QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 807/2015MH

Illum 30 ta' Novembru, 2018

Andre Pizzuto (KI 452478M)

vs

Grands Properties Limited (C 30423),

Grands Leisure Ltd (C 68536) u

Grands Developers Limited (C 9878)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-Perit Andre Pizzuto tal-25 ta' Awissu 2015** fejn ġie premess illi:

1. "Illi r-rikorrenti Andre Pizzuto huwa Perit u jipprovdi servizzi professjonali ta' arkitettura u nġinjiera ċivili;

2. *Illi s-soċjetajiet intimati Grands Properties Limited, Grands Leisure Ltd u Grands Developers Limited huma debituri tar-rikorrenti fis-somma totali ta' tnejn u tletin elf, tlett mija u sitta u tletin ewro u għoxrin ċenteżmu (€ 32, 336.22), bilanċ minn somma akbar rappreżentanti drittijiet professjonali u VAT dovuti lir-rikorrenti għal servizzi reżi kif jirriżulta mill-prospett ta' fatturi pendenti [kopja annessa u mmarkata bħala "***DOK AP 1***"], u dan ai termini tal-ftehim milħuq bejn il-partijiet datat it-tlieta (3) ta' Lulju, 2014 [kopja annessa bħala "***DOK AP 2***"];*

3. *Illi s-soċjetajiet intimati ġew interpellati sabiex iħallsu dan l-ammont, permezz ta' ittra legali datata is-sbatax (17) ta' Gunju 2015 [kopja annessa bħala "***DOK AP 3***"] u anke permezz tal-ittra uffiċjali numru 2903/2015 [kopja annessa bħala "***DOK AP 4***"] iżda huma baqgħu inadempjenti u l-ammont għadu dovut;*

4. *Illi l-intimati qegħdin fil-fatt jirrifjutaw li jħallsu dan l-ammont u qegħdin saħansitra jheddu lill-attur li se jfittxuh ghad-danni liema danni ġew msemmija sabiex jbeżżgħu lill-attur milli jiġbor dak li hu dovut lilu skond il-liġi.*

5. *Illi għalhekk qiegħda ssir din il-kawża għall-ħlas tal-ammont dovut;*

GĦALDAQSTANT*, ir-rikorrent umilment jitlob li, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:*

(i) Tiddikjara li s-soċjetajiet intimati Grands Properties Limited, Grands Leisure Limited u Grands Developers Limited jew min minnhom huma debituri tar-rikorrenti fis-somma ta' tnejn u tletin elf, tlett mija u sitta u tletin ewro u

tnejn u għoxrin ċenteżmu (€ 32, 336.22), jew somma oħra li tista' tiġi llikwidata minn din il-Qorti;

(ii) Tikkundanna lis-soċjetajiet intimati Grands Properties Limited, Grands Leisure Limited u Grands Developers Limited jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-imsemmija somma ta' tnejn u tletin elf, tlett mija u sitta u tletin ewro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€ 32, 336.22), jew somma verjuri hekk illikwidata;

Bl-ispejjez ġudizzjarji, inkluż dawk tal-ittra legali tas-17 ta' Ġunju 2015 tal-ittra uffiċjali numru 2903/2015 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju ippreżentat kontestwalment u bl-imgħaxijiet legali bl-ogħla rata applikabbli ai termini tal- Liġijiet ta' Malta mid-data ta' kull fattura sal-pagament effettiv, kontra s-soċjetajiet intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tas-soċjetajiet intimati Grands Properties Limited, Grands Leisure Ltd u Grands Developers Limited tal-1 ta' Diċembru, 2015**[1] fejn ġie eċċepit illi:

1. *"Illi preliminarjament, is-soċjeta' intimata Grands Developers Limited m'hijiex il-legittima kontradittrici u għandha tiġi illiberata mill-osservanza tal-ġudizzju in limine litis peress illi qatt ma kienet klijenta tal-attur u saħansitra lanqas m'hi indikata fl-invoice u l-istatement annessi mar-rikors maħluf (Dok AP1) li jindikaw biss l-intimati Grands Properties Limited u Grands Leisure Ltd;*

[1] Fol 22 et seq

2. *Illi preliminarjament ukoll, is-soċjeta' intimata Grands Leisure Limited m'hijiex il-leġittima kontradittriċi u għandha tiġi illiberata mill-osservanza tal-ġudizzju in limine litis peress illi m'għandha l-ebda relazzjoni ġuridika mal-attur u addirittura lanqas biss kienet ġiet irreġistrata meta ġie iffirmat l-appalt mertu tal-proċeduri odjerni, u għadha sallum non-trading;*

3. *Illi mingħajr kull preġudizzju għas-sueċċepit u fil-mertu, s-soċjetajiet Grands Properties Limited, Grands Leisure Ltd u Grands Developers Limited m'ghandhom jaghtu l-ebda ammont lill-attur;*

4. *Illi mingħajr kull preġudizzju għas-sueċċepit u fil-mertu, l-attur inspjegabbilment qed jitlob somma ogħla minn dik mitluba oriġinarjament kif jidher mid-dokumenti annessi mar-rikors maħluf ammontanti għal wieħed u tletin elf tlett mija u sitta u tmenin Ewro u tnejn u ħamsin ċentezmu (€31,386.52);*

5. *Illi mingħajr kull preġudizzju għas-sueċċepit, u dejjem fil-mertu, l-attur ma jistax jitlob drittijiet professjonali wara li abbanduna arbitrarjament il-kuntratt t'appalt iffirmat bejnu u s-soċjeta' Grands Properties Limited fit-3 ta' Lulju 2014, li permezz tiegħu kien ftiehem ir-rati, x-xogħol li kellu jagħmel fuq inkarigu tas-soċjeta' Grands Properties Limited, u saħansitra skeda ta' ħlas – pacta sunt servanda;*

6. *Illi mingħajr kull preġudizzju għas-sueċċepit, u dejjem fil-mertu, l-ammont pretiż mill-attur (skond Dok 'AP1') huwa eżorbitanti u ikkalkolat (i) fuq valuri skorretti u astronomiċi tal-proprjeta' li saru minnhu arbitrarjament*

wara li abbanduna l-appalt minnu iffirmat; u (ii) b'rati hżiena li ma japplikawx għall-każ odjern skond il-liġi;

7. *Illi mingħajr kull preġudizzju għas-sueċċepit, u dejjem fil-mertu, s-somma pretiża mill-attur hija ibbazata fuq applikazzjoni ħażina tat-Tariffa K tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mill-liġi.

Bl-ispejjeż."

Rat il-lista tax-xhieda tas-soċjetajiet konvenuti.

Rat il-**kontro talba tas-soċjetajiet intimati rikonvenjenti Grands Properties Limited, Grands Leisure Ltd u Grands Developers Limited tal-1 ta' Diċembru, 2015**[2] fejn ġie premess illi:

"Illi s-soċjetajiet intimati Grands Properties Limited u Grands Developers Limited jixtiequ jipprevalixxu mir-rikors maħluf tal-attur sabiex jippreżentaw il-preżenti kontro-talba;

1. *Peress illi s-soċjeta' rikonvenjenti Grands Properties Limited kienet qabbdet lill-Perit attur Andre Pizzuto, b'kuntratt t'appalt datat it-3 ta' Lulju 2014 sabiex iwettaq ix-xogħlijiet hemm indikati taħt il-pattijiet u l-*

[2] Fol 27 et seq

kundizzjonijiet kontenuti fl-istess kuntratt (kopja annessa mar-rikors maħluf bhala Dok AP2");

2. *U peress illi l-Perit attur rikonvenzjonat abbanduna l-kuntratt t'appalt iffirmat minnu mas-soċjeta' Grands Properties Limited fis-17 ta' Ġunju 2015 kif jidher ex-admissis mill-kopja tal-ittra tal-konsulent legali tiegħu ippreżentata mill-attur stess (Dok AP3);*

3. *U peress illi l-attur abbanduna l-appalt fil-bidu nett tax-xogħol minnu patwit, b'tali mod illi s-soċjeta' rikonvenjenti Grands Properties Limited ħallset lill-attur rikonvenzjonat is-somma ta' sbatax-il elf u sitt mitt Ewro (€17,600) akkont ta' xogħol li l-istess Perit qatt m'għamel u li għalhekk jikkonsistu f'arrikkiment indebitu u għandhom jiġu rifużi minnu;*

