MALTA

TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR. ANNA MALLIA

Seduta tad-09 ta' Marzu, 2017

Talba numru: 760/2014 AM3

Numru fuq il-Lista: 10

Alistair Avallone

Gardenia Court Flat 2

Triq il-Hortin,

Marsascala

Vs

Charles Galea

'Neuchatel'

Triq Toni Zahra,

Zejtun

It-Tribunal,

Ra l-avviz tat-Talba tal-attur li permezz taghha li l-konvenut jigi ordnat ihallsu s-somma ta' seba' mija u tlieta u erbghin ewro u erbghin centezmu (€743.40c) rapprezentanti

xogholijiet li l-esponent bhal Perit irrenda lil konvenut fil-fond tieghu ta' Triq Toni Zahra gewwa z-Zejtun.

Ra r-risposta tal-konvenut a fol 5 li permezz taghha eccepixxa li t-talba tal-attur ghandha tigi michuda stante li s-servizzi rezi mill-attur ma kienux skont is-sengha u l-arti u kit titlob l-ligi u kellhom jigu skartati *in toto* u ghaldaqstant xejn ma huwa dovut mill-attur la bhala prezz tas-servizzi allegatament rezi u tant anqas bhala imghaxijiet u spejjez legali; li l-konvenut kellu jirrikorri ghas-servizzi ta' Perit iehor u jibda kollox mill-gdid liema process sarraf f'telf ta' zmien u introjtu ghall-istess konvenut esklussivament minhabba inkurja u nuqqas ta' hila tal-attur fil-pressjoni tieghu; li *di piu* il-kalkoli tal-attur mhux talli kienu errati u zmizurati – kif sejjer jigi ppruvat matul is-smigh tal-kawza, izda talli kienu sejrin – kieku sar il-progett skont il-kalkoli, 'cost of works to be carried out' u pjanta tal-attur – apparti milli jiswew id-doppju ta' dak li fil-verita' kellhom jiswew u li effettivament gew jiswew – kif sejjer ukoll jigi ppruvat – kienu jikkrejaw piz u strain fuq il-bini sottostanti li inevitabilment kien jirrizulta fi qsim u hsara relattiva; li in aggiunta mas-suespost il-konvenut kien sejjer ingustament jinkorri drittijiet peritali ferm u ferm ghola – sahansitra aktar minn tlett darbiet ghola – minn dawk li gustament hallas ghal progett finali inkluza l-VAT; li apparti li t-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt u li ghalhekk l-ebda ammont ma huwa dovut lill-attur, hija fil-fatt dovuta rifuzjoni lil konvenut tad-depozitu ta' mitejn ewro (€200) li hallas fl-14/10/2011.

A fol 12 et l-attur xehed li huwa jezercita l-professjoni ta' Perit u li l-konvenut kien inkariga bhala Perit biex jissottometti applikazzjoni mal-MEPA in rigward zieda ta' sular fil-proprjeta' tieghu. L-applikazzjoni kienet fis-sena li kellha ssir estensjoni mal-washroom sabiex din tigi meqjusa bhala 'drying area'. L-attur applika kemm bhala full development application u kemm bhala DNO. Il-permess hareg f'Jannar, 2012.

Huwa hejja stima tal-ispejjez tax-xogholijiet tal-bennej u hejja wkoll rapport dwar 'structure design' li kien jinvolvi li jaghti ndikazzjoni ta' xi travi u materjal iehor li kien mehtieg sabiex isir dan ix-xoghol. L-attur xehed li huwa ta' ukoll parir dwar structural loading u dan minhabba li x-xogholijiet kienu li jkunu l-aktar feasible ghal dak li kien jehtieg il-konvenut. Izda l-konvenut ma xtaqx joqghod fuq il-parir tieghu ghax ma xtaqx li jaghmel dawn it-travi anke minhabba l-fatt li l-proprjeta' kellha xi soqfa bil-gypsum u

sabiex jigu inseriti dawn it-travi li ssugerixxa kien hemm bzonn li jinqala s-saqaf tal-gypsum sabiex jigi osservat l-gholi indikat fl-istess permess. Ghalhekk l-attur kellu jhejji stejjem godda a bazi ta' xogholijiet li kienu ser jigu mwettqa fuq 'long span' jigifieri li wiehed isaqqaf fuq distanza akbar li twassal ghal avvarija fil-prezz ghaliex ikun mehtieg aktar materjal.

L-attur lesta dan l-istructural design u anke l-bills of quantities izda l-konvenut infurmah permezz ta' e-mail li ma kienx ser iwettaq dan l-progett f'dan l-istadju u staqsih hemmx xi hlas dovut. Huwa baghatlu l-fattura u anke tah discount naqqas il-pagament akkont li kien hallsu l-konvenut qabel ma applikalu mal-MEPA izda baqa' ma irceva xejn.

