QORTI TAL-MAĠISTRATI (MALTA)

MAĠISTRAT

DR. RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.

Rikors Numru 148/2022 RM

Just Construction Limited (C 36236)

-Vs-

Frances van Rijswijk de Jong

Illum, 8 ta' Lulju 2024

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ippreżentat mis-soċjeta' **Just Construction Limited** fl-20 ta' Lulju 2022 fir-Reġistru, fejn talbet li l-konvenuta tiġi kkundannata sabiex tħallas is-somma ta' tnax-il elf disgħa u sittin Euro u erbgħa u tmenin ċenteżmu (€12,069.84), rappreżentanti bilanċ minn somm akbar, ħlas dovut għal xogħolijiet ta' kostruzzjoni provduti lilha.

Bl-ispejjez ġudizzjarji u *extra*-ġudizzjarji inkorsi inkorsi mis-socjeta' rikorrenti għall-preżenti proċeduri u in konnessjoni mal-mandat ta' sekwestru ippreżentat kontestetwalment, kif ukoll bl-imgħaxijiet legali mid-data tal-fattura sad-data tal-pagament effettiv, u b' inġunzjoni minn issa ghas-subizzjoni.

It-talba qed titressaq abbażi tal-premessi spjegati fid-dokument anness bhala Dok A.

Rat ir-Risposta ppreżentata mill-konvenuta **Frances van Rijswijk de Jong** fit-2 ta' Diċembru 2022 fejn ġie eċċepit:-

"1. Illi t-talbiet tas-socjeta' attriċi huma inammissibbli u nfondanti fil-fatt u fid-dritt u bħala tali għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess soċjeta' attrici.

2. Illi fl-ewwel lok, fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ammont reklamant ta' tnax- il elf ewro, disa' u sittin ewro u erba' u tmenin ċenteżmu (€12,069.84) mhuwiex dovut, stante li mhuwiex minnu li l-esponenti għad għandha ammonti pendenti mas-socjeta' attriċi;

3. Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost u mingħajr ebda forma ta' amissjoni da parti tal-esponenti, l-ammont qiegħed jiġi kontestat;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti tagħmel referenza għal Dok B anness mar-rikors promotur u cioe' l-fattura maħruġa mis-socjeta' attriċi Bir-rispett, din l-istess socjeta' qiegħda tippreżenta fattura maħruġa fuq l-isem ta' Frances, mingħajr l-ebda dettalji tal-persuna min hu jew min hi, sempliċiment certu Frances. Di piu' jingħad ukoll li lanqas biss hemm deskrizzjoni x'wassal għal dak l-ammont, għajr li works done at St. Lucia u l-ammomt ta' €20,398.17 eskluż il-VAT;

5. Illi mingħajr preġudizzju ukoll, irid jiġi rilevat li meta saru t-trattattivi sabiex isir ix-xogħol relattiv, il-ftehim maqbul kien fl-ammont ta' €6,700. Di fatti, l-esponenti kienet ukoll akkwistat kwotazzjoni oħra għax-xogħlijiet relattivi m'għand terzi, liema kwotazzjoni kienet t'ammonta għas-somma ta' €12,000. Gialadarba l-offerta ta' Just Construction Limited, qua s-soċjeta' attriċi kienet l-aktar waħda rħisa, l-esponenti kienet ingaġġat lill-istess sabiex teżegwixxi x-xogħol ta' bdil ta' soqfa u bdil fl-apperturi tal-aluminium;

6. Illi li kieku socjeta' attrici kwotat l-ammont ta' €24.069.84 inkluz il-VAT, l-

esponenti kienet tagħżel l-ahjar offerta u cioe' dik ta' €12,000, offerta li kienet bil-bosta irħas min dik tal-istess soċjeta:

7. *Illi wara li l-esponenti kienu rċevew il-kont ferm għola minn dak pattwit qabel ma nbeda x-xogħol, l-esponenti wara hafna diskussjonijiet, kienu dejjem bħala ex gratia u għax id-direttur tas-socjeta' attrici jifforma parti mill-familja tal-esponenti, ħallsu lill-istess is-somma ta' €12,000 u dan a saldu ta' kull pretensjoni, liema somma kienet daqs l-għola offerta li huma kienu ħadu. Pagament ta' aktar minn €5,000 ta' dak miftiehem;*

