PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 6 ta' Diċembru 2024

Nru: 3

Rikors Nru. 113/2022

Paulanne sive Pauline Anne Vella

v

Maurizio Romano

u

AE4 (Malta) Construction Limited

Fil-qosor

1. Ir-rikorrenti ngaġġat lill-intimat Maurizio Romano biex iwettaq xogħol ta' kostruzzjoni. Il-ftehim bejn l-intimat u r-rikorrenti ġie ffirmat f'Diċembru 2019; madanakollu x-xogħol tal-intimat kellu jiġi pospost b'riżultat tal-pandemija, kif ukoll minħabba li nstab xelter tat-Tieni Gwerra Dinjija taħt il-proprjetà in kwistjoni.

2. Peress li sadanittant il-prezz tal-materjal kien ogħla, l-intimat irrifjuta li jwettaq l-appalt għall-prezz li ġie oriġinarjament miftiehem mar-rikorrenti. Ir-rikorrenti ma qablitx li tħallas il-prezzijiet kien qiegħed jitlob l-intimat; minflok għażlet li tittermina l-ftehim tal-appalt, u li tinkariga kuntratturi oħra biex ilestu x-xogħol li kellu jwettaq l-intimat.

3. Illum ir-rikorrenti qiegħda titlob ir-rifużjoni tad-depożitu li ħallset malli ġie ffirmat il-ftehim tal-appalt u tal-pagament għall-kiri tal-krejn tal-bini – liem ammonti tgħid li għandha dritt tirkupra għaliex l-intimat ma wettaq l-ebda parti mix-xogħol miftiehem. F'din il-kawża ser naraw jekk it-talbiet tar-rikorrenti humiex ġustifikati.

Rikors ġuramentat

4. Fir-rikors ġuramentat tad-9 ta' Frar 2022, ir-rikorrenti qalet:-

i. Illi r-Rikorrenti kienet proprjetarja tas-sit preċedentement okkupat mill-fond ossia dar bis-sottoswol sottostanti u l-arja sovrastanti relattivi tagħha li kienet magħrufa bl-isem "My God", fi Triq il-Barrieri, il-Mosta;

ii. Illi permezz tal-applikazzjoni tal-ippjanar li ġġib ir-referenza PA/7727/18, ir-Rikorrenti talbet lill-Awtorità tal-ippjanar sabiex tapprova l-iżvilupp fil-lok tal-imsemmi fond skont l- imsemmija applikazzjoni u għalhekk toħroġ il-permess tal-bini relattiv, liema talba ntlaqgħet b'approvazzjoni u konsewenzjali ħruġ tal-permess tal-bini bil-pubblikazzjoni nhar is-27 ta' Marzu tas-sena 2019. Kopja tal-avviż tad-deċiżjoni esegwibbli qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata dokument ittra "A;

iii. Illi tramite l-Perit Arkitett inkarigat mir-Rikorrenti sabiex iħejji u jissottometti dawk id-dokumenti u jieħu dawk il-passi kollha meħtieġa sabiex l-imsemmija applikazzjoni tal- ippjanar liġi approvata, bis-saħħa ta' ftehim ta' appalt iffirmat nhar id-9 ta' Diċembru tas-sena 2019 bejn ir-Rikorrenti u l-Intima! Maurizio Romano fil-preżenza tal-imsemmi Perit Arkitett, ir-Rikorrenti qua appaltanta inkarigat lill-Intima! Maurizio Romano qua appaltatur sabiex jiżviluppa il-fond proprjetà tagħha fil-binja skont l-imsemmi permess tal-bini, skont il- konvenzjonijiet hemm miftehmin u maqbulin. lili kopja tal-imsemmi appalt qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata dokument ittra "B", filwaqt li kopja ffirmata tal-formula dwar ir-responsabbilità tal-immaniġjar tas-sit tal-iżvilupp mitluba għas-sottomissjoni lill-Aġenzija tal- Bini u Kostruzzjoni qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata dokument ittra "C";

iv. Illi kif kien miftiehem u maqbul bejn il-partijiet għall-appalt, ir-Rikorrenti ntrabtet li tgħaddi s-somma ta' wieħed u għoxrin elf Ewro (€21,000.00), esklużа taxxa fuq il-valur miżjud, bħala depożitu akkont tal-prezz akbar tal-appalt lill-Intimat Maurizio Romano, u għalhekk liema somma r-Rikorrenti għaddietha kif miftiehem u maqbul iżda lis-soċjetà Intimata AE4 (Malta) Construction Limited kif mitluba u diretta mill-Intima! Maurizio Romano. lili kopja tal-fattura datata it-18 ta' Diċembru tas-sena 2019 maħruġa mill-imsemmija Soċjetà Intimata lir- Rikorrenti qiegħda liġi hawn annessa u mmarkata dokument ittra "D" filwaqt li prova tal- ħlas tramite ċekk tal-kaxxiera datat 1-20 ta' Diċembru tas-sena 2019 maħruġ mir-Rikorrenti lill-imsemmija Soċjetà Intimata u konferma tat-tisrif tiegħu qiegħda liġi hawn annessa u mmarkata dokument ittra "E";

