



## **TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR**

**GUDIKATUR  
MARIA KARLSSON**

Seduta tad-29 ta' April, 2011

Talba Numru. 390/2010

**Rosemarie Brincat (K.I. 673446M) mart Jospheh Brincat  
(K.I.268344M) u l-istess ghal kull interess li jista' jkollu.  
Vs  
J&K Contractors Limited u George Spiteri.**

**It-Tribunal,**

Wara li ra t-talba atturi ghall-kundanna tal-konvenuti ghall-hlas ta' elfejn u tmien mitt ewro (€2,800 ) mhallsa zejda fuq xoghol ta' tnehija ta' hajt f'White Lodge, 20, Triq l-Isponsun , Kappara, liema xoghol sar biss in parti u l-ammont mhallas jeccedi l-ammont gustament dovut skont stima tal-Perit Valerio Schembri b'elfejn sebgha mija tmienja u sittin ewro (€2768).

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali ta' Marzu, 2009.

Ra li r-risposta tal-konvenuti fejn talbu lil dan it-Tribunal jichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontrihom stante:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. fil-konfront ta' George Spiteri billi m'huwiex il-legittimu kuntradittur stante li t-transazzjoni saret mis-socjeta' konvenuta J&K Contractors Limited;
2. Illi l-ammont m'huwiex dovut stante li qabel ma beda x-xoghol il-partijiet qablu fuq stima mahruga mis-socjeta' konvenut u sar il-hlas dovut;
3. salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Ra d-dokumenti kollha pprezentati in atti.

Ra x-xhieda ta' Dr Joseph Brincat, Rosemarie Brincat, George Spiteri u sema' x-xhieda ta' Robert Ciantar.

Sema' t-trattazzjoni tal-atturi.

**Ikkunsidra:**

Illi mill-provi jirrizulta li din il-kawza titratta dwar talba ghal rifuzjoni ta' hlas li sar allegatament f'ammont eccessiv mill-atturi lill-konvenuti jew min minnhom ghal xoghljiet li skont l-istima tal-perit tal-atturi, x-xoghljiet ma kienux jiswew iktar minn elf sitt mija tnejn u hamsin ewro (€1652), differenza ta' elfejn seba' mija tmienja u sittin ewro (€2768) mill-hlas ghax-xoghljiet fis-somma ta' erba' t'elef erba' mija u ghoxrin ewro (€4420). Is-socjeta' konvenuta min-naha taghha qalet illi kien hemm qbil dwar l-istima u hlas tax-xoghljiet ghas-saldu.

Illi skont l-atturi, huma talbu li jsiru xoghljiet ta' tnehhija tal-hajt fil-periferija tal-*front garden* ta' proprjeta' mmobiljari parafernali appartenenti lill-attrici. Il-hajt kellu jsir kollu izda fil-fatt ix-xoghljiet li kienu saru kien biss f'parti mill-hajt. Dan intebhu bih meta l-atturi accedew fil-fond sabiex jikkonstataw xi danni li kienu subew f'parti mill-istess hajt fil-periferija minn terzi wara li kienu tlestew ix-xoghljiet mill-konvenut. Ix-xoghljiet li kienu saru kienu jikkonsistu f'tul ta' erbatax punt erbgha (14.4) metri b'erba' filati u parti minnu kien twil tnejn punt tmienja u sittin (2.68) metri b'disa' filati u tlett pilastri ta' metru b' hames

filati. L-attrici kienet hallset erba' t'elef, erba' mija u ghoxrin ewro (€4420) ghal dawn ix-xoghlijiet. Illi wara li dan ix-xoghol kien sar u thallas mill-attrici, gara li l-attur kien acceda fil-fond minhabba incident separat fuq il-proprjeta' tal-atturi u ra x-xoghlijiet li kienu saru fil-hajt in kwistjoni. L-attur, ra li s-somma li kienet hallset il-mara ghal din il-parti tal-hajt kien eccessiv tant illi dehrlu li jqabbad perit ta' fiducja tieghu sabiex jaghtihom stima tax-xoghlijiet li kienu gew ezegwiti mill-kuntrattur konvenut. Il-Perit Valerio Schembri ghamel stima ta' elf sitt mija u tnejn u hamsin ewro (€1652) inkluz VAT ghax-xoghlijiet li huwa kien spezzjona, li effettivament kienu x-xoghlijiet li gew ezegwiti mill-konvenut. Ix-xoghlijiet kienu saru minn George Spiteri.