8. *Illi jrid jigi rilevat, li s-soċjeta' attriċi lanqas kienet lestiet ix-xogħol kollhu li suppost kellha tagħmel u konsegwentement l-esponenti kellha tingaġġa terzi sabiex ikomplu x-xogħol li suppost kellu jsir mi soċjeta;*

9. *Illi kuntrarjament għal dak li qiegħed jintqal fir-rikors odjern, kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri, l-esponenti flimkien ma familjari oħra tagħha, kienu jirrimarkaw li x-xogħol ma kienx qiegħed isir skont is-sengħa u l-arti tal-professjoni, iżda dawn l-ilmenti dejjem waqgħu fuq widnejn torox għax l-istess qatt ma ħadet azzjoni fuq dawn l-ilmenti;*

10. *Illi fl-aħħar lok, s-soċjeta' attriċi għandha wkoll tipprovdi rendikont dettaljat ta' kif waslet għal dan l-ammont hekk eżorbitanti.*

11. *Salv eċċezzjonijiet oħra jekk ikun il-każ;*

Bl-ispejjeż kontra s-socjeta' attriċi li d-diretturi tagħha jinstabu minn issa nġunti in subizzjoni"

Semgħet ix-xhieda;

Rat il-provi u d-dokumenti kollha esebiti;

Rat l-atti kollha;

Semgħet it-trattazzjoni orali tal-abbli avukati tal-partijiet fis-seduta tas-27 ta' Mejju 2024;

Rat illi l-kawża kienet imħollija għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi s-soċjeta' attriċi ġiet inkarigata mill-konvenut twettaq appalt konsistenti fil-bdil ta' xi soqfa u xogħolijiet oħrajn ta' kostruzzjoni fil-fond di proprjeta' tagħha, appartament fl-ogħla sular ta' blokk appartamenti. Tikkontendi li l-konvenuta baqgħet ma ħallsitx il-prezz sħiħ dovut għall-appalt u f'din l-azzjoni qiegħda titlob il-ħlas tal-bilanċ allegatament dovut, fis-somma ta' €12,069.84.

Il-konvenuta tikkontesta din it-talba għaliex tisħaq li kien intlaħaq ftehim speċifiku minn qabel li l-prezz tal-appalt kellu jkun fis-somma totali ta' €6,700, liema prezz ġie miftiehem wara illi d-direttur tas-soċjeta' attriċi kien mar fuq il-post u ra x-xogħol li kellu bżonn isir. Tikkontendi wkoll illi għalkemm il-partijiet kienu ftiehmu dwar il-prezz tal-appalt, in segwitu hija ġiet mitluba mid-direttur tas-soċjeta' attriċi tħallas is-somma addizzjonali ta' €1,500 għat-twaqqigħ u r-rimi tas-saqaf, liema somma hija kienet aċċettat li tħallas[1]. Aċċettat li tħallas b'kollox is-somma totali ta' €12,000, ċioe' ċirka €5,000 iktar mill-prezz miftiehem u kienet aċċettat li tħallas din is-somma biss għaliex din kienet ekwivalenti għall-ogħla stima li kienu tawha kuntratturi oħrajn qabel kienet ingaġġat lis-soċjeta' attriċi, u wkoll għaliex id-direttur tas-soċjeta' attriċi mizzewweġ lin-neputija tagħha, iżda rrifjutat tħallas il-kont kollu maħruġ mis-soċjeta' attriċi għall-appalt, fis-somma ta' €24,069.84, għaliex dan kien ferm u ferm ogħla mill-prezz miftiehem.

[1] Is-soċjeta' attriċi baqgħet ma kkuntrastatx ix-xhieda tal-konvenuta li kienet talbet il-ħlas tas-somma ta' €1,500 għat-twaqqigħ u rimi tas-soqfa, liema prezz il-konvenuta aċċettat u effettivament ħallsitu b'żieda mal-prezz oriġinarjament ikkwotat.

Il-konvenuta sostniet ukoll li x-xogħol appaltat ma kienx tlesta entro ż-żmien u wħud mix-xogħolijiet ma ġewx eżegwiti skont is-sengħa u l-arti, fosthom is-soqfa, li partijiet minnhom bdew jinqalgħu u beda wkoll dieħel l-ilma minnhom kull meta tagħmel ħafna xita.

Ix-xogħolijiet kompriżi f'dan l-appalt joħorġu mix-xhieda tal-partijiet kif ukoll ix-xhieda tal-Perit Robert Grech u Charles Borg: tkissir u bdil ta' soqfa eżistenti, bini ta' soqfa ġodda u kontrabejt, kif ukoll bdil ta' gallarija tal-ġebel u tneħħija ta' żewġ ħnejjiet biex minflok saru blajjet bit-travi, filwaqt li nbidlu wkoll xi ħitan tal-opramorta għaliex kienu deterjorati.