Gara li nzerta f'dawn l-inhawi ghax kellu xoghol ta' klijent iehor u seta' jara li x-xogholijiet fuq il-bejt tal-konvenut kienu effettivament gew imwettqa u nnota wkoll li dawn ma kienux saru skont il-permess fis-sens li ma kienx gie osservat l-gholi ordnat fil-permess. L-attur jghid li tali xogholijiet ma sarux taht is-sorveljanza ta' Perit u dan jafu ghax meta mar jiccekja mal-MEPA ma rrizultalux li giet sottomessa 'commencement notice' u sa meta kien qed jixhed kien ghad hemm ismu bhala l-Perit inkarigat u responsabbli minn dawn ix-xogholijiet.

Meta staqsha lil konvenut huwa qallu li kien gie l-bennej u li Perit iehor ma hemmx u meta l-attur fakkru li huwa ghadu l-Perit responsabbli ghal dan ix-xoghol il-konvenut assigurah li la huwa ma kienx prezenti biex jissorvelja x-xogholijiet huwa ma kienx responsabbli ghalihom. L-attur pprova jftehmu li r-responsabilita' tieghu tmur oltre minn hekk.

Huwa in segwitu kiteb lill-konvenut u anke lil Kamra tal-Avukati, Kamra tal-Periti u anke lill-MEPA u kien gie avzat biex jaghmel rapport lil Pulizija stante li l-bini kien sar bi ksur tal-Kodici tal-Pulizija. Gara li nharget enforcement order mill-MEPA u anke ircieva risposta minghand il-Kamra tal-Periti permess ta ' ittra tas-17 ta' Frar, 2014 (fol 24).

L-attur xehed li l-konvenut qatt ma lmenta mis-servizzi tieghu izda xorta baqa' ma hallsux.

L-attur pprezenta serje ta' dokumenti minn fol 17 sa fol 62.

A fol 64 et l-attur bil-gurament tieghu pprezenta prospett li jispjega kif wasal ghall-ammont dovut (fol 65 et) u spjega li l-ammont huwa oghla minn dak mitlub f'din il-kawza stante li kien ircieva pagament akkont ta' mitejn ewro (€200) u li l-ammont ta' tmien mija u tletin (€830) imsemmi fil-prospett ma jinkludux il-VAT mentri t-talba tinkludi l-VAT fuq il-bilanc.

In kontro-exami (fol 70 et) l-attur kkonferma li skont il-permess tal-MEPA huwa ghadu l-Perit responsabbli mix-xogholijiet u kkonferma li proceduri kontra l-konvenut ma ttiehdux la mill-MEPA u lanqas mill-Pulizija u r-raguni ma jafhiex u meta huwa staqsha lill-Pulizija dawn qalulu li l-MEPA trid tmexxi l-ewwel u meta staqsha lil MEPA qalulu li l-Pulizija trid tmexxi l-ewwel. Huwa baqa' isostni li l-konvenut lilu dejjem qallu li x-xogholijiet ma sarux u r-ritratti li pprezenta tax-xogholijiet li saru huwa hadhom mit-triq. Huwa jichad li x-xogholijiet li saru kienu a bazi ta' permess iehor u dan ghaliex dawn ix-xogholijiet saru fi zmien xahrejn mindu hareg il-permess u l-commencement notice qatt ma giet sottomessa lill-MEPA u lanqas ma kien sar tibdil tal-Periti. Izda meta muri Dok X1 a fol 73 huwa rrikonoxxa li dan hu permess mahrug mill-MEPA u li hija applikazzjoni differenti minn dik li kien issottometta hu u tali dokument huwa 'to sanction' li ghalhekk jindika li x-xogholijiet kienu saru izda mhux skont il-permess. Huwa cahad li l-pjanta li hejja u l-bills of quantities il-materja li kien ser jintuza kien mhux biss ghal drying area izda sabiex jinbena sular shih.

A fol 81 et permezz ta' affidavit il-konvenut xehed li veru li hu u martu kienu kkunttatjaw lill-attur sabiex jaghmlu 'drying area' fuq il-bejt tal-maisonette taghhom biex ikunu jistghu inixfu l-hwejjeg taht parti mill-bejt li riedu jsaqfu. Huwa xehed li l-attur mar fuq il-post, ha xi kejl u ritratti u kellu jghidilhom x'costings kien jinvolvi dan il-process u jibda l-process tal-applikazzjoni mal-MEPA. Ftit zmien wara huma rcevew il-cost quotation/bills of quantities mill-attur.

