Qorti tal-Maġistrati (Malta)

RIK NRU 100/2019: **ELVIN GALEA (KI. 500282M) V.** JOSEPH FALZON U B'DIGRIET DATAT 14 TA' OTTUBRU 2020 WARA L-MEWT TA' JOSEPH FALZON L-ATTI ĠEW TRASFUŻI F'ISEM **WALLACE FALZON (KI. 121880M), JOSEPH FALZON (KI. 237583M) U NOEL FALZON (KI. 28289M)**

MAĠISTRAT: DR. VICTOR G. AXIAK

7 ta' Novembru 2022

IL-QORTI,

wara li rat ir-rikors ta' Elvin Galea ("ir-rikorrent") ippreżentat fit-28 ta' Mejju 2019[1] li permezz tiegħu talab lil Joseph Falzon ("l-intimat oriġinali") sabiex jgħid għaliex m'għandux ikun kkundannat mill-Qorti:

Thallas s-somma ta' hames t'elef, tmien mija u hamsa u disghin ewro u hamsa u hamsin centezmu (€5,895.55c) bilanc ta' pagament dovut minnek lill-istess Elvin Galea ghal servizz ta' twaqqiegh ta' bini u qtugh ta' blat fi triq l-Imhar San Pawl il-Bahar provduti minnu lilek.

Bl-ispejjez, inkluz dawk ta' l-ittra ufficjali bin-numru 1368/2018 u bl-imghax legali.

wara li rat ir-risposta tal-intimat oriġinali ppreżentata fl-10 ta' Lulju 2019[2] li permezz tagħha rrisponda kif ġej:

[1] Fol 1
[2] Fol 5-6

1. Illi l-pretensjoni hija wahda infondata fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi r-Rikorrent abbanduna hu l-lant tax-xoghol u per konsegwenza qatt ma seta' jressaq din il-kawza tieghu [Vide Dok. 'A'];

3. Illi x-xoghol imwettaq mir-Rikorrent m'hux skont is-sengha u l-arti hekk kif tirrikjedi l-ligi;

4. Illi kien l-istess Intimat li sofra danni a kawza tar-Rikorrent;

5. Illi, minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, l-ammont li qed jintalab hu wiehed eccessiv fi kwalunkwe kaz;

6. Salv linji difensjonali ulterjuri hekk u meta permessi mil-ligi.

wara li rat li permezz tar-rikors ta' Wallace Fino (KI. 121880M), Joseph Falzon (KI. 237583M) u Noel Falzon (KI. 28289M) ippreżentat fid-9 ta' Ottubru 2020[3] il-Qorti ġie infurmatha illi l-intimat oriġinali miet fit-13 ta' Marzu 2020 u talbuha illi bħala eredi universali tiegħu l-Qorti tordna t-trasfużjoni tal-atti f'isimhom,

wara li rat id-digriet tal-Qorti tal-14 ta' Ottubru 2020 li permezz tiegħu it-talba surreferita u ordnat it-trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem Wallace Fino (KI. 121880M), Joseph Falzon (KI. 237583M) u Noel Falzon (KI. 28289M), lkoll "l-intimati"[4],

wara li semgħet ix-xhieda u/jew qrat it-traskrizzjoni tat-testimonjanzi tagħhom,

wara li rat l-atti proċesswali,

wara li rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali ippreżentati:

- għan-nom tar-rikorrent, mill-Avukat Dr. Christopher Chircop[5], u
- għan-nom tal-intimati, mill-Avukat Dr. Gabriel Farrugia [6]

qed tagħti din is-

Sentenza

[3] Fol 52
[4] Fol 62
[5] Fol 114-127
[6] Fol 131-138

Il-fatti tal-każ b'mod kronoloġiku

1. **29 ta' April 2017**: il-partijiet iffirmaw ftehim privat[7] quddiem il-Perit Ludovico Micallef li permezz tiegħu l-intimat oriġinali flimkien ma' ċertu Joseph Bonavia ftehmu mar-rikorrent *inter alia* illi jqabbduh bħala kuntrattur responsabbli mit-twaqqiegħ ta' bini u qtugħ ta' blat fil-proprjeta' tagħhom fi Triq l-Imħar, San Pawl il-Baħar. Il-ftehim[8] huwa wieħed rudimentarju ħafna tant illi lanqas hemm indikazzjoni tas-somma dovuta jew tar-rati miftehma. Madanakollu huwa indikattiv tal-fatt illi kien hemm appalt bejn il-partijiet b'dan illi r-rikorrent bħala l-appaltatur kien tqabbad jagħmel numru ta' xogħolijiet skond l-ispeċifikazzjonijiet u *bill of quantities* ippreparati mill-Perit Ludovico Micallef.