Ikkunsidrat;

Illi l-*vexata quaesto* li għandha quddiemha l-Qorti huwa n-nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet dwar il-prezz li kien ġie indikat mis-soċjeta' attriċi bħala stima tax-xogħolijiet li ġew ordnati mill-attriċi u li abbażi tagħha l-konvenuta aċċettat li tagħti l-appalt lill-istess soċjeta' attriċi. Filwaqt li l-konvenuta tinsisti li dan il-prezz kien fis-somma ta' €6,700, Justin Attard, id-direttur tas-soċjeta' attriċi xehed illi kien indika bil-fomm lill-konvenuta il-prezz ta' €12,000 bħala stima tal-valur komplessiv tal-appalt.

Il-Qorti tibda biex tosserva illi bħala fatt il-prezz finali mitlub mis-soċjeta' attriċi għall-appalt, fis-somma ta' €24,069.84 (ara Dok. B, invoice datat 20 ta' Novembru 2021), huwa kważi erba' darbiet iktar mill-istima oriġinali li l-konvenuta tisħaq li ngħatatilha mid-direttur tas-soċjeta' attriċi u, jekk jingħata fejda lill-verżjoni tas-soċjeta' attriċi li din l-istima kienet fis-somma ta' €12,000, ikun ifisser li l-prezz finali tela' għad-doppju tal-ammont stmat.

Il-verżjoni tas-soċjeta' attriċi hi li ż-żieda fil-prezz tal-appalt mill-istima oriġinali li tat bil-fomm lill-attriċi kienet dovuta mhux biss għall-valur tax-xogħolijiet żejda -

konsistenti fi żewġ ħnejjiet u gallarija ġdida - li kienu ġew ordnati mill-attriċi b'żieda max-xogħolijiet oriġinarjament miftiehma, iżda wkoll għall-fatt illi mhux possibbli tingħata stima preċiża tal-prezz għaliex l-ispejjeż jinqalgħu max-xogħol. Fil-fatt, fix-xhieda tiegħu Justin Attard, id-direttur tas-soċjeta' attriċi, sostna illi huwa kien għarraf lill-konvenuta li l-istima li kien taha kienet biss waħda approssimattiva għaliex mhux possibbli li l-prezz jiġi stabbilit definittivament ħlief wara li x-xogħolijiet jitlestew jew jitkejlu.

Għall-Qorti hija pwerili r-raġuni mogħtija mid-direttur tas-soċjeta' attriċi fix-xhieda tiegħu illi kien ikkwota prezz għall-appalt biss għaliex kien "imġiegħel" meta l-konvenuta kienet insistiet li jkollha stima minn qabel tax-xogħolijiet. Il-Qorti fehmet illi s-soċjeta' attriċi topera fl-industrija tal-kostruzzjoni u għalhekk messha stenniet li, skont ma hija prassi stabbilita fil-qasam, il-klient jitlob li jingħata stima preventiva tal-prezz jew inkella r-rati applikabbli għax-xogħol u l-materjal meħtieġ għall-eżekuzzjoni tal-appalt. Mhux hekk biss, kif taraha l-Qorti il-prudenza tesiġi illi stima tingħata abbażi ta' spezzjoni viżwali li tippermetti li jiġi prospettat b'xi qies ta' ċertezza l-entita' u l-kumplessita' tax-xogħolijiet involuti u x-xorta tal-inġenji li jinħtieġu u konsegwentement, l-ispejjeż raġjonevolment prevedibbli.

Għalhekk, hija l-fehma tal-Qorti li kien irresponsabbli d-direttur tas-soċjeta' attriċi li qabad u vvaluta l-prezz approssimattiv tal-appalt mingħajr ma spezzjona l-post u kien ferm iktar irresponsabbli jekk wara li spezzjona s-sit flimkien mal-Perit tiegħu[2], ma tax kas jgħarraf lill-konvenuta li l-istima ma kienetx għadha tgħodd. Il-Qorti tistenna li ġaladarba spezzjonat ix-xogħol li kien meħtieġ li jsir flimkien mal-perit inkarigat minnha, is-soċjeta' attriċi kienet f'pożizzjoni li tivvaluta iktar approssimattiv il-prezz tal-appalt: fil-fatt, fuq mistoqsija tal-Qorti, Justin Attard xehed illi anke wara li ra x-xogħol li kien hemm bżonn, "*bqajna b'dak il-prezz*" b'riferenza għall-prezz ta' €12,000.