4. *U peress illi l-attur, wara li abbanduna l-appalt lilu mogħti, naqas milli jagħti handover lis-soċjeta' rikonvenjenti Grands Properties Limited u saħansitra żamm il-pjanti u d-diżinji kollha marbuta mal-proġett tal-applikazzjoni mal-MEPA b'tali mod illi l-Perit maħtur mis-soċjeta' rikonvenjenti Grands Properties Limited, kellhu jerġa' jibda kollox mill-ġdid, b'dewmien konsiderevoli;*

5. *U peress illi b'konsegwenza diretta tal-abbandun tal-appalt mill-attur u d-dewmien kif ingħad, s-soċjeta' rikonvenjenti Grands Properties Limited sofriet danni eżorbitanti konsistenti f'drittijiet professjonali u spejjeż addizzjonali ta' Perit Arkitett, Designer u Project Manager oħra li kellhom jitqabbdu sabiex jagħmlu s-servizz li kellu jagħmel il-Perit attur rikonvenzjonat skond l-imsemmi kuntratt t'appalt;*

6. *U peress illi l-abbandun tal-appalt da parte tal-Perit attur ħoloq dewmien fit-tkomplija tal-proġett li għalih kien tqabbad, ossija r-Redevelopment tal-Adelphi Hotel f'Triq ir-Rebha, Gżira, liema dewmien wassal lis-soċjeta' rikonvenjenti Grands Properties Limited sabiex tbagħti danni diretti oħra fosthom imgħaxijiet Bankarji, multi, spejjeż Notarili u spejjeż oħra li ser jiġu ippruvati waqt it-trattazzjoni tal-kontro-talba;*

7. *U peress illi d-dewmien li ikkaġuna l-Perit attur bl-abbandun tal-appalt da parte tiegħu jista' saħansitra rejalment iwassal sabiex il-proġett tar-Redevelopment tal-Adelphi Hotel f'Triq ir-Rebħa, Gżira ma jsirx in toto, b'konsegwenza illi l-istess Perit attur ikun ikkaġuna danni ulterjuri enormi lis-soċjeta' rikonvenjenti Grands Properties Limited li għalihom huwa unikament responsabbli;*

8. *U peress illi fl-istess ġurnata li abbanduna arbitrarjament l-appalt imsemmi mogħti lilu mis-soċjeta' rikonvenjenti Grands Properties Limited, il-Perit rikonvenzjonat żgombra klandestinament mill-uffiċċju li kien qed jikri mingħand is-socjeta' rikonvenjenti Grands Developers Limited ġewwa Grands Building, 50, Msida Road, Gzira, b'riżultat illi din sofriet danni konsistenti (i) f'arretrati ta' kera dovuti minnhu; (ii) fin-Notice Period li ma tħallasx; u (iii) f'spejjeż oħra sofferti mis-soċjeta' rikonvenjenti Grands Developers Limited inkluż serraturi ġodda u tiswija ta' ħsarat li ħalla jew ikkaġuna l-Perit rikonvenzjonat qabel ma żgombra arbitrarjament mill-uffiċċju imsemmi kif jirriżulta mill-ittra annessa bħala Dok X;*

Għalhekk, in vista ta' dan, jgħid l-istess Perit attur rikonvenzjonat għaliex m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti, għar-ragunijiet premessi:

1. *tiddikjara illi l-Perit attur rikonvenzjonat huwa unikament responsabbli għar-rifużjoni lis-soċjeta' rikonvenjenti Grands Properties Limited tas-somma ta' sbatax-il elf u sitt mitt Ewro (€17,600) imħalsa lilu indebitament;*

2. *tiddikjara illi l-Perit attur rikonvenzjonat huwa unikament responsabbli għall-ħlas tad-danni konsegwenzjali kollha sofferti mis-soċjeta' rikonvenjenti Grands Properties Limited wara li fis-17 ta' Ġunju 2015, abbanduna l-kuntratt t'appalt iffirmat minnhu fit-3 ta' Lulju 2014;*

3. *tiddikjara illi l-Perit attur rikonvenzjonat huwa unikament responsabbli għall-ħlas tad-danni kollha sofferti mis-soċjeta' rikonvenjenti Grands Developers Limited wara li żgombra klandestinament mill-uffiċċju li kien qed jikri mingħandha;*

4. *tillikwida dawk id-danni sofferti mis-soċjetajiet rikonvenjenti Grands Properties Limited u Grands Developers Limited okkorrendo bl-opera ta' periti u esperti nominandi;*

5. *tikkundanna lill-Perit attur sabiex ihallas lis-socjeta' rikonvenjenti Grands Properties Limited, is-somma ta' sbatax-il elf u sitt mitt Ewro (€17,600) imhalsa lilu indebitament;*

6. *tikkundanna lill-Perit attur sabiex iħallas lis-soċjeta' rikonvenjenti Grands Properties Limited, in linea ta' danni, dik is-somma hekk illikwidata minn dina l-Onorabbli Qorti;*

7. *tikkundanna lill-Perit attur sabiex iħallas lis-soċjeta' rikonvenjenti Grands Developers Limited in linea ta' danni, dik is-somma hekk illikwidata minn dina l-Onorabbli Qorti;*

Bl-ispejjeż kontra l-Perit attur illi huwa minn issa nġunt għas-subizzjoni, inkluż dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru: 1859/15 li qed jiġi intavolat kontestwalment u bl-imgħax legali mid-data tan-notifika ta' dan l-att sad-data tal-pagament effettiv."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument anness mal-kontro-talba.

Rat **ir-risposta ġuramentata għal kontro talba li saret mill-Perit Andre Pizzuto fit-18 ta' Diċembru, 2015**[3] fejn ġie eċċepit illi:

"Illi t-talbiet rikonvenzjonali għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż għaliex:

1. *Il-ftehim ma kienx wieħed t'appalt sempliċi imma "Agreement on the Provision of Architectural Services for the Redevelopment of Adelphi Hotel" regolat skont disposiżżjonijiet misjuba fit-Tariffa K tal-Kap 12.;*

2. *L-esponent kellu dritt skont il-liġi, li jieqaf u hu eżerċita dan id-dritt minħabba tort unikament tal-intimati;*

3. *L-ammont imħallas lill-eċċipjenti kien dovut għal servizzi reżi u l-intimati m'għandhomx dritt għar-rifużjoni tiegħu;*

[3] Fol 47 et seq

4. *L-allegazzjoni ta' nuqqas ta' handover u dewmien fil-proġett tort tal-esponenti huma ikkontestati u inveritiera;*

5. *Kwalunkwe danni iridu jiġu ppruvati;*

6. *It-talba għal danni in konnessjoni mal-allegat abbandun tal-kirja hija nsostenibbli għaliex mhiex konnessa mat-talba tal-attur u għandha tiġi miċħuda;*

7. *It-talbiet tal-intimati huma bla bażi u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjes."*

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata tal-istess arkitett Andre Pizzuto[4].

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat id-digriet tagħha tal-4 ta' Diċembru 2015[5] permezz ta' liema laqgħet it-talba tal-konvenuti u ordnat l-inverżjoni tal-provi fir-rigward tal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari sollevati fir-risposta ġuramentata tagħhom a fol 22.

Rat il-provi kollha mressqa mill-partijiet dwar dawn l-eċċezzjonijiet.

Rat il-verbal tas-27 ta' Ġunju 2018 permezz ta' liema l-Qorti akkordat terminu lill-partijiet biex jagħmlu noti ta' sottomissjonijiet iżda entrambi baqgħu inadempjenti[6].

Rat illi l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza dwar dawn l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

[4] Fol 49 et seq
[5] Fol 36
[6] Fol 289

L-attur, li jeżerċita l-professjoni ta' perit, fetaħ il-proċeduri odjerni sabiex jitlob il-ħlas ta' bilanċ ammontanti għal €32,336.22 allegatament dovuti lilu bħala drittijiet professjonali u VAT għal servizzi professjonali reżi lis-soċjetajiet konvenuti. Huma baqgħu inadempjenti nonostante li kienu ġew interpellati biex jersqu għall-ħlas.