2. **Bidu ta' Ġunju 2017**: Skond ir-rikorrent **Elvin Galea**, ix-xogħol tlesta fil-bidu ta' Ġunju 2017.[9] Fl-affidavit tiegħu spjega illi qabel beda jiskava is-*surveyor* imqabbad minnu kien mar fuq il-post u ħa *survey* tal-wiċċ. Wara li skava sal-livell tal-blat is-*surveyor* ħa *survey* ieħor tal-wiċċ tal-blat. Huwa skava sal-livell li talbu l-Perit u wara li lesta x-xogħol kollu s-*surveyor* reġa mar fuq il-post u ħa *survey* biex ikun jista' joħroġ il-volumi tat-terrapien u tal-blat skavat. Kien fis-16 ta' Ġunju 2017 li s-*surveyor* għaddilu tlett *volume reports* f'dan ir-rigward.[10]

   Darren Cutajar, impjegat ma' ECA Consultants Limited li kienet il-kumpanija ngaġġata mir-rikorrent sabiex tagħmel ix-xogħol ta' *surveying* fuq is-sit in kwistjoni, ikkonferma[11] illi kien hu personalment li ntbaghat mill-kumpanija sabiex jagħmel is-*surveys* u eventwalment joħroġ it-tlett *volume reports*. Ikkonferma ukoll illi sabiex inħarġu l-istess rapporti, **kien meħtieġ li x-xogħol ikun lest kollu kemm hu**. Ir-rapporti jindikaw illi saru tlett *site surveys*: tnejn saru fl-24 ta' Mejju 20**19** u fil-31 ta' Mejju 20**19** u kienu jikkonċernaw it-tneħħija tal-materjal mis-sit, u l-aħħar waħda saret fit-13 ta' Ġunju 20**19** u kienet tikkonċerna kemm l-iskavar tal-blat b'mod ġenerali u l-iskavar tal-bażi tal-blat. Id-dati indikati bħala 2019 huma b'mod ċar erronji u dan joħroġ minn xhieda oħra li ngħatat fil-kawża inkluż mis-sens tal-*affidavit* tax-xhud innifsu. Id-dati korretti huma filfatt 2017.

---

[7] Fol 18-20
[8] Fol 27
[9] Xhieda ta' Elvin Galea a fol 25
[10] Fol 14-23
[11] Fol 13

L-intimat **Noel Falzon** pero sostna[12] illi x-xogħol kien għadu mhux komplut sal-ġurnata tax-xhieda tiegħu (23 ta' Novembru 2020) u li kien hemm *"ġimgħat qawwija ta' xogħol xi jsir".* In sostenn ta' dan ippreżenta ċertifikat maħruġ mill-Perit Ludovico Micallef innifsu[13] flimkien ma' numru ta' ritratti.[14] Skond l-istess ċertifikat datat 22 ta' Ottubru 2020 il-Perit Micallef iddikjara illi wara spezzjoni li kien għamel ftit qabel irriżultalu illi: *"the concrete roof slabs of the different levels of the demolished building had, adjacent to the third party wall, not been cleanly cut by means of a circular saw, but broken up by means of a small hand- held pneumatic breaker - a jigger. This was most probably carried out in this manner to avoid causing damage to the adjacent residential building, due to the percolation of water, which has to be used when the cutting of the concrete slab is done by using a circular saw. However, this has left the jagged edges of the broken slab, including the reinforcement, exposed. These have to be trimmed down by hand. Furthermore, in some cases the walls which were keyed into the party walls were also not cleanly cut, leaving parts embedded and protruding".* In kontroeżami xehed illi x-xogħolijiet in kwistjoni kien saru fl-istess żminijiet tal-kuntratt ta' diviżjoni tad-19 ta' Ġunju 2017.

L-intimat **Joseph Falzon** (iben l-intimat oriġinali Joseph Falzon) in kontroeżami mistoqsi jekk setax jikkonferma illi x-xogħolijiet tlestew fl-ewwel ġimgħa ta' Ġunju 2017 wieġeb li ma' jiftakarx id-dati.[15]

Mill-assjem tal-provi l-Qorti għandha biżżejjed illi jikkonvinċuha illi x-xogħolijiet in kwistjoni kienu tlestew sal-ewwel ġimgħa ta' Ġunju 2017. Dan qed jingħad mingħajr preġudizzju għal dawk il-ftit xogħolijiet li baqgħu ma' sarux mir-rikorrent kif ser jiġi diskuss iżjed 'l quddiem.