Skont l-attur, ghalkemm kien gie konstatat mill-Perit tieghu li l-kuntrattur kien ghamel pilastru, l-attur xehed illi l-pilastru msemmi mill-perit fir-rapport tieghu kien sar mill-attur separatament u sussegwenti x-xoghlijiet maghmula mill-konvenut. Il-pilastru gie mhejji urgentement minhabba periklu u di fatti kienu tqabbd u bennejja ohra. Dan ix-xoghol tal-pilastru u xoghlijiet ohra, kienu thallsu mis-socjeta' assikuratrici li kienet tkopri certi hsarat li jsehhu fil-fond 'White Lodge' fi Triq l-Isponsun, Kappara.

Illi l-Perit Valerio Schembri, l-perit mqabbad mill-atturi sabiex jispezzjona l-hajt, ikkonferma w irrapporta li b'kollox ix-xoghlijiet ma kellhomx jiswew iktar minn elf sitt mija tnejn u hamsin ewro (€1652) inkluz il-VAT. Huwa bbaza l-istima fuq ix-xoghlijiet li kien ra.

Illi skont l-affidavit tal-attrici hija spjegat kif kellha bzonn taghmel xoghlijiet ta' drenagg fil-proprjeta' in kwistjoni u fl-istess hin xtaqet ukoll li tibni l-hajt fil-periferija tal-*front garden*. Illi x-xoghlijiet ta' drenagg originarjament kienu ser isiru ghalihom izda l-attrici ziedet xoghlijiet ohra konsistenti fit-twaqqigh tal-hajt u l-bini mill-gdid tal-hajt fil-periferija tal-*front garden*. George Spiteri kien ghamel stima ghax-xoghlijiet tad-drenagg u tal-hajt il-gdid fis-somma komplessiva ta' erba' t'elef erba' mija u ghoxrin ewro (€4420) u wara li kienu saru x-xoghlijiet, l-attrici hallsitu erba' t'elef erba' mija u ghoxrin ewro (€4420). L-

attrici kienet taht l-impressjoni li l-konvenut kien ha jnehhi u jibni l-hajt kollu tal-periferija tal-*front garden* tal-fond u mhux parti biss mill-hajt fejn kellhom isiru x-xoghlijiet tad-drenagg. Illi ftit wara li kienet halset ghax-xoghlijiet, hija flimkien ma' zewgha accedew fil-fond in kwistjoni u raw fejn kienu saru x-xoghlijiet. Meta zewgha ra li l-kuntrattur kien ghamel biss parti mill-hajt infurmaha li l-kont ta' George Spiteri kien eccessiv partikolarment meta kienet saret biss parti mill-hajt u mhux il-hajt kollu tad-dawra tal-*front garden* kif kien intiz mill-attrici li kien ha jsir. Konsegwentement, hija kienet talbet rifuzjoni tas-somma indikata fit-talba permezz t' ittra ufficjali izda l-konvenuti baqghu ma hallsux u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Illi mix-xhieda ta' George Spiteri irrizulta li huwa direttur tas-socjeta' kummercjali J&K Contractors Limited. Illi x-xoghlijiet li huwa ntalab li jaghmel kien li jinqala' l-hadid, jinzabru s-sigar kbar li kienu qed jaqilbu il-hajt bl-eghruq, jinqala' l-hajt kollu u jintrema l-gebel li kien mherri. Kellu ukoll jaqla' l-hamrija qabel ma jitpogga l-gebel tal-hajt. Ix-xoghol kollu li gie ezegwit minnu gie ezebit permezz ta' sett ta' ritratti, bejn fol 27 u fol 35. Spiteri kif huwa kien ftiehem ma' certa Concetta li kienet tahdem ghall-atturi. Illi meta kien taha l-istima ghax-xoghlijiet Concetta kellha taraha mall-atturi. Ghall-ewwel kienet qaltlu li x-xoghlijiet ma kienux ser isiru izda ma dehrlux illi kien hemm problema fuq l-istima *per se*. Sussegwentement, Concetta regghet avvicinatu u talbitu li jibda x-xoghlijiet. Fil-pront huwa kien baghat il-lavranti tieghu sabiex jaghmlu x-xoghlijiet skont l-sitima mibghuta lill-attrici u x-xoghlijiet kienu damu gimgha. Intqal mill-konvenut illi apparti x-xoghol tal-hajt huwa kien ghamel xoghlijiet ulterjuri ta' drenagg ta' l-ilma tax-xita u kien zied zrar u *filters*. Sussegwentement thallas permezz ta' cekk. Spjega kif xi xhur wara kien irceva ittra mill-Avukat Brincat sabiex jirrifondi parti mis-somma li skont Dr Brincat kienet somma eccessiva. Il-konvenut spjega li l-hlas kien gie accettat u mhallas. Irrizulta li d-dizgwid inqala' wara li kien seh incident minn terzi f'parti mill-istess hajt il-qadim li kien baqa' u meta l-Avukat Brincat u martu kienu marru fuq il-post raw ix-xoghlijiet li kien ghamel il-konvenut. Spjega ukoll kif huwa ma kienx ghamel il-hajt il-qadim kollu