---

[2] Ara xhieda tal-Perit Robert Grech, 3 ta' Mejju 2023. Hu xehed li kien mar fuq il-post u kien identifika flimkien mad-direttur tas-soċjeta attriċi liema soqfa kellhom bżonn jinbidlu.

Għall-Qorti dan jista' jfisser biss illi s-soċjeta' attriċi ikkalkolat ħażin il-valur tal-appalt jew inkella naqset milli tħares l-interessi tagħha meta avolja setgħet tipprospetta li l-appalt kien ser jiswa iktar, baqgħet ma kisbitx il-kunsens tal-konvenuta għall-varjazzjoni tal-prezz ġia' maqbul meta rrejalizzat li l-ispejjeż kienu sejrin jeċċedu b'mod konsiderevoli l-istima li abbażi tagħha hija ġiet imqabbda biex twettaq l-appalt.

Fil-fatt, il-konvenuta xehdet illi d-direttur tas-soċjeta' attriċi qatt ma għarrafha li kien hemm xi kumplikazzjonijiet fix-xogħol li minħabba fihom il-prezz tal-appalt kien ser jiżdied, għajr għas-somma ta' €1,500 rappreżentanti l-prezz tat-twaqqigħ u rimi tas-soqfa, liema prezz kienet aċċettat li tħallsu b'żieda mal-prezz miftiehem ta' €6,700. Tisħaq ukoll li l-uniku xogħol li kienet talbet li jizdied ma' dak oriġinarjament ordnat, kien it-tneħħija ta' l-arkati u li dawn jinbdilu fi travi.

Il-Qorti temmen il-verżjoni tal-konvenuta li hija ngħatat minn Justin Attard stima fis-somma ta' €6,700 u li abbażi ta' dik l-istima hija tat il-kuntratt tax-xogħolijiet lis-soċjeta' attrici.

Illi evidentement, l-istima li talbet il-konvenuta kellha rwol determinanti fid-deċiżjoni tal-konvenuta li tagħti l-appalt lis-soċjeta' attriċi u kwindi, fil-ftehim bejn il-partijiet. Kemm hu hekk, Justin Attard innifsu xehed illi l-konvenuta insistiet ħafna li qabel tagħti l-appalt, ikollha indikazzjoni tal-valur tax-xogħolijiet li riedet li jitwettqu, filwaqt li mix-xhieda tal-konvenuta jirriżulta wkoll li hija fittxet tikseb stima tax-xogħol meħtieġ ukoll mingħand terzi kuntratturi u ddeċidiet li tagħti l-appalt lis-soċjeta' attriċi għaliex l-istima tagħha kien ferm inqas mill-prezzijiet li tawha kontratturi oħrajn. Dan ġie affermat minn Joseph Borg, li kien ġie mqabbad minn ħu l-konvenuta biex jistima x-xogħolijiet ta' bdil ta' soqfa u kontrabejt u xehed illi huwa

kien talab il-prezz ta' €12,000 għal dan ix-xogħol iżda mbagħad kien ġie mgħarraf li l-l-konvenuta qabbdet lil terzi għaliex kienu tawha prezz irħas[3].

Il-verżjoni tal-konvenuta dwar l-istima mogħtija lilha għall-appalt, qed tingħata affidabbilita' anke għaliex filwaqt li Justin Attard meta xehed minn jeddu, innega kategorikament li kien ta stima lill-konvenuta li abbażi tagħha kien sar il-ftehim tal-appalt, meta xehed in kontro-eżami bidel il-pożizzjoni tiegħu u stqarr illi huwa kien qal lill-konvenuta li x-xogħolijiet kienu ser jiġu jiswew €12,000. Stqarr ukoll li baqa' ma għarrafhiex b'xi żieda jew varjazzjoni ta' dak il-prezz anke wara li kien ispezzjona s-sit flimkien mal-perit tas-soċjeta' attriċi.