3. **19 ta' Ġunju 2017**: F'din id-data ġie ippubblikat ftehim ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri li permezz tiegħu l-intimat oriġinali Joseph Falzon (u martu) flimkien ma' Joseph Bonavia (u martu) kienu qasmu l-proprjeta' in kwistjoni f'żewġ porzjonijiet bl-ewwel porzjoni tiġi assenjata lil Falzon u t-tieni porzjoni lil Bonavia. Il-kopja tal-ftehim li ġiet esebita fil-proċess mill-intimat Falzon[16] tagħti deskrizzjoni u valur tal-ewwel porzjoni iżda hija nieqsa mill-informazzjoni dwar it-tieni porzjoni.

---

[12] Fol 67
[13] Fol 74
[14] Fol 75-79
[15] Fol 112A
[16] Fol 70-73

Fix-xhieda tiegħu mogħtija in kontroeżami, l-intimat **Noel Falzon** xehed illi r-rikorrent kien ġie infurmat bid-diviżjoni iżda ma setax jikkonferma jekk kiex ingħata kopja tal-kuntratt.

L-intimat **Joseph Falzon** (iben l-intimat oriġinali Joseph Falzon) xehed fl-affidavit tiegħu[17] illi s-sit in kwistjoni kien blokka ta' 12-il appartament b'pixxina mdaqqsa. Kien hemm ukoll ġibja tul il-*plot* kollhu li kienet fonda aktar minn għaxar filati. Din il-blokka kienet tappartjeni lill-intimat oriġinali Joseph Falzon u lil Joseph Bonavia li f'ċertu żmien iddeċidew li jwaqqgħuha u jiżvilippawha. Huma marru għand in-Nutar Spiteri fejn saret il-qasma u l-intimat oriġinali Falzon ħa n-naħa ta' fejn kien hemm il-ġiebja. Skond l-istess intimat, kien **wara din il-qasma li** l-proprjetarji marru għand ir-rikorrent sabiex iqabbduh jagħmel ix-xogħolijiet in kwistjoni.

4. **24 ta' Lulju 2017**: Ir-rikorrent ħareġ fattura lill-intimat oriġinali u lil Joseph Bonavia għax-xogħlijiet magħmula minnu. Il-kont kien jammonta għal €59,791.70 u peress illi Falzon u Bonavia kienu ħallsuh diġa s-somma ta' €48,000, il-bilanċ kien dak ta' €11,791.10.[18] Skond ir-rikorrent[19], l-intimat oriġinali Falzon beda jġib l-iskużi sabiex ma' jħallsux fosthom billi qallu illi ma' kienx hemm dak il-volum tal-jardi li ddeskriva r-rikorrent fil-fattura tiegħu u li filfatt ħaffer iżjed minn kemm suppost. Meta r-rikorrent bagħtlu l-qisien li għaddielu l-Perit, l-istess Falzon beda jġib skużi oħra. Ir-rikorrent qal li ġie avviċinat minn Joseph Bonavia biex jgħidlu li l-ftehim li kellu ma' Falzon kien li jaqsmu l-ispejjeż nofs bin-nofs. Eventwalment ir-rikorrent intavola ittra uffiċjali lil Bonavia u Falzon għall-bilanċ dovut.

5. **19 ta' Frar 2019**: Ir-rikorrent u Bonavia laħqu ftehim li permezz tiegħu dan tal-aħħar ħallsu nofs il-bilanċ.[20]

6. **28 ta' Mejju 2019**: Ġiet intavolata l-kawża odjerna mir-rikorrent kontra Joseph Falzon sabiex jirkupra l-bilanċ ta' € 5,895.55.

L-eċċezzjoni li x-xogħol ma' sarx skond is-sengħa u l-arti, illi r-rikorrent abbanduna l-lant tax-xogħol, illi l-intimat oriġinali sofra xi danni u li l-ammont mitlub huwa eċċessiv

---

[17] Fol 86
[18] Fol 38
[19] Fol 26
[20] Fol 39-40

7. Skond ir-rikorrent, l-intimat oriġinali Joseph Falzon qatt ma' kien ilmenta miegħu fuq il-kwalita' tax-xogħol magħmula minnu.
8. Meta x-xhud **Joseph Bonavia** ġie mistoqsi mill-Qorti dwar jekk ix-xogħol li kien sar kienx wieħed tajjeb, dan wieġeb li skond hu x-xogħol kien tajjeb u li sar skond kif kien ġie miftiehem.[21]