ghaliex ma kienetx parti mill-istima tax-xoghlijiet li kienet ordnatlu Concetta. Temm billi qal illi kieku kien jaf bil-hajt kollu kien jinkludih fl-istima u l-prezz kien ikun oghla. L-istima tas-socjeta' konvenuta datata Jannar tal-2008 giet ezebita a fol 31 u mmarkat dokument GS5.

Is-socjeta' konvenuta pprezentat ukoll stima mhejjija wara li saru x-xoghlijiet, minn Ciantar Associates. Din l-istima saret fil-bidu ta' din is-sena. Ciantar Associates hija ditta li taghmel xoghlijiet ta' *quantity surveying, project management u construction costs consultants* u giet imqabba mis-socjeta' konvenuta sabiex jaghtuha stima tax-xoghlijiet maghmula minnhom. Illi skont ir-rapport imhejji minn din id-ditta, x-xoghlijiet li hejjiet is-socjeta' attrici kellhom valur ta' hames t'elef, mija u sitt ewro u disgha u hamsin ewro (€5,106.59).

Meta t-Tribunal ra l-*bill of quantities* ta' Ciantar Associates seta' jikkonstata li din l-istima kienet dettaljata hafna. Ra ukoll illi din l-istima saret a bazi ta' rati tas-suq kurrenti u cioe' tas-suq tal-2011, tlett snin wara li saru x-xoghlijiet. Illi bhala stima hija ferm differenti mill-istima maghmula mis-socjeta' konvenuta. Tant illi filwaqt illi l-istima ta' Ciantar Associates ikkonstatat tul ta' hajt, l-istima originali ta' J&K Contractors Limited kienet vaga hafna fejn gew imsemmija xoghlijiet fuq 'PERIMETER WALL' fuq l-indirizz tal-Kappara.

Illi fil-fehma tat-Tribunal jirrizultalu li l-vertenza ta' din il-kawza hija jekk l-ammont li gie mhallas kien eccessiv jew le ghax-xoghlijiet miftiehma. Izda sabiex t-Tribunal jasal ghal konkluzjoni gusta u ekwa tal-vertenza ta' din il-kawza irid l-ewwel jara x'kien ezattament il-ftehim bejn il-partijiet. Min-naha wahda l-atturi kienu talbu stima ghax-xoghlijiet tal-*perimeter wall tal-front garden* kollu, filwaqt illi rrizulta li l-konvenut kien ta stima ghall- PERIMETER WALL minghajr ma ta' dettalji tat-tul tal-hajt izda li finalment skont il-konvenut irrizulta li x-xoghlijiet kienu ghal parti mill-hajt u mhux ghall-periferija kollha tal-*front garden*.

Illi skont l-istima li giet prodotta mill-konvenut fix-xhieda tieghu, huwa indika illi l-istima kienet indirizzata lil Ms

Rose Brincat fl-indirizz tal-fond in kwistjoni fil-Kappara u ffirmata minn George Spiteri fuq *letterhead* tas-socjeta' konvenuta. Illi x-xoghlijiet skont l-istima kienu indikati bhala PARAPETT WALL. Din kienet *lump sum quotation* minghajr indikazzjoni ta' tul tal-hajt. Illi fl-istima tas-socjeta' konvenuta x-xoghlijiet kienu jikkonsistu fit-tnehhija tal-hadid, jinzabru s-sigar kbar li kienu qed jaqilbu l-hajt bl-eghruq, jinqala' l-hajt kollu u jintrema l-gebel li kien mherri u l-eghruq zejda, jitpogga hajt gdid, jerga' jitwahhal il-hadid u jissuplixxi pajp ta' 100mm ghad-drenagg ta' l-ilma. Kellu ukoll jaqla' l-hamrija qabel ma jitpogga l-gebel tal-hajt. L-istima kienet tinkludi ukoll il-permessi kollha necessarji sabiex isiru x-xoghlijiet. Din l-istima qatt ma giet iffirmata mill-attrici izda skont il-konvenut huwa kien jafda lill-atturi.

