ta' Diċembru 2018[41]. Din kienet ibbażata fuq il-*measurements* magħmula minn Matthew Mizzi (*surveyor* tar-rikorrenti). Jidher illi tal-inqas inizjalment il-Perit inkarigat mill-proġett, Anthony Muscat, ma kienx involut fil-qisien u kien għalhekk illi apparti li l-intimat beda jikkontesta numru ta' affarijiet mill-kont, dan beda jitlob żmien sabiex il-kont jiġi approvat mill-istess perit. Ir-rikorrenti u r-rappreżentanti tagħha ma kienux kuntenti għax skondhom il-ħlasijiet kellhom isiru kull xahar jew malli jiġu kompletati x-xogħolijiet fuq kull livell *"whichever is the sooner"*[42].

3. Inoltre lejn l-aħħar ta' Diċembru 2018 żviluppat sitwazzjoni fejn l-intimat kien informa lis-*surveyor* Matthew Mizzi illi ma kienx ġie approvat lilu s-self bankarju li kien applika għalih u li għalhekk kellu bżonn ftit żmien għall-ħlas. Kien għalhekk li fis-17 ta' Diċembru 2018 ir-rikorrenti bagħtet tinfurmah illi hija kienet ser tissospendi x-xogħolijiet fuq in-naħa tiegħu sakemm jiġu effettwati l-ħlasijiet[43]. L-intimat ma kienx kuntent u wieġeb lura fit-22 ta' Diċembru 2018 illi huwa kien ser iħallas sal-10 ta' Jannar 2019 u li ma kienx qed jaqbel illi x-xogħolijiet jiġu sospiżi. Inoltre fakkar lir-rikorrenti illi x-xogħolijiet kellhom jiġu ċċertifikati mill-perit, xi ħaġa li kienet għadha ma saritx. Bħala kompromess huwa qal lir-rikorrenti li kien ser jibgħat il-perit fl-ewwel ġimgħa ta' Jannar u li kien lest li jħallas bil-quddiem ix-xogħolijiet fuq is-saqaf, skond kif imkejjla mill-Perit, diment li dan jitlesta tal-10 ta' Jannar 2019.

4. Ir-rikorrenti, tramite is-*surveyor* Matthew Mizzi, ilmentat mal-intimat illi minkejja r-rwol importanti tal-perit dan ma kienx qiegħed jaqdi dmiru u li kienet ir-responsabiltà tal-klijent li jiġri wara l-perit.[44] Ġara illi l-qisien

---

[39] Fol 171-175
[40] Fol 204
[41] Fol 134-138
[42] Ara email ta' Matthew Mizzi datata 7 ta' Diċembru 2018 a fol 131
[43] Fol 139
[44] Fol 133

baqgħu ma ttieħdux mill-Perit Anthony Muscat illi miet ħabta u sabta f'Jannar 2019.

5. Bejn it-30 ta' Jannar 2019 u t-22 ta' Frar 2019 l-intimat ħallas l-ammont ta' € 6,000[45] (inqas mill-ammont mitlub ta' € 10,736.50). Skond l-istess intimat ix-xogħolijiet bdew għaddejjin bil-mod wisq oltre li l-maltemp kbir li kien qed jagħmel ma kienx qed jgħin. Qal ukoll illi l-ħaddiema tar-rikorrenti ma mxewx skond is-sengħa u li x-xogħolijiet damu esposti għall-elementi (u s-saqaf ma ngħatalux konkos) għal madwar xahrejn, b'dan illi daħal l-ilma u ġarrab id-danni.

6. Dan in-nuqqas ta' qbil bejn il-kontendenti baqa' jippersisti matul ix-xhur sussegwenti kif evidenzjat mill-korrespondenza ta' bejniethom. Jidher illi f'Jannar 2019 daħal fix-xena iben il-Perit Anthony Muscat, ċioe il-Perit Duncan Muscat u dan fi stadju illi skond l-istess perit, ix-xogħolijiet kienu kważi kompletati ħlief għas-saqaf tal-*penthouse*/appartament tal-intimat fejn kien ġie armat il-*foam work.* Fil-5 ta' Marzu 2019 inbagħet *interim payment application* oħra lill-intimat għall-ammont ta' € 7,585.39[46] u dwar din reġà inqala diżgwid peress illi l-intimat beda jikkuntesta xi affarijiet mill-kont. Sadanittant fil-15 ta' Marzu 2019 l-intimat għamel pagament ieħor ta' € 2,000[47]. Fil-frattemp però x-xogħolijiet baqgħu weqfin peress illi għalkemm kien hemm il-parti l-kbira tas-*shutter* armat fuq is-saqaf tal-appartament/penthouse tal-intimat, il-konkos baqa' ma ngħatax.