9. Ix-xhud **Danilo Galea**, ossia il-bennej li wettaq ix-xogħol ta' kostruzzjoni fuq is-sit in kwistjoni wara x-xogħolijiet tar-rikorrent xehed illi huwa ma' kien sab l-ebda diffikulta biex jibni fuq ix-xogħol li wettaq ir-rikorrent liema xogħol sar skond is-sengħa u l-arti. Inoltre spjega illi: "*il-livell tal-art fejn qatta' Elvin Galea kien ezatt mal-qies li tah il-Perit tant li meta ġejna biex nippjantaw il-pedamenti, it-tindif sar bl-għodda tal-idejn u mhux bl-inġenji.*" Qal ukoll illi: "*li kieku x-xoghol li hadem Elvin Galea sar bi traskuragni jew ma tlestiex skont is-sengha u l-arti kien ikollna nuzaw l-excavator.*" Spjega illi l-kont maħruġ minnu ukoll ġie ikkuntestat mill-intimat oriġinali Joseph Falzon minħabba li dan kien qallu li kien hemm xi żbalji fih. Min-naħa l-oħra Bonavia aċċetta l-kont. Meta huwa offra lil Falzon sabiex jiltaqa' mal-*quantity surveyor* sabiex jivverifika l-kont, l-istess Falzon ma' kienx aċċetta.[22]

10. L-intimat **Noel Falzon**, kif diġa ingħad, xehed illi x-xogħol kien għadu mhux komplut sal-ġurnata tax-xhieda tiegħu (23 ta' Novembru 2020) u li kien hemm *"ġimgħat qawwija ta' xogħol xi jsir".* [23] Madanakollu dwar dak ix-xogħol li tlesta huwa qal illi dan kien xogħol li sar tajjeb.

11. Il-Perit **Ludovico Micallef** fix-xhieda tiegħu tal-14 ta' Ġunju 2021[24] u 17 ta' Jannar 2022[25] ikkonferma ftit jew wisq dak li kien iddikjara fir-rapport tiegħu esebit mill-intimat Noel Falzon u ċioe illi wara li spezzjona x-xogħolijiet ftit qabel it-22 ta' Ottubru 2020 huwa sab illi dawk iċ-ċangaturi tas-soqfa fis-sulari differenti tal-bini li twaqqa', li kienu biswit il-ħajt tal-proprjeta' tat-terz, ma' kienux inqatgħu pulit bis-sega imma kienu tkissru bl-idejn u ċioe bil-*jigger*. Skond il-Perit dan probabilment seħħ sabiex ma' jiġux ikkawżati danni lill-ġirien peress illi biex tintuża s-sega kien ikun hemm bżonn jintuża kwantita' ta' ilma. Madanakollu l-Perit sostna illi r-rikorrent xorta messu ħa ħsieb li wara li jlesti x-xogħol jaqta jew jittrimja l-ħadid b'mod pulit, bl-idejn, u f'dan is-sens allura x-xogħol ma' kienx kompletat kif suppost.

---

[21] Fol 23C
[22] Fol 43
[23] Fol 67
[24] Fol 100-106
[25] Fol 108A-108I

Madanakollu l-Perit xehed ukoll illi dawn l-affarijiet ma' kienux kbar. In kontroeżami l-Perit kkonferma illi biex isir dan ix-xogħol ta' *trimming* kien jeħtieġ *scaffolding* u li dan seta' jsir max-xogħol tal-bini stess. Ikkonferma ukoll kien hemm tlett *bricksit* illi kienu ngaljati ġol-ħajt tat-terz u li ma' kienux tneħħew, iżda ma' setax jikkonferma jekk dan kienx sar bi ftehim bejn il-partijiet.

12. L-intimat **Joseph Falzon** xehed illi x-xogħol ma' kien sar skond is-sengħa u l-arti billi kien hemm ħafna ħadid ħiereġ 'il barra u li kien fadal ħafna iżjed xogħol xi jsir mir-rikorrent.

13. Il-Qorti tqis illi m'huwiex il-każ li r-rikorrent qatt abbanduna l-appalt mogħti lilu. Lanqas ma' jirriżulta b'mod ġenerali illi x-xogħol ma' kienx sar skond is-sengħa u l-arti. Li effettivament jidher li ġara huwa illi kif xehed tajjeb il-Perit, f'ċertu postijiet il-ħadid tal-konkos ma' ġiex maqtugħ pulit kif suppost u li kien hemm xi *bricks* li tħallew ingaljati fil-ħajt diviżorju. Madanakollu dawn kienu xogħolijiet minuri fil-kuntest tax-xogħolijiet kollha u filfatt ma' impedewx lill-bennej milli sussegwentement jtella l-bini.

