PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 28 ta' Marzu 2025

Nru:5

Rikors Nru. 899/2023

Link Projects Limited

v

Salvatore Lo Monaco

Sfond

1. Is-soċjetà rikorrenti *Link Projects Limited* topera fis-settur tal-kostruzzjoni u *finishings* billi tipprovdi *flooring, shading* u għamara tal-uffiċini. Fl-2021, il-kumpanija *'Fortina Contracting Limited'* ('FCL') qabbdet lis-soċjetà rikorrenti biex tipprovdi s-servizzi tagħha għall-proġett ta' uffiċini fil-kumpless ta' Fortina, f'Tigne, Ta' Sliema.

2. Fil-11 ta' Settembru 2021, is-soċjetà rikorrenti nkarigat lill-intimat bħala sup-appaltatur għax-xogħolijiet meħtieġa fil-*basement level* (livell 0) tal-kumpless. Dan l-inkarigu kellu jkun irregolat bis-segwenti termini u kondizzjonijiet:-

> "Meeting on Site for the shifting of material – 16th September 2021 @ 15.30
> Commencement of Project – 22nd September 2021
> Duration – 10 weeks
> Cost of Installation €18,500 incl VAT
> Payment plan:- €1,850 on a weekly basis."[1]

3. F'Ottubru 2021, FCL avviċinat lis-soċjetà rikorrenti bi tħassib dwar iż-żmien li qed jieħu x-xogħol kif ukoll il-kwalità tax-xogħol imwettaq mill-intimat, b'mod partikolari li "the

[1] Ara l-korrispondenza elettronika f'paġna 64.

Kopja informali

floor is moving, gaps along the wall and the tiles and the floor is being shifted in certain areas due to the string installation method."[2] Sussegwentement saret laqgħa bejn Michael Valenzia (direttur u azzjonist tas-soċjetà rikorrenti), perit ta' FCL u l-intimat.

4. F'din il-laqgħa l-intimat serrħilhom moħħhom li kellu għoxrin sena esperjenza fix-xogħol, inkluż fl-installazzjoni ta' '*raised access flooring.*' Ġie maqbul li l-'*floor level'* kellu jiġi aġġustat "after suspended ceiling installation is done by other contractor since they already started and before final cleaning under RAF. Also perimeter cut tiles need to be taped with the Alu-tape already provided by Kingspan and this will be done with the floor adjustment."[3]

5. Fi Frar 2022, FCL reġgħet avviċinat lis-soċjetà rikorrenti u esprimiet id-diżappunt tagħha li x-xogħol ma kienx ser ikun lest fit-terminu maqbul. Kien hemm diversi laqgħat u għaddiet korrispondenza bejn is-soċjetà rikorrenti u FCL, li baqgħet turi riservi dwar il-kwalità ta' xogħol imwettaq mill-intimat. Minħabba dawn ir-riservi, is-soċjetà rikorrenti talbet u ottjeniet garanzija għax-xogħolijiet mingħand l-intimat – liem garanzija hija pprovdiet lil FCL fl-1 ta' Frar 2022, u kienet tiddisponi hekk:-

> I do hereby warrant for 25 years the method of installations of the pedestals installed at Fortina Building, Bet365 Office on Level 0 as per drawings provided by Fortina Contracting Ltd.
> The installation was carried out by skilled workman under my full responsibility.
> Any claims by the client Fortina Contracting Ltd, Dolphin Court, Tigne Seafront, Sliema shall be covered in full by my good self for the duration of the warranty period mentioned above (25 years)."[4]

6. Fit-8 ta' April 2022 saret laqgħa bejn is-soċjetà rikorrenti, FCL, l-intimat, kif ukoll periti, inġiniera, u l-inkwilina tas-sit Bet365 Jingħad li f'dik il-laqgħa l-intimat irrikonoxxa li l-installazzjoni ma saritx skont is-sengħa u l-arti, u b'hekk obbliga ruħu li, mill-għada stess, huwa jwettaq ix-xogħolijiet meħtieġa għar-rettifikazzjoni tax-xogħolijiet. Però l-intimat m'attendiex għal-laqgħa li kellha sseħħ l-għada, u lanqas ma rrisponda għad-diversi tentattivi li għamlet is-soċjetà rikorrenti biex tikkuntattjah sa bejn 6 u 8 ġimgħat wara.[5]