7. Fix-xhur ta' bejn il-ħruġ tal-*interim payment application* f'Marzu 2019 mis-*surveyor* tar-rikorrenti *u* l-ħruġ taċ-ċertifikati u *bills of quantities* mill-perit tal-intimat f'Lulju 2019, mentri x-xogħolijiet kienu weqfin ir-relazzjoni u l-fiduċja bejn il-kontendenti ddeterjorat kompletament. Filwaqt li r-rikorrenti kienet qed tippretendi l-ħlas tal-ammonti dovuti u saħansitra tax-xogħol li kien qed baqa' bil-quddiem, l-intimat kien qed jittituba fuq l-ammont li kien verament dovut minnu u inoltre beda jesiġi li x-xogħol jiġi kompletat entro terminu qasir stipulat minnu. Kien imbagħad **<u>fil-25 ta' Ġunju 2019</u>** illi l-kumpanija rikorrenti bagħtet *email* lill-intimat[48] sabiex tinfurmah illi ma kienetx qed taċċetta l-kundizzjonijiet ġodda imposti minnu u li għalhekk

[45] Fol 142-145, oltre l-ħlas tad-depożitu ta' € 8,650 li sar dakinhar tal-kuntratt
[46] Fol 151-156
[47] Fol 146
[48] Fol 181

kienet iddeċidiet li **tittermina x-xogħolijiet** li kien baqa' fin-naħa tal-proprjeta' tal-intimat filwaqt li kienet ser tibgħatlu l-aħħar kont għall-bilanċ li kien fadal. L-intimat kien pront dakinhar stess u wieġeb illi l-messaġġ tar-rikorrenti kien qed jiġi nnotat minnu.

8. Skond l-intimat il-Perit Duncan Muscat ħareġ kont proviżorju fil-25 ta' Mejju 2019 li jkopri x-xogħolijiet kollha li kienu saru sal-bini tal-kamra ta-bejt (mingħajr il-konkos li kien għadu ma ngħatax) u abbażi ta' dan il-kont huwa ħallas is-somma ta' € 5,147.40. Mill-atti dan il-kont proviżorju ma jirriżultax. Jirriżulta filfatt li kien **fis-27 ta' Lulju 2019** illi l-Perit Muscat ħareġ l-ewwel ċertifikati tiegħu, ossia' ċ-ċertifikat għax-xogħolijiet li saru fit-tielet sular u l-*penthouse* tal-intimat[49] u ċ-ċertifikat għax-xogħolijiet li saru fil-*common parts* għall-intimat u għal Brian Micallef[50].

9. Dawn iż-żewġ ċertifikati tal-Perit Muscat juru li f'dak l-istadju u ċioe minn wara l-*interim payment application* li kien irċieva f'Marzu 2019, l-intimat kien qed jikkuntesta l-ammonti segwenti (eskluż il-VAT):

- € 1,929.37 (*demolition and carting away of slab over washroom* li skond l-intimat kienet eċċessiva) mill-kont komuni li kellu jinqasam bejn tnejn (li jfisser li kien qed jikkuntesta l-ammont ta' ċirka € 965)

- € 50 (*ventilaturi*, li skond l-intimat kienu tnejn biss u kienu ngħalqu), € 1,408.61 (*demolition and carting away of slab over washroom* li skond l-intimat kienet eċċessiva) u € 4,680 (*shuttering charge* li skond l-intimat ma kellux iħallasha).

Kien qed jiġi kkuntestat għalhekk l-ammont ta' ftit iżjed minn sebat elef euro (€ 7,103.61) eskluż il-VAT (i.e. €8,382.26 bil-VAT).

10. Mill-kalkoli li għamlet il-Qorti jirriżultalha illi sas-27 ta' Lulju 2019, ix-xogħolijiet kollha li wettqet ir-rikorrenti (kif ċertifikati mill-Perit) u li kienu eżegwiti għall-intimat (i.e. is-sehem tiegħu mill-komun u x-xogħolijiet li saru fil-proprjeta' tiegħu) kellhom valur ta' € 39,965 (bil-VAT) li minnhom l-intimat kien ħallas € 21,797.40. F'dak l-istadju għalhekk kien hemm bilanċ

[49] Fol 78-83
[50] Fol 76-77

dovut ta' **<u>€ 18,167.60</u>** anke jekk minn tali bilanċ l-intimat kien qed jikkuntesta €8,382.26 minnhom.

11. Xahar wara, ossia fid-19 ta' Awwissu 2019, l-intimat imbagħad ħallas l-ammont ta' € 4,449.66[51]. Dakinhar stess wara l-ħlas ir-rikorrenti ħarġet il-prospett (esebit a fol 2) bl-ammont li dehrilha li kien dovut lilha, ossia dak ta' **<u>€ 8,052.81</u>** (bil-VAT).

12. L-intimat oġġezzjona u fid-29 ta' Awwissu 2019 bagħat *email* lir-rikorrenti bil-bilanċ li dehrlu li kien dovut minnu wara li neħħa jew biddel dawk l-affarijiet li ma kienx qed jaqbel magħhom u li saret riferenza għalihom fiċ-ċertifikati tal-Perit Muscat maħruġa f'Lulju 2019. **<u>L-intimat kien lest li jħallas € 3,198.98 a saldu.</u>** Ir-rikorrenti ma qablitx u eventwalment wara skambju ta' ittri legali , ġimgħat wara ġiet intavolata l-kawża.

13. F'nofs Settembru 2019 l-intimat qabbad kuntrattur ieħor li kompla fuq ix-xogħolijiet li kienu pendenti u spiċċahom għas-sodisfazzjon tal-intimat.