14. L-intimat ma' ressqu l-ebda prova ta' xi danni li ġew sofferti minnhom u lanqas ma' ttentaw jikkwantifikaw il-valur tax-xogħol li ma' kienx ġie kompletat kif suppost mir-rikorrent.

15. Mill-provi jirriżulta illi d-difiża prinċipali tal-intimati hija illi l-kont tar-rikorrent ma' kellux jinqasam nofs bin-nofs ma' Bonavia għaliex fil-porzjoni tal-mibki missierhom, l-intimat oriġinali Joseph Falzon, il-ġiebja u terz tal-pixxina kienu diġa tħaffru u għalhekk sar inqas xogħol għal Joseph Falzon milli għal Joseph Bonavia.

16. F'dan ir-rigward apparti li l-intimati **qatt** ma' ressqu prova konkreta ta' dak il-proporzjon li jidhrilhom huwa wieħed ekwu u ġust fiċ-ċirkustanzi, l-unika prova konklussiva tal-ammont taż-żewġ porzjonijiet rispettivi ma' toħroġx mill-kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni esebita fl-atti. Fil-fatt fil-kopja sottomessa mill-intimat Noel Falzon jirriżulta biss il-kejl u l-valur tal-porzjoni assenjata lil Joseph Falzon, iżda l-ebda indikazzjoni dwar il-kejl u l-valur tal-porzjoni assenjata lil Bonavia. Lanqas ma' hemm indikazzjoni li saret xi ekwiparazzjoni sabiex tagħmel tajjeb għal xi sproporzjon bejn iż-żewġ porzjonijiet.

17. Indikattiv huwa ukoll il-fatt illi fl-ittra legali esebita mill-intimat oriġinali mar-risposta tiegħu, liema ittra kienet intbagħtet lir-rikorrent fl-10 ta' Awwissu 2018,

imkien ma’ jissemma illi l-kont maħruġ mir-rikorrent kellu jinqasam b’xi mod partikolari.

18. Il-Qorti hija konvinta ukoll illi r-rikorrent ma’ kienx jaf bil-kuntratt tal-qasma qabel ma’ lesta x-xogħolijiet u li fi kwalunkwe każ ma’ kienx mistenni minnu illi jaqsam il-kont skond il-proporzjonijiet miftehma bejn il-partijiet. Jekk xejn, kellhom ikunu Bonavia u Falzon illi bejniethom jiftehmu dwar kif il-kont tar-rikorrent kellu jinqasam.

19. Għalhekk l-unika eċċezzjoni li tista’ tintlaqa *in parte* hija dik li tirrigwarda l-eċċessivita’ tal-ammont pretiz u dan fis-sens biss illi mill-kont għandu jitnaqqas il-valur ta’ dawk ix-xogħolijiet minuri li ma’ ġewx kompletati kif suppost. Għalkemm l-intimati ma’ ppruvawx jikkwantifikaw il-valur ta’ dawn ix-xogħolijiet il-Qorti ma’ tistax tinjora dak li xehed fuqu b’mod konsistenti l-Perit Ludovico Micallef. Għalhekk l-unika triq miftuħa għall-Qorti f’dawn iċ-ċirkustanzi hija dik illi hija stess tiffissa somma *ex aequo et bono* li tirrappreżenta l-valur ta’ dawn ix-xogħolijiet. Din is-somma ser tiġi ffissata fl-ammont ta’ ħames mitt euro (€500).

Deċiżjoni

20. **Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddisponi minn din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati għajr għall-ħames waħda, tilqa’ *in parte* l-ħames eċċezzjoni u t-talbiet tar-rikorrent fis-sens illi:**

    1. **Tiddikjara li l-intimati huma debituri tar-rikorrent fis-somma ta’ €5,395.55 rappreżentanti bilanc ta’ ħlas dovut għal servizz ta’ twaqqiegħ ta’ bini u qtugħ ta’ blat fi Triq l-Imħar, San Pawl il-Baħar.**

    2. **Tikkundanna lill-intimati jħallsu dan l-ammont lir-rikorrent bl-ispejjeż kif mitluba u bl-imgħaxijiet dekoribbli mil-lum.**

V.G. Axiak — Y.M. Pace

Maġistrat — Dep. Reġistratur