Il-Qorti ma tqisx li huwa verosimili li l-prezz stmat mis-soċjeta' attriċi qabel beda l-appalt, kien fis-somma ta' €12,000 għaliex kif ingħad, il-verżjoni tal-konvenuta li qabel bdew jiġu eżegwiti x-xogħolijiet hija ġiet mitluba tħallas u effettivament ħallset, is-somma ta' €1,500 li ma kienetx inkluża fl-istima oriġinali, baqgħet qatt ma ġiet kontradetta jew kuntrastata. Tqis illi meta l-konvenuta kienet diġa' ngħatat minn terzi kontratturi, stima fis-somma ta' €12,000 għall-istess xogħolijiet, ma kienetx taċċetta li tħallas is-somma ta' €1,500 iktar minn dik l-ogħla stima. Għalhekk, hija tal-fehma li huwa sodisfaċjentement ippruvat illi l-konvenuta tat l-appalt lis-soċjeta' attriċi abbażi ta' stima tal-prezz tal-appalt fis-somma ta' €6,700.

In materja ta' kuntratti l-prinċipju baziku jibqa' "*pacta sunt servanda*" għaliex il-kuntratt għandu saħħa ta' liġi għal dawk li jagħmluh[4] u ma jistax jiġi mħassar ħlief bil-kunsens tal-kontraenti kollha jew għal raġunijiet espressament maħsuba mil-liġi[5] u hu mistenni li l-kuntratti jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom iżda wkoll għall-effetti kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwita', bl-użu jew bil-liġi[6].

---

[33] Xhieda ta' Joseph Borg, 8 ta' Novembru 2023.
[4] Artikolu 992(1) tal-Kodici Civili.
[5] Artikolu 992(2) tal-Kodici Civili.
[66] Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili.

Għalhekk, stabbilit li s-soċjeta' attriċi pprovdiet, fuq talba tal-konvenuta, indikazzjoni tal-prezz totali li kien ser jiswa l-appalt u l-konvenuta tatha l-appalt abbażi ta' dan il-prezz, dan il-ftehim kellu jiġi rispettat u ma setax jiġi varjat mis-soċjeta' attriċi mingħajr l-approvazzjoni espress tal-konvenuta. Tassew il-konvenuta aċċettat li tħallas is-somma ta' €1,500 iżjed għall-appalt u in segwitu, aċċettat ukoll li tħallas b'kollox is-somma ta' €12,000, iżda hu eskluż mill-provi illi s-soċjeta' attriċi għarrfet lill-konvenuta, wisq anqas kisbet il-kunsens tagħha dwar l-infiq ta' spejjeż li kienu sejrin jeżorbitaw sostanzjalment il-prezz miftiehem. Jekk kif xehed l-istess Justin Attard kien għarraf lill-konvenuta li "*waqt li nkunu qed nagħmlu x-xogħol (il-prezz) jista' jinbidel għax ma tkunx taf*", dan ma jeħilsux mill-obbligu li jgħarrafha dwar kull tibdil materjali fil-prezz miftiehem u jikseb l-approvazzjoni tagħha biex jagħmel l-ispejjeż żejda li kienu jinħtieġu[7]. Kien fl-interess tas-soċjeta' attriċi meta ntebħet matul l-eżekuzzjoni tal-appalt li l-ispejjeż kienu telgħin u kienu sejrin jeċċedu bil-wisq l-istima li kienet tifforma, evidentement, il-bażi tal-ftehim tal-appalt, anke wara li mar jispezzjona l-post mal-perit, li tgħarraf lill-konvenuta b'dan u tikseb il-kunsens tagħha biex tvarja l-prezz miftiehem, qabel tibqa' għaddejja bit-twettiq tal-appalt għal prezz ferm ogħla iżda mhux miftiehem.[8]

Iżda fi kwalsiasi każ li jkun, għandu jingħad illi l-fatt illi l-konvenuta aċċettat fl-aħħar mill-aħħar li tħallas lis-soċjeta' attriċi l-prezz globali ta' €12,000 minkejja li dan kien viċin id-doppju tal-istima li abbażi tagħha hija aċċettat li tagħti l-appalt lis-soċjeta' attriċi, ma jistax ħlief ifisser illi l-konvenuta dehrilha li s-somma ta' €12,000 kien prezz ġust għax-xogħol li ġew eżegwiti mis-soċjeta' attriċi.

Jispetta għalhekk lis-soċjeta' attriċi tressaq prova konvinċenti li l-bilanċ pretiż mis-soċjeta' attriċi għall-appalt huwa dovut lilha.