14. Sadanittant fl-14 ta' Novembru 2019 (wara l-ftuħ tal-kawża) il-perit tal-intimat ħareġ ċertifikati finali bil-qisien u bl-ammonti dovuti mill-intimat[52]. Minn dawn joħroġ illi skond il-perit it-total ta' xogħolijiet li saru għall-intimat (inkluż is-sehem tiegħu mill-*common parts*) kellu valur ta' € **<u>29,338.35</u>** (bil-VAT) li jifdal bilanċ ta' **<u>€ 3,091.28</u>** (bil-VAT) favur ir-rikorrenti. Dakinhar ukoll il-perit ħareġ rapport li juri illi l-intimat sofra ħsarat fl-ammont ta' € 3,500 b'kawża tal-ingress tal-ilma li rriżulta wara li l-ħaddiema tar-rikorrenti *"took too long to seal off the roof after they cut the roof screed open to lay new stones/bricks in the construction of the floor above the property in caption".*[53]

31. Minn dan kollu jirriżulta lill-Qorti illi qabel xejn minkejja r-rwol importanti li kellu l-Perit fil-proġett in kwistjoni, dan ftit li xejn kien ikun preżenti fuq is-sit u iktar minn hekk, ma kienx qed jieħu l-qisien jew japprova dawk mgħoddija lilu b'mod spedjenti. Dan jista' jkun dovut għall-fatt illi l-perit oriġinali, l-Perit Anthony Muscat, safa nieqes ħabta u sabta f'Jannar 2019. Iżda anke wara li ibnu l-Perit Duncan Muscat ħa

[51] Fol 148
[52] Fol 98-105
[53] Fol 84

x-xogħolijiet f'idejh (skond hu, fl-20 ta' Jannar 2019) ma jistax jingħad illi kien hemm wisq kambjament tant illi kif ingħad, għalinqas kif jidher mill-atti proċesswali, kien biss fis-27 ta' Lulju 2019 (u sussegwentement fl-14 ta' Novembru 2019, wara li nfetħet il-kawża) illi l-perit ħareġ iċ-ċertifikati tiegħu.

32. Issa kif rajna skond Klawżola 1.8 tal-kuntratt l-intimat kellu jħallas dak dovut minnu fi żmien għaxart (10) ijiem minn mindu dawn jiġu ċertifikati mill-perit jew minn delegat tiegħu responsabbli għall-proġett. Huwa minnu illi l-istess klawżola aktar qabel tgħid illi l-ħlas kellu jsir kull xahar jew malli jiġi kompletati ix-xogħolijiet fil-livell in kwistjoni *"whichever is the sooner"* imma fil-fehma tal-Qorti dan dejjem kellu ikun fil-kuntest *"tal-actual works carried out and measured on site"* liema kejl kellu jkun dak magħmul mill-perit u mhux mis-*surveyor* imqabbad mir-rikorrenti. Fi kwalunkwe każ f'materja ta' ambigwità fl-interpretazzjoni ta' klawżoli kuntrattwali l-Qorti għandha tinterpreta tali klawżola favur dak li jintrabat bl-obbligazzjoni, li f'dan il-każ essendo obbligazzjoni ta' ħlas mill-intimat, għandha tiġi interpretata a favur tiegħu[54].

33. Madanakollu jrid jiġi kkunsidrat ukoll illi bħal kwalunkwe kuntratt ieħor, il-partijiet f'kuntratt ta' appalt għandhom jaġixxu *in buona fede*. Kif ingħad mit-Tribunal għal Talbiet Żgħar fis-sentenza fl-ismijiet: **<u>Isaac Aquilina v. Carmen Zammit</u>** (Avv. Nru. 572/2018 KCX, deċiż 05/11/2020), in-normi u l-kunċetti ta':

> "korrettezza u ta' bona fidi f'kontrattazzjonijiet jippervadu kwalsiasi rapport interkorrenti bejn tnejn (jew aktar) min-nies li huma vicendevolment vinkolati b'xi mod u manjiera lejn xulxin. Tali principji huma ntizi bhala rekwiziti etici bazilari fil-kondotta tal-partijiet f'kull rapport obbligatorju, ossia bhala kriterji ta' reciprocità, finalizzati, in sostanza, biex izommu r-rapport guridiku ezistenti bejn il-partijiet f'binarju wiehed, gust, ekwilibrat u proporzjonali, fejn isejhu lill-kreditur biex jiehu qies ta' l-interessi tad-debitur u, fl-istess waqt, jirrikjamaw l-attenzjoni tad-debitur ghall-interessi tal-kreditur."

34. Għalhekk f'ċirkustanzi fejn il-kuntrattur kien qed iwettaq ix-xogħolijiet appaltati lilu u l-perit ma kienx qed ikun disponibbli sabiex jieħu l-qisien neċessarji, ftit li xejn kien ikun in *buona fede* l-intimat li kieku ippretenda illi ma jħallas xejn qabel ma x-xogħolijiet jiġu ċertifikati. **<u>Mill-atti ma jirriżultax li ġara dan</u>** għaliex kif rajna, qabel ma kien hemm l-ewwel ċertifikazzjoni tal-perit f'Lulju 2019, ir-rikorrent kien diġà effettwa numru ta' ħlasijiet (total ta' €13,147.40 oltre d-depożitu ta' € 8,650 li

[54] Art. 1009 tal-Kap. 16

ħallas fil-ġurnata tal-kuntratt). Dan ċertament ma kienx l-ammont kollu mitlub mir-rikorrenti imma tal-inqas l-intimat kien qed iħallas parti mill-ammont reklamat (anke jekk legalment ma kellux għalfejn jagħmel hekk) u għalhekk żgur ma jistax jingħad illi l-intimat mexa in *mala fede.*

35. Mhux l-istess jista' jingħad però għal kif mexa **<u>wara</u>** ċ-ċertifikazzjoni tal-Perit tas-27 ta' Lulju 2019. Kif ingħad, miċ-ċertifikat tal-perit innifsu ħareġ illi kien hemm bilanċ dovut ta' **<u>€ 18,167.60</u>** iżda l-intimat kien qed jikkuntesta biss €8,382.26 minnhom. Ma kien hemm l-ebda tentattiv mill-intimat biex tal-inqas iħallas dak l-ammont li ma kienx qiegħed jiġi kkuntestat. Kien biss fis-19 ta' Awwissu 2019 (oltre l-għaxart ijiem permessi mill-kuntratt) illi l-intimat għamel pagament ieħor u anke dakinhar l-ammont imħallas kien biss dak ta' €4,449.66.

36. Lura għad-drittijiet jew rimedji li kellhom il-kontendenti meta beda jinqala d-diżgwid bejniethom, kif diġà ntqal il-liġi ma tagħtix id-dritt lill-appaltatur illi jittermina l-appalt unilateralment, anke jekk il-kuntratt innifsu jipprovdi għal kundizzjoni riżoluttiva espressa. Huwa biss wara talba li ssir lill-Qorti u f'każ ta' eżitu pożittiv ta' dik it-talba, illi l-kuntratt jista' jiġi xjolt. Dan ifisser illi irrispettivament mid-deċiżjoni tagħha illi xxolji l-appalt permezz tal-*email* tal-25 ta' Ġunju 2019[55], **<u>il-kuntratt baqa' qatt ma ġie terminat</u>** jingħad x'jingħad mill-partijiet u partikularment mill-intimat. Dan jingħad minkejja d-dritt tar-rikorrenti li xxolji l-kuntratt ai termini tal-Klawżola 2.8 tal-kuntratt (li kien jintitolaha illi tittermina bil-mezz ta' ittra reġistrata jekk l-intimat jibqa' ma jħallasx entro tletin (30) ġurnata minn meta jirċievi l-*payment applications*) għaliex sabiex teżerċita tali dritt, ir-rikorrenti kellha xorta waħda tirrikorri għall-ġudizzju tal-Qorti, xi ħaġa li hija ma għamlitx.

37. Fin-nuqqas ta' tali pronunzjament mill-Qorti, il-kuntratt t'appalt baqa' vinkolanti u seta' jiġi terminat biss b'inizjattiva tal-intimat nnifsu, a tenur tal-artikolu 1640.

38. Kif ingħad mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet: **<u>Carmelo Cassar v. Alfonso Maria Pace</u>** (Kollez. Vol. XLVI.i.437, deċiża 14/12/1962), l-Art. 1640:

> "jikkontempla l-każ ta' xoljiment unilaterali 'ad nutum' da parti tal-kommittent, għaldaqstant, tant jekk l-appaltatur iħoss ruħu ġusitifikat jieqaf mill-appalt minħabba inadempjenza tal-kommittent, kemm jekk dan iħoss ruħu maħlul mill-ftehim minħabba inadempjenza tal-appaltatur, l-

[55] Fol 181

imsemmija dispożizzjoni mhix applikabbli u minflok ikun il-każ ta' xoljiment tal-patt kommissorju taċitu; u allura jkun hemm bżonn l-intervent tal-Qorti biex tiddikjara l-kuntratt xjolt għar-raġuni ta' inadempjenza ta' xi waħda mill-partijiet, tant jekk dik ir-raġuni tkun rikjesta mill-appaltant kemm jekk tkun invokata mill-appaltatur"

39. Fl-istess sentenza ingħad ukoll mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili illi:

> "jekk l-appaltant iħoss ruħu maħlul mill-ftehim u jqabbad persuna oħra biex tkompli l-eżekuzzjoni ta' l-appalt, **ikun hu li, ghax ma jkunx irrikorra għall-ministeru tal-Qorti biex din tiddikjara xjolt l-appalt, xolja l-kuntratt ad nutum** (emfasi u sottolinear ta' din il-Qorti) u allura huwa jaqa' taht l-imsemmija disposizzjoni, u jkun suggett biex jezegwixxi dawk l-obbligi prevvisti mil-ligi favur l-appaltatur"

40. Jirriżulta fil-każ odjern illi malli l-intimat bħala l-appaltant irċieva mingħand ir-rikorrenti bħala l-appaltatur illi kienet qed tittermina l-kuntratt, dan ma għamel l-ebda oġġezzjoni iżda minflok ma rrikorra għall-Qorti sabiex tiddikjara xolt l-appalt (taħt l-Art. 1640) huwa qabad u ingaġġa kuntrattur ieħor f'nofs Settembru 2019 li kompla fuq ix-xogħol tal-kuntrattur preċedenti sakemm tlestew ix-xogħolijiet. Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza **Jeremy Salamone v. M&E Installations Limited** (Rik. 342/19, deċiż 10/10/2023):

> "Il-fatt li l-attur waqqaf l-aċċess lill-appaltatriċi u nkariga lil terzi sabiex ikomplu x-xogħlijiet, kellha titqies inizjativa xierqa, skont l-Artikolu 1640(5) li biha nforma lill-appaltatriċi bid-deċiżjoni tiegħu li jħoll il-kuntratt".

41. Għalhekk ir-rikorrenti għamlet sew illi intavolat il-kawża ai termini tal-Art. 1640 tal-Kap. 16 (għaliex wara kollox xorta għandha drittijiet x'tikkawtela bl-applikazzjoni tal-artikolu imsemmi) u m'għandux raġun l-intimat jgħid fir-raba' eċċezzjoni tiegħu illi kienet ir-rikorrenti li tterminat l-appalt. Dan ifisser li issa huwa importanti li tiġi determinata r-raġuni għala l-intimat bħala l-appaltant/kommittent għamel l-għażla impliċita li jwaqqaf l-appalt bid-deċiżjoni tiegħu illi jaħtar kuntrattur ieħor minflok ir-rikorrenti.

Jekk jirriżulta li ma kellux raġun valida fil-liġi sabiex jagħmel hekk, allura l-Qorti trid tapplika l-Art. 1640(2) u ċioe tillikwida l-ammont dovut lir-rikorrenti mill-intimat għall-ispejjeż u x-xogħol tagħha flimkien ma' kumpens li ma jkunx iżjed mill-qliegħ li r-rikorrenti setgħet għamlet bl-appalt.

Jekk jirriżulta li kellu raġuni valida sabiex jagħmel hekk, allura imbagħad il-Qorti trid tapplika l-Art. 1640(3) fis-sens li tillikwida l-ammont dovut lir-rikorrenti mill-intimat għall-ispejjeż u x-xogħol tagħha iżda wara jittieħed qies tal-utilita' li tali xogħol serva lill-intimat kif ukoll id-danni li dan ikun sofra.

Jekk id-danni li jkun sofra l-intimat jeċċedu l-ammont dovut lir-rikorrenti għax-xogħol tagħha, allura tenut kont li għar-raġunijiet imsemmija din il-Qorti m'għandiex quddiemha il-kontrotalba tal-intimat, hija ma tkunx tista' tillikwida l-ebda danni favur l-intimat iżda effettivament l-azzjoni tar-rikorrenti tkun imbagħad ġiet maqtula jew estinta.

42. Fost ir-raġunijiet tajba sabiex appalt jitwaqqaf mill-appaltant qabel il-waqt, hemm in-nuqqas ta' twettiq tal-kuntratt, xogħol eżegwit ħażin, jew mhux skond is-sengħa u l-arti, jew nuqqas ta' twettiq f'waqtu jew b'dewmien jew lil hinn miż-żmien miftiehem.

43. Mill-provi prodotti jirriżulta, kif ġa rajna, illi għal numru ta' xhur ix-xogħolijiet fil-proprjeta' tal-intimat baqgħu weqfin waqt li s-saqaf tal-appartament/penthouse tiegħu baqa' bix-*shuttering* armat (il-parti l-kbira tiegħu) lest biex jingħata l-konkos lis-saqaf. Dan id-dewmien jidher li ġie prinċipalment ikkawżat minħabba n-nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet dwar kif kellhom isiru l-ħlasijiet (flimkien man-nuqqas ta' presenza regolari tal-perit kemm fl-issorveljar tax-xogħolijiet u anke fit-teħid tal-qisien u ħruġ ta' kontijiet) għalkemm kien hemm ukoll l-element tal-maltemp li ma għenx. Dan id-dewmien però qatt ma wassal lill-intimat sabiex jieħu deċiżjoni unilaterali li jittermina l-appalt, kif seta' għamel taħt l-Art. 1640. L-istess japplika għall-allegat difetti li l-intimat beda jirriskontra fix-xogħolijiet tal-ħaddiema tar-rikorrenti. Dawn qatt ma kienu tali illi wassluh sabiex jxolji l-appalt.

44. Kienet biss l-**<u>intenzjoni espressa tar-rikorrenti li twaqqaf l-appalt</u>** (permezz tal-*email* tal-25 ta' Ġunju 2019) flimkien mal-aġir tagħha illi tkompli ma tersaqx lejn is-sit, li finalment wasslet lill-intimat sabiex jingaġġa kuntrattur ieħor minflok ir-rikorrenti u dan seħħ bejn wieħed u ieħor f'nofs Settembru 2019.

45. Kif ingħad fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **<u>Concorde Developments Limited v. B. Grima & Sons Ltd</u>** (Rik 572/2011 MCH, deċiż 02/10/2012):

> "in-nuqqas tas-socjeta konvenuta li taderixxi ma ftehim ta' appalt milhuq f'dak li jirrigwarda primarjament il-valur miftiehem tal-appalt u sekondarjament il-modalita tal-hlas, jaghti raguni lis-socjeta attrici a bazi tal-artikolu 1640 li bla telf ta' zmien tfittex li ssib kuntrattur iehor biex ikompli x-xoghol li s-socjeta konvenuta naqset li tkompli ghax riedet tbiddel il-kondizzjonijiet tal-ftehim senjatament tal-hlas..."

46. Għalhekk il-Qorti tqis illi l-intimat kellu raġuni valida fil-liġi sabiex jaħtar kuntrattur ieħor minflok ir-rikorrenti u b'hekk iwaqqaf l-appalt li ġie abbandunat mir-rikorrenti. Dan ifisser illi:

    1. il-Qorti ma tistax tilqa' t-talba tar-rikorrenti illi tingħata kumpens għall-qliegħ li setgħet tagħmel li kieku ma twaqqfitx mill-appalt mogħti lilha (liema ammont ġie likwidat mir-rikorrenti fit-talba tagħha fis-somma ta' € 2,129.68),

    2. inoltre l-Qorti issa ma tridx biss tillikwida l-ammont li jista' jkun dovut lir-rikorrenti għall-ispejjeż u x-xogħolijiet tagħha iżda trid tqis kemm minn dawn kienu utli għall-intimat u trid tnaqqas ukoll minn tali ammont, kwalunkwe danni li setgħu ġew ikkawżati lill-intimat.

47. Fir-rigward tal-ammont bilanċjali dovut lir-rikorrenti mill-atti proċesswali jirriżulta li l-unika ċertifikati tal-perit li nħarġu **<u>qabel il-ftuħ tal-kawża</u>** kienu dawk li ġew rilaxxjati fis-27 ta' Lulju 2019 ossia' ċ-ċertifikat għax-xogħolijiet li saru fil-*common parts* għall-intimat u għal Brian Micallef[56] u ċ-ċertifikat għax-xogħolijiet li saru fit-tielet sular u l-*penthouse* tal-intimat[57]:

    1. Skond iċ-ċertifikat għax-xogħolijiet li saru fil-*common parts*, il-valur tax-xogħolijiet li wettqet ir-rikorrenti kien dak ta' € 9,601.88 (eskluż il-VAT) li minnhom l-intimat kien qed jikkontesta l-ammont ta' € 1,929.37 (eskluż il-VAT) għad-*demolition and carting away of slab over washroom*. Skond ix-xhieda tal-Perit Duncan Muscat dan kien żball peress illi l-ammont kien ġie ċċarġjat ukoll fil-kont tax-xogħolijiet li saru lill-intimat waħdu. Il-Qorti m'hijiex daqstant konvinta dwar dan l-element ta' *double charging* għaliex filwaqt li ċ-ċertifikat tal-komun isemmi *"room over stairs"* (vide Item 40 tal-*interim payment*

[56] Fol 76-77
[57] Fol 78-83

application a fol 175 fejn il-kliem eżatti huma *"Demolition and carting away of slab over Common area"*) u huwa għall-ammont ta' € 1,929.37, iċ-ċertifikat tax-xogħolijiet tal-intimat isemmi "*washroom"* (vide Item 39 tal-*interim payment application* a fol 175 fejn il-kliem eżatti huma *"Demolition and carting away of slab over washroom to Apt. 6").*

Mill-korrispondenza esebita jirriżulta illi fl-*email* li l-intimat bagħat lill-perit tiegħu fis-27 ta' Mejju 2019[58] huwa kien lest illi jaċċetta dan l-ammont ta' € 1,929.37. Biss però sussegwentement u kif jidher in-notament fuq id-dokument a fol 175, l-intimat beda jsostni illi huwa kien diġà ħallas dan l-ammont. Imbagħad fl-*email* li bagħat lir-rikorrenti fil-25 ta' Ġunju 2019[59] huwa indikat li kien lest iħallas l-ammont ta' € 500.

Fiċ-ċertifikat finali maħruġ mill-perit fl-14 ta' Novembru 2019 jirriżulta illi dan l-ammont ġie ridott għal € 500 (eskluż il-VAT) skond kif xtaq l-intimat.[60] Issa huwa minnu illi dan iċ-ċertifikat ħareġ wara li l-kawża kienet diġà infetħet mir-rikorrenti (u m'hemmx prova illi hija kienet diġà taf bih) iżda minn imkien fil-provi ma jirriżulta b'mod espress u speċifiku illi r-rikorrenti ma kienetx qed taqbel jew kienet qed toġġezzjona għat-talba tal-intimat li jħallas inqas l-ammont oriġinalment mitlub ta' € 1,929.37 (eskluż il-VAT). Terġa u tgħid fix-xhieda tiegħu l-Perit Duncan Muscat stqarr illi wara ħafna negozjati bejn il-partijiet l-unika ħaġa li l-partijiet ma qablux fuqha kienet l-ispiża tal-*former* tas-saqaf tal-*penthouse* fl-ammont ta' ċirka €4,800 (ammont li jirrelata għall-kont tax-xogħolijiet li saru lill-intimat waħdu u li ħa jiġi diskuss dalwaqt) u għalhekk ma jidhirx li ma kienx hemm qbil bejn il-partijiet.

Għalhekk il-Qorti qed tqis illi l-valur tax-xogħolijiet imwettqa lill-intimat u lil Brian Micallef mir-rikorrenti fil-*common area* kien dak indikat mill-perit fiċ-ċertifikat tal-14 ta' Novembru 2019[61], ossia € 9,643.56 li minnu s-sehem tal-intimat kien dak ta' **<u>€ 4,821.78</u>** (bil-VAT).

---

[58] Fol 163
[59] Fol 180
[60] Fol 99
[61] Fol 98-99

2. Skond iċ-ċertifikat għax-xogħolijiet li saru lill-intimat waħdu, rilaxxjat fis-27 ta' Lulju 2019,[62] il-valur tax-xogħolijiet li wettqet ir-rikorrenti kien dak ta' € 24,266.75 (eskluż il-VAT) li minnhom l-intimat kien qed jikkontesta l-ammonti segwenti (i) € 50 għall-installazzjoni ta' żewġ ventilaturi, (ii) € 1,408.61 għad-*demolition and carting away of slab over washroom* u (iii) € 4,680 għas-*shuttering charge.*

   Rigward l-ammont ta' € 50 għaż-żewġ ventilaturi, l-intimat stqarr fl-*email* tiegħu tas-17 ta' Awwissu 2019[63] illi huwa ma riedx iħallas dan l-ammont għaliex ir-rikorrenti kienet installat biss ventilatur wieħed u inoltre dan kien imtela bil-konkrit u għalhekk ma kellu l-ebda utilita'. Fiċ-ċertifikat finali maħruġ mill-perit fl-14 ta' Novembru 2019 jirriżulta illi dan l-ammont ġie eliminat skond kif xtaq l-intimat[64]. Minn imkien ma jirriżulta li r-rikorrenti ma kienetx qed taqbel mal-asserzjoni tal-intimat u għalhekk il-Qorti tqis illi kien hemm qbil bejn il-partijiet li dan l-ammont ma jitħallasx.

   Rigward l-ammont ta' € 1,408.61 għad-*demolition and carting away of slab over washroom*, l-intimat stqarr fl-*email* tiegħu tas-17 ta' Awwissu 2019[65] illi huwa ma kienx ser jibqa' jikkontesta dan l-ammont *"as a sign of good will"*. Hekk filfatt fiċ-ċertifikat finali maħruġ mill-perit fl-14 ta' Novembru 2019 jirriżulta illi dan l-ammont baqa' imniżżel b'mod sħiħ[66].

   Rigward l-ammont ta' € 4,680 għas-*shuttering charge,* kif ġa ngħad, il-Perit Muscat xehed illi dan kien l-unika *item* li ma kienx hemm qbil fuqu bejn il-kontendenti. Fl-*email* tiegħu tas-17 ta' Awwissu 2019[67] l-intimat stqarr illi s-*shuttering* ma kienx installat b'mod sħiħ u li parti minnu ġie użat fil-*common areas*. Għalhekk huwa kien lest iħallas biss l-ammont ta' € 1,240 (ikkalkulat fuq 40 siegħa minn ħaddiema *skilled* bir-rata ta' € 17.50 fis-siegħa u 40 siegħa minn ħaddiema *unskilled* bir-

[62] Fol 78-83
[63] Fol 185
[64] Fol 99
[65] Fol 185
[66] Fol 99
[67] Fol 185

rata ta' € 13.50 fis-siegħa, li inċidentalment hija r-rata elenkata fil-kuntratt innifsu[68]). Skond Antoine Scerri (direttur tar-rikorrenti), l-ammont ta' € 4,680 kien jirrifletti x-xogħol biex jintrama' u jiżżarma x-*shutter*. Għal darb' oħra però u minkejja li ffaċċjata bil-kontestazzjoni dettaljata tal-intimat ir-rikorrenti ma ressqitx prova ċara u dettaljata sabiex tiġġustifika l-ammont mitlub minnha inkluż jekk hemm bżonn elenku tas-siegħat ta' xogħol li kien hemm sabiex jiġi armat u żarmat is-*shuttering*. Għalhekk il-Qorti qegħda tistrieħ fuq l-ammont ta' € 1,240 bħala l-ammont dovut f'dan ir-rigward, liema ammont filfatt ġie indikat ukoll mill-Perit Muscat fiċ-ċertifikat finali tiegħu tal-14 ta' Novembru 2019[69].

Għaldaqstant il-Qorti qed tqis illi l-valur tax-xogħolijiet imwettqa lill-intimat (esklużi dawk tal-*common area*) kien dak indikat mill-perit fiċ-ċertifikat tal-14 ta' Novembru 2019[70], ossia **€ 24,516.57** (bil-VAT).

48. Għalhekk il-Qorti tqis illi l-valur tax-xogħolijiet li ġew eżegwiti mir-rikorrenti lill-intimat (inkluż is-sehem tiegħu fil-*common areas)* kien dak ta' **€ 29,338.35 (inkluż il-VAT)** u mhux, kif indikat mir-rikorrenti fil-prospett anness mar-rikors promotur, € 34,299.87.

49. Billi jirriżulta mhux kontestat illi b'kollox l-intimat ħallas l-ammont ta' € 26,247.06, il-bilanċ favur ir-rikorrenti huwa dak ta' **€ 3,091.28** (bil-VAT).

50. Il-Qorti tqis illi dan il-bilanċ jirrifletti l-valur tax-xogħolijiet eżegwiti mir-rikorrenti li kienu utli għall-intimat għaliex li kieku ma kienx il-każ, dawn ma kienux jiġu ċċertifikati mill-Perit Duncan Muscat li inċidentalment ma naqasx milli jneħħi affarijiet li ma dehrux li kienu utli għall-intimat (fosthom per eżempju l-ammont ta' € 50 għal żewġ ventilaturi fejn skond l-intimat kien ġie installat ventilatur wieħed biss li kien ġie mimli bil-konkos u għalhekk ma baqax tajjeb għall-iskop intiż tiegħu).

[68] Fol 41
[69] Fol 99
[70] Fol 100-105

51. Jifdal issa li l-Qorti tiddeċiedi jekk hux il-każ illi l-intimat sofra xi danni fl-eżekuzzjoni tax-xogħolijiet mir-rikorrenti, f'liema każ dawn għandhom jitnaqqsu mill-bilanċ dovut lir-rikorrenti.

52. Kif diġà ngħad iktar 'l fuq, minkejja d-dewmien fl-eżekuzzjoni u minkejja li xi xogħolijiet fil-fehma tiegħu ma kienux saru skond is-sengħa u l-arti, l-intimat qatt ma xolja l-appalt abbażi ta' dawn il-mankanzi u kien biss f'nofs Settembru 2019 illi impliċitament xolja l-appalt billi qabbad kuntrattur ieħor wara li r-rikorrenti abbandunat ix-xogħolijiet u ddikjarat illi kienet qed tittermina l-kuntratt (xi ħaġa li però legalment ma setgħetx issir u ma saritx min-naħa tal-istess rikorrenti għar-raġunijiet diġà indikati).