It-Tribunal jirrileva li din l-istima ta' *lump sum payment* kienet ghall- *parapett wall* minghajr spjegazzjoni dettaljata u qisien u kejl tax-xoghlijiet li kellhom isiru. Mid-daqqa' t'ghajn, l-indikazzjoni kienet ghat-tul kollu tal-hajt u mhux ghall-parti biss mill-hajt, kif fil-fatt sar. Illi ghalkemm il-konvenut sostna fix-xhieda tieghu li l-istima kienet ghall-parti biss tal-hajt, l-istima ma tatx l-istess indikazzjoni. L-istima tas-socjeta' konvenuta kienet cara li kienu xoghlijiet ghall- *parapett wall*. Illi f'ebda parti ta' din l-istima ma hemm imsemmi l-qisien tax-xoghlijiet tal-hajt.

It-Tribunal ghalhekk jirrileva li meta l-atturi kienu marru fuq il-post wara li kien sehh incident awtomobilistiku fil-hajt tal-proprjeta' parafernali tal-attrici, l-atturi intebhu li x-xoghlijiet ma kienux saru kullimkien kif kien intiz u kif xtaqet l-attrici izda x-xoghlijiet saru biss f'parti mill-hajt.

Huwa car u evidenti lit-Tribunal illi l-atturi kienu hallew f'idejn certa Concetta, mara ta' fiducja taghhom, sabiex turranga mal-kuntrattur u huma kienu taht l-impressjoni li kien sar l-hajt kollu meta fil-fatt kien sar biss parti mill-hajt. Illi t-Tribunal jirrileva ukoll illi wiehed mill-pilastri minn dawk indikati mill-konvenut kienu saru wara li kien sehh l-incident, fuq parti mill-istess hajt. Illi kien biss meta l-atturi kienu marru fuq il-post sabiex jaraw id-danni kawzati fil-

proprijeta' tal-attrici wara dan l-incident awtomobilistiku, li l-atturi intebbu li x-xoghlijiet ma kienux saru sewwa.

It-Tribunal huwa tal-fehma li l-attrici kienet accettat l-istima kif kienet ipprezentata lilha. Fil-fehma tat-Tribunal l-istima indikata mill-konvenut hija cara. Din hija stima *lump sum* ghat-tnehhija u bini ta' PARAPETT WALL li fil-fehma tat-Tribunal fehem illi kien ghall-hajt kollu. Illi kif appena l-atturi kienu ordnaw ix-xoghlijiet intebbu li kien sar parti mill-hajt biss u mhux il-hajt kollu kif kienu hasbu li ftiehm u ghaldaqstant hassew illi l-istima kienet per konsegwenza eccessiva ghall-parti biss mill-hajt meta huma kienu ppretendew li jsiru x-xoghlijiet fuq il-*perimeter wall* kollu tal-*front garden*.

It-Tribunal ra li l-istimi tal-Perit Valerio Schembri u d-ditta Ciantar & Associates huma bazati fuq ix-xoghlijiet li saru u cioe' fuq erbatax-il metru ta' hajt ta' parapett. Illi bhala stimi, z-zewg stimi huma kontrastanti. Illi fl-istima tal-Perit Valerio Schembri huwa iddeskriva x-xoghlijiet li kellhom isiru fejn qal li ma kellhomx jiswew iktar minn elf sitt mija u tnejn u hamsin ewro (€1652). Illi skont Ciantar Associates x-xoghlijiet gew stmati hames t'elef mija u sitt ewro u disgha u hamsin centezmu (€5,106.59).

It-Tribunal ra z-zewg stimi u ra ukoll illi filwaqt illi stima wahda kienet dettaljata hafna l-istima l-oħra kienet imhejjijaa fuq tlett punti biss u cioe' tnehijja ta' hajt u sigar, spejjez ghall-hajt doppju ghal erbatax punt erbgha (14.4) metri, tlett pilastri u hames filati doppju u mili. Illi l-istima tal-Perit Schembri ghalkemm fil-qosor hafna kienet tikkoprendi x-xoghol kollu msemmi minn Ciantar kif ukoll dawk imsemmija fl-istima tas-socjeta' konvenuta. Dak li ma kienx gie msemmi mill-Perit Schembri fl-istima tieghu kien it-tnehhija u tqeghid tal-hadid u x-xoghlijiet tad-drenagg. It-Tribunal jirrillewa ukoll illi bejn l-istima tal-Perit u l-istima ta' Ciantar kienu ghaddew kwazi sentejn.