---

[7] M'hu sejjer jingħata ebda piż lill-asserzjoni tad-direttur tas-soċjeta' attriċi li l-konvenuta setgħet faċilment tara kemm kien qed isir xogħol u kemm daħlu inġenji fil-post, u setgħet għalhekk tasal waħedha għall-konklużjoni li l-ispejjeż kienu sejrin jiżdiedu.
[8] Fir-rigward, Justin Attard xehed illi *"... qas rajt ix-xogħol waqt li qed naqilgħu u nkissru xorta ma rrejalizzajtx, waqt li qed naqilgħu u nkissru nagħmlu s-saqaf il-ġdid xorta ma rrejalizzajtx li l-ispejjeż telgħu daqshekk."*

Ikkunsidrat;

Illi huwa minnu li l-konvenuta kienet ordnat xogħolijiet ġodda wara li l-appalt beda jiġi eżegwit u għalhekk kellu jkun ovvju għaliha li l-istima ma kienetx iktar applikabbli. Ma jirriżultax mill-provi illi l-konvenuta talbet lis-soċjeta' attriċi tagħtiha stima preventiva tal-prezz tax-xogħolijiet li talbet żejda u għalhekk, kemm-il darba ma jintweriex li r-rati tax-xogħol u l-ispejjeż mitluba mis-soċjeta' attriċi għal dawn ix-xogħolijiet addizzjonali ma kienux ġusti u raġjonevoli u skont ir-rati applikabbli fuq is-suq, il-kontrattur ikun intitolat jitħallas il-valur tax-xogħolijiet addizzjonali.

Madankollu, il-Qorti tosserva illi mkien mix-xhieda u mill-provi proċesswali ma jirriżulta liema parti mill-prezz tal-appalt tirrappreżenta l-prezz tax-xogħolijiet addizzjonali ordnat mill-konvenuta, u liema parti tirrappreżenta l-prezz tax-xogħolijiet oriġinali b'żieda mal-istima preventiva li ma ġiex ikkalkolat tajjeb. Fil-fatt, ma ġiex esebit prospett jew fattura dettaljata bi spjega ta' kull partita ta' xogħol li ġie eżegwit u l-materjal li ntuża fl-appalt. Il-fattura esebita fl-atti (Dok. B 'Invoice') fiha biss il-prezz totali tax-xogħol fis-somma globali ta' €20,398.17, l-ammont tal-VAT u l-ammont totali inkluż il-VAT, fis-somma ta' €24,069.84, mingħajr ebda rati u sigħat applikabbli għal kull partita xogħol, u mingħajr ebda prezzijiet u kwantitajiet ta' materjal użat fl-eżekuzzjoni tal-appalt.

Għall-Qorti din il-prova – li tispetta lis-soċjeta' attriċi tressaqha - hi meħtieġa biex jiġi stabbilit l-prezz tax-xogħolijiet li qed jiġi mitlub b'żieda mal-ammont oriġinarjament ikkwotat u pattwit jew eventwalment aċċettat mill-konvenuta, distintivament mill-prezz li jirrappreżenta x-xogħolijiet addizzjonali ordnati żejda mill-konvenuta. Dan qed jingħad għaliex m'huwiex aċċettabbli, ġaladarba kien hemm ftehim bejn il-partijiet dwar il-prezz dovut għall-appalt, li in segwitu għall-ftehim il-kontrattur jesiġi prezz ogħla minn dak miftiehem, sakemm ma jintweriex li dan il-prezz addizzjonali kien ġustifikat minħabba xi kumplessitajiet mhux prevedibbli fl-eżekuzzjoni tax-xogħolijiet, jew raġunijiet lil hinn mill-kontroll tal-kuntrattur. **Iżda dil-każ in diżamina, is-soċjeta' attriċi naqset għal kollox milli tfisser f'hiex jikkonsistu l-**

ispejjeż li ma setgħetx tipprevedi li kellhom jintefqu ħlief matul l-eżekuzzjoni tax-xogħolijiet.[9]

Fir-rigward tax-xogħolijiet addizzjonali miżjuda matul l-eżekuzzjoni tal-appalt, ix-xhud Charles Borg, impjegat tas-soċjeta' attriċi, jikkorrobora l-verzjoni tal-konvenuta li x-xogħol tal-bdil tal-gallarija kienet miftiehma mill-bidu u ma kienx xogħol addizzjonali li ġie ordnat matul il-kors tal-appalt. Ikkonferma wkoll li ma kienux inbidlu l-istruzzjonijiet max-xogħol u flimkien mad-direttur tas-soċjeta' attriċi kienu ftiehmu x-xogħolijiet li kellhom jitwettqu minn qabel, meta daħal jaħdem fil-post. Għalhekk, il-Qorti tagħti fejda lix-xhieda tal-konvenuta illi l-uniku xogħol żejjed li ordnat kien jikkonsisti fir-rimossjoni tal-ħnejjiet li minflokhom saru blajjet.

Il-korollarju ta' dan hu li ż-żieda fil-prezz mitlub mis-soċjeta' attriċi lil hinn mill-prezz imħallas mill-konvenuta jirrappreżenta l-prezz tal-arkati li tneħħew u li saru blajjet u travi minflokhom u spejjeż ulterjuri li ma ġewx maħsuba minn qabel mis-soċjeta' attriċi. **Iżda s-soċjeta' attriċi ma ġabitx prova biex turi liema spejjeż jirrappreżentaw ix-xogħolijiet addizzjonali u l-Qorti, in mankanza ta' din il-prova, ma tistax tasal hi għall-prezz li jirrappreżenta l-ispejjeż u l-valur tax-xogħol.**

Wara kollox, il-konvenuta aċċettat fl-aħħar mill-aħħar, li tħallas is-somma ta' €12,000, ċioe' €5,300 iktar mill-istima li saħqet li ngħatalha bħala prezz tal-appalt u li abbażi tagħha tat l-appalt lis-soċjeta' attriċi. Jekk wieħed iżomm ferm il-fatt li l-konvenuta – mhux kontradetta mis-soċjeta' attriċi - intalbet tħallas u ħallset is-somma ta' €1,500 iżjed mill-istima għax-xogħol ta' twaqqigħ u rimi tas-soqfa, jikkonsegwi illi hija xorta waħda aċċettat li tħallas is-somma ta' €3,800 iktar minn dak miftiehem għax-xogħol addizzjonali li hi ordnat zejjed.

[9] Lanqas ġie allegat li kellhom per eżempju jinbidlu soqfa oħrajn b'żieda ma' dawk oriġinarjament stabbiliti meta d-direttur tas-soċjeta' attriċi ispezzjona l-post flimkien mal-perit minnu inkarigat.

Is-soċjeta' attriċi ma wrietx li l-ispejjeż u l-valur ta' dan ix-xogħol addizzjonali jissuperaw is-somma ta' €3,800 li ħallset żejjed il-konvenuta. Fl-istess waqt, il-Qorti tirriferi għax-xhieda ta' Justin Attard fejn ikkonferma illi l-prezz tal-appalt żdied mhux biss għaliex il-konvenuta ordnat xogħol żejjed wara li ngħatat l-istima preventiva tal-appalt *"waqt l-andament tax-xogħol irriżulta li kellu jsir ħafna xogħol bil-galbu, inkluż xogħol bl-idejn li kawża t'hekk is-sigħat ta' xogħol telgħu b'mod sostanzjali*" u "*intoppi*".

Kollox magħdud, fin-nuqqas assolut ta' provi fir-rigward, il-Qorti ma tistax tikkwantifika hija stess mill-bilanċ ikkontestat ta' €12,069.84, dik il-parti li tirrappreżenta l-prezz tax-xogħolijiet ta' rimossjoni tal-arkati u l-introduzzjoni ta' blajjet u travi minflokhom (liema prezz ikun dovut mill-konvenuta), u l-prezz mitlub għaliex irriżulta li kellu jsir ħafna xogħol bl-idejn. **Is-soċjeta' attriċi ma wrietx li l-prezz komplessiv li ħallset il-konvenuta fis-somma ta' €12,000 ma jkoprix l-ispejjeż u l-valur tax-xogħol addizzjonali li ġie ordnat wara**. Fin-nuqqas ta' ftehim espress dwar ir-rati u l-prezz li kellhom ikunu applikati għax-xogħolijiet eżegwiti addizzjonalment, il-Qorti ma tistax teskludi illi effettivament l-ammont żejjed li spiċċat aċċettat lil tħallas il-konvenuta, huwa biżżejjed biex, applikati r-rati tas-suq u tenut kont tax-xorta u esiġenzi tal-appalt, jiġi saldat il-prezz raġjonevoli u ġust tal-appalt kollu eżegwit mis-soċjeta' attriċi. **Fil-fatt, is-soċjeta' attriċi naqset milli tipprova illi b'mod sodisfaċjenti u li tikkonvinċi lill-Qorti li fuq il-preponderanza tal-provi fuq bażi ta' probabbilitajiet, hu dovut lilha xi bilanċ b'żieda mas-somma ta' €12,000 ġia' mħallas lilha għall-appalt.**