v. Illi oltre din is-somma ta' €21,000.00, ir-Rikorrenti ntrabtet ukoll kif miftiehem u maqbul mal-Intimat Maurizio Romano li tgħaddi s-somma ta' sbatax-il elf, ħames mija u sebgħin Ewro u għoxrin ċenteżmu (€17,570.20ċ) bħala ħlas għall-kiri ta' krejn tal-bini maħsub għal- twettiq tal-appalt u l-ispejjeż anċillari għal dan lill-istess Intimat Maurizio Romano, u għalhekk liema somma r-Rikorrenti għaddietha kif miftiehem u maqbul iżda għal darb'oħra lis-soċjetà Intimata AE4 (Malta) Construction Limited kif reġgħet mitluba u diretta mill- Intima! Maurizio Romano. lili kopja tal-fattura datata id-29 ta' Settembru tas-sena 2020 maħruġa mill-imsemmija Soċjetà Intimata lir-Rikorrenti qiegħda liġi hawn annessa u mmarkata dokument ittra "F" filwaqt li prova tal-ħlas tramite trasferiment bankarju maħruġ mir-Rikorrenti lill-imsemmija Soċjetà Intimata u konferma tar-riċevuta qiegħda liġi hawn annessa u mmarkata dokument ittra "G";

vi. Illi l-Intimat Maurizio Romano huwa direttur, rappreżentat legali u ġudizzjarju, u segretarju waħdieni tas-Soċjetà Intimata, filwaqt Calogero Romano (K.I. Taljana AX8603082), huwa azzjonist waħdieni li għalhekk għandu l-ismha kollha fis-Soċjetà Intimata. lili kopja tal- istatut u Artikoli tal-Assoċjazzjoni u l-Avviż ta' Bdil fl-Uffiċċjali tas-Soċjetà Intimata li jixhdu dan qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati dokument ittra "H" u "-" rispettivament;

vii. Illi minkejja dan l-imsemmi appalt, u l-imsemmijin somom mgħoddijin mir-Rikorrenti lill-Intimati li globalment jammontaw għal tmienja u tletin elf, ħames mija u sebgħin Ewro u għoxrin ċenteżmu (€38,570.20ċ), l-Intima! Maurizio Romano assolutament qatt ma nieda x- xogħolijiet ta' żvilupp relattivi u attivitajiet anċillari, u minħabba dewmien eċċessiv mhux ġustifikat li jaħti għalih unikament u esklussivament hu fosthom sabiex iħejji d-diżinji meħtieġa u joħroġ il-varjazzjonijiet fil-prezz, fost inadempjenzi oħrajn tiegħu li jikkwalifikaw bħala raġunijiet validi skont il-Liġi għat-temm ta' appalt, ir-Rikorrenti kellha għalhekk ittemm dan l-appalt mogħti minnha lill-Intimat Maurizio Romano wkoll kif kuntrattwalment awtorizzata bis-saħħa tal-imsemmi appalt, u tinkariga lil terzi appaltaturi sabiex iwettqu huma x-xogħolijiet ta' żvilupp;

viii. Illi llum, ix-xogħolijiet ta' żvilupp ta' twaqqigħ, tħaffir u tlugħ mill-ġdid tal-bini kif proġettat skont il-permess approvat tlestew minn terzi appaltaturi, u l-proġett tal-iżvilupp jinsab fi stat ta' tlestija u finitura aħħarija, li għalhekk tali terzi kellhom jitħallsu mir-Rikorrenti filwaqt li l-Intimati qegħdin iżommu għandhom flusha mhux dovuti lilhom;

ix. Illi għalhekk, stante li l-appalt mogħti mir-Rikorrenti lill-Intimat Maurizio Romano ntemm għal tortijiet imputabbli unikament u esklussivament lilu, u minkejja li x-xogħolijiet relattivi versu t-twettiq tal-imsemmi appalt assolutament ma tnedewx minnu kif se jirriżulta ulterjorament fil-mori tal-kawża u l-provi prodotti, ebda parti mill-prezz akbar tal-appalt ma huwa dovut u għalhekk is-somma globali ta' €38,570.20ċ mgħoddija mir-Rikorrenti lill- Intimati għar-raġunijiet validi wħud minnhom hawn fuq indikati għandha tintradd lura fl-intier tagħha mill-Intimati lir-Rikorrenti, oltre imgħax legali;

x. Illi f'kull każ, l-Intimati huma flimkien u solidament bejniethom responsabbli għall-radd lura tal-imsemmija somma lir-Rikorrenti.