In konkluzjoni, it-Tribunal fehem illi meta l-atturi marru fuq il-post u raw illi ma kienx sar ix-xoghol kollu, hassew illi huma gew ingannati. Illi t-Tribunal huwa tal-fehma li l-atturi damu sabiex jintebbu bl-allegat ingann u dan wara li

Kopja Informali ta' Sentenza

huma kienu hallsu ghax-xoghlijiet li skont Concetta kien kollox sew. Illi hija l-fehma tat-Tribunal illi meta l-attrici kienet accettat l-istima tas-socjeta' konvenuta, accetat x-xoghol bhala *lump sum* ghall-PARAPETT WALL kollu.

Huwa car u manifest illi l-ingann principali tal-atturi sehh meta raw li nbena parti mill-hajt biss, meta kienu ntizi li s-socjeta' konvenuta kienet bniet il-hajt kollu mill-gdid u kienu hallsu ghalih. Jemmen ukoll illi s-socjeta' konvenuta kienet thallset ghax-xoghlijiet direttament mill-attrici mid-dar taghha izda m'ghandux dubju li l-attrici ma kienetx marret tispezzjona l-fond dak inhar li hallset lis-socjeta' konvenuta u kienet halliet kollox f'idejn Concetta, mara ta' fiducja ta' l-attrici.

Illi min-naha wahda, t-Tribunal jifhem lill-atturi li jhossuhom ingannati li hallsu somma ghal parti mill-hajt, filwaqt min-naha l-ohra jifhem lis-socjeta' konvenuta meta tghid illi kien hemm qbil dwar ix-xoghlijiet u li kienu gew accettati u mhallsa mill-attrici. Izda t-Tribunal m'huwiex konvint illi l-hlas kien intiz ghall-parti mill-hajt biss izda ghall-hajt kollu, skont l-istima tal-istess socjeta' konevnuta.

Quddiemu, t-Tribunal ghandu tlett stimi kontrastanti.

It-Tribunal ra d-dokumentazzjoni pprezentata mill-partijiet. Ra li d-dettal li kien dahal fih Ciantar jindika li l-istima tas-socjeta' konvenuta kienet biss ghall-parti tal-hajt tal-*front garden* u cioe' ghall-erbatax punt erbgħa (14.4) metri u mhux ghat-tul kollu tal-*front garden* kif kien intiz mill-attrici. It-Tribunal ha in konsiderazzjoni d-dati differenti tat-tlett stimi li gew lilu pprezentati. Ra u kkunsidra li l-istima tas-socjeta' konvenuta hija ambigwa u taghti x'tifhem illi l-istima kienet ghall-hajt kollu u mhux biss ghall-erbatx-il metru ta' hajt. Ra u kkunsidra l-istima dettaljata ta' Ciantar u ra li l-istima tieghu hija bbazata fuq prezzijiet kurrenti ta' din is-sena. Ra u kkunsidra ukoll illi l-istima tal-Perit Schembri kellu x-xoghlijiet ta' drenagg u tat-tnehhija u tqieghed tal-hadid nieqes.



Kopja Informali ta' Sentenza

Wara li sema' u evalwa l-provi kollha migjuba quddiemu t-Tribunal huwa sodisfatt illi fic-cirkostanzi partikolari ta' l-istima ambigwa *lump sump* tas-socjeta' konvenuta, li tat x'tifhem illi s-socjeta' konvenuta kienet ha taghmel x-xogholijiet fil-hajt kollu, t-talba tal-atturi timmerita akkoljiment izda mhux fl-intier taghha, biss *in parte* peress illi l-istimi ta' terzi prodotti u ezebiti jindikaw certu ammont ta' xoghol imkejjel. Ghalhekk, b'sens ta' gustizzja u ekwita' *arbitrio boni viri* t-Tribunal sejjer jakkolji t-talba attrici *in parte* ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija.

Illi wara li ra l-provi dokumentali, t-Tribunal huwa ukoll tal-fehma li George Spiteri ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante illi l-istima kienet inghatat mis-socjeta' konvenuta u mhux minn George Spiteri f'ismu proprju.

Ghaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talba attrici *in parte* u jikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lura lill-atturi limitatament fis-somma ta' elf u erba' mitt ewro (€1400) bl-interessi mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv.

Spejjez tal-kawza sopportati tlett kwarti mill-atturi u kwart mis-socjeta'konvenuta.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----