QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

Illum 23 ta' Novembru 2020.

Rikors Numru 52/2019

Jason Gauci

Vs

Luisa Galea

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-attur ipprezentat fit-18 ta' Marzu 2019 fejn talab lil din il-Qorti sabiex :

"(1) tiddikjara illi l-konvenuta hija debitriċi ta' l-esponenti fl-ammont ta' għaxart'elef tlett mija u sittin Euro u erbgħin ċenteżmu (€10,360.40) rappreżentanti ammont dovut għal materjal fornit u xogħolijiet illi huwa għamel fuq inkarigu tagħha stess ġewwa 60A, Triq Santa Liena, Cospicua; u

(2) konsegwentament tikkundanna lill-konvenuta tħallas lill-esponenti l-imsemmija somma ta' għaxart'elef tlett mija u sittin Euro u erbgħin ċenteżmu (€10,360.40).

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali ippreżentata taħt l-artikolu 166A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta li għandha n-numru: 531/2019 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru: 305/2019 u bl-imgħaxijiet legali mid-data tal-kont relattiv kontra l-konvenuta illi hija minn issa stess inġunta in subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-konvenuta ipprezentata fil-15 ta' April 2019 li permezz taghha eccepiet is-segwenti :-

"ILLI d-dejn pretiz fir-rigward tal-materjali msemmijin mir-rikorrenti mhuwiex dovut u dan ghaliex diga' gie mhallas (ara kopja tac-cekkijiet hawn annessi u mmarkati bhala Dok A);

Illi minghajr pregudizzju lejn is-suespost, ix-xoghlijiet imsemmijin mir-rikorrenti ma gewx awtorizzati mill-esponenti, tant illi din tat struzzjonijiet cari lir-rikorrenti diversi drabi sabiex jieqaf kompletament u kien ir-rikorrenti li rrifjuta sabiex jaghmel hekk;
ILLI di piu, l-esponenti skopriet illi r-rikorrenti kien qed jopera minghajr licenzja;

ILLI l-istess xoghlijiet ma sarux skont is-sena u l-arti u r-rikorrenti kkaguna danni kbar fil-proprjeta' tal-esponenti kif ukoll f'ta' terzi (ara r-rapporti tal-perit hawn annessi u mmarkati bhala Dok B u Dok C)"

Semghet ix-xhieda ta' Luisa Galea, ta' Jorg Sicot, ta' Jason Gauci u ta' Clint Spiteri ;

Rat l-affidavit tal-attur ;

Rat id-dokumenti esebiti ;

Rat l-atti kollha ;

Semghet it-trattazzjoni ;

Rat illi l-kawza giet imhollija ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawza l-attur qieghed jitlob hlas ta' bilanc ghal xogholijiet u materjal li saru fuq inkarigu tal-konvenuta. Da parti taghha l-konvenuta tishaq illi hija m'ghandha taghti xejn lill-attur peress li l-hlas li ghamlet kien a saldu u li bla pregudizzju x-xogholijiet ma kinux awtorizzati minnha u li l-istess xogholijiet ma sarux skont l-arti u s-sengha. Biex issostni d-difiza taghha illi x-xogholijiet ma sarux skont l-arti u s-sengha hija pprezentat rapport ta' Jorg Sicot, *project manager*, inkarigat minnha dwar dan il-progett.

Illi mill-atti jirrizulta illi r-relazzjoni kuntrattwali bejn iz-zewg partijiet hija regolati b'zewg skritturi u cioe` dawk esebiti a fol. 174 u 175 tal-process li huma ffirmati minn Jason Gauci u certu « T. Galea » ghan-nom ta' Luisa Galea. Mix-xhieda ta' Luisa Galea irrizulta illi missierha Saviour u ommha Tania, gieli ffirmaw xi ftehim ghan-nom taghha peress li hija kienet tkun imsiefra. Illi l-iskrittura a fol. 174 tghid hekk :

Stima: 60A Santa Liena Cospicua, Birgu

20/08/2017

Lil Luisa Galea

Stima ta' kisi
Xoghol ta' kisi minn gewwa u nkluz iz-zebgha u nkluz it-toilets u l-madum ta' terrazzin il-kbira ta' fuq barra.
Dan ix-xoghol ha jigi jiswa €19,000 (dsatax-il elf) bil-materjal b'kollox.
Il-prezz ta' dan il-madum ma jridx ikun parquet jew size zghir ghax jigi jiswa aktar.
Dan l-ammont huwa minghajr il-VAT.