Minn naħa tagħhom is-soċjetajiet konvenuti, oltre l-eċċezzjonijiet preliminari mertu tas-sentenza tal-lum, irrespinġew il-pretensjonijiet tal-attur bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt. Addirittura huma jsostnu li huwa l-attur li huwa debitur tagħhom u għalhekk intavolaw kontro-talba għall-ħlas allegatament dovut lilhom. Għal din il-kontro-talba l-attur rikonvenzjonat wieġeb li t-talbiet tas-soċjetajiet rikonvenjenti huma bla bażi.

Fiż-żewġ eċċezzjonijiet preliminari in kwistjoni kemm is-soċjeta' Grands Developers Ltd kif ukoll is-soċjeta' Grands Leisure Ltd jgħidu li huma m'għandhomx jibqgħu fil-kawża għax mhumhiex leġittimi kontradittturi għat-talbiet attriċi. Din is-sentenza għalhekk tmiss dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet.

A. PROVI

1. **Fit-3 ta' Lulju 2014**, George Spiteri għan-nom ta' Grands Properties Ltd u l-perit Andre Pizzuto ffirmaw ftehim permezz ta' liema l-perit Pizzuto kellu jipprovdi servizzi ta' arkitettura relatati mal-iżvilupp mill-ġdid tal-lukanda Adelfi fi Triq ir-Rebħa, Gżira u dan skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet hemm maqbula[7];

2. **Fis-17 ta' Ġunju 2015** l-attur bagħat ittra legali lis-soċjeta' Grands Properties Ltd permezz ta' liema nfurmaha li kien qiegħed jittermina l-ftehim tat-3 ta' Lulju 2014 għal diversi raġunijiet li fil-fehma tiegħu kienu mputabbli

[7] Kuntratt a fol 8 et seq

lis-soċjeta' msemmija. Fl-istess ittra nterpella lil Grands Properties Ltd biex tħallsu l-bilanċ pendenti ta' ħlasijiet dovuti lilu għas-servizzi professjonali resi minnu[8]. Dakinhar ukoll huwa kien bagħat ittra legali lis-soċjeta' Grands Developers Ltd permezz ta' liema nfurmahom li kien qed jittermina l-kuntratt ta' kera tal-1 t'Awissu 2014 rigwardanti l-fond fit-tielet sular ta' Grnds Building, Triq l-Imsida, Gżira;

3. Dakinhar stess u ċioe' **fis-17 ta' Ġunju 2015** il-perit Pizzuto ħareġ kont għall-ammont ta' €45,200.00 lis-soċjetajiet Grands Properties Ltd u Grands Leisure Ltd[9] u fil-**31 ta' Lulju 2015** ħarġilhom ieħor għall-bilanċ rimanenti ta' €32,336.22 peress li fil-frattemp huwa kien irċieva ħlas ta' €17,600[10];

4. **Fl-20 t'Awissu 2015** l-attur intavola ittra uffiċjali kontra Grands Properties Ltd, Grands Leisure Ltd u Grands Developers Ltd permezz ta' liema nterpellahom solidalment biex iħallsuh is-somma ta' €32,336.22 rappreżentanti driitijiet professjonali għal servizzi peritali in konnessjoni max-xogħlijiet konnessi mal-iżvilupp tal-lukanda Adelphi fil-Gżira[11];

5. Xehed **Andrew Spiteri, Direttur tas-soċjetajiet Grands Developers Ltd , Grands Properties Ltd u Grands Leisure Ltd**[12]. Huwa qal li jieħu ħsieb ukoll l-*accounts* ta' dawn it-tlett kumpaniji li għandhom funzjonijiet distinti minn xulxin. Kompla jgħid li l-perit attur qatt ma seta' kellu ebda konnessjoni mas-soċjeta' Grands Leisure Ltd anzi, skont ix-xhud, l-attur abbuża mill-informazzjoni li kien ottjena meta kien qiegħed jaħdem taħt appalt mal-kumpanija Grands Properties Ltd mill-uffiċċju tagħhom (li kien jikri mingħand Grands Developers Ltd). Grands Leisure Ltd ġiet irreġistrata mal-MFSA fit-23

[8] Fol 13
[9] Fol 6
[10] Fol 7
[11] Fol 14
[12] Affidavit a fol 56 et seq

ta' Jannar 2015[13] mentri l-appalt iffirmat bejn il-perit Pizzuto u Grands Properties Ltd ġie ffirmat fit-3 ta' Lulju 2014 u ċioe' circa sitt xhur qabel. L-istess soċjeta' Grands Leisure Ltd ġiet reġistrata għall-VAT fl-1 ta' Mejju 2015[14]. Inoltre din is-soċjeta' Grands Leisure Ltd għadha sal-lum *non-trading*.

Ix-xhud kompla jgħid li l-appalt mogħti lill-attur kien jirrigwarda żvilupp ta' lukanda li għandha tinbena mis-soċjeta' Grands Properties Ltd ġewwa l-Gżira u l-istess soċjeta' nkarigat lil-attur biex jagħmel xogħlijiet peritali marbuta ma' din il-lukanda li huwa prospettat li tinbena mis-soċjeta' Grands Properties Ltd.

Is-soċjeta' Grands Leisure Ltd ġiet irreġistrata bħala parti minn ristrutturazzjoni tal-kumpaniji ta' missieru. Hija ma setgħet qatt tkun klijenta tal-perit tal-attur. L-azzjonista prinċipali tas-soċjeta' Grand Properties Ltd, f'sehem ta' aktar minn 99%, hija s-soċjeta' Grands Developers Ltd. L-azzjonist prinċipali ta' din is-soċjeta' f'sehem ta' aktar minn 99% huwa missier ix-xhud George Spiteri. Minħabba l-eta ta' misseru ġie deċiż li jirreġistraw kumpanija oħra li l-azzjonisti tagħha jkunu x-xhud u ħuh li huma ferm iżgħar fl-eta'. Għalhekk is-soċjeta' Grands Leisure Ltd teżisti biss bħala parti minn ristrutturazzjoni tal-kumpaniji ta' missieru u m'għandha ebda proprjeta' mmobiljari.

L-invoices annessi mar-rikors maħluf (immarati Dok AP1) u datati 17 ta' Ġunju 2015 u 31 tal Lulju 2015 rispettivament, ġew miktuba mill-attur wara li kien abbanduna l-appalt, u bl-aktar mod qarrieqi, daħħal ukoll lis-soċjetajiet Grands Leisure Limited u Grands Developers Limited sabiex ikun jista' jintavola s-sekwestru kawtelatorju (Numru 1349/15) mhux biss kontra s-sojċeta' Grands Properties Limited, li magħha għandhu l-vertenza rigwardanti l-appalt li abbanduna, iżda ukoll kontra s-soċjetajiet Grands Leisure Limited u

[13] Dok AS1 u Dok AS2 a fol 61 et seq
[14] Dok AS 3 a fol 69

Grands Developers Limited, sabiex jagħmel l-akbar ħsara possibli lin-negozju tagħhom, u għall-ebda raġuni oħra.

Ix-xhud kompla jgħid li meta l-attur daħħal lis-soċjeta' Grands Leisure Ltd fl-invoices annessi mar-rikors maħluf (AP 1) huwa għamel dan b'mod żleali peress li seta' biss sema' bl-isem ta' din il-kumpanija mill-ufficċju u mhux għax fattwalment ordnatlu x-xogħol hi. Prova lampanti ta' dan l-abbuż mill-perit li jdaħħal is-soċjeta' Grands Leisure Ltd hija l-ittra tal-konsulent legali tas-17 ta' Ġunju 2015, liema ittra hija ndirizzata unikament lil Grands Properties Ltd u mhux lis-soċjetajiet konvenuti l-oħra peress li din biss kienet il-klijenta tiegħu u ħadd aktar. Ix-xhud kien ukoll tal-fehma li l-abbuż imwettaq mill-attur meta daħħal lil Grands Leisure Ltd u Grands Developers Ltd fil-kawża odjerna ħareġ ukoll fir-risposta tiegħu għar-rikors revoka numru 851/15 intavolat wara l-mandat ta' sekwestru numru 1349/15 fl-ismijiet premessi fejn il-perit kien iddikjara li l-kuntratt t'appalt bejnu u bejn Grands Properties Ltd ma jeskludix il-fatt li huwa kien ukoll ippresta servizzi lil Grands Developers Ltd għall-liema servizzi saru ħlasijiet akkont minn din l-istess kumpanija u ħarġu wkoll riċevuti. Il-perit Pizzuto kien qal ukoll li in vista tal-preżenza tiegħu f'diversi laqgħat huwa kien jaf li l-proġett li għalih huwa kien inkarigat jagħti servizz kien ser jiġi trasferit lill-Grands Leisure Limited.