5. Abbażi ta' dawn il-premessi, ir-rikorrenti talbet lill-qorti sabiex:-

i. Tiddikkjara illi l-appalt mogħti mir-Rikorrenti lill-Intimat Maurizio Romano ntemm minnha għal raġuni valida skont il-Liġi u wkoll kif kuntrattwalment awtorizzata;

ii. Tiddikkjara illi ebda parti mill-prezz tal-appalt ma huwa dovut mir-Rikorrenti lill-Intimati;

iii. Tiddikkjara għalhekk illi l-Intimati huma flimkien u solidament bejniethom debituri tar-Rikorrenti għas-somma ta' €38,570.20ċ oltre imgħax legali;

iv. Tordna lill-Intimati jroddu lura s-somma ta' €38,570.20ċ oltre imgħax legali lir-Rikorrenti;

Bl-ispejjeż kollha kontra l-Intimati, magħdudin dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju relattiv li jġib in-numru progressiv 90/2022 intavolat nhar l-20 ta' Jannar tas-sena 2022 fir- reġistru ta' dina l-Onorabbli Qorti kif preseduta mill-Onor Imħallef Miriam Hayman, u milqugħ dakinhar.[1]

6. L-intimati ġew innotifikati bil-proċedura ta' affissjoni u pubblikazzjoni.[2] Peress li huma naqsu milli jippreżentaw risposta ġuramentata fit-terminu mogħti lilhom mil-liġi, huma ġew iddikjarati kontumaċi. Huma ngħataw l-opportunità li jeżerċitaw il-jedd konċess lilhom fl-artikolu 158(10) tal-Kap. 12 cioè li jissottomettu nota ta' osservazzjonijiet.[3] Però huma naqsu milli jagħmlu dan.

[1] Ara r-rikors maħluf tar-rikorrenti tad-9 ta' Frar 2022, f'paġni 1-8.

[2] Ara kopja tal-estratt mill-Gazzetta tal-Gvern numru 20,998 tal-31 ta' Jannar 2023, bis-saħħa ta' liem ġie ppubblikat l-avviż lill-intimat Maurizio Romano f'paġni 78-94; kopja tal-estratt mill-Gazzetta tal-Gvern numru 11,392 tat-3 ta' Ottubru 2023, bis-saħħa ta' liem ġie ppubblikat l-avviż lis-soċjetà intimata, f'paġni 99-100; kopja tal-estratt mill-ġurnal in-Nazzjon tal-5 ta' Ottubru 2023, f'paġna 101.

[3] Ara l-verbal tas-seduta tat-28 ta' Mejju 2024.

Fatti

Il-proġett

7. Ir-rikorrenti Paulanne sive Pauline Anne Vella, hija l-propjetarja tas-sit preċedentament okkupat mid-dar bis-sottoswol u l-arja relattivi tagħha, magħrufa bl-isem 'My God' fi Triq il-Barriera, il-Mosta (is-'Sit').

8. Fil-21 ta' Awwissu 2018, ir-rikorrenti talbet lill-Awtorità tal-Ippjanar għall-permess biex tiżviluppa s-Sit, b'mod partikolari biex twettaq is-segwenti:-

> To demolish dilapidated unit. To construct two units and one receded floor. Garages at ground floor level and storage area below road level.

9. L-applikazzjoni relattiva, li ġabet in-numru PA/7727/18, intlaqgħet u fis-27 ta' Marzu 2019, inħareġ permess għall-iżvilupp imsemmi.[4]

Il-Ftehim

10. Hekk kif ir-rikorrenti kienet qiegħda tfittex li tingaġġa kuntrattur, seħħ inċident f'sit tal-kostruzzjoni f'Tal-Pietà, Gwardamanġa. Dan ġab miegħu bidla fil-liġi u ġiet introdotta l-ħtieġa ta' liċenzja għall-bennejja biex ikunu jistgħu jwettqu t-tali xogħol. Minħabba f'hekk il-kuntratturi li preċedentament kien biħsiebha tingaġġa r-rikorrenti għax-xogħolijiet approvati bil-permess numru PA/7727/18, ma baqgħux disposti biex iwettqu dan ix-xogħol.[5]

11. Rinfaċċjata b'dan l-impass, ir-rikorrenti rreferiet għall-għajnuna tal-Perit Etienne Fenech. Dan irrakkomandalha kuntrattur Taljan li kellu l-liċenzja ta' bennej u li kien ħa ħsieb ta' diversi proġetti lokali; l-intimat Maurizio Romano.[6] L-intimat jiġi wkoll d-direttur, rappreżentant legali u ġudizzjarju u segretarju waħdieni tas-soċjetà intimata *AE4 (Malta) Construction Limited*.[7]

---

[4] Ara kopja tal-avviż tad-deċiżjoni esegwibbli tal-applikazzjoni tal-ippjanar, li ġġib ir-referenza PA/7727/18, f'paġni 9-12.
[5] Ara l-affidavit tar-rikorrenti f'paġni 131-134; u l-affidavit ta' Luke Vella, it-tifel tar-rikorrenti, f'paġni 142-143.
[6] Ibid.
[7] Ara kopja tal-istatut u tal-artikoli tal-assoċjazzjoni tas-soċjetà intimata, f'paġni 53-66.