Mentri l-iskrittura a fol. 175 tghid hekk :

Stima: 60A Santa Liena Cospicua, Birgu

20/08/2017

Lil Luisa Galea

Xoghol tal-liquid membrane qabel ma jinqalghu s-soqfa, dan ix-xoghol ha jigi jiswa €600. (sitt mija)
Qlugh ta' hajt fuq in-naha ta' wara biex jidhlu l-ingenji u naghmel platform fejn jitpogga t-tower crane u xhin jitlesta x-xoghol jerga' ntella' l-hajt kif kien.
Dan ha jigi jiswa €1,300. (tlettax-il mija)
Qlugh ta' bjut u jergghu isiru bil-konkos, qlugh ta' bibien u ftuh ta' twiequ, u bini mill-gdid. Ix-xoghol ha jsir skont kif hawn fil-pjanta.
Dan ix-xoghol ha jigi jiswa €35,900 (hamsa u tletin elf u disa' mija)
Dan ix-xoghol mhux indahhal VAT mieghu.
Ix-xoghol tal-ingenji u tal-materjal mhumiex imdahhlin ma' din l-istima.

Illi kopja identika tal-iskrittura a fol. 175 tinsab esebita a fol. 79, pero` din id-darba ffirmata mill-konvenuta nnifisha. Ma ngabet l-ebda raguni ghala hemm zewg skritturi identici ffirmati wahda mill-konvenuta u ohra minn ommha.

Kwindi minn dawn l-iskritturi jirrizulta illi l-attur kien inkarigat kemm biex jaghmel **tibdil strutturali fid-dar in kwistjoni u kif ukoll biex jaghmel xoghol ta' kisi u twahhil madum ta' terrazzin.** Ghalhekk ir-relazzjoni ta' bejn il-partijiet kienet wahda ta' appalt regolata bl-artikoli 1633 sa 1643 tal-Kodici Civili.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali</u>

Illi ai termini tal-artikolu 1639 tal-Kodici Civili "*L-appaltatur illi ntrabat li jtella' bini, jew xogħol ieħor kbir, skont pjanta stabbilita u miftiehma ma' min tah ix-xogħol, ma jista' jitlob ebda żjieda ta' prezz, minħabba li jkun żdied il-prezz tal-ħaddiema jew tal-materjali, jew minħabba li fil-pjanta jkun sarxi tibdil jew żjieda, li ma jkunux gravużi għalih.*"

L-artikolu 1640 tal-istess Kodici jistipula illi "*min jaghti x-xoghol jista' jholl, meta jrid il-kuntratt, ghalkemm ix-xoghol ikun diga' beda.*" L-appalt jigi mahlul immedjatament malli min ikun ta x-xoghol jinforma lill-appaltatur, b'kull mezz li jkun, bid-decizjoni tieghu li jholl il-kuntratt.

Illi bhala principju generali, huwa dottrinalment u gurisprudenzjalment ricevut illi l-appaltatur ghandu l-obbligu li jezegwixxi x-xoghol lilu kommess fis-sens li huwa ghandu l-obbligu wkoll li jara li dan ix-xoghol ikun sejjer isir utilment u mhux b'mod li 'l quddiem juri difetti. L-appaltatur huwa meqjus fi htija ghax-xogholijiet esegwiti mhux skont is-sengha u l-arti, jekk jinstabu vizzji u difetti f'dawn l-istess xogholijiet.