Sinjifkanti l-fatt illi kienet il-konvenuta, u mhux is-soċjeta' attriċi, li esebiet il-kont Dok. C fejn jinsabu maqsumin l-ispejjeż fuq kull ġurnata ta' xogħol, tant illi ma saret ebda riferenza kwalsiasi għal dan il-kont fil-provi u x-xhieda li tressqu mis-soċjeta' attriċi. Fil-fatt dan il-kont baqa' qatt ma ġie konfermat mid-direttur tas-soċjeta' attriċi. Il-Qorti għalhekk mhux biss ma tafx min ħejja dan il-kont, iżda tinsab pjuttost sorpriża kif minkejja l-fatt li mix-xhieda tal-perit Robert Grech jirriżulta li s-soċjeta' attriċi tagħmel użu mis-servizzi ta' *quantity surveyor*, ma jirriżultax li x-xogħol ġie mkejjel.

Kieku dan ġie mkejjel il-Qorti tistenna li tara quddiemha kont professjonali ikkonfermat bix-xhieda ta' min kejjel ix-xogħol u stabbilixxa r-rati. Fil-fatt, il-kont prodott mill-konvenuta (Dok. C) evidentement m'huwiex wieħed li sar abbażi ta' xi kejl fejn jista' jiġi identifikat il-partiti differenti tax-xogħol u l-ispejjeż relattivi, u ma fih ebda dettallji li wieħed is-soltu jara f'kontijiet maħruġa minn persuni professjonali fil-qasam tal-kostruzzjoni[10].

Għaldaqstant, peress li ma ġiex stabbilit b'mod konklussiv mill-provi li għandha quddiemha l-Qorti, f'hiex jikkonsisti l-bilanċ mitlub mis-soċjeta' attriċi b'zieda mas-somma ta' €12,000 diġa' mħallas lilha għall-appalt, ċioe' jekk jirrappreżentax ammont miżjud fuq l-istima tal-appalt oriġinali (liema ammont miżjud ma ġiex ġustifikat) jew il-prezz tax-xogħol miżjud wara, it-talba tal-attriċi għall-ħlas tal-bilanċ fis-somma ta' €12,069.84 ma tistax tiġi milqugħa.

Ikkunsidrat;

Illi għall-kompletezza, u biex jiġi indirizzat is-seba' eċċezzjoni imqanqal mill-konevnuta fir-Risposta tagħha, għandu jingħad illi għalkemm il-konvenuta saħqet li l-ħlas fis-somma ta' €12,000 saret a saldu, ma ġabet ebda prova biex tissostanzja din l-allegazzjoni, li kieku saret, kienet testingwi l-obbligu tal-ħlas u lanqas produċiet id-dokument li bih sar il-pagament jew xi prova oħra li turi li dan ġie aċċettat b'rinunzja għall-jedd għall-ħlas ta' xi bilanċ jew b'konferma li b'dak il-pagament inqatel id-dejn kollu.

Ukoll, il-konvenuta saħqet illi s-soċjeta' attriċi baqgħet ma lestietx ix-xogħol kollu appaltat u kien hemm ukoll xi xogħol li ma sarx skont is-sengħa u l-arti, fosthom partijiet mis-saqaf li nqalgħu bir-riżultat ta' dħul ta' ilma fil-kċina tal-fond tagħha, u ħsara lill-aperturi tal-aluminium. Madankollu, ma ġabet ebda prova kwalsiasi, wisq

---

[10] Il-fatt illi l-konvenuta kienet qariba tal-mara tad-direttur tas-soċjeta' attriċi ma jfissirx li l-kontrattur kien eżonerat milli jieħu ħsieb li x-xogħol jiġi mkejjel professjonalment u jagħti rendikont tal-ispejjez kif mistenni.

inqas prova teknika permezz tax-xhieda ta' professjonist fis-settur, li turi li tassew ix-xogħol kien difettuż u li ma jilħaqx l-istandards aċċettabbli fl-industrija.

Għal dawn il-motivi, taqta' u tiddeċiedi illi filwaqt li tiċħad it-tmien u d-disa' eċċezzjonijiet fir-Risposta tal-konvenuta u tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet safejn huma kompatibbli ma' dak hawn deċiż, tiċħad it-talba ta' JUST CONSTRUCTION LIMITED fir-Rikors, bl-ispejjeż jitħallsu mill-istess soċjeta' attriċi.

DR. RACHEL MONTEBELLO
MAĠISTRAT.