# PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

**Illum 1 ta' April 2025**

**Nru: 2**

**Rikors Nru. 727/2023**

## Nobel Panther Hotel Limited

**v**

## Recube MT Limited

Kopja informali

### Sfond

1. B'kuntratt ta' appalt datat il-11 ta' April 2023, is-soċjetà rikorrenti *Nobel Panther Hotels Ltd* inkarigat lis-soċjetà intimata Recube MT Limited, biex teżegwixxi xogħolijiet u tforni materjal ta' *finishes* għal-lukanda li s-soċjetà rikorrenti bniet ġewwa l-Bajja s-Sabiħa kantuniera ma' Triq Żibra f'Birżebbuġa.[1] Fil-25 ta' Mejju 2023, ġiet iffirmata appendiċi għal dan il-kuntratt, għall-provvista ta' xi irħam.[2]

2. Is-soċjetà rikorrenti ħallset lis-soċjetà intimata s-somma kumplessiva ta' €231,000 bħala depożitu akkont tal-prezz għall-provvista ta' materjal ta' *finishes* u attrezzaturi nkluż *sanitary ware*, ċeramika, irħam, twapet u appalt għax-xogħolijiet ta' *tilting* tal-madum u

[1] Ara kopja tal-kuntratt ta' appalt tal-11 ta' April 2023, f'paġni 5-84.
[2] Ara kopja tal-appendiċi tal-25 ta' Mejju 2023, f'paġni 85-86.

irħam u tqegħid ta' twapet, skont il-kuntratt ta' appalt hawn fuq imsemmi, inkluż l-appendiċi.[3]

3. Għal dawn ix-xogħolijiet u l-provvista tal-materjal in kwistjoni għal-lukanda, is-soċjetà intimata kellha ssegwi diversi skadenzi sabiex il-lukanda tkun tista' titlesta u tinfetaħ għall-pubbliku f'data partikolari. Infatti l-konsenja tal-materjal u l-appalt kellhom jibdew f'Mejju 2023 u l-appalt kellu jitlesta sa Ottubru 2023.[4]

**Kawża tal-lum**

4. Minkejja dan, is-soċjetà rikorrenti tgħid li s-soċjetà intimata għadha ma kkonsenjat ebda materjal u lanqas ma għamlet ix-xogħolijiet li kellha tagħmel, u dana minkejja li ġiet mitluba tibda tissupplixxi l-materjal u tibda teżegwixxi l-kuntratt ta' appalt miftiehem.[5] L-unika direttur tas-soċjetà intimata, cioè Ebu Bekir Ridvan Senturk, illum jirriżulta li għalaq l-uffiċċju tas-soċjetà intimata f'Malta u telaq minn Malta. Dana minħabba diversi kredituri li qed jiġru wara s-soċjetà intimata għall-inadempjenzi kuntrattwali tagħha.[6]

5. Is-soċjetà rikorrenti tgħid li ma tistax toqgħod tistenna lis-soċjetà intimata tesegwixxi l-obbligi tagħha "kif miftiehma nutilment u ghad-infinitum u dana minħabba li hija għandha kull interess li tlesti l-proġett u tibda topera l-lukanda tagħha li fuqha nefqu flus kbar biex tibniha, u dana aktar u aktar li s-soċjetà intimata llum jirrizulta li abbandunat l-operazzjonijiet kummerċjali tagħha f Malta u kif stqarret hija stess li għandha diffikultajiet tkompli bl-operazzjonijiet tagħha u ma tistax tottempora ruħha mat-termini tal-kuntratt."[7]

---

[3] Dawn saru fi tliet pagamenti; id-depożitu u l-ewwel pagament fuq il-kuntratt tal-appalt, u l-pagament li sar meta ġiet iffirmata l-appendiċi. Ara l-istatements esibiti f'paġni 92-105, kif ukoll ix-xhieda ta' Bradley Vella, f'paġni 198-200.
[4] Ara l-iskeda annessa mal-kuntratt tal-appalt, f'paġni 12-13.
[5] Ara l-affidavit ta' Carmen Azzopardi, direttur tas-soċjetà rikorrenti, f'paġni 195-196.
[6] Dan ġie kkonfermat mis-soċjetà intimata stess fil-korrispondenzi elettroniċi li għamlet mas-soċjetà rikorrenti fl-20 ta' Ġunju 2023 u fit-22 ta' Ġunju 2023, fejn qalet hekk:- "The recent lien order against our company has had a significant impact on our ability to continue our normal operations" u "we apologize for any confusion regarding the garnishee order. It is important to note that the duration of its removal is not within our control.... Our intention was not to migrate from Malta but to maintain a safe distance in case of potential threats." (pg 87-91)
[7] Ara r-rikors ġuramentat tas-soċjetà rikorrenti tal-10 ta' Lulju 2023, f'paġni 1-4.



Kopja informali

6. Is-soċjetà rikorrenti tgħid li tixtieq tittermina l-kuntratt ta' appalt u provvista ta' materjal tal-11 ta' April 2023, u l-appendiċi anness miegħu tal-25 ta' Mejju 2023, u kif ukoll tiġi rifuża lilha s-somma ta' mitejn u wieħed u tletin elf ewro (€231,000) mħallsa akkont lis-soċjetà intimata kif hawn fuq spjegat. Għal dawn ir-raġunijiet, hija fetħet din il-kawża fl-10 ta' Lulju 2023, fejn talbet lil din il-qorti sabiex:-

> i. Tiddikjara illi s-socjeta ntimata hija nadempjenti fl-obbligazzjonijiet kuntrattwali taghha peress illi sallum ghandha ma' esegwiet xejn mill-imsemmi kuntratt ta' appalt miftiehem u anqas gie provut ebda materjal għall- imsemmija xogħolijiet li kellhom jsiru.
>
> ii. Tiddikjara fi kwalunkwe każ, il-kuntratt ta' appalt hawn fuq imsemmi miftiehem bejn il-partijiet bhala terminat u xolt b'effett mill-preżentata ta' dan ir-rikors ġuramentat.
>
> iii. Tiddikjara illi s-soċjetà ntimata ma ghandha ebda dritt fil-ligi li tibqa żżomm ghaliha s-somma lilha mhallsa mis-socjeta esponenti akkont tal-kuntratt ta' appalt fl-ammont ta' mitejn u wiehed u tletin elf ewro (€231,000) jew ammont iehor verjuri
>
> iv. Tikkundanna lis-socjeta ntimata thallas lura lis-socjeta rikorrenti s-somma kumplessiva ta' mitejn u wiehed u tlettin elf ewro (€231,000) bl-imghax kummercjali dekorribbli mid-data tal-prezentata tar-rikors guramentat sal-pagament effettiv.
>
> Bl-ispejjez, kontra s-socjeta ntimata li hija ngunt ghas-subizzjoni.[8]

7. Is-soċjetà intimata ġiet innotifikata bil-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni,[9] iżda ma ppreżentat l-ebda difiża. Għalhekk fis-seduta tas-6 ta' Ġunju 2024, hija ġiet iddikjarata kontumaċi.[10]

**Analiżi tal-Qorti**

8. Il-liġi tippreskrivi li min jagħti l-appalt lil ħaddieħor jista' jħoll il-ftehim ukoll jekk ix-xogħol ikun inbeda.[11] Jekk il-kuntratt jinħall għal raġuni tajba, min jagħti x-xogħol huwa obbligat iħallas lill-appaltatur biss il-prezz tal-materjal li jkun intuża fix-xogħol li jkun laħaq ġie kkonsenjat lil u miżmum minn min jagħti x-xogħol.[12] Raġuni tajba biex l-appalt jitqies maħlul tista' tikkonsisti fl-għoti ta' xogħol ħażin u mhux skont is-sengħa, fl-għoti ta' xogħol li għalkemm fih innifsu jkun sar tajjeb ma jkunx dak li ġie mitlub jew miftiehem, jew fin-nuqqas ta' twettiq f'waqtu jew mogħti b'dewmien esaġerat jew lil hinn miż-żmien

Kopja informali

---

[8] Ara r-rikors ġuramentat tas-soċjetà rikorrenti tal-10 ta' Lulju 2023, f'paġni 1-4.
[9] Ara l-pubblikazzjoni fil-Ġurnal tal-Gvern u fil-ġurnali lokali f'paġni 155-192.
[10] Ara l-verbal tas-6 ta' Ġunju 2024, f'paġna 193.
[11] Artikolu 1640(1) tal-Kap. 16.
[12] Artikolu 1640(3) tal-Kap. 16.

miftiehem jew inkella fejn, bix-xogħol mibdi, jkun jidher li qiegħda ssir ħsara lill-ġid tal-istess kommittent.[13]

9. F'każ fejn ikun hemm raġuni tajba li l-appalt jinħall, kull ħlas li jista' jippretendi l-appaltatur – limitat għall-prezz tal-materjal li jkun intuża fix-xogħol li jkun laħaq ġie kkonsenjat u miżmum mill-appaltant[14] – għandu jitkejjel mal-utilità li l-appaltant ikun ħa mix-xogħol li jkun laħaq sar u kif ukoll mal-ħsara li l-appaltant ikun ġarrab minħabba li kien imġiegħel itemm l-appalt. L-appaltant għandu jrodd lura lil min qabbdu jagħmel ix-xogħol dik il-parti mis-somma mħallsa mill-quddiem li tkun tisboq il-prezz u l-materjal użat u mogħti lill-appaltant.[15]

10. Skont il-ftehim bejn il-partijiet, partikularment l-iskeda annessa mal-kuntratt tal-appalt, ix-xogħolijiet kellhom jibdew f'Mejju 2023 u jitlestew f'Ottubru 2023.[16] Fil-kuntratt tal-appalt ġie espressament miftiehem li "The parties acknowledge that material shall be delivered as per programme of works" u li kwalsiasi dewmien min-naħa tas-soċjetà intimata "caused by events outside its control" ma setax jeċċedi t-tul ta' ġimgħa. Fin-nuqqas, is-soċjetà intimata setgħet tinżamm responsabbli għall-penali ta' €500 għal kull ġurnata ta' dewmien, skont l-istess kuntratt.[17]

11. Mill-provi li għandha quddiema l-qorti, jirriżulta li s-soċjetà intimata kienet u baqgħet inadempjenti fl-obbligi assunti minnha fil-kuntratt tal-appalt u l-appendiċi annessa miegħu, b'dannu għas-soċjetà rikorrenti li kellha tassigura li l-proġett jitlesta fi żmien partikolari. Meħud kont ta' dan, il-qorti tqis li s-soċjetà rikorrenti – li tterminat il-kuntratt tal-appalt inkluż l-appendiċi annessa miegħu meta ppreżentat ir-rikors ġuramentat fl-10 ta' Lulju 2023 – kellha raġuni valida biex tagħmel dan, skont l-artikolu 1640(3) tal-Kap. 16.

Kopja informali

[13] *Peter Montebello et vs Grezzju Azzopardi*, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża 29 ta' Settembru 2009.
[14] Artikolu 1640(3) tal-Kap. 16.
[15] Artikolu 1640(4) tal-Kap. 16.
[16] Ara l-iskeda annessa mal-kuntratt tal-appalt, f'paġni 12-13.
[17] Ara kopja tal-kuntratt ta' appalt tal-11 ta' April 2023, f'paġni 5-84.

12. Peress li ma jirriżultax li laħaq sar xi xogħol jew li laħaq ġie kkonsenjat xi materjal lis-soċjetà rikorrenti, is-soċjetà intimata għandha tirrifondi l-pagamenti mħallsa mis-soċjetà rikorrenti ai termini tal-artikolu 1640(3) tal-Kap. 16, li jammontaw għal €231,000.

**Parti deċiżiva**

Għal dawn ir-raġunijiet, il-qorti qiegħda:-

a. Tiddikjara illi s-soċjetà intimata hija inadempjenti fl-obbligazzjonijiet kuntrattwali tagħha;

b. Tiddikjara li l-kuntratt ta' appalt hawn fuq imsemmi miftiehem bejn il-partijiet ġie tterminat u xolt fl-10 ta' Lulju 2023 mal-preżentata tar-rikors ġuramentat;

c. Tiddikjara illi s-soċjetà intimata ma għandha ebda dritt fil-liġi li żżomm għaliha s-somma lilha mħallsa mis-soċjetà esponenti akkont tal-kuntratt ta' appalt fl-ammont ta' mitejn u wieħed u tletin elf ewro (€231,000) u għalhekk tikkundanna lis-soċjetà intimata tħallas lura lis-soċjetà rikorrenti s-somma komplessiva ta' mitejn u wieħed u tletin elf ewro (€231,000) bl-imgħax kummerċjali dekorribbli mil-10 ta' Lulju 2023 sal-pagament effettiv.

L-ispejjeż għandhom jitħallsu mis-soċjetà intimata.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur

Kopja informali