Illi pero` jekk jigu allegati xi difetti, bhal ma hu fil-kaz in kwistjoni, jekk dawn id-difetti ikunu ta' certa gravita`, l-

kommittent ikollu d-dritt jopponi l-*exceptio non rite adempleti contractio* ghad-domanda li ssirlu ghall-hlas.[1] Jekk min-naha l-ohra d-difetti ma jkunux sostanzjali jew essenzjali, l-appaltatur ikollu d-dritt li jitlob li dawk id-difetti jigu riparati jew jaccetta riduzzjoni tal-prezz miftiehem.[2]

Huwa opportun f'dan il-punt li jigu puntwalizzati d-doveri li bil-ligi huma imposti kemm fuq il-kuntrattur, kif ukoll fuq l-Arkitett, inkarigati mill-ezekuzzjoni ta' xoghol ta' kostruzzjoni, anke ghaliex dawn bhal kull haddiehor iwiegbu ghall-hsara li tigri bl-ghemil taghhom jekk ma juzawx id-diligenza, prudenza jew hsieb ta' missier tajjeb tal-familja.

Di fatti, fil-kawza fl-ismijiet **Marianna Cini pro et noe vs Paolo Galea et,** Appell Civili 27 ta' Ottubru 1958 intqal illi *"ma jistghax ikun hemm dubju li perit li jigi nkarigat mill-kostruzzjoni ta' fond ghandu d-dmir li jassigura ruhu illi l-kostruzzjoni tal-bini lilu fdata, specjalment ghal dak li hi solidita` issir sewwa u skont is-sengha; anzi principalment, skont il-ligi, dan id-dover jaqa' fuqu aktar milli fuq il-bennej; u huwa l-perit dak li jassumi quddiem l-awtorita` kompetenti r-responsabbilita` tax-xoghol li tieghu jkun ser jiehu d-direzzjoni. Dover ghalhekk, formalment assunt u mpost mil-ligi, tal-perit, hu dak li juza l-abilita` u d-diligenza mehtiega biex fl-ezekuzzjoni ta' dak il-bini xejn ma jsir li jista' jikkaguna perikolu jew hsara; huwa dmiru li jara li l-bennejja li jkunu ser jahdmu tahtu jkunu licenzjati, u anke jekk licenzjati, ghandu jidderigi huwa nnifsu u jissorvelja x-xoghol, b'mod li ma jhallix isiru operazzjonijiet kontra s-sengha u li jikkrejaw perikolu. Mhux bizzejjed ghall-perit li jistaqsi lill-bennej x'inhu jaghmel, imma ghandu jaccerta ruhu personalment u direttament x'ikun qed isir, u huwa responsabbli ghad-danni jekk l-ghemil tieghu juri negligenza."*

---

[1] **Francis Spiteri nomine vs Emmanuele Cassar, Appell Civili 14 ta' Marzu 1975**

[2] **Angelo Busuttil vs Pio Fedele et, Prim'Awla Qorti Civili 9 ta'April 1968, Victor Tabone vs Felix Mifsud, Prim'Awla Qorti Civili 5 ta' Ottubru 1993.**

Min-naha l-ohra, l-appaltatur mhux eskluz mir-responsabbilita` minhabba li jkun qaghad ghal dak li ried il-kommittent. Jinkombi fuqu b'dover li jirrezisti ordnijiet li jkunu ta' pregudizzju ghall-esekuzzjoni ta' xoghol skont is-sengha u l-arti. Jinsab fil-fatt dettat illi l-appaltatur *"m'ghandux japprofitta ruhu min-negligenza tal-arkitett u jittrasgredixxi d-dettami tal-arti edilizja."*[3]

Illi tajjeb li jigi pprecizat illi fejn jigu allegati difetti mill-kommittent, l-ezistenza ta' tali difetti ma tiddipendix mill-apprezzament soggettiv tal-istess kommittent, izda l-gharfien tad-difetti tiddependi oggettivament minn rizultanzi ta' espert in materja.[4] Ir-rizultat tal-verifiki kondotti minn perit *ex parte* jirraprezenta accertament tekniku unilaterali li minnu nnifsu ma jivvinkolax lil min esegwixxa x-xoghol u lanqas ma jikkostitwixxi ghall-gudikant fonti objettiva ta' accertament ta' htija f'min kien inkarigat mill-istess xoghol.[5]

