FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Claudio Żammit B.A. LL.D. M. Jur (Eu. Law)

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 25 ta' Settembru 2017

Talba Nru: 518/16 CZ

Christopher Mintoff

vs

Kyle Ebejer

It-Tribunal,

Ra t-