Dan, fil-fehma tax-xhud kien ifisser li l-Perit qiegħed jammetti illi l-uniku raġuni għalfejn daħħal lis-soċjeta' Grands Leisure Limited fil-kawża kienet għaliex kien jaf li ġiet irreġistrata din il-kumpanija (waqt li kien għadu għaddej bl-appalt u qabel ma abbandunah), u li skond hu, kien jaf li l-proġett li għalih kien tqabbad kien ser ikun trasferit lil Grands Leisure Ltd. Fil-fehma tax-xhud għalhekk *ex admissis* il-perit attur qatt ma kellu ness ġuridiku mas-soċjeta' Grands Leisure Ltd.

Nonostante d-dikjarazzjoni li kien għamel il-perit, ix-xhud sostna li l-attur qatt ma kien preżenti għal xi laqgħat fejn ġie deċiż li l-lukanda prospettata kienet ser tiġi trasferita lil Grands Leisure Ltd. Qal ukoll li anke jekk għal grazzja tal-argument eventwalment xi ishma tal-kumpaniji ta' missier ix-xhud jinqalbu fuq Grands Leisure Ltd, dan m'għandu x'jaqsam xejn mal-vertenza li teżisti mal-perit attur. Il-vertenza tal-perit tirrigwarda biss ammonti allegatament dovuti lill-perit attur sas-17 ta' Ġunju 2015. X'jiġri minn dik id-data 'l quddiem m'għandu x'jaqsam xejn la ma din il-kawża u tant inqas mal-perit.

Ix-xhud saħaq li l-ebda parti mill-lukanda prospettata ma ġiet trasferita lis-soċjeta' Grands Leisure Limited. Qal ukoll li s-soċjeta' Grands Developers Ltd qatt ma kienet klijenta tal-attur. L-uniku relazzjoni ġuridika li kellu l-perit ma' din il-kumpanija kienet waħda ta' lokazzjoni, fis-sens li huwa kien jikri uffiċċju f'Grands Buildings, 50, Msida Road Gżira mingħand is-soċjeta' Grands Developers Ltd li hija l-proprjetarja tal-imsemmi bini[15].

Ikompli jgħid ix-xhud li n-nuqqas assolut ta' status ta' klijenta li kellha s-soċjeta' Grands Developers Ltd fil-konfront tal-attur tirriżulta wkoll mill-ittra mibgħuta bla preġudizzju lil din is-soċjeta' fis-17 ta' Ġunju 2015 fejn kien iddikjara tramite l-konsulent legali tiegħu li *"Architect Pizzuto has vacated the building and any rents due may be deducted from a larger sum due by Grands Properties Limited......"*. Ix-xhud qal għal kull buon fini l-ammont dovut mill-perit lil Grands Developers Ltd bħala arretrati ta' kera u danni sofferti wara l-abbandun tal-kuntratt ta' kera kien ta' €3,250.

Ix-xhud qal ukoll li fl-ittra ġudizzjarja responsiva tal-konvenuti ta' Awissu 2015[16] oltre li rrespinġew il-pretensjonijiet tal-perit kif hemm dedotti kienu ddifidawh uffiċjalment milli jipproċedi ulterjorment kontra Grands Leisure Ltd Grands Developers Ltd.

[15] Kuntratt lokatizju a fol 85 et seq
[16] Fol 88

In fine x-xhud irrefera għal dokumenti oħra skambjati mal-perit attur u li jindikaw li huwa kien jindirizza biss lil Grands Properties Ltd[17]. Dawn id-dokumenti jirrisalu għal perjodu qabel l-allegat abbandun tal-appalt inkluż fl-istess ġurnata tal-abbandun imsemmi.

In **kontro-eżami**[18] huwa kkonferma li l-kumpaniji Grands Properties Ltd u Grands Developers Ltd huma mmexxija minnu, minn ħuh u minn missierhom (bħala Diretturi) filwaqt li l-kumpanija Grands Leisure Ltd hija mexxija minnu u minn ħuh biss bħala Diretturi. Mistoqsi jekk dawn il-kumpaniji jirreferix għalihom bħala *"A group of Companies"* huwa qal li Grands Leisure Ltd mhijiex meqjusa parti mill-grupp għax għandha *shareholders* kompletament differenti. Qal li hu u ħuh huma *shareholders* fis-soċjeta' Grands Leisure Ltd iżda mhux fi Grands Developers Ltd u Grands Properties Ltd. Huwa ġie mistoqsi dwar l-email a fol 115 et seq u l-indikazzjoni *"A group of Companies"* għal min kienet qed tirreferi. Huwa qal li l-email intbagħtet għan-nom ta' Grands Properties Ltd. Qal li l-attur kellu kuntratt mas-soċjeta' taghhom Grands Properties Ltd u f'isimha f'dik l-email kien talab lill-perit jagħmillu evalwazzjoni fuq proprjeta' oħra li kellha Grands Developers Ltd. Qal ukoll li kull meta qabbduh jagħmlilhom xi xogħol dejjem għamel dan tramite Grands Properties Ltd.

Dwar ħlasijiet huwa qal li safejn jiftakar lill-perit Pizzuto huma dejjem ħallsuh *cash.*

Meta mistoqsi jekk jikkonfermax li kien hemm diskors li l-invoices għas-servizzi tal-perit kellhom jinħarġu fuq Grands Leisure Ltd ix-xhud ċaħad li dan kien il-każ.

---

[17] Quotation Dok AS9 a fol 90 u email Dok AS10 a fol 91
[18] Fol 148 et seq

Dwar il-kwistjoni tal-*exemption* huwa qal li bħala Grands Leisure Ltd veru kienet qed tapplika għal eżenzjoni imma dan ma jfissirx li kien qed isir hekk mal-perit Pizzuto. Ix-xhud qal li kien qed jitlob eżenzjoni mill-VAT biss għal meta Grands Properties Ltd tiġi biex tiċċarġja lil Grands Leisure Ltd.

Dwar l-abbozz ta' kuntratt markat Dok AP 3 a fol 118 et seq huwa qal li dan ma kienx iffirmat u qal li huma ma kellhomx għalfejn jitolbu li jiġi rranġat il-kuntratt li Grands Properties Ltd kellha mal-attur. Ix-xhud preżenta abbozz ta' kuntratt sostituttiv li kien tah il-perit Pizzuto xi xahar qabel telaq (Dok AS 2 a fol 171 et seq) u li iżda ma kellux il-klawsoli kollha mniżżla kif hemm f'Dok AP 3. Ix-xhud saħaq li huma qatt ma ffirmaw lanqas dan l-abbozz għax spjegawlu li huma riedu jkomplu jaħdmu mal-Grands Properties Ltd.

Dwar il-konnessjoni ta' Grands Leisure Ltd ma' Adelphi hotel ix-xhud wieġeb li din il-kumpanija xtrat l-art ta' Adelphi Hotel (parti art u parti mibnija). Mistoqsi biex jikkonferma li allura l-perit Pizzuto ta servizzi in konnessjoni ma' Adelphi Hotel ix-xhud wieġeb li iva iżda dawn is-servizzi ngħataw lil Grands Properties Ltd. Huwa saħaq li Grands Leisure Ltd xtrat biss l-art iżda ma ħaditx over. Hija Grands Properties Ltd li tagħti s-servizz ta' arkitettura lil Grands Leisure Ltd (tramite l-perit Pizzuto sakemm kien għadu hemm) u mbagħad Grands Properties Ltd tibgħat invoice lil Grands Leisure Ltd. Qal ukoll li x-xogħol li kien għamel il-perit Pizzuto rigward il-binja tal-Adelphi Hotel inkluż l-applikazzjonijiet mal-MTA u mal-MEPA saru f'isem Grands Properties Ltd.

B'referenza għall-ittra uffiċjali tal-20 t'Awissu 2015 a fol 14 u 15 tal-proċess, li li kienet mibgħuta mill-attur lit-tlett soċjetajiet konvenuti ix-xhud qal li jaħseb li rċeviha.

6. Ix-**xhud George Spiteri** bil-ġurament tiegħu ikkonferma li huwa kien qed jaqbel in toto mal-affidavit ta' ibnu Andrew Spiteri u ddikjara li huwa kien qed jikkonfermah daqs li kieku kien tiegħu[19].

In **kontro-eżami[20]** huwa qal li l-abbozz tal-amendment agreement a fol 118 sa 122 huwa qatt ma rah.

7. Xehed **Marvin Spiteri, Direttur fit-tlett soċjetajiet konvenuti[21]** li beda billi kkonferma l-kontenut tal-affidavit ta' ħuh Andrew Spiteri. Ma' dan huwa żied li fir-rigward tat-talba li għamel il-perit Pizzuto fis-17 ta' Ġunju 2015 huwa kien propona li l-ammont li għandu jagħti lis-soċjeta' Grands Developers Ltd kellu jitnaqqas minn dak lilu dovut minn Grands Properties Ltd u mhux mingħand Grands Developers Ltd stess li magħha kellu r-relazzjoni kuntrattwali tal-kirja. Dan fil-fehma tax-xhud ikompli juri li l-perit ma kellu xejn x'jieħu mingħand Grands Developers Ltd bħala ħlas. Punt ieħor li fil-fehma tax-xhud juri li l-vertenza tal-perit attur hija realment kontra Grands Properties Ltd biss huwa li l-unika ittra li kien daħħal il-perit il-MEPA qabel l-abbandun tal-appalt kienet għan-nom ta' Grands Properties Ltd[22]. Inoltre l-kuntratt stess tal-1 ta' Lulju 2014 iffirmat mill-perit kien jispeċifika li l-kariga tiegħu kienet ma' Grands Proeprties Ltd biss. Apparti minn hekk it-talba tal-perit fir-rikors promotur fil-kawża odjerna hija limitatta għad-drittijiet professjonali allegatament dovuti lilu skont il-ftehim appena msemmi. Ix-xhud irrefera wkoll għal ilment li l-perit kien bagħat bil-miktub lill-kamra tal-periti fejn ukoll anke hawn kien ndika biss lil Grands Properties Ltd bħala l-uniku klijenta tiegħu[23].

[19] Affidavit fol 55
[20] Fol 165 et seq
[21] Affidavit a fol 94 et seq
[22] Dok MS1 u Dok MS2
[23] Fol 107

8. Xehed il-**perit attur Andre Pizzuto**[24] u qal li jipprovdi servizzi professjonali ta' arkitettura u nġinerija ċivili. F'Mejju 2014 kien ġie mqabbad minn Grands Developers Ltd sabiex jipprovdi servizzi peritali li kienu jikkonsistu fost affarijiet oħra f'valutazzjonijiet ta' proprjeta' għal skop ta' awditjar. Kien hemm numru ta' laqgħat fuq id-diversi fondi, kif ukoll skambji ta' emails bejnu u d-diretturi tal-istess kumpanija[25]. Mal-konklużjoni tal-kompitu tiegħu huwa ta numru ta' kontijiet lil Andrew Spiteri għas-servizzi reżi lil Grands Developers Ltd liema kontijiet baqgħu ma tħallsux. Huwa ġie wkoll imqabbad biex jirrendi servizzi professjonali lill-intimati u fit-3 ta' Lulju 2014 ġie ffirmat kuntratt f'dan ir-rigward. Il-ftehim bejniethom ma kienx wieħed t'appalt sempliċi imma ftehim bil-miktub regolat skont it-tariffa K tal-Kap 12. Il-ftehim kien jinkludi numru ta' pagamenti uħud maqsumin u oħrajn meta jintlaħaq terminu prestabbilit. Mal-ewwel pagament il-konvenuti nsistew illi huwa jaċċetta l-pagamenti *on account* u li ma joħroġx riċevuti fiskali għax kienu fil-proċess li jwaqqfu kumpanija ġdida li kienet ser tkun eżenti milli tiġbor il-VAT. Din il-kumpanija kienet ser tieħu ħsieb il-proġett ta' żvilupp tal-Adelphi hotel.

F'Jannar 2015 huwa kien qabbad kumpanija li tipprovdi servizz t'*accounting* bl-isem ta' Charles Scerri & Associates. Huwa nforma lill-accounts manager tiegħu dwar din it-talba tal-intimati u tah parir li jkellem lil Andrew Spiteri li kkonfermalu li sadanittant il-kumpanija l-ġdida laħqet twaqqfet u kien jisimha Grands Leisure Ltd u li missieru ma kienx direttur.

F'Marzu 2015 huwa talab lill-intimati jgħidulu liema kumpanija kienet ser tapplika għall-permess ta' żvilupp mal-MEPA u Marvin Spiteri qallu li kien ser jiffirma hu f'isem Grands Leisure Ltd. Matul din il-laqgħa pero' l-perit attur ta parir lill-intimati li japplikaw f'isem Grands Properties Ltd għaliex din kienet

[24] Affidavit a fol 111 et seq
[25] Dok AP 1 u Dok AP 2 a fol 115 et seq

il-kumpanija li ffirmat konvenju għall-Adelphi Hotel, liema konvenju kien ukoll subject to permit. Il-parir professjonali tiegħu kien li setgħu jikkumplikaw l-akkwiżizzjoni tal-proprjeta' bla bżonn. Il-bidla tal-permess minn Grands Properties Ltd għal Grands Leisure Ltd setgħet issir faċilment permezz ta' formula tal-MEPA. Sar ftehim f'dan is-sens u l-attur ippreżenta mal-affidavit dokument li huwa qal kien jirrappreżenta dak li xtaqu l-intimati. Dan il-ftehim pero' mhuwhiex iffirmat.

Il-perit ipproċeda billi ssottometta applikazzjoni tal-iżvilupp mal-MEPA fl-24 t'April 2015 iffirmata minn Marvin Spiteri f'isem Grands Properties Ltd[26]. Wara li ssottometta din l-applikazzjoni, l-intimati waqfu jonoraw il-ħlasijiet dovuti skont is-*service agreement* iffirmat f'Lulju 2014.

Huwa qal ukoll li sabiex jiġi tterminat il-ftehim huwa pprevalixxa ruħu mid-drittijiet tiegħu skont il-liġi.

In **kontro-eżami**[27] u b'referenza għall-paragrafu 3 tal-affidavit tiegħu fejn kien qal li Grands Developers Ltd qabbditu jagħti servizzi peritali, l-perit attur qal li qabel xejn meta huwa tqabbad jagħti servizzi huwa ma jafx jekk dawn kinux għal Grands Developers Ltd, għal Grands Properties Ltd jew le għax l-emails dejjem kienu jirreferu għal Grands Group. Huwa semma lil Grands Developers Ltd għax l-email kienet tirreferi ghal din is-soċjeta'. Iżda l-firma tal-email hija Grands Group. Kompla jgħid li George u Andrew Spiteri qabbduh jagħmel valutazzjonijiet ta' numru ta' proprjetajiet għal skop ta' aġġornar tal-financial statements tagħhom u marru flimkien fuq diversi siti u huwa pprepara valuation report għal kull waħda minnhom. Skont l-attur kienet Grands Developers Ltd li qabbditu u dan kif ġie ndikat fl-emails a fol 115 et seq.

[26] Fol 124 et seq
[27] Fol 174 et seq u fol 198 et seq

Dwar l-invoices annessi mar-rikors promotur a fol 7 et seq, huwa qal li possibilment tniżżlu l-ismijiet ta' tnejn minn tlett kumpaniji konvenuti għax il-*layout* ma kienx jippermetti. Pero' huwa qal li Grand Developers Ltd huma msemmijin kemm fl-emails u anke fil-*valuation reports*.

Mistoqsi dwar l-ittra li l-konsulent legali tiegħu kien bagħat lil Grands Developers Ltd fis-17 ta' Ġunju 2015 u esibita a fol 34 fejn huwa kien indika li dak dovut lil dik is-soċjeta' bħala ħlasijiet ta' kera kellu jitnaqqas minn somma akbar dovuta lilu minn Grands Properties Limited l-attur wieġeb li huwa kien ħalla f'idejn il-konsulent legali tiegħu dwar din il-korrispondenza.

Dwar l-invoices individwali elenkati fl-*istatement* a fol 7 l-attur qal li huwa kien tahom lil Andrew Spiteri.

Qal ukoll li l-kuntratt relatat direttament ma' Adelfi Hotel ġie ffirmat ma' Grands Properties Limited, filwaqt li affarijiet oħra kienu jew *viva voce* jew permezz ta' emails.

Huwa xehed ukoll dwar il-modalita' tal-ħlasijiet li kienu jsiru lilu. Qal li l-konvenuti kienu qalulu biex ma joħroġx irċevuta meta jħallsuh għax huma riedu jitrasferixxu l-*costs* għal fuq il-proġett tal-Grands Leisure Ltd minħabba li din setgħet tikklejmja l-VAT mentri Grands Properties Ltd le. Il-ħlas kien isir b'ċekk.

Dwar id-dokument a fol 118 sa 122 intitolat "*Amendment to Contract*" l-attur qal li dan kien ġie abbozzat minnu iżda ma ġiex iffirmat għaliex George Spiteri ma bediex jaqbel ma xi affarijiet li kien hemm fih iżda mhux għal dak li jirrigwarda l-klawsola li fiha l-kuntratt jinqaleb minn fuq Grand Properties Ltd għal fuq Grands Leisure Ltd.

B'referenza għal dak li qal l-attur f'paragrafu 18 tal-affidavit tiegħu meta kien qal li wara li ssottometta l-applikazzjoni tal-iżvilupp mal-MEPA "*l-intimati*

waqfu jonoraw il-ħlasijiet dovuti skont is-service agreement iffirmat f'Lulju 2014" l-istess attur speċifika li huwa kien qed jirreferi għal Grands Properties Ltd fir-rigward tal-pagamenti dovuti fuq il-proġett ta' Adelphi Hotel.

F'**xhieda ulterjuri li ta l-perit Pizzuto**[28] huwa preżenta *r-requests for payment* kollha relatati mal-kawża u *emails* skambjati mad-diretturi tas-soċjetajiet konvenuti. Huwa mexa fuq it-*template* li kienu bagħtulu l-konvenuti fejn qalulu biex jimxi fuqha u dawn ir-rikjesti għall-valutazzjonijiet ma kinux isemmi Grands Developers Ltd iżda Grands Holdings u hu mexa fuqha. Qal ukoll li fl-ismijiet li kien indika fuq ir-*requests for payment* ħadd mill-konvenuti ma kien qallu biex jirranġahom.

Għal darb'oħra **in kontro-eżami**[29] huwa qal li l-kawża hija ndirizzata kontra t-tlett soċjetajiet konvenuti fuq diversi *invoices* u mhux fuq proġett wieħed. Wieħed mill-proġetti huwa dak li jirrigwarda l-lukanda tal-Gżira pero' l-kawża hija miftuħa fuq diversi servizzi u proġetti li ħadem fuqhom għat-tlett kumpaniji konvenuti. Ma' Grands Properties Ltd kellu relazzjoni kuntrattwali, u fuq arranġament verbali fuq talba tal-kontro-parti dak l-arranġament kuntrattwali inqaleb minn fuq Grands Properties Ltd għal fuq Grands Leisure Ltd (għal raġunijiet fiskali u finanzjarji). Imbagħad Grands Developers Ltd kienu talbuh servizzi speċifiċi ta' valutazzjoni ta' proprjetajiet iżda għal dan ma kienx hemm kuntratt. Dwar Grands Leisure Ltd l-attur qal li fil-mument li kienet ser tiġi sottomessa l-applikazzjoni l-MEPA din is-soċjeta' diġa kellha C number. L-attur kien jaħdem f'uffiċċju fl-istess binja li minnha kiennu joperaw it-tlett kumpaniji konvenuti u ġeneralment kien jieħu struzzjonijiet verbali kemm ningħand George kif ukoll mingħand Andrew u Marvin ilkoll Spiteri.

Dwar l-ittra tas-17 ta' Ġunju 2015 fejn il-konsulent legali tal-attur kien talab lil George Spiteri għan-nom ta' Grands Developers Ltd biex il-ħlasijiet tal-kera

[28] Fol 236 et seq
[29] Fol 280 et seq

dovuti jitnaqqsu minn dak dovut lilu minn Grands Properties Ltd huwa saħaq li dan kien peress li din is-soċjeta' appena msemmija kellha ttih ammonti ferm akbar minn kemm kellhom jagħtuh Grands Developers Ltd.

9. Xehed **Clayton Bartolo** *Account Manager* mal-kumpanija Charles Scerri and Associates[30] li tieħu ħsieb il-kotba tal-attur. Qal li jaf li l-attur kien qiegħed jikri uffiċċju mingħand l-intimati u għandu kuntratt iffirmat għal ammont ta' circa €800 fix-xahar fuq lukanda u għalhekk kien hemm żewġ kuntratti separati ffirmati mill-attur. Huwa ta dettalji wkoll tal-pariri li kienu jagħtu lill-attur fir-rigward tal-ħruġ ta' *invoices*.

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

L-eċċezzjonijiet li dwarhom sejra tingħata s-sentenza llum huma dawn -

"1. Illi preliminarjament, is-soċjeta' intimata Grands Developers Limited m'hijiex il-leġittima kontradittriċi u għandha tiġi illiberata mill-osservanza tal-ġudizzju in limine litis peress illi qatt ma kienet klijenta tal-attur u saħansitra lanqas m'hi indikata fl-invoice u l-istatement annessi mar-rikors maħluf (Dok AP1) li jindikaw biss l-intimati Grands Properties Limited u Grands Leisure Ltd;

2. Illi preliminarjament ukoll, is-soċjeta' intimata Grands Leisure Limited m'hijiex il-leġittima kontradittriċi u għandha tiġi illiberata mill-osservanza tal-ġudizzju in limine litis peress illi m'għandha l-ebda relazzjoni ġuridika mal-attur u addirittura lanqas biss kienet ġiet irreġistrata meta ġie iffirmat l-appalt mertu tal-proċeduri odjerni, u għadha sallum non-trading;"

---

[30] Fol 136 et seq

Kif anke huwa rassodat fil-ġurisprudenza, l-eżerċizzju li trid tagħmel il-Qorti llum huwa sabiex testabilixxi jekk hemmx rapport ġuridiku jew le bejn l-attur u Grands Developers Ltd u/jew Grands Leisure Ltd, liema rapport ġuridiku mhuwhiex neċessarjament limitat għal relazzjoni kuntrattwali kif teżisti bejn l-attur u s-soċjeta' konvenuta l-oħra Grands Properties Ltd iżda anke għal relazzjoni extra-kontrattwali, delittwuża jew akwiljana. L-indaġini trid issir unikament a bażi tat-talbiet kif proposti mill-attur. Dan indipendentement mill-eżitu tal-kawża fis-sens li parti li tkun korrettement ċitata fil-kawża mhux neċessarjament tkun dik finalment responsabbli biex tagħmel tajjeb għat-talbiet attriċi jekk dawn jintlaqgħu.

Ingħad hekk minn din il-Qorti stess fil-każ **Pauline MacDonald vs Medistar Healthcare Services Limited et deċiża fit-28 ta' Settembru 2016**[31] -

"Il-kriterji li jirrendu parti f'kawża bħala leġittimu kontradittur jirriżultaw ben ċari mill-ġurisprudenza:

Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited *deċiża fid-9 t'April 2008 mill-Qorti tal-Appell:*

"In linea ta' prinċipju ġenerali huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuż jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-krejazzjoni ta' ċerti servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika.

[31] Rik Gur Nru 700/14

Fil-każ fl-ismijiet ***Edgar Urpani pro et noe vs Continental Meat Co. Ltd deċiż fit-23 t'Ottubru 2009***[32] *intqal hekk:*

"Huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-liġi, il-kostituzzjoni in ġudizzju ta' parti mħarrka tinsel minn qagħda ta' rapport ġuridiku preċedenti, sija
kontrattwali, extra-kontrattwali, delittwuż jew akwiljan. Ara Artikolu 959 Kodiċi Ċivili. Dan neċessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma' l-oġġett jew it-titolu tal-kawża."

Illi inoltre l-ġurisprudenza tkompli hekk:

"Għal fini tal-valutazzjoni ta' l-integrita` tal-kontradittorju rigward irid isir b'mod esklussiv għal dak prospettat mill-attur bit-talba tiegħu. Dan għaliex il-kontradittorju hu determinat fuq il-bażi tad-domanda proposta." ***(Avukat Dr Aaron Mifsud Bonnici noe vs European Institute of Education Limited)***[33]*."*

Kompla jingħad hekk fil-każ **Michael Angelo Briffa et vs Jost Merten et deċiż fid-29 t'Ottubru 2018**[34] **-**

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Frankie Refalo noe vs Jason Azzopardi et*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 t'Ottubru 2011 kienet saret distinzjoni bejn il-kwistjoni tar-responsabbilita tal-parti u l-kwistjoni tal-legittimu kontradittur, u f'dan is-sens ġie rrilevat illi:*

"...biex tistabilixxi jekk parti in kawza kienetx jew le leġittimu kontradittur tal-parti l-oħra, kellha bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna ċitata fil-ġudizzju kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, ħoloq ir-relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti.

---

[32] Rik 1758/99 Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)
[33] (Nru 777/06) Deciz 13 ta' Marzu 2009 mill-Qorti ta' l-Appell
[34] Rik 983/15

Jekk dan in-ness jiġi stabbilit, il-persuna ċitata setgħet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi għat-talbiet attriċi, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu il-premessi għaliha, jekk provati, setgħu iwasslu għall-kundanna mitluba f'każ li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-liġi x'jopponi għaliha. Dan naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeċiedi – kif iddeċidiet korrettement f'dan il-każ - illi l-konvenut kien ġie sewwa ċitat inkwantu jkun stabbilit li l-interess ġuridiku tiegħu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu necessarjament ikun finalment tenut bħala l-persuna responsabbli biex tirrispondi għat-talbiet attriċi kif proposti. Kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attriċi kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn ħaddiehor jew lejn ħaddiehor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jiġi wkoll ċitat bħala leġittimu kontradittur fil-kawża.

Id-dikjarazzjoni tal-Qorti li parti in kawża tkun leġittimu kontradittur lanqas ma kienet tfisser li l-Qorti ma setgħetx, fil-konsiderazzjoni ta' l-eċċezzjonijiet opposti għat-talbiet, tasal għall-konklużjoni li l-konvenut – dikjarat prima facie leġittimu kontradittur - kien wara t-trattazzjoni tal-kawża jirriżulta għal kollox estraneju għar-responsabilitajiet lilu addebitati mill-attur fl-azzjoni minnu tentata."

Fid-dawl tas-suesposti prinċipji l-Qorti tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet fir-rigward tal-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mis-soċjetajiet konvenuti –

1. Il-kuntratt iffirmat bejn l-attur u s-soċjeta' Grands Properties Ltd fit-3 ta' Lulju 2014 huwa għal *"Provision of Architectural Services for the Redevelopment of Adelphi Hotel in Triq ir-Rebħa Gżira"* liema servizzi kienu jinkludu fost oħrajn l-immaniġjar tal-proġett, id-disinn strutturali u l-intavolar tal-applikazzjoni għall-iżvilupp;

2. Filwaqt li mill-provi ntwera li l-attur irrenda diversi servizzi lis-soċjeta' Grands Properties Ltd, irriżulta wkoll li fil-kors tal-għoti tas-servizzi tiegħu lil din is-soċjeta', huwa ppresta wkoll servizzi professjonali li jmorru oltre dan il-proġett tal-iżvilupp mill-ġdid tal-lukanda msemmija primarjament servizzi ta' valutazzjoni ta' proprjetajiet. Dawn is-servizzi ma ngħatawx biss lil Grands Properties Ltd kif ser jingħad;

3. It-talbiet tal-attur huma għall-likwidazzjoni u ħlas lilu tas-somma ta' €32,336.22, bilanċ minn somma akbar allegatament dovuta lilu mis-soċjetajiet konvenuti jew min minnhom;

4. Mill-fattura esibita a fol 7 mar-rikors ġuramentat jirriżulta li l-*breakdown* tas-somma totali pretiża mill-attur hija maqsuma hekk:

Bill no. 438 - €236.00. Din is-somma tirrapreżenta l-miżata għal servizzi professjonali ta' valutazzjoni ta' proprjeta' ndikata bħala San Mar Place, Triq ir-Rebħa, Gżira flimkien mal-VAT. **Il-kont huwa ndirizzat lil Grands Holdings**.[35]

Bill no. 439 - €94.40. Din is-somma tirrapreżenta l-miżata għal servizzi professjonali ta' valutazzjoni ta' proprjeta' ndikata bħala Zimella Flat/2, Dawret il-Gżejjer, Buġibba flimkien mal-VAT. **Il-kont huwa ndirizzat lil Grands Holdings**.[36]

Bill no. 440 - €236.00. Din is-somma tirrapreżenta l-miżata għal servizzi professjonali ta' valutazzjoni ta' proprjeta' ndikata bħala Malda Vale, Triq il-

[35] Dokument a fol 245
[36] Dokument a fol 246

Port Ruman, Qawra flimkien mal-VAT. **Il-kont huwa ndirizzat lil Grands Holdings**.[37]

Bill no. 441 - €118.00. Din is-somma tirrapreżenta l-miżata għal servizzi professjonali ta' valutazzjoni ta' proprjeta' ndikata bħala 50, Msida Road, Gżira flimkien mal-VAT. **Il-kont huwa ndirizzat lil Grands Holdings**.[38]

Bill no. 442 - €236.00. Din is-somma tirrapreżenta l-miżata għal servizzi professjonali ta' valutazzjoni ta' proprjeta' ndikata bħala SanMar House, Stadium Street, Gżira flimkien mal-VAT. **Il-kont huwa ndirizzat lil Grands Holdings**.[39]

Bill no 443 (indikat bħala nru 442 bħal dak preċedenti fid-dokument esibit[40]) **- €259.60**. Din is-somma tirrapreżenta l-miżata għal Land Registry Plans ġewwa Ħ'Attard u l-Gżira flimkien mal-VAT. **Il-kont huwa ndirizzat lil Grands Holdings**.

Bill no 463 - €2,017.50. Din is-somma tirrapreżenta l-miżata għal servizzi professjonali ta' *3 Model & Visuals* u *Project Design Report* flimkien mal-VAT. **Il-kont huwa ndirizzat lil Grands Properties Ltd**.[41]

[37] Dokument a fol 247
[38] Dokument a fol 248
[39] Dokument a fol 249
[40] Dokument a fol 250
[41] Dokument a fol 251

Bill no 464 - €1,475.00. Din is-somma tirrappreżenta l-miżata għal servizzi professjonali konnessi ma' applikazzjoni għal bdil f'użu minn garaxx għal stabbiliment flimkien mal-VAT. **Il-kont huwa ndirizzat lil Grands Properties Ltd.**[42]

Bill no 477 - €63.72. Din is-somma tirrappreżenta l-miżata għal servizzi professjonali marbuta ma' plotting ta' drawings flimkien mal-VAT. **Il-kont huwa ndirizzat lil Grands Properties Ltd.**[43]

Bill no 488 - €45,200. Din is-somma tirrappreżenta l-miżata għal *"Architectural Services for the redevelopment of Adelphi Hotel in Triq ir-Rebħa, Gżira"* flimkien mal-VAT. Il-kont huwa ndirizzat lil **Grands Properties Ltd u lil Grands Leisure Ltd**[44].

5. Mis-suespost jirriżulta għalhekk li oltre l-*invoices* maħruġa fuq Grands Properties Ltd (li dwar il-preżenza tagħha fil-kawża ma hemm ebda kontestazzjoni), hemm uħud indirizzati lil Grands Holdings u waħda (Bill No 488) li tinkludi wkoll lil Grands Leisure Ltd. Il-Qorti qed tifhem li Grands Holdings qed tirreferi għas-soċjeta' Grands Holdings Ltd (C-19839[45]) u li skont il-website uffiċjali tal-Awtorita' ta' Malta għas-servizzi finanzjarji għandha n-numru u hija reġistrata fl-istess indirizz tas-soċjetajiet konvenuti l-oħra[46]. Dan kollu pero' jrid jittieħed ukoll fil-kuntest tal-fattispeċje tal-każ u

[42] Dokument a fol 252
[43] Dokument a fol 253
[44] Dokument a fol 6
[45] Vide Dok JFK a fol 229 et seq
[46] https://rocsupport.mfsa.com.mt/pages/SearchCompanyInformation.aspx

ċioe' r-realta' li l-uffiċċji tat-tlett soċjetajiet konvenuti jinsabu kollha f'binja waħda b'dana li huwa ferm kredibbli dak li xehed l-attur meta qal li huwa kien jieħu struzzjonijiet kemm mingħand George Spiteri, Andrew Spiteri u Marvin Spiteri, lkoll diretturi ta' dawn is-soċjetajiet bil-konsegwenza li ma kienx dejjem ċar għalih jekk dan kien qed isir għal Grands Developers Ltd, għal Grands Properties Ltd jew għal Grands Leisure Ltd. Jiġi nnutat ukoll li b'ebda mod ma ġiet kontradetta x-xhieda tal-attur meta qal li huwa ħareġ uħud mill-invoices fuq Grands Holdings sempliċiment għax id-diretturi tas-soċjetajiet konvenuti dderiġewh sabiex jagħmel hekk u hu kien mexa fuq it-*template* provduta lilu minnhom, liema *template* kienet tirreferi għal Grands Holdings u mhux Grands Developments Ltd. Inoltre, mill-emails skambjati u esibiti in atti jemerġi wkoll li ċerti struzzjonijiet/talbiet għal servizzi professjonali ingħataw eżempju minn Andrew Spiteri bl-*e-signature* tkun biss *"Director"* segwit minn nomenklatura *"Grands Group of Companies"* u l-indirizz komuni għas-soċjetajiet konvenuti kollha u ċioe'50, Triq l-Imsida, Gżira.[47]

6. Huwa ċar għalhekk li għalkemm dawn il-fatturi kollha jistgħu joħolqu ċerta nebolożita' għal fini tar-riżoluzzjoni tal-eċċezzjonijiet preliminari dawn m'għandhomx ikunu ta' ostaklu għall-Qorti biex tasal għall-konklużjoni tagħha b'dana li pero' l-evalwazzjoni tagħha trid tmur oltre dak li *prima facie* jidher miktub fl-*invoices* appena elenkati u dan sabiex jiġi stabbilit f'isem liema soċjeta' kienu qegħdin jintalbu s-servizzi professjonali tal-attur.

7. Il-Qorti tinnota li fir-rigward tal-kontijiet numri 438, 439, 440, 441, 442, 443[48] għalkemm huma maħruġin lil "Grands Holdings" (fuq struzzjonijiet tad-diretturi Spiteri jew min minnhom kif ingħad) jirriżulta s-segwenti mill-provi:

a. Fir-rigward tas-servizz professjonali tal-attur mitlub għall-valutazzjoni tal-proprjeta' Maida Vale ġewwa Triq il-Port Ruman, Qawra, **koperta bl-invoice**

[47] Fol 255 et seq
[48] In-numru suġġett għal dak li ngħad qabel

numru 440, għalkemm fir-rapport tiegħu dwar din il-proprjeta' l-perit Pizzuto kiteb li huwa kien irċieva struzzjonijiet mingħand "George Spiteri għan-nom ta' Grands Holdings Ltd[49]" (diċitura wżata għar-raġunijiet indikati minnu fis-suespost), **jirriżulta li din il-valutazzjoni kienet qed issir għan-nom ta' Grands Developers Ltd** kif turi l-email datata 9 ta' Mejju 2014 mibgħuta lill-attur minn Andrew Spiteri[50].

b. Inoltre, u nonostante dak indikat fil-kumplament tar-rapporti peritali bil-valutazzjonijiet a fol 230 et seq, fl-istess email tad-9 ta' Mejju 2014 intalbu wkoll **għan-nom ta' Grands Developers Ltd** is-servizzi tal-attur għall-valutazzjoni tal-proprjetajiet li l-valutazzjonijiet preċedenti tagħhom ġew annessi fl-istess email u ċioe':

Sanmar Place, Triq ir-Rebħa Gżira[51] **koperta bl-invoice nru 438**

SanMar House, Stadium Street, Gżira[52] **koperta bl-invoice nru 442**

Il-binja li fiha hemm is-sede tas-soċjetajiet konvenuti fl-indirizz 50, Msida Road, Gżira[53] **koperta bl-invoice nru 441**

L-uffiċju Grands Real Estate, Islet Promenade, Buġibba[54] **koperta bl-invoice nru 439** (il-Qorti tifhem li l-indirizz indikat f'din l-invoice u ċioe' Zimella Flat/2, Dawret il-Gżejjer, Buġibba qed jirreferi għall-istess proprjeta').

8. Il-Qorti tirrileva li mill-atti sa issa ma rnexxilix tirrintraċċa evidenza ċara li sa issa torbot il-ħlas mitlub fl-invoice nru 442 (li kif ingħad għandha probabilment taqra numru 443) direttament ma' xi waħda jew aktar mis-soċjetajiet konvenuti. Sa issa għalhekk din l-invoice għadha ssejjaħ lil Grands

[49] Fol 233
[50] Fol 260
[51] Fol 263
[52] Fol 264
[53] Fol 262
[54] Fol 261

Holdings Ltd liema soċjeta' mhijiex parti minn dawn il-proċeduri. **Il-Qorti tistenna li dan il-punt jiġi ċċarat fil-kors tal-provi fil-mertu**.

9. Detto cio' iżda, il-kunsiderazzjonijiet preċedenti huma biżżejjed biex jikkonvinċu lil din il-Qorti li **hemm relazzjoni ġuridika bejn is-soċjeta' Grands Developers Ltd u l-attur b'dana li ċertament din is-soċjeta' għandha tibqa parti fil-kawża** in kwantu uħud mir-rikjesti għal servizzi professjonali li tagħhom qed jintalab il-ħlas fil-kawża saru minnha.

10. Dan iwaqqa' wkoll id-difiża tas-soċjetajiet konvenuti li jorbtu l-pretensjonijiet tal-attur unikament mar-relazzjoni ġuridika bejn l-attur u Grands Properties Ltd a tenur tal-kuntratt tat-3 ta' Lulju 2014.

Isewgi li l-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-soċjetajiet konvenuti sejra tiġi miċħuda.

11. Mhux l-istess pero' jista' jingħad fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni preliminari li tirrigwarda Grands Leisure Ltd safejn huwa kompatibbli ma' dak li ser jingħad. Il-perit attur qal li huwa nkluda lil din is-soċjeta' bħala konvenuta għax skont hu, fuq arranġament verbali r-relazzjoni kuntrattwali li kellu ma' Grands Properties Ltd inqalbet għal fuq Grands Leisure Ltd (għal raġunijiet fiskali u finanzjarji) b'dana li għalhekk huwa seta' jdur ukoll fuq Grands Leisure Ltd għall-ħlas ta' dak allegatament dovut lilu. Fl-ewwel lok il-Qorti tinnota li dan l-allegat qbil verbali huwa kontestat mill-konvenuti. Fit-tieni lok l-abbozzi ta' ftehim intitolati *"Amendment to Contract"* li ġew intavolati minn entrambi l-partijiet u li kienu jipprevedu t-trasferiment tad-drittijiet u l-obbligi kollha ta' Grands Properties Ltd lil Grands Leisure Ltd fir-rigward tal-kuntratt tat-3 ta' Lulju 2014 qatt ma ġew iffirmati mir-rappreżentanti tas-soċjetajiet Grands Properties Ltd u Grands Leisure Ltd u għalhekk legalment dan ma jikkostitwixxix stat bejn il-partijiet. Jingħad ulterjorment li lanqas ma tressqet prova konkreta li turi li l-attur ippresta xi

servizzi professjonali direttament lil din is-soċjeta' u għalhekk it-talba tiegħu għall-ħlas b'ebda mod ma tista' legalment tiġi assoċjata mal-Grands Leisure Ltd in kwantu ovvjament tali soċjeta' hija legalment separata u distinta miż-żewġ soċjetajiet konvenuti l-oħra. Il-fatt li din is-soċjeta' sax-xhieda ndikata kienet għada *non trading* ukoll ma tghinx it-tezi ta' l-attur.

12. **Isewgi li t-tieni eċċezzjoni preliminari tas-soċjetajiet konvenuti sejra tiġi milqugħa.**

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-soċjetajiet konvenuti fir-rigward ta' Grands Developers Ltd u tilqa' t-tieni eċċezzjoni preliminari tagħhom u tiddikjara li s-soċjeta' Grands Leisure Ltd mhijiex leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi u għalhekk tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju.

Kull parti tbati l-ispejjeż tagħha fir-rigward ta' dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet.

Onor Dr. Miriam Hayman
Imħallef

Victor Deguara
Deputat Reġistratur