Illi finalment jinghad illi l-prova tan-nuqqas tal-impenn mill-appaltatur ghall-kanoni komportamentali tad-diligenza u ghar-rizultat objettivament konformi ghall-aspettattivi tal-kommittent taggrava fuq dan tal-ahhar. Huwa jehtieglu juri ghas-sodisfazzjon tal-Qorti illi l-appaltatur ma hax hsieb jirrispetta r-regoli tas-sengha u tal-arti in kwantu ghar-riskontru tal-vizzji fix-xogholijiet realizzati.[6]

Ikkunsidrat:

Illi m'hemmx kwistjoni illi f'Dicembru tal-2018 l-attur gie mwaqqaf mill-konvenuta milli jikkompleta l-appalt u dan skont kif jirrizulta minn emejl mibghuta mill-istess konvenuta lill-attur.[7] Il-konvenuta tispjega illi hija u l-

---

[3] **Raphael Micallef vs Anthony Agius, Prim'Awla Qorti Civili 9 ta' Gunju 2004**
[4] **Sapienza Spiteri vs Anthony Galea, Prim'Awla Qorti Civili 12 ta' Mejju 2004**
[5] **Joseph Falzon vs Marquita Briffa, Prim'Awla Qorti Civili 27 ta' April 2005**
[6] **Alfred Spiteri vs Silvio Busuttil, Appell Inferjuri 7 ta' Mejju 2010**
[7] Esebita bhala Dokument LG9 a fol. 92

Perit taghha kemm-il darba gibdu l-attenzjoni tal-attur li x-xoghol ma kienx gej kif suppost. Madankollu hi spjegat li ma waqqfitux sabiex ma jhallihiex nofs lehja stante li haddiema ohra ma jihdux gost li jidhlu fuq xoghol mibdi minn haddiehor. Illi ma jirrizultax illi l-attur kompla bix-xoghol wara li hija waqqfitu f'Dicembru 2018.

Illi l-konvenuta esebiet ukoll rapport tal-*project manager* Jorg Sicot, liema rapport jelenka numru ta' xogholijiet li skont l-istess Sicot saru mhux skont l-arti u s-sengha u li allura kien hemm bzonn li dawn jigu rimedjati. Huwa kkalkola li dawn ix-xogholijiet rimedjali jammontaw ghal madwar tletin elf ewro (€30,000). Ghalkemm gie mitlub *breakdown* ta' din is-somma, l-istess xhud qatt ma esebixxa tali *breakdown*. L-istess xhud gie wkoll mitlub jesebixxi l-kuntratt ta' ngagg li huwa kellu ma' Luisa Galea. Madankollu lanqas dan ma gie esebiti fl-atti ta' dawn il-proceduri.[8]

Illi mill-provi rrizulta wkoll illi l-Perit inkarigata minn dan l-progett kienet il-Perit Eve Degiorgio. Ghalkemm Jorg Sicot jaghmel referenza diversi drabi ghal komunikazzjoni li seta' kellu mal-imsemmija Perit, l-istess Perit ma gietx prodotta bhala xhud f'dawn il-proceduri. Illi ghalkemm Jorg Sicot jistqarr illi huwa arkitett gewwa l-Germanja, pero` huwa ma' ghandux *warrant* biex jezercita l-istess professjoni gewwa Malta. Ghaldaqstant ir-rapport tieghu se jkun qieghed jigi valutat minn din il-Qorti b'cirkospezzjoni, anke ghaliex fih jallega li xi xogholijiet ma sarux skont il-pjanta, liema pjanta pero` qatt ma giet esebita f'dawn il-proceduri.