[2] Ara l-korrispondenza elettronika datata l-21 ta' Ottubru 2021, f'paġna 72.
[3] Ara l-korrispondenza elettronika datata t-2 ta' Diċembru 2021, f'paġna 78.
[4] Ara l-ittri tal-1 ta' Frar 2022, f'paġni 135-136.
[5] Ara l-affidavit ta' Michael Valenzia, direttur u azzjonist tas-soċjetà rikorrenti, f'paġni 61-63.

Kopja informali

7. Fil-31 ta' Mejju 2022, FCL bagħtet ittra lis-soċjetà rikorrenti, fejn informatha li kienet qed tittermina l-kuntratt ta' appalt ta' bejniethom, u dana peress li x-xogħol imwettaq fil-*basement level* kien kolpit b'diversi difetti u ma kienx jidher li kienu ser jitwettqu x-xogħolijiet rimedjali meħtieġa. Hija qaltilha wkoll li kienet ser iżommha responsabbli għad-danni kkawżati minħabba x-xogħolijiet inadegwati li kien wettaq l-intimat:-

> Besides the serious bad workmanship issues you have also failed in delivering to project in time as per your commitment email dated 10th September 2021, where you state you will complete in 10 weeks. This was supplied by yourself after our initial site meeting on the 1st of September 2021 and after you reviewed all drawing submissions on the 3rd of September 2021. Unfortunately, even though we drew your attention to these issues verbally, as early as 4th October 2021 by Jeremy Gravina and in writing on 21st October 2021, including as per various attached email correspondence attached as "annex D" you have failed to rectify the problem. Not only, since we spoke, your workmen have been completely absent from the site, works are at a standstill and no efforts at rectification have been made.
> We definitely could not tolerate this any longer.
> You are aware that you have already been requested to rectify your bad works in our meeting which we mentioned above but nothing came out of it. You did not provide us with any rectification proposal, nor with any method statement and you have simply abandoned the site. It is for this reason that you have left us with no option but to terminate our contract of works pursuant to this notice. As part of the remedial works, we have removed the entire raised flooring which you have wrongfully installed and re-install it afresh. We have also had to order various replacement materials and had to fly these in due to time frames, obviously at a much higher expense. Needless to say, all expenses in connection with this will be charged to you and it is also clear that significant damages have been incurred and are continuously being incurred by us which damages will be claimed from you.
> We are also enclosing a report setting out the findings by a prospective contractor just so that the state of the site as you abandoned it is recorded. This is enclosed as "annex E".[6]

Kawża tal-lum

8. Minħabba f'hekk u peress li s-soċjetà rikorrenti tilfet il-kuntatt mal-intimat, hija fetħet din il-kawża fil-11 ta' Awwissu 2023. Fiha qiegħda tallega li l-intimat ma wettaqx ix-xogħol li huwa kien tenut iwettaq skont l-appalt mogħti lilu mis-soċjetà rikorrenti u li abbanduna x-xogħol meta nduna li dan kien lil'hinn mill-abbiltajiet tiegħu. Għalkemm huwa laħaq wettaq xi xogħol, dan ma kellu l-ebda utilità lill-klijenta tas-soċjetà rikorrenti u infatti kellu jsir ix-xogħol mill-ġdid minn terzi persuni.

9. Għal dawn ir-raġunijiet, is-soċjetà rikorrenti qiegħda titlob:-

   i. Tiddikjara li l-intimat wettaq xoghol hazin u/jew mhux skont is-sengha u l-arti u wkoll li ttermina unilateralment is-sub-appalt moghti lilu mis-socjeta' attrici dana bi ksur tal-ligi u tal-istess kundizzjonijiet t'appalt pattwiti.

[6] Ara l-ittra ta' FCL lis-soċjetà rikorrenti fil-31 ta' Mejju 2022, f'paġni 139-140.