L-attur kkunttatja lil bennej biex imur fuq il-post u jara l-cost quotations/bills of quantities li kien lesta l-attur u kif appena l-bennej ra l-pjanta tal-Perit u l-materjal dettaljat cioe' l-ammont ta' concrete u l-hxuna tal-vireg tal-hadid il-bennej staqsa lilu u li martu x'kienet l-intenzjoni taghhom ghax fi kliemu l-ammont u hxuna tal-konkos u l-hadid kienu esagerati ghal semplici saqaf ta' drying area sabiex jilqa' ix-xita u ssuggerilhom jiehdu parir ta' Perit iehor. Huma kkuntatjaw lil Perit Ludovico Micallef u

qabel li ma kienx hemm bzonn il-kwantita' u specifikazzjoni ta' materjal li kien ipprogetta l-attur u dan mhux biss kien ser jinvolvi spejjez zejda izda wkoll dan il-materjal zejjed kien ser ipoggi piz eccessiv fuq il-binja shiha. Il-Perit Micallef innota wkoll li kien hemm irregolaritajiet ohra fil-pjanti li pprezenta l-attur u ghal dik ir-raguni l-Perit Micallef kellu jdahhal u jottjeni CTB 1037/14 sabiex jirregolarizza qabel ma jdahhlu applikazzjoni gdida.

L-attur jichad li hu u martu hadu xi vantagg mix-xoghol tal-attur u dan peress li dak kollu li ppropona hu gie kollu skrappjat ghax ma kienx jirrispekja dak li talbu huma u ma kien zgur ser jahdem fl-ahjar interessi taghhom. Ghalhekk ix-xoghol ma sarx a bazi tal-applikazzjoni li dahhal hu mal-MEPA tant li din l-applikazzjoni giet ibbazata fuq informazzjoni errata u giet irtirata. Xehed li l-attur issottometta l-applikazzjoni b'dettalji u qisien li ma kienux jirrispekjaw ir-realta' u baghat l-Ispetturi tal-MEPA sabiex jispezzjonaw il-proprjeta' f'forma ta' ripikka personali.

L-attur xehed li llum jaf li l-pjanta li pprezenta l-attur lill-MEPA (fol 85 et) ma taqbilx ma l-istrutural drawing li huwa ta lill-konvenut u li tinsab esebita fol 86. Tant li l-Perit Ludovico Micallef rega beda kollox mill-bidu f'dak li jirrigwarda l-progettazzjoni tas-saqaf tad-drying area u aktar minn hekk l-ewwel kellu jirregolarizza il-proprjeta' taghhom permezz tas-CTB 1037/14 u wara dahhal applikazzjoni 'gdida' mal-MEPA, PA 0272/18.

L-attur kompla jixhed li l-progett gie jiswa ftit aktar minn nofs ta' dak li kien ikkwota u progetta l-attur u mis-somma ta' sebat elef tmien mija u wiehed u sebghin ewro u dsatax-il centezmu (€7,871.19c) li kien stmah l-attur l-istima l-gdida kienet ta' erbat elef, mitejn u erbghin ewro u tnejn u tmenin centezmu (€4,240.82c) skont bill of quantities a fol 87 u fol 89 hu l-pagament b'cheque fl-ammont ta' mitejn u hamsin ewro (€250) li hallas lil Perit Ludovico Micallef (dan huwa cheque numru 656 u mhux 659- notament tat-Tribunal). Il-konvenut xehed li anke l-attur ra l-istima eccessiva tant li kien qallu li misshom kellmuh li l-istima rawha gholja u kienu jirrangaw xi haga.

Il-konvenut jghid li l-attur ma mexiex maghhom skont l-arti u s-sengha u huwa kellu jaghmel spiza ohra ta' mitejn u hamsin ewro (€250) fol 90 biex japplika mal-MEPA u hallas lil Perit b'cheque numru 656.

In kontro-ezami a fol 111 il-konvenut xehed li huwa kien iffirma l-pjanti li gew sottomessi mal-applikazzjoni. Mistoqsi jikkonferma li l-costings kien talabhom hu wara li saret id-DNA u l-full development applications u wara li hareg il-permess ukoll l-attur wiegeb li ma jafx meta kien talbu l-costings. Meta muri l-email li tinsab a fol 48 datata 16 ta' Marzu, 2012 li fiha huwa jsaqsi lill-attur 'do we owe you anything?' huwa kkonferma li l-email baghtha hu lill-attur u wara dik l-email huwa ma kkommunikax mal-attur u r-raguni kienet ghax hadu parir iehor minghand Perit iehor ghax raw li x-xoghol ma giex stmat kif kellu jsir u anke rigward prezz. Meta mar il-bennej ra li ma kellux bzonn dak il-materjal kollu. Xehed li darba minnhom kien cempilli l-attur u qallu "ghax ma ghidtliex li rajtu gholi, konna nirrangaw xi haga" u l-konvenut wiegbu mela qeghdin il-monti. Xehed li l-Perit Micallef qatt ma qallu li kellu jissetilja l-kontijiet mal-attur biex huwa jkun jista jahdimlu.

A fol 92 il-mara tal-konvenut Joanna Galea xehdet li hija rat l-affidavit ta' zewgha u tikkonferma l-kontenut kollu tieghu u li kienet involuta fil-kaz.