Illi in oltre, il-konvenuta, minkejja d-diversi difetti allegati minnha, m'ghamlet l-ebda talba ghall-hatra ta' Perit Tekniku fil-mori ta' dawn il-proceduri. Ghaldaqstant din il-Qorti tqis illi ghandha prova serja teknika mankanti. Il-Qorti lanqas ma hi konfortata bix-xhieda tal-Perit Eve Degiorgio li forsi setghet titfa' iktar dawl dwar xi divergenzi li seta' kien hemm fil-kors tax-xogholijiet. Illi

[8] A fol. 158

ghalkemm gew elenkati numru ta' nuqqasijiet fir-rapport ta' Jorg Sicot, din il-Qorti ma ghandhiex prova ta' xi struzzjonijiet setghet tat lill-attur il-Perit Eve Degiorgio. Lanqas ma l-Qorti ghandha l-konfort ta' xhieda ta' haddiema li setghu ghamlu xi xogholijiet rimedjali mill-2018 'l hawn biex jispjegaw fhiex kienu jikkonsistu dawn ix-xogholijiet. Kwindi l-eccezzjoni illi x-xoghol ma kienx skont is-sengha u l-arti qieghda tigi michuda.

Illi l-konvenuta eccepiet ukoll illi x-xogholijiet li ghalihom qieghed jitlob hlas l-attur ma gewx awtorizzati minnha, tant illi tatu struzzjonijiet cari diversi drabi biex jieqaf kompletament u li huwa rrifjuta jaghmel dan. Illi mill-atti jirrizulta illi l-uniku struzzjoni cara li taghtu biex jieqaf kien permezz ta' emejl datata 10 ta' Dicembru 2018. Illi ma jirrizultax illi wara din id-data l-attur kompla xi xogholijiet fil-fond in kwistjoni, anzi proprja meta gie hekk infurmat l-attur mar biex jigbor l-armar u l-ghodda li kellu fuq il-post. Illi ghalhekk din l-eccezzjoni qieghda tigi wkoll michuda.

Illi l-konvenuta eccepiet ukoll illi l-ebda bilanc m'hu dovut lill-attur stante li gie mhallas. Illi l-konvenuta pprezentat zewg ricevuti mahruga mill-attur, wahda ta' sbatax-il elf u seba' mitt ewro (€17,700)[9] u ohra ta' sbatax-il elf ewro (€17,000)[10]. Illi skont il-kuntratt tax-xogholijiet esebit a fol.175 il-valur tax-xoghol miftiehem kellu jkun hamsa u tletin elf u disa' mitt ewro (€35,900) eskluza t-Taxxa Fuq il-Valur Mizjud u li ghalhekk il-valur totali tal-ftehim huwa ta' tnejn u erbghin elf, tliet mija u tnejn u sittin ewro (€42,362).

Illi fix-xhieda tieghu l-attur jghid illi l-bilanc pretiz minnu jikkonsisti f'hamest elef u tmien mija (€5800) bilanc mill-ftehim hawn fuq imsemmi, seba' mitt ewro (€700) « pendenti ta' qabel » u ghadd ta' *extras* li ma kinux mal-kuntratt, u *cioe`* s-segwenti :-

[9] A fol. 81
[10] A fol. 86 – Din l-ircevuta ghandha total ta' €17,000 imma fil-fatt l-addizzjoni hija zbaljata ghax l-ammont maghdud huwa ta' €17,700

Kont 12/10/18

L-ammont ta' €5,900 li ghandu irid jithallas li kien jonqos mill-kuntratt, u €700 pendenti ta' qabel. Il-kontrabejt li ma nhadimx li jiswa €800.
L-ammont dovut mill-kont huwa €5800 bil-kontrabejt imnaqqas.
<u>Extras li ma kinux mal-kuntratt</u>