Kopja informali

ii. Tordna u tikundanna lill-istess intimat sabiex, konsegwentement ghas-surreferit, jirrifondi lura lis-socjeta' attrici is-somma ta' sebgha u ghoxrin elf u sebgha mitt euro (€27,700) mhallsa mill-istess socjeta' attrici lill-intimat rapprezentanti depozitu akkont tal-prezz ghas-subappalt moghti lilu mis-socjeta' attrici u accettat minnu liema subappalt huwa ma wettaqx u/jew wettaq hazin skont kif mitlub permezz tal-ewwel talba.

iii. Tiddikjara li bhala konsegenza tal-agir tal-intimat, is-socjeta' attrici sofriet ukoll danni konsistenti minn, fost ohrajn pagamenti li ma gewx imwettqin lilha u wkoll telf ta' xoghol u qliegh iehor.

iv. Tillikwida id-danni mitluba skont it-tielet talba.[7]

10. B'hekk, il-qorti trid tara jekk l-intimat abbandunax x-xogħol u, fl-affermattiv, x'inhuma l-konsegwenzi ta' tali abbandun.[8].

11. L-intimat ġie nnotifikat bil-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni,[9] iżda ma ppreżenta l-ebda difiża. Għalhekk fis-seduta tat-23 ta' April 2024, huwa ġie ddikjarat kontumaċi.[10]

Jekk l-intimat abbandunax ix-xogħol

12. Jidher ċar li wara l-ilmenti tal-kumpannija attriċi u ta' FCL li hu kien għamel xogħol ħażin, hu abbanduna x-xogħol u li ma setax jinstab. Issa f'dan il-każ, is-soċjetà rikorrenti la jidher li tterminat il-kuntratt b'avviż u lanqas bil-fatt, per eżempju għaliex qabbdet kuntrattur ieħor jew waqqfet lill-intimat minn aċċess għall-fond fejn kien qed jaħdem.[11] Għalhekk, mhux il-każ li japplika l-art. 1640 tal-Kap. 16. Minflok qiegħda titlob dikjarazzjoni li kien l-intimat li unilateralment ittermina l-kuntratt. Din it-talba tista' tinftiehem aħjar bħala talba biex il-qorti tiddikjara l-ftehim maħlul bħala konsegwenza tax-xogħol ħażin jew minħabba l-abbandun tax-xogħol min-naħa tal-intimat (jew it-tnejn), u sejra tintlaqa' f'dan is-sens, għaliex it-tnejn irriżultaw.

13. Għaldaqstant, il-kwistjoni li jifdlilha tiddeċiedi l-qorti hija jekk dan jagħtix lok għar-refużjoni tas-somma ta' €27,700 – li skont l-istatements u l-provi ta' pagamenti esibiti f'paġni 141-142 u 151-169 rispettivament[12] – is-soċjetà rikorrenti ħallset lill-intimat, u jekk hemmx lok għal-likwidazzjoni tad-danni li s-soċjetà rikorrenti tgħid li sofriet.

---

[7] Ara r-rikors maħluf ta' Link Projects Limited tal-11 ta' Awwissu 2023, f'paġni 1-6.
[8] L-intimat ma setax jittermina l-kuntratt. Iżda la darba l-qorti qiegħda ssib li hu abbanduna x-xogħol, il-fatt li l-kumpannija attriċi ressqet din il-kawża jfisser li hi aċċetat t-terminazzjoni tal-kuntratt, salv naturalment id-drittijiet tagħha għal terminazzjoni riżultanti minn abbandun.
[9] Ara l-pubblikazzjoni fil-Ġurnal tal-Gvern u fil-ġurnali lokali f'paġni 38-57.
[10] Ara l-verbal tat-23 ta' April 2024, f'paġna 58.
[11] Ara 342/19/1, *Salomone v M&E Installations Limited*, Qorti tal-Appell, 10 ta' Ottubru 2023
[12] Jidher li r-raġuni li din is-somma tisboq l-ammont preċedentament maqbul kienet minħabba xi xogħolijiet addizzjonali li kellu jwettaq l-intimat, inkluż '*46 bridges*', '*angles*', u '*adjusting of RAF re Cabinets*'.

Kopja informali

14. F'dan il-każ, l-intimat (i) abbanduna x-xogħol u (ii) għamel xogħol ħażin li m'għandu ebda utilità, kif jirrizulta ampjament mill-provi.

15. Infatti dan ġie kkonfermat mill-Perit Edwin Mintoff, li kien il-perit inkarigat minn FCL għall-proġett, u sostna li kien hemm diversi nuqqasijiet u problemi fix-xogħol tal-intimat, li kienu ser iwassallu sabiex ix-xogħol "ma jiġix kompletat skont id-disinn maqbul u wkoll għal ħsara fuq il-post."[13] Dawn id-difetti u nuqqasijiet ġew indikati fid-dettall fl-ittra li bagħtet FCL lis-soċjetà rikorrenti fil-31 ta' Mejju 2022, fejn indikat is-segwenti difetti bl-installazzjoni u l-*mano d'opera* fil-livell 0.[14]

16. Michael Valenzia jgħid, fl-affidavit tiegħu,[15] li fil-laqgħa tat-8 ta' April 2022, l-intimat irrikonoxxa u aċċetta li kien hemm diversi difetti f'xogħolu,[16] u wiegħed li kien ser iwettaq ix-xogħolijiet rimedjali meħtieġa. Il-Perit Edwin Mintoff ukoll jgħid li kienu ġew indikati diversi xogħolijiet rimedjali li kellhom isiru, iżda li dawn ma twettqux għaliex Salvatore Lo Monaco mhux biss kien iwettaq xogħol ħażin jew tardiv imma wkoll kien jonqos li jżomm il-kelma tiegħu anke meta jsiru laqgħat fuq is-sit bi spjegazzjoni ċara lilu dwar dak li għandu jsir."[17]

17. B'hekk meħud, kont ta' dan kif ukoll tan-natura ta' difetti fix-xogħol tal-intimat, il-qorti tikkonkludi li l-intimat m'għandux jedd għall-ebda parti mill-ħlas u għandu jirrifondi l-pagament mogħti lilu mis-soċjetà rikorrenti.

[13] Ara l-affidavit tal-Perit Dr Edwin Mintoff, il-perit inkarigat minn FCL, f'paġna 174.
[14] Ara l-ittra ta' FCL lis-soċjetà rikorrenti fil-31 ta' Mejju 2022, f'paġni 139-140.
[15] Ara l-affidavit ta' Michael Valenzia, direttur u azzjonist tas-soċjetà rikorrenti, f'paġni 61-63.
[16] Dan ir-rikonoxximent ġab miegħu, b'effett legali, obbligazzjoni ġdida u awtonoma sabiex jirrimuovi d-difetti, speċi ta' novazzjoni tal-obbligu li jiggarantixxi l-kwalità tajba tax-xogħol. (Ara 1945/1996/1, *Ignazia Degabriele vs George Calleja et*, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża 30 ta' Ġunju, 2004).
[17] Peress li x-xogħol tal-intimat ma kienx għadu tlesta fiż-żmien pattwit u kien kolpit bl-imsemmija difetti sostanzjali li qatt ma ġew irrimedjati, FCL kienet kostretta terġa' tagħmel ir-raised flooring tal-basement level mill-ġdid. Dan ġie kkonfermat fl-ittra ta' FCL tal-31 ta' Mejju 2022, kif ukoll fl-affidavit tal-Perit Dr Edwin Mintoff, li xehed li FCL inkorriet diversi spejjeż biex terġa' twettaq ix-xogħol tal-intimat mill-ġdid u tirrimpjazza l-materjal fornit minnu fi żmien qasir ħafna.

Kopja informali

Likwidazzjoni ta' danni

18. Apparti r-riżoluzzjoni tal-kuntratt tal-appalt jew l-eliminazzjoni tad-difetti, wieħed jista' jitlob ir-rimedju tar-riżarċiment tad-danni msejjes fl-artikolu 1125 tal-Kap. 16 li jagħti azzjoni għad-danni kontra min jonqos u jikser l-obbligazzjonijiet li jkun refa' fuq spallejh.[18]

19. Hekk qed tagħmel is-soċjetà rikorrenti, li qiegħda titlob il-qorti tillikwida d-danni l-oħra li tgħid li sofriet. Hija tgħid li, peress li FCL itterminat il-kuntratt ta' appalt li kellha mas-soċjetà rikorrenti, is-soċjetà rikorrenti ma rċevietx il-kumplament ta' pagamenti li kienet dovuta – konsistenti f'€5,500 għal-livell 0, €6,950.34 għal-livelli 1 sa 10, u €1,888.00 għall--konsenja u l-istallazzjoni tal-għamara. Is-soċjetà rikorrenti tallega wkoll li – b'konsegwenza tal-aġir tal-intimat – hija m'għadx għandha relazzjoni tajba ma' FCL, li fil-passat kienet ta' spiss tuża s-servizzi tagħha jew, tal-inqas, titlobha kwotazzjonijiet għall-proġetti.

20. Skont il-ġurisprudenza, jekk l-appaltatur jeżegwixxi ħażin ix-xogħol li jifforma l-oġġett tal-appalt, u x-xogħolijiet esegwiti ħażin ma jiġux jew ma jkunux jistgħu jiġu rimedjati jew rimpjazzati,[19] huwa responsabbli għad-dannu kollu li jiġi minn din l-eżekuzzjoni ħażina.[20] Kwalsiasi riżarċiment ta' danni għandha ssir f'miżura raġunata; id-danni likwidati għandhom jiġu llikwidati in korrispondenza u bħala konsegwenza diretta tal-inadempiment.

21. Il-problema f'dan il-każ hi li s-soċjetà rikorrenti ma tistax tippretendi l-kumplament tal-pagamenti li kieku jkunu dovuti għall-livell 0 u għall-livelli 1 sa 10 u fir-rigward tal-installazzjoni tal-għamara, imma biss għall-qliegħ li kienet tagħmel minn dawk il-pagamenti (jiġifieri wara li jitnaqqsu l-ispejjeż li kienet tinkorri) u, possibbilment u jekk kien hemm, għall-ispejjeż li setgħet għamlet, iżda li ma ġabrithomx. Billi l-qorti m'għandhiex prova ta' dawn il-profitti u ta' spejjeż, ma tistax troddhom. Apparti minn hekk, għalkemm jista' jkun li FCL itterminat ukoll il-kuntratt mas-soċjetà rikorrenti f'dak ir-rigward, ma jsegwix li FCL kellha raġun tagħmel hekk u li s-soċjetà rikorrenti ma

[18] *Raffaele Mallia vs Francesco Portanier et*, Qorti tal-Appell, deċiża 27 ta' April 1936.
[19] *Fortunato Petroni vs Carmelo Petroni et*, Qorti tal-Kummerċ, deċiża 13 ta' Frar 1952.
[20] *George Cutajar vs Edward Vincenti Kind pro et noe*, Qorti tal-Kummerċ, 15 ta' Mejju 1953.

Kopja Informali

kellhiex rimedju kontra FCL dwar dik it-terminazzjoni. Wisq anqas ma jsegwi li għandu jagħmel tajjeb l-intimat għal dawn id-danni.

Deċiżjoni

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti:-

(i) tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara l-kuntratt bejn il-partijiet maħlul b'konsegwenza tax-xogħol ħażin tal-intimat u tal-abbandun minnu tax-xogħol;

(ii) tordna lill-intimat jħallas lura lis-soċjetà rikorrenti s-somma ta' €27,700 mħallsa mill-istess soċjetà rikorrenti lill-intimat bħala depożitu akkont tal-prezz tas-subappalt lilu mogħti, b'konsegwenza tas-sejbien fil-paragrafu ta' qabel dan; u

(iii) tiċħad it-tielet u r-raba' talbiet.

L-ispejjeż iħallashom l-intimat.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur

Kopja informali