53. Dwar l-allegazzjoni tal-intimat li xi xogħolijiet ma sarux skond is-sengħa u l-arti u li dan wassal sabiex huwa ġarrab danni konsistenti fi spejjeż sabiex jitwettqu xogħlijiet rimedjali (allegazzjoni li mhux biss tifforma l-mertu tat-tieni eċċezzjoni tal-intimat iżda tifforma ukoll l-mertu tal-azzjoni pendenti quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar li oriġinalment kienet proposta bħala kontrotalba quddiem din il-Qorti), issir riferenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet: **<u>Joseph Bezzina et. v. Joseph Attard et.</u>** (Ċit Nru. 289/1997/1 PS, deċiża 17/03/2003) fejn ingħad hekk:

> "Jirrizulta li l-konvenuti appellanti qabdu u nkarigaw lil terzi biex ikomplu bix-xoghlijiet, presumibilment fuq dak li kienu gja ezegwew l-atturi. Dan ghamluh minghajr ma qabel preventivament baghtu diffida lill-atturi dwar id-difetti riskontrati u talbuhom jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali opportuni ghal dawk li huma dehrilhom li kienu d-difetti. Invece flok iddenunzjaw dawn id-difetti huma qabbdu u nkarigaw lil haddiehor. Xelta din li, kif manifest, il-ligi stess tikkonkordalhom.
> B'danakollu ghazla bhal din iggib maghha certu konsegwenzi. Ghax kif isostni r-Rubino fil-monografija tieghu, "L'Appalto" (UTET, Torino, 1958), "*stante la sua stessa accettazione o utilizzazione della parte eseguita, neanche ora il committente puo' pretendere che l'inadempimento parziale sia trattato come inadempimento totale, e quindi non puo` esimersi dal corrispondere un adeguato compenso per quella parte*".
> Dan jistabilih del resto, s-subinciz (2) ghall-imsemmi Artikolu 1640 tal-Kap 16.
> ...
> F'kull kaz, imbaghad, dawn il-verifiki kellhom isiru qabel ma l-ikkompletar tax-xoghol inghata lil terzi. Dan bl-iskop li jigi determinat jekk id-difetti allegatament riskontrati kienux parzjali jew essenzjali u biex l-atturi jinghataw l-opportunita` jirrimedjaw jekk hekk kien il-kaz u d-difetti kienu sanabbli."

Hekk ukoll fil-kawża odjerna l-intimat bħala l-kommittent, ma jistax jallega inadempjenza kuntrattwali fir-rigward tal-kwalità tax-xogħol mogħti mir-rikorrenti, hekk kif huwa ta x-xogħol lil kuntrattur ieħor (u għalhekk xolja l-appalt) mingħajr ma qiegħda f'mora sabiex issewwi n-nuqqasijiet. Filfatt fl-ittra bonarja mibgħuta mill-avukat tiegħu lill-avukat tar-rikorrenti fit-2 ta' Awwissu 2019[71] saret riferenza biss għal *"danni inġenti"* allegatament ikkawżati minħabba l-abbandun min-naħa tar-rikorrenti u mhux minħabba li xi xogħolijiet ma sarux skond is-sengħa u l-arti. Kien biss fl-14 ta' Novembru 2019, **<u>wara l-ftuħ tal-kawża</u>**, illi l-Perit Duncan Muscat kiteb ittra *to whom it may concern* fir-rigward tad-danni allegatament subiti mill-intimat minħabba l-ingress tal-ilma, liema danni ġew kwantifikati fl-ammont ta' € 3,500.

Fi kwalunkwe każ, minkejja r-ritratti esebiti u x-xhieda mogħtija mill-Perit fir-rigward ta' dawn id-danni, il-Qorti ma tħossx illi ġie ppruvat li iżjed iva milli le dawn id-danni seħħew b'nuqqas tal-imperizja jew negliġenza tal-ħaddiema tar-rikorrenti jew inkella li kienu tant gravi li jista' jingħad illi r-rikorrenti kienet inadempjenti fl-eżekuzzjoni tal-obbligazzjonijiet tagħha. Għalhekk il-Qorti tqis illi m'hemm l-ebda ammont li għandha tnaqqas mill-bilanċ dovut lir-rikorrenti għax-xogħolijiet li wettqet, in linea ta' danni sofferti mill-intimat.

Deċiżjoni

54. **Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddisponi mill-kawża billi filwaqt li tiċħad l-ewwel, it-tieni u r-raba' eċċezzjonijiet tal-intimat u tiċħad it-talba tar-rikorrenti għad-danni, tilqa' t-tieni eċċezzjoni u tilqà t-talbiet rikorrenti *in parte* fis-sens li:**

1. **Tiddikjara illi l-intimat xolja l-appalt in kwistjoni għal raġuni valida fil-liġi u għalhekk ai termini tal-Art. 1640(3) tal-Kap. 16 għandu jħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' tlett elef wieħed u disgħin euro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€ 3,091.28) rappreżentanti l-ispejjeż tar-rikorrenti u l-valur tax-xogħol tagħha;**

2. **Tikkundanna lill-intimat iħallas dan l-ammont lir-rikorrenti bl-imgħax legali dovut mid-data tal-preżentata tar-rikors promotur sad-data tal-pagament effettiv.**

[71] Fol 182

Fir-rigward tal-ispejjeż il-Qorti tħoss illi fiċ-ċirkustanzi jkun ġust u ekwu illi 70% tagħhom jiġu ssopportati mill-intimat filwaqt li 30% tagħhom jkunu a karigu tar-rikorrenti.

V.G. Axiak — Y.M. Pace

Maġistrat — Dep. Reġistratur