Toqba gol-pool ta' 3 pulzieri biex jghaddu pipe	*€20.00*
Pilastru tal-gebel ta' 7 pulzieri	*€300*
Qlugh ta' gebel qadim u ghamiltu mill-gdid	*€700*
4 toqbiet tal-ilma ghad-drian tax-xita	*€80*
Qlugh ta' kamra tal-banju mill-madum	*€200*
Qlugh ta' madum tal-art	*€200*
Brix fil-hitan f'diversi fejn kien mizbugh U fejn hemm il-lavur mal-bibien	*€500*
Ghalaqna t-twieqi bil-plastik	*€80*
Kisi fit-tarag u diversi partijiet imlejthom u anke Ghamilna ohra mill-gdid.	*€250*
2 xkejjer kolla u 4 folji kartun	*€86*
Tal-crane	*€70*
5 jardi cemen C25 li kellu jigi mhallas minn Luisa u hallastu jien	*€344*

Tibdil ta' xorok miksurin minflok €700 inqasmu bejnek u bejn Jason li jigu €350[11]

Illi fl-istess kont jidher ukoll li l-attur naqqas tmien mitt ewro (€800) ta' kontra bejt li ma nhadimx u mitejn ewro ta' hsara li saret fi tliet (3) targiet.

Illi minn ezami tal-affarijiet *extra* li jinsabu elenkati fil-kont, dawn kollu jirrigwardaw xogholijiet u materjal ancillari ghax-xoghol miftiehem fil-kuntratt li pero` ma kinux inkluzi fl-istess kuntratt. Del resto, il-konvenuta qatt ma qalet illi fil-fatt dawn ix-xogholijiet u materjal fil-fatt ma gewx maghmula jew forniti. Illi ghalkemm il-konvenuta esebiet xi mammi ta' cekkijiet[12] dawn ma jirrelatawx mal-materjal li ghalih l-attur qieghed jitlob il-hlas. Illi ghaldaqstant din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ammont pretiz mill-attur huwa dovut.

Illi finalment il-konvenuta ssottomettiet illi l-attur kien qieghed jopera minghajr licenzja. Illi hija esebiet certifikat

---

[11] A fol. 93
[12] Minn fol. 11 sa fol. 16

tad-Dipartiment tal-Kummerc li minnu jirrizulta illi l-attur kellu licenzja valida sa' Dicembru 2016 ghal « *offering of construction services or the renting of equipment, plant and machinery related with such services »*[13]. Hija spjegat illi meta ccekkjat mal-Buildings Regulations Office, wara li nqalghu il-kwisjtonijiet bejniethom, skopriet li ma kellux licenzja ta' bennej. Illi, pero`, kif issottometta d-difensur tal-attur, il-konvenuta kellha f'idejha l-licenzja li kellu l-attur fiz-zmien tal-iffirmar tal-kuntratt. Jekk hi ma kinitx kuntenta biha setghet liberament ma taghtihx l-appalt. Minkejja dan hija liberment tat il-kuntratt ta' appalt lill-attur u kwindi ma tistghax issa teccepixxi illi m'ghandha taghti xejn lill-attur ghaliex ma kellux licenzja valida. Dana anke in linja mal-massima legali *omnia labor optat premium*.

DECIDE

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta, tilqa' t-talbiet tal-attur u :

1. tiddikjara lill-konvenuta debitriċi ta' l-attur fl-ammont ta' għaxart'elef, tlett mija u sittin Euro u erbgħin ċenteżmu (€10,360.40) rappreżentanti ammont dovut għal materjal fornit u xogħolijiet illi huwa għamel fuq inkarigu tagħha stess ġewwa l-fond 60A, Triq Santa Liena, Cospicua; u

2. tikkundanna lill-konvenuta tħallas lill-attur is-somma ta' għaxart'elef tlett mija u sittin Euro u erbgħin ċenteżmu (€10,360.40) bl-imgħaxijiet legali mit-12 ta' Dicembru 2018, data tal-kont relattiv, kontra l-konvenuta.

Bl-ispejjeż kif mitluba kontra l-konvenuta.

Dr. Charmaine Galea
Magistrat

[13] A fol. 94

Diane Gatt
Deputat Registratur