Xehed a fol 93 il-Perit Ludovico Micallef li kkonferma l-pjanta u l-istructural plan li ghamel l-attur huma markati Dok AAP u Dok AASP rispettivament annessa mal-affidavit tal-konvenut u a fol 96 fl-affidavit tieghu l-istess Perit kkonferma li kien ghamel xi xoghol lil Carmelo Galea wara li kien mar ghandu ghal parir dwar drying area li hu u martu riedu jaghmlu fuq il-bejt tad-dar taghhom gewwa Triq Toni Zahra, Zejtun. Huma qalulu li kienu inkarigaw Perit izda dak li ppropona skont il-pjanti u l-bills of quantities/cost quotations ma kienx skont ma talbu u kienu inkwetati hafna dwar il-materjal zejjed u l-piz tal-istess materjal li kien ippropona l-istess Perit.

Xehed li meta beda jara l-pjanti l-ewwel haga li nnota kienu d-diskrepanzi sostanzjali bejn l-istructural drawings tal-attur u l-pjanti li gew prezentati lill-MEPA permezz tal-applikazzjoni PA 01633/11. Huwa nnota wkoll li l-ammont u l-hxuna tal-konkos u l-hxuna tal-vireg tal-hadid (l-ispecifikazzjoni tal-materjal) kienu 'ezagerati' ghal semplici saqaf ta' 'drying area' ghall-ilquh mill-elementi u li apparti l-fatt li tali eccess ta' materjal kien sejjer jiswa hafna aktar inutilment kien sejjer ukoll jikkreja sovrakariku ta' piz zejjed li jaffetwa l-binja negattivament. Huwa pprezenta l-bills of quantities u strutural plan li hejja huwa ghal bini tad-drying area in kwistjoni fol 102 u fol 103 li juru l-materjal li intuza u l-prezzijiet li b'kollox jammontaw ghal erbat elef mitejn u tmenin

ewro u tnejn u tmenin centezmu (€4,280.82c) inkluz il-VAT oltre d-drittijiet tieghu ta' mitejn u hamsin ewro (€250).

Il-Perit Micallef spjega li ghalhekk kellu jsir kollox mill-gdid u l-ewwel kellu jaghmel CTB biex tigi regolarizzata/tinghata koncessjoni fir-rigward tal-irregolarita' li huwa ssottometta u ggib n-numru CTB1037/14 u harget fis-17 ta' Dicembru, 2014 u tinsab a fol 99. Wara huwa hejja l-pjanti skont kif talbu l-klijenti u applika ghal peremzz sabiex tigi sanzjonata l-washroom u tigi mibnija d-drying area u din l-applikazzjoni ggib n-numru PA 0272/15 u l-permess hareg fit-08 ta' April, 2015 a fol 100. Huwa ddikjara li mill-pjanti u xoghol tal-attur ma ntuza xejn u kollox kellu jsir mill-gdid. Huwa jichad li kien hemm bzonn ta' 'change of perit form' ghaliex din kienet applikazzjoni totalment gdida tant li kieku kien hemm bzonn tal-applikazzjoni tieghu ma kienetx tintlaqa mill-MEPA in the first place.

In kontro-ezami fol 121 et il-Perit Micallef xehed li meta kien inkarigat mill-attur u mar fuq l-post xogholijiet lesti ma kien hemm xejn u li x-xogholijiet li kien hemm proposti ma kienux lesti. Xehed li kien hemm washroom, tromba tat-tarag u washroom. Xehed li huwa gie inkargat fis-sena 2013 jew bidu 2014 u li xejn mill-permess tas-sena 2011 ma kien sar. Mistoqsi l-konvenut u martu qalulux li l-attur kien tahhom options differenti dwar ta' kif ghandhom jaghmlu l-materjal huwa wiegeb li le u li l-konjugi Galea meta marru ghandu bi pjanta strutturali tax-xoghol li tahhom l-attur u l-cost li kien hemm huwa mar fuq il-post u sab li l-pjanta koperata bil-permess PA 163/11 u dak li kien qed propost bhala struttura kien differenza kbir kemm fil-qies u ghaliex dak li kien hemm ezistenti fil-permess ma kienx ezattament dak li kien hemm fil-post. Commencement notice ma kienx hemm ghax ix-xoghol inbeda war u meta huwa mar fuq l-post ma kien hemm xejn. Gara li kien mar Spettur tal-MEPA u li qal lilhom u cempel lilu biex jirregolarizza l-pozizzjoni u hekk ghamel. Huwa jerga jikkonferma li biex huwa ghamel l-applikazzjoni dak li kien hemm fil-PA 163.11 ma kienx jirrifletti dak li kien hemm fil-post.

Mistoqsi mit-Tribunal ghaliex l-attur ma ghandux jithallas ta' xoghol ix-xhud wiegeb li lilu qed jakkuzaw u anke l-attur akkuzaw li dahal fuq xogholu izda hu l-ewwel ma qal lil konvenut u martu biex jirrangaw mal-Perit li kellu. Mistoqsi mit-Tribunal ghandux l-attur jithallas ta' xogholu huwa wiegeb li dak li kien hemm ma kienx jirrapprezenta dak

li kien hemm fil-verita' u kellu jaghmel applikazzjoni ohra. Xehed li kellu jaghmel is-CTB ghax inkella ma kien ikun jista japplika ghal permess. Xehed li l-pjanti ffirmati mill-konvenut u martu ma rahomx izda kkonferma li ra l-applikazzjoni tas-sena 2011 li kienet giet approvata mill-MEPA izda meta rega gie mistoqsi kkonferma li l-firem tal-konjugi Galea kienet hemm fuq l-applikazzjoni. Xehed li d-differenza bejn id-drawing li ssottometta l-attur u kif approvata mill-MEPA fis-sena 2011 u l-pjanta li talbulu tal-istruttura li kien tahhom l-attur hemm differenza ta' 50%. Mistoqsi ghaliex mar l-Enforcement Officer il-Perit Micallef wiegeb li mar ghax kellu rapport li kien hemm fil-pjanta ma kienx juri l-verita' bhax-xaft per ezempju, li l-washroom kienet mibnija sax-xaft u x-xaft riedet tkun hmistax-il pied meta kienet ghaxar piedi. Id-DNO a fol 62 huwa rah u anke li saret full development application mill-attur jaf.

In ri ezami l-Perit Micallef mistoqsi jekk il-konvenut setax ikompli x-xoghol ta' drying area bil-pjanti u bil-permess li ghamel il-Perit attur huwa wiegeb li le u li kellu jsir is-CTB qabel issir applikazzjoni. Skont l-attur kien jaf x'kien hemm qabel u mbaghad ghamel xi haga ohra. Skont hu l-attur pprezenta pjanta li ma kienetx turi l-verita' ta' dak li kien hemm fil-post.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra

Sentenza li ghaddiet in gudikat fejn kienet trattata d-diligenza dovuta minn Perit Arkitett kienet dik tad-29 ta` April, 2011 moghtija minn din il-Qorti (PA/FS) fil-kawza **"Perit Italo Raniolo et vs Vivian Bianchi et noe".**

Il-Qorti qalet hekk :-

D3. Aspetti legali dwar il-kaz : bonus pater familias :

Id-diligenza li wiehed ghandu juza fl-ezekuzzjoni ta` kull obbligazzjoni hija ta` bonus pater familias (missier tajjeb tal-familja) u dan a tenur tal-Kap 16 Art 1132 u bl-Artikolu 1032 ta` l-istess Kodici jinghad li min ma juzax il-prudenza, id-diligenza u l-hsieb ta` missier tajjeb tal-familja jitqies fi htija dwar l-eghmil tieghu. Naturalment kuntratti ghandhom jigu ezegwiti bil-bona fidi (Kap 16 Art 993). L-isfond ta` dan hija r-relazzjoni

bejn Perit u klijent u minn analizi tas-sezzjonijiet relevanti jemergi li principalment il-Perit jipprovdi servizz intellettwali, ghalkemm it-Tariffa K issemmi diversi aspetti. Inoltre, l-Artikolu 1038 tal-Kap 16 jipprovdi li: "Kull min minghajr ma jkollux il-hila mehtiega jindahal ghal xoghol jew servizz, hu obbligat ghal hsara li, minhabba n-nuqqas ta` hila tieghu, jikkaguna lil haddiehor".

Perit Arkitett:

Fil-kawza fl-ismijiet **"Malcolm Harwood vs Joseph Aquilina et" deciza fis-27 ta` Jannar, 2003 minn din il-Qorti presjeduta mill-Onor. Imhallef Philip Sciberras intqal:** " ... Jinhass opportun f`dan l-istadju li jigu puntwalizzati u sottolinejati d-doveri li b`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 ghal hsara li tigri bl-ghemil taghhom jekk ma juzawx id-diligenza, prudenza jew hsieb ta` missier tajjeb tal-familja (Artikolu 1032(1), Artikolu 1033 tal-Kodici Civili) Jinghad a propositu fil-kawza fl-ismijiet **"Marianna Cinipro et noe -vs- Paolo Galea et", Appell Civili, 27 ta`Ottubru 1958,** illi "ma jistax 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-responsabilita` tax-xoghol li tieghu jkun ser jiehu d-direzzjoni. Dover ghalhekk, formalment assunt u mpost mil-ligi, tal-Perit, hu dak illi 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 jidderiegi 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 ..."; In subjecta materja wkoll id-decizjonijiet **"Rebecca Aquilina -vs- Giuseppe Sciortino et", Appell Kummercjali, 05 ta` Dicembru, 1955 ; "Il-Pulizija -vs- Perit Louis Portelli", Appell Kriminali, 04 ta` Frar, 1961 ; "Edward Theuma et -vs- John Saliba et" Appell Kummercjali, 17 ta` Novembru, 1972 u "Bonsons Limited -vs- AIC Catherine Galea", Appell, 05 ta`**

Ottubru, 2001, fost bosta ohrajn; In kwantu ghall-appaltatur, il-Qrati taghna kemm fid-decizjoni appena citata u riportata a Vol. XLII P I p 517 kif ukoll fi skorta ta` ohrajn irribadew il-principju illi "l-appaltatur ghandu 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. F`kaz bhal dan hu ghandu mill-ewwel ma jaghmilx ix-xoghol jew ikollu jirrispondi ghad-difetti li jigru 'l quddiem" **("Mario Blackman -vs- Carmelo Farrugia et nomine" Appell Kummercjali, 27 ta` Marzu, 1972, u s-sentenzi fiha citati)**; Huwa indubitat illi l-azzjoni hi wahda "ex contractu". Dan isib konferma mill-ispjega li jaghti r-Ricci ("Diritto Civile" Vol VIII para. 242)

" ... l`obbligazione dell` architetto e dell`imprenditore verso il proprietario committente dell` opera ha radice nel contratto. Ora le obbligazioni derivanti dal contratto sono rette da norme diverse da quelle che regolano le obbligazioni nascenti da delitto o quasi-delitto ; dunque una specie di obbligazione non puo` confondersi coll` altra."

Kif insenjat fis-sentenza fl-ismijiet **"Mary Vassallo -vs- Giovanni Mizzi et", Prim`Awla, Qorti Civili, 9 ta` April 1949",** "il-htija konsiderata fl-entita` guridika taghha hi wahda; u taht dan l-aspett m`hemmx distinzjoni bejn kolpa kuntrattwali u dik akwiljana. Id-differenza bejniethom tinsab fil-kawza (kontrattwali tippresupponi obbligazzjoni li maghha hi marbuta; l-akwiljana tippresupponi fatt li minnu titnissel ex nunc) u fil-grad (fil-kontrattwali wiehed jista` jirrispondi ta` culpa levis jew levissima; fl-akwiljana r-responsabilita` testendi ruhha b`mod li dwarha m`hemmx grad.)" ; ... Jidher li n-natura ta` l-inkarigu ta` Perit Arkitett huwa mandat oneruz u wiehed jista` jghid li l-funzjonijiet ta` Perit jitqassmu hekk: Il-Perit jaghti pariri u suggerimenti; Jipprovdi s-servizz intellettwali; Jaghmel stima approssimattiva tal-progett; Jipprepara skizzijiet u disinji, kif ukoll modifiki ta` l-istess; Jaghmel ix-xoghol necessarju, inkluz sottomissjoni ta` applikazzjonijiet ghall-bini biex johorgu l-permessi mill-awtorita` kompetenti; Jaghmel kalkoli strutturali; Fejn rikjest, jipprepara l-hrug tat-tender documents; Jissorvelja x-xogholijiet u jaghti struzzjonijiet lill-bennej; Kejl interim u finali; Certifikazzjoni ta` kontijiet; Hrug ta` certifikati ta` hlas; Responsabbilta` ghall-istruttura.

Fil-kawza deciza mill-Onor. Qorti tal-Appell Superjuri fl-04 ta` Novembru, 1987 fl-ismijiet **"Arkitett u Inginier Civili Joseph Barbara vs Direttur tax-Xogholijiet Pubblici"** inghad li l-kuntratt li bih Perit Arkitett u l-klijent tieghu jiftiehmu li l-Perit

ghandu jirrendi s-servigi professjonali tieghu huwa kuntratt ta kiri ta` xoghol u industrija. Dan il-kuntratt, bhal kuntratti bilaterali kollha, huwa soggett ghall-kundizzjoni risoluttiva tacita; ghalhekk jekk wahda mill-partijiet ma tharisx l-obbligazzjoni taghha, l-parti l-ohra tista` taghzel jew li ggieghel lill-parti l-ohra tersaq ghall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, meta dan jista` jkun, jew titlob li jinhall il-kuntratt flimkien mal-hlas tad-danni ghan-nuqqas ta` l-esekuzzjoni tal-kuntratt. Professjonista huwa responsabbli ghal zball grossolan izda mhux tenut ghad-danni rizultanti minn zball professjonali, sakemm mhux li dan sar kawza ta` nuqqas ta` prudenza, diligenza u attenzjoni ta` bonus paterfamilias **(ara "Savona vs Asphar" – Qorti ta` l-Appell Superjuri Civili, 02/04/1951, Vol 35 Pt 1 Pg 55).** Izda naturalment kull kaz ghandu c-cirkostanzi partikolari tieghu, izda dejjem mistenni li professjonist ghandu jkun tajjeb, prudenti u diligenti."

Fil-kors tal-gbir tal-provi, it-Tribunal sab diskrepanzi fil-verzjoni tal-attur u dik tal-konvenut u tal-perit Ludovico Micallef izda d-dokumenti esebiti jitfghu dawl importanti li jwasslu lil dan it-Tribunal jasal ghad-decizjoni tieghu. Dwar l-inkarigu li l-konvenut ta lill-attur ma hemmx dubju u li dan kien sabiex issir applikazzjoni mal-MEPA sabiex issir 'Construction of drying area at roof level' fil-kont tal-attur li jinsab Neuchatel, Triq Toni Zahra, Zejtun liema applikazzjoni saret fl-20 ta' Settembru, 2011 u giet approvata f'Jannar, 2012. L-attur applika kemm ghal DNO kif ukoll ghal permess. Gara li wara li hareg il-permess il-konvenut talab lill-attur jaghmillu rapport dwar structure design u bill of quantities li ghaddihom lil konvenut u wara ghamillu disinji godda stante li l-konvenut ma riedx joqghod fuqhom izda gara li l-konvenut infurmah permezz ta' e-mail li ma kienx ser ikompli bil-progett u anke staqsih baqghalux jaghtih u baghatlu l-kont izda qatt ma irceva xejn minghand il-konvenut. Izda gara li kien qed jaghmel xi xoghol fuq inkarigu ta' klijent iehor fl-inhawi u ra b'ghanejh li l-fond tal-attur kien sar bini fih fuq il-bejt. Hemmhekk huwa ha passi biex jithallas u mar il-MEPA biex jara kienetx saret xi commencement notice izda ma sab xejn u ghalhekk ma setghax jghid min kien il-Perit li hadlu over. Kiteb lil Kamra tal-Periti u dawn tawh parir sabiex jaghmel rapport lill-MEPA u lill-Pulizija la l-bini li rraporta li sar minghajr is-supervizjoni u l-approvazzjoni tieghu kien kontra l-Kodici tal-Pulizija. L-attur kiteb ittra bl-Avukat u anke ittra ufficjali lil konvenut izda huwa rrisponda li ma ghandu jaghti xejn ghax ghamillu kollox hazin tant li kellu japplikalu mill-gdid u kellu wkoll japplikalu ghal CTB

qabel ma setgha japplika ghal permess. Il-konvenut jammetti li kien inkariga bennej u dan qallu li dak propost mill-attur kien ser jaghmel hsara lill-istess fond u li ma kellux ghalfejn juza dak il-materjal kollu u rrakkomandalu li jikkonsulta ma' Perit iehor. Sadanittant il-konvenut baqa' ma kkommunika xejn mal-attur. Il-konvenut inkariga lil Perit Ludovico Micallef li xehed li l-applikazzjoni sottomessa mill-attur kienet skorretta u ma kienetx tiffiletti l-verita' u li l-bill of quantities prezentat mill-attur kien esagerat u li l-konvenut kien ikkonsultah lejn l-ahhar tas-sena 2013 bidu 2014. Kien dak iz-zmien ukoll li kien cempillu l-Enforcement Officer biex jispjegalu x'hemm irregolarita' fuq il-bejt tal-konvenut.

Bhala sekwenza tal-fatti mill-provi jirrizulta dan li gej:

Fit-18 ta' Awwissu, 2011 l-attur applika ghal DNO ghal 'construction of drying area at roof level' (fol 62).

Fid-29 ta' Settembru, 2011 l-attur applika ghal permess tal-MEPA sabiex issir din id-drying area (fol. 53 et).

F'Jannar, 2012 hareg il-permess.

Fis-16 ta' Marzu, 2012 il-konvenut jinforma lil-attur permezz ta' email "just wanted to advise that for the time being we are putting the project on hold' u staqsewh jekk baqghalhomx ihallsuh xi haga ohra (fol 48).

Li l-konvenut inkariga l-bennej.

L-attur jiskopri li l-izvilupp sar ad insaputa tieghu u li ghal MEPA huwa ghadu l-Perit responsabbli u ghalhekk jirraporta lill-MEPA, lill-Pulizija u lil Kamra tal-Periti ghax skont hu kollox sar kontra l-ligi.

A fol 39 l-attur jfakkar lil konvenut li kien cempillu fil-11 ta' Gunju, 2012 u infurmah li x-xoghol ta' kostruzzjoni kien lest u l-attur qallu li dan ma kienx accettabli li dan ix-xoghol isir minghajr is-supervizjoni tieghu. (Ittra tat-28 ta' Gunju, 2011). A fol 14 l-attur jixhed li kien rrinfaccja lil konvenut b'dan u qallu li kien gie l-bennej u li ma kien involut ebda Perit iehor.

Li l-Enforcement Office tal-MEPA jmur fuq l-post u jinforma lil Perit Micallef x'sab hazin u xi jrid isir biex l-izvilupp jigi sanzjonat.

Fid-29 ta' Settembru, 2014 il-Perit Ludovico Micallef applika ghal CTB ghal 'request for concession regarding the length and area of internal yard.' Stante li 'length and area of internal yards is more than 60%.'

Fl-24 ta' Ottubru, 2014 il-Perit Ludovico Micallef applika ghal permess 'to sanction washroom and drying area as built' u dan juri bic-car li mhux minnu dak li qed jikkontendi l-Perit Micallef u l-konvenut li xogholijiet ma saru xejn fuq l-bejt. Tali permess hareg fis-sena 2015 (fol 73).

Illi ghalhekk jirrizulta car li l-konvenut inkariga lill-attur u kien minghalih ser jghaddi minghajr ma jhallasx lill-Perit ghas-sorveljanza tax-xogholijiet meta inkariga l-bennej li lesta x-xogholijiet dan il-bennej u li kien biss meta mar l-Enforcement Officer tal-MEPA liema enforcement mar fuq rapport tal-istess attur li l-konvenut beda jallega li lill-attur ma haqqu jhallsu xejn ghax kollox ghamel hazin. Dan it-Tribunal ma jistax jifhem lanqas kif il-Perit Ludovico Micallef xehed li meta ha l-inkarigu hu xoghol ma kien sar xejn meta l-applikazzjoni li ghamel mal-MEPA kienet 'to sanction washroom u drying area'. Prova aktar cara minn din li d-drying area dan it-Tribunal ma jistax ikollu u ghalhekk ma jistax jemmen la lil konvenut u lanqas lill-istess Perit meta xehdu li xoghol ta' kostruzzjoni fuq il-bejt ma kien sar xejn minn meta hareg il-permess li kien applika ghalih l-attur ghan-nom tal-konvenut.

Dan it-Tribunal mhux konvint ghalhekk mix-xhieda tal-konvenut li l-attur naqas fl-esekuzzjoni tad-dmirijiet tieghu u li jekk kien hawn xi hadd li naqas kien l-konvenut meta minflok ma mar qal lil Perit l-attur li l-bennej qallu li ma jaqbilx mal-kwantita' tal-materjal suggerit minnu u li ser iwaqqfu u mhux ser juza s-servizzi tieghu aktar bghat jghidlu permezz ta' e-mail li ser jaghmlu l-progett on hold ghalissa u minflok inkariga lil bennej biex jaghmel ix-xoghol liema xoghol wara rrizultaw li saru kontra l-Ligijiet tal-Kodici tal-Pulizija u tal-istess MEPA.

Billi t-Tribunal qed jirrespingi l-pretensjoni tal-konvenut li l-attur ma ghandux jedd ghal dan il-bilanc dovut ghaliex kien inadempjenti, huwa ser imur ghal konsiderazzjoni tal-

quantum tad-dritt pretiz mill-attur stante li l-konvenut ipprezenta stima tal-Perit Ludovico Micallef li hija ferm anqas.

It-Tribunal jaghmel referenza ghat-Tariffa K ta` Skeda A tal-Kapitolu 12.

Fil-kaz tal-lum, ghandu jinghad illi meta l-ispiza tax-xogholijiet taqbez l-elfejn tlett mija u disgha u ghoxrin ewro u sebgha u tletin centezmu (€2,329.37c), ir-rata applikabbli hija ta` 6%. Dan jirrizulta korrett minn fol 65. Izda meta l-Perit jigi abbandunat mill-klijent, wara li jkun diga` ha l-istruzzjonijiet tal-klijent, ikun ipprepara l-iskizz tad-disinji, ikun ghamel stima approssimativa tal-ispiza, ikun issottometta applikazzjonijiet ghal-licenzji ghall-bini jew licenzi ohra u ikun ipprepara disinji u specifikazzjonijiet ohra, id-dritt tieghu jkun jammonta ghal zewg terzi (2/3) ta` sitta fil-mija (6%). Ghalhekk id-dritt tal-Perit ikun ta` 4%.

Ghaldaqstant dan dwar l-prospett esebit mill-attur a fol 65, it-Tribunal jirrileva li ghall-ewwel zewg stimi dawn jaghmlu parti mill-paragrafu 10 tat-Tariffa K u ghalhekk is-somma ta' tlett mija tmienja u disghin ewro u hamsa u sittin centezmu (€398.65c) ghandha tigi ridotta ghal zewg terzi ta' din ir-rata ta 6% cioe' ta' mitejn hamsa u sebghin ewro u sitta u sebghin centemu (€275.76c) li 50% taghha jammonta ghal mija u tnejn u tletin ewro u tmienja u tmenin centezmu (€132.88c) u ghalhekk it-total dovut huwa ta' sitt mija u erbghin ewro (€640.66c) (vide Prim Awla per Zammit Mckeon sentenza 30 ta' Gunju, 2015 Citazzjoni Numru. 1079/2007 Perit Hector Zammit (ID Nru 370966M) kontra Date Limited (C32831) et)

Ghar-ragunijiet kollha premessi, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u jilqa't-talba tal-attur limitatament ghas-somma ta' sitt mija u erbghin ewro u sitta u sittin centezmu (€640.66c) kif spjegat hawn oltre l-VAT, fuq bhala hlas lilu dovut mill-konvenut ghall-inkarigu li nghata lilu mill-istess konvenut.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri ufficjali kontra l-istess konvenut.

Dr Anna Mallia

Gudikant