12. Fuq is-suġġeriment tal-Perit Fenech, ir-rikorrenti ltaqgħet mal-intimat, akkompanjat minn wieħed Neil Crossey.[8] Ir-rikorrenti laħqet arranġament mal-intimat, u fid-9 ta' Diċembru 2019, dawn iffirmaw il-ftehim tal-appalt esibit f'paġni 13-40 (il-'Ftehim') fil-preżenza tal-Perit Fenech.[9] Skont il-Ftehim, l-intimat kellu jkun responsabbli għas-segwenti:-

> Hoarding of site
> Construction up to ground floor (Damp proof course level)
> Construction as per PA permit
> Cleaning of site during and once completed.[10]

13. Fir-rigward tax-xogħolijiet imsemmija, ġie maqbul dan li ġej:-

> iii. Works are to commence mid-December, following approved commencement notice and must be completed by 2 months.
> iv. if completion by the above-mentioned deadline is rendered impossible due to reasons beyond the Contractor's control, he is to advise Perit, who in his discretion may extend the time frame.
> v. Should the works not be completed by the deadline for any other reasons that do not fall under section iv and consequently the time frame is not extended, the Contractor will owe the Owner the sum of €100 for every week that the works remain uncompleted.[11]

14. Mal-Ftehim ġew annessi '*bill of quantities*' u *'agreement of rates*' fejn ġew miftiehma skeda ta' rati applikabbli għax-xogħolijiet imsemmija. Abbażi ta' dawn ir-rati u tal-kwantità u tal-kejl tax-xogħol deskritt, inħadem il-prezz totali tal-appalt – li kien ser jammonta għal €236,622.64, inkluż it-taxxa fuq il-valur miżjud.[12]

15. Hekk kif normalment jiġri f'dawn it-tip ta' kuntratti, il-ħlas tal-appalt kellu jsir f'diversi stadji tal-proġett, fuq bażi ta' kull biċċa xogħol li tkun tlestiet.[13] Malli ġie ffirmat il-Ftehim ir-rikorrenti kienet meħtieġa twettaq l-ewwel pagament, id-depożitu. Dan kien jammonta għal €21,000 rappreżentanti 10% akkont tal-prezz totali, eskluż it-taxxa fuq il-valur

[8] Skont ir-rikorrenti, dan kien sieħeb l-intimat fin-negozju. Però skont ix-xhieda tal-istess Neil Crossey fis-seduta tat-30 ta' April 2024 (f'paġni 210-214), xogħolu kien biss li jintroduċi lill-intimat ma' klijenti Maltin. Peress li t-talbiet tar-rikorrenti m'humiex diretti kontra tiegħu, m'huwiex neċessarju għal din il-Qorti biex tiddetermina l-inkarigu preċiż ta' Neil Crossey.
[9] Ara kopja tal-Ftehim, f'paġni 13-40. Il-Perit Etienne Fenech deher bħala xhud.
[10] Ibid.
[11] Ibid.
[12] Ibid.
[13] Fl-aħħar tal-proġett il-partijiet kellhom isaldaw kwalsiasi aġġustamenti meħtieġa fil-prezz minħabba varjazzjonijiet fil-proġett.

miżjud.[14] Fuq l-istruzzjonijiet tal-intimat Maurizio Romano, ir-rikorrenti ħallset id-depożitu lis-soċjetà intimata, u dan permezz taċ-ċekk datat l-20 ta' Diċembru 2019. [15]

Ix-xogħolijiet

16. Il-proġett tar-rikorrenti beda bit-twaqqiegħ tal-binja, cioè tad-dar bl-isem 'My God', fi Triq il-Barriera, il-Mosta. Dan ix-xogħol twettaq minn wieħed Orazio Vella, li ġie rakkomandat lir-rikorrenti mill-Perit Fenech.[16] Kif twaqqgħet il-binja, ir-rikorrenti ndunat li taħt il-binja kien hemm xelter taż-żmien it-Tieni Gwerra Dinjija. Minħabba dan, ir-rikorrenti kienet meħtieġa li tinnotifika lill-aġenzija '*Heritage Malta*' – li bagħtet l-uffiċjali tagħha biex jissorveljaw ix-xogħolijiet.[17] Ir-rikorrenti inkarigat lill-intimat biex inaddaf l-intier tax-xelter – liem inkarigu ma kienx jifforma parti mill-Ftehim u għal-liem ir-rikorrenti ħallset is-somma ulterjuri ta' €2,230.20.[18]

17. L-intimat informa lir-rikorrenti li kien ser ikollha tikri krejn biex tkompli bix-xogħolijiet tal-appalt. Sussegwentement, fid-29 ta' Settembru 2020, fuq l-istruzzjonijiet tal-intimat ir-rikorrenti ttrasferiet lis-soċjetà intimata l-ammont ta' €17,570.20 inkluż it-taxxa fuq il-valur miżjud, għall-kiri ta' krejn tal-bini.[19] Dan wara li laħqet ftehim mal-intimat li tiġi nkarigata l-kumpanija *Y&P Marketing (Malta) Limited* biex tissupplixxi dan il-krejn u li pagament dovut għall-kirja tal-krejn tal-bini kien ser jitħallas lil din il-kumpanija mill-intimat għan-nom tar-rikorrenti.

18. Jidher li inqala' xi disgwid bejn ir-rikorrenti u l-intimat hekk kif dan informaha li kien beħsiebu jqabbad kumpanija oħra għall-kiri tal-krejn u dana kontra r-rieda tar-rikorrenti. Dan id-disgwid kompla jikber hekk kif ir-rikorrenti nkarigat *project manager* biex isegwi

---

[14] Ibid (9).

[15] Ara kopja tal-fattura datata t-18 ta' Diċembru 2019 maħruġa mis-soċjetà intimata lir-rikorrenti għall-ammont ta' €21,000 (eskluż it-taxxa fuq il-valur miżjud), f'paġna 48; kopja tal-prova tal-ħlas b'ċekk datat l-20 ta' Diċembru 2019 mir-rikorrenti lis-soċjetà intimata u konferma li ġie msarraf f'paġni 49-50; kif ukoll ix-xhieda tar-rappreżentanta tal-BOV Plc fis-seduta tat-30 ta' April 2024, b'konferma li seħħ il-ħlas ta' €21,000, f'paġni 197-205.

[16] Ara l-affidavit tar-rikorrenti f'paġni 131-134, kif ukoll prova tal-ingaġġ ta' Orazio Vella, f'paġni 135-136.

[17] Ara l-affidavit tar-rikorrenti f'paġni 131-134.

[18] Ara kopja tal-fattura tat-8 ta' Lulju 2020 maħruġa mis-soċjetà intimata lir-rikorrenti għall-ammont ta' €2230.20, f'paġna 137; prova tal-ħlas b'ċekk datat l-14 ta' Lulju 2020 mir-rikorrenti lis-soċjetà intimata f'paġna 138; ix-xhieda tar-rappreżentant tal-HSBC Bank Malta Plc fis-seduta tat-30 ta' April 2024, b'konferma li seħħ il-ħlas ta' €2230.20, f'paġni 206-209.

[19] Ara kopja tal-fattura tad-29 ta' Settembru 2020 maħruġa mis-soċjetà intimata lir-rikorrenti għall-ammont ta' €17,570.20 (inkluż it-taxxa fuq il-valur miżjud), f'paġna 51. Ara kopja tal-prova tal-ħlas b'trasferiment bankarju mir-rikorrenti lis-soċjetà intimata, u konferma tal-irċevuta, f'paġna 52.

x-xogħol tal-intimat, kontra s-suġġeriment tiegħu. Wara li feġġet il-pandemija, u kellhom jiġu posposti diversi xogħolijiet tar-rikorrenti, l-intimat informa lir-rikorrenti li r-rati ta' idejh kienu ser jogħlew u ma kienux ser jibqgħu dawk li qablu fuqhom fil-Ftehim.[20] Dan għaliex kien issa għadda ż-żmien minn meta ġie ffirmat il-Ftehim u l-pandemija ġabet magħha żieda fil-prezzijiet tal-materjal u x-xogħol.[21] Ir-rikorrenti ma qablitx li tħallas il-prezzijiet li kkwotalha l-intimat għaliex sostniet li ż-żidiet mitluba kienu esorbitanti.

19. Sa dan il-punt, l-intimat ma kien għadu ma wettaq l-ebda xogħol fuq is-Sit; lanqas ma kien kera l-krejn tal-bini. Ir-rikorrenti tgħid li wara li nqala' d-disgwid bejn il-partijiet fuq il-valur tax-xogħolijiet, l-intimat abbanduna l-proġett u qata' l-kuntatt mar-rikorrenti. Minħabba dan, ir-rikorrenti tgħid li kellha bilfors tittermina l-Ftehim,[22] u tinkariga kuntratturi oħra biex iwettqu x-xogħolijiet li kien meħtieġ ilesti l-intimat.

20. Illum, il-proġett tlesta u r-rikorrenti qiegħda tfittex li tieħu lura l-pagamenti li ħallset lill-intimati, prinċipalment id-depożitu ta' €21,000 u s-somma ta' €17,570.20 għall-kiri tal-krejn tal-bini, li b'kollox jammontaw għal €38,570.20.

Analiżi tal-Qorti

Ir-responsabbiltà tal-intimat

21. Jidher li l-problemi bejn ir-rikorrenti u l-intimat bdew wara li dan qal li kien beħsiebu jingaġġa kumpanija oħra biex tissupplixxi l-krejn tal-bini, meta r-rikorrenti kienet ħallset is-somma ta' €17,570.20 speċifikament sabiex jinkera krejn mingħand il-kumpanija *Y&P Marketing (Malta) Limited*.[23] Iżda jidher li kien wara li r-rikorrenti rrifjutat li tħallas ir-rati supplimentari li talabha l-intimat, li dan abbanduna l-proġett. Għalkemm ġie kkonfermat minn diversi xhieda li l-prezz tal-materjal kien verament ogħla fi żmien il-pandemija, dan ma jfissirx li l-intimat kien awtomatikament intitolat li jgħolli l-prezzijiet li kienu ġew validament pattwiti bejn il-partijiet fil-Ftehim.

---

[20] Ara l-affidavit tar-rikorrenti f'paġni 131-134; l-affidavit ta' Luke Vella, it-tifel tar-rikorrenti, f'paġni 142-143; kopja tal-korrispondenzi elettroniċi bejn ir-rikorrenti u l-intimat (fost oħrajn) f'paġni 144-152.

[21] Ara x-xhieda tal-Perit Etienne Fenech, fis-seduta tat-30 ta' April 2024, f'paġni 182-189.

[22] Ara kopja tal-korrispondenza elettronika tat-22 ta' April 2021, fejn ġie tterminat il-Ftehim, f'paġna 152.

[23] Ġaladarba, l-intimat kien hawn qiegħed jaġixxi bħala l-mandatarju tar-rikorrenti, huwa kien obbligat li jirrispetta l-limiti tas-setgħat tiegħu taħt il-mandat. Dan ifisser li ma kellux il-jedd li juża l-fondi tar-rikorrenti biex jikri krejn tal-bini mingħand kumpanija oħra, jekk dan kien imur kontra l-awtorizzazzjoni tal-mandanta cioè tar-rikorrenti.

22. Skont l-artikolu 1639 tal-Kap. 16, l-appaltatur li ntrabat li jtella' bini jew xogħol ieħor kbir, skont pjanta stabbilita u miftiehma ma' min tah ix-xogħol, ma jista' jitlob l-ebda żieda ta' prezz, minħabba li jkun żdied il-prezz tal-ħaddiema jew tal-materjali, jew minħabba li fil-pjanta jkun sar xi tibdil jew żieda, li ma jkunux gravużi għalih.

23. Biex l-intimat seta' jitlob reviżjoni fil-prezz abbażi ta' dan il-gravam jew 'hardship', l-intimat appaltatur kellu jew jilħaq ftehim ġdid mar-rikorrenti jew inkella jitlob l-intervent tal-qorti. Madanakollu, kif ġie mgħallem fil-ġurisprudenza, anke jekk l-intimat appaltatur ikollu d-dritt li jitlob iż-żieda fil-prezz skont l-artikolu 1639 tal-Kap. 16, dan m'għandux jikkonduċih li jabbanduna x-xogħol li ndaħal għalih skont it-termini u kondizzjonijiet pattwiti. Lanqas ma jiskansah milli jaderixxi mal-obbligu primarju tal-Ftehim jiġifieri dak tal-eżekuzzjoni tax-xogħolijiet, jew jeħilsu mir-responsabbiltà f'każ li ma jħarisx il-Ftehim.[24]

24. Infatti skont il-ġurisprudenza, in-nuqqas tal-appaltatur li jaderixxi mal-Ftehim f'dak li jirrigwarda primarjament il-valur miftiehem tal-appalt u sekondarjament il-modalità tal-ħlas, jagħti raġuni lir-rikorrenti skont l-artikolu 1640, sabiex bla telf ta' żmien tfittex li ssib kuntrattur ieħor biex ikompli x-xogħol li naqas milli jkompli l-appaltatur intimat. Il-prinċipji regolatriċi *pacta sunt servanda* u tar-rieda tajba (*buona fede*) neċessarji fl-esekuzzjoni ta' kuntratt ipoġġu lill-intimat appaltatur li jaġixxi b'tali manjiera, f'nuqqas li mhux skużabbli jew ġustifikabbli skont l-artikolu 1640 tal-Kap. 16.[25]

25. Magħdud dan kollu, ġaladarba l-intimat naqas milli jesegwixxi l-obbligi tiegħu taħt il-Ftehim, jidher li r-rikorrenti kellha raġuni tajba għalfejn tħoll l-appalt. Infatti t-tali jedd ġie konċess lir-rikorrenti wkoll taħt klawsola (xii) tal-Ftehim, li tipprovdi:-

> The Owner retains the right to stop works and end this contract if, for no valid reason, the progress of works is unsatisfactory, or if the quality of works is not to the satisfaction of the Perit.

[24] *Alessandro Manara vs Avv Enrico C Vassallo et nomine*, Qorti tal-Appell (Kummerċ), 17 ta' Ottubru 1919, Vol XXIV.i.964.
[25] Ara 572/11 MCH, *Concorde Developments Limited v B Grima and Sons Limited*, deċiża 27 ta' Jannar 2017; 342/19/1 TA, *Jeremy Salamone v M&E Installations Limited*, Qorti tal-Appell, deċiża 10 ta' Ottubru 2023.

26. Kif sostniet ir-rikorrenti, il-ħall tal-Ftehim seta' jsir mir-rikorrenti unilateralment u mingħajr il-ħtieġa tal-ebda awtorizzazzjoni jew konferma mill-qorti – u dana skont l-artikolu 1640(5) tal-Kap. 16. Infatti, kull m'hu meħtieġ, sabiex jinħall il-kuntratt tal-appalt minn min jagħti x-xogħol skont dan l-artikolu, huwa li dan jgħarraf lill-appaltatur li jrid jittermina l-ftehim.[26] Fid-dawl ta' dan, jidher li l-Ftehim ġie validament maħlul mir-rikorrenti fit-22 ta' April 2021, u kif diġà ngħad, għal raġuni tajba.

27. B'hekk, ġaladarba t-terminazzjoni tal-Ftehim seħħet għal raġuni tajba, skont l-artikolu 1640(3) tal-Kap. 16, ir-rikorrenti hija obbligata tħallas lill-intimat biss il-prezz tal-materjal li jkun diġà ntuża fix-xogħol li jkun laħaq ġie ikkonsenjat lil u miżmum mir-rikorrenti. Skont l-artikolu 1640(4) tal-Kap. 16, l-intimat għandu min-naħa tiegħu jrodd lura lir-rikorrenti dik il-parti mis-somma mħallsa bil-quddiem li tkun tiżboq il-prezz u l-materjal użat u mogħti lir-rikorrenti.

28. F'dan il-każ, jidher li l-unika xogħol li għamel l-intimat kien it-tindif tax-xelter – għal liem inkarigu tħallas separatament. Ma tressqet l-ebda prova li l-intimat kien laħaq esegwixxa xi xogħol ulterjuri meta nħall il-Ftehim cioè fit-22 ta' April 2021. B'hekk, kemm id-depożitu rappreżentanti 10% tal-prezz totali, kif ukoll is-somma għall-kiri tal-krejn tal-bini, għandhom jintraddu lura lir-rikorrenti – u dana skont l-artikolu 1640(4) tal-Kap. 16.

Responsabbiltà tas-soċjetà intimata

29. Ir-rikorrenti tallega li kemm l-intimat kif ukoll is-soċjetà intimata huma responsabbli għar-refużjoni ta' €38,570.20. Madanakollu ma tispjegax ir-raġuni għalfejn waslet għall-konklużjoni li l-intimati huma solidament responsabbli.

30. L-intimat iffirma l-Ftehim f'ismu proprju u mhux bħala d-direttur jew ir-rappreżentant legali tas-soċjetà intimata. Mill-provi prodotti ma jirriżultawx li fil-fażi tan-negozjati tal-Ftehim li l-intimat kien għarraf lir-rikorrenti li kien qiegħed jinnegozja f'isem is-soċjetà intimata. Huwa mgħallem fil-ġurisprudenza li meta persuna tikkuntratta f'isimha

[26] *Alfred Cacciattolo et vs Konrad Gatt*, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża 22 ta' Frar 2001; *Alcasons & Company Limited noe vs Tigne Development Company Limited noe*, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża 28 ta' Lulju 2004.

personalment ma tistax sussegwentement issostni li kienet fil-fatt qiegħda tikkuntratta f'isem ħaddieħor jew f'isem entità ġuridikament separata.[27]

31. Dan ifisser li r-responsabbiltà tal-intimat ma tistax tiġi eskluża. Però l-pożizzjoni tas-soċjetà intimata kemm fil-mument li ġie konkluż il-Ftehim kif ukoll fil-fażi tal-esekuzzjoni tax-xogħolijiet ta' kostruzzjoni involuti m'hijiex kompletament ċara. Infatti, mal-Ftehim jiġi anness ċertifikat tar-reġistrazzjoni tas-soċjetà intimata. Apparti dan, l-intimat iffirma l-formula dwar ir-responsabbiltà tal-immaniġġjar tas-sit tal-iżvilupp f'ismu proprju, iżda pprovda l-indirizz elettroniku tas-soċjetà intimata. Dan juri li m'huwiex kompletament eskluż li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li s-soċjetà intimata tkun solidament responsabbli mal-intimat għat-twettiq tal-obbligi tal-appaltatur taħt il-Ftehim u taħt il-liġi.

32. L-involviment tas-soċjetà intimata kompla wkoll fil-fażi tal-esekuzzjoni tax-xogħolijiet. Infatti, kienet is-soċjetà intimata li talbet l-istima għall-kirja tal-krejn tal-bini mill-kumpanija *Y&P Marketing (Malta) Limited*, wara li r-rikorrenti laħqet ftehim mal-intimat dwar dan. Ta' min isemmi wkoll li l-*invoices* tax-xogħol tal-appalt inħarġu mis-soċjetà intimata, li juru li kienet hi li kienet responsabbli għax-xogħolijiet. Fuq l-istruzzjonijiet tal-intimat, il-pagamenti miftiehma għax-xogħol tal-appalt saru lis-soċjetà intimata – iżda kien l-intimat f'ismu proprju li kkonferma l-irċevuta tal-ħlas.

33. Dan kollu juri li min-naħa tal-intimat kien hemm l-intenzjoni li s-soċjetà intimata tikkondividi r-responsabbiltajiet u d-drittijiet tiegħu bħala appaltatur taħt il-Ftehim. Ir-rikorrenti ma jidhirx li sabet xi oġġezzjoni għal dan; tant hu hekk li hija hi li qiegħda preżentement titlob li dawn jiġu ddikjarati solidament responsabbli.

34. Huwa veru li kontra prova miktuba ma tistax titressaq prova mhux miktuba (*contra scriptum testimonium non scriptum testimonium non fertur*).[28] Però din ir-regola, li timplika li prova b'dokument ma tistax titwaqqa' bi prova kontra dak li tgħid il-kitba, m'hix applikabbli f'każ ta' ambigwità fil-Ftehim[29] jew biex jiġi pprovat xi patt inċidentali u

---

[27] *Joseph Chetcuti nomine vs Peter Paul Camilleri*, Qorti tal-Appell, deċiża l-4 ta' Diċembru 1988; *Anthony Caruana et vs John Magro et*, Qorti tal-Appell, deċiża 6 ta' Ottubru 1999.
[28] *Irina Sedova v Pavel Ellashevich*, Qorti tal-Appell, deċiża 27 ta' Marzu 2020.
[29] *World Marketing Services Limited v Lift Services Limited et*, Qorti tal-Appell, deċiża 26 ta' Jannar 2022; *George Abela u Joseph Cortis nomine*, Qorti tal-Appell, deċiża 27 ta' Lulju 2007.

aċċessorju li ma jkunx irrikonċiljabbli ma' dak li ġie miktub[30] jew meta l-qorti tkun konvinta li fil-kitba hemm żball jew tħalliet parti barra.[31]

35. F'dan il-każ, jista' jingħad li hemm ambigwità fil-Ftehim, għaliex għalkemm ġie anness ċ-ċertifikat ta' reġistrazzjoni tas-soċjetà intimata mal-Ftehim, ma ġiex spjegat x'inhi l-pożizzjoni tagħha, u jekk l-intimat kienx qiegħed jiffirma f'isimha wkoll. Meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri u jagħtu lok għall-dubju dwar dak stipulat, tiskatta l-ħtieġa tar-riċerka minn provi oħra lil hinn mit-termini tal-konvenzjoni, dwar x'kienet verament l-intenzjoni komuni tal-partijiet.[32]

36. F'dan il-każ, l-*invoices* maħruġa mis-soċjetà intimata u l-istruzzjonijiet tal-intimat li l-ħlas isir direttament lilha juru l-intenzjoni tal-kontraenti biex is-soċjetà intimata tiddaħħal fl-obbligi u responsabbiltajiet tal-appaltatur intimat taħt il-Ftehim. Dan il-fatt huwa inċidentali u aċċessorju għall-Ftehim u m'huwiex irrikonċiljabbli mal-Ftehim (peress li saret referenza għas-soċjetà intimata fil-Ftehim u peress li l-intimat huwa r-rappreżentant legali tas-soċjetà intimata). Apparti dan, u peress li l-intenzjoni tal-partijiet ġiet imfissra b'mod ambigwu f'dan il-kuntest fil-Ftehim, il-qorti sejra tqis li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-intimat u s-soċjetà intimata jkunu solidament responsabbli taħt il-Ftehim.[33]

Parti deċiżiva

Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti qiegħda:-

a. Tiddikjara illi l-appalt mogħti mir-rikorrenti lill-intimat Maurizio Romano ntemm minnha għal raġuni valida skont il-liġi u wkoll kif taħt il-Ftehim;
b. Tiddikjara illi ebda parti mill-prezz tal-appalt ma huwa dovut mir-rikorrenti lill-intimati;
c. Tiddikjara għalhekk illi l-intimati huma flimkien u solidament bejniethom debituri tar-rikorrenti għas-somma ta' €38,570.20 oltre imgħax legali;
d. Tordna lill-intimati jroddu lura s-somma ta' €38,570.20 oltre imgħax legali lir-rikorrenti.

[30] Ara *David Mallia vs Benjamin Muscat nomine*, Qorti tal-Appell, deċiża 9 ta' Jannar 2009.
[31] Ara *Mary Gatt v Onor Edgar Cuschieri, c.b.e noe*, Qorti tal-Appell, deċiża 6 ta' Ġunju 1955.
[32] *Nazzareno Vella noe et vs Joseph Abela noe et*, Qorti tal-Appell, deċiża 14 ta' Jannar 2002.
[33] *John G Cassar Limited v Miriam Cutajar Fiorini*, Qorti tal-Appell, deċiża 13 ta' Marzu 2009.

L-intimati jbatu l-ispejjeż tal-kawża, inkluż dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju relattiv li jġib in-numru progressiv 90/2022 intavolat nhar l-20 ta' Jannar tas-sena 2022 fir- reġistru ta' dina l-Qorti kif preseduta mill-Onor Imħallef Miriam Hayman, u milqugħ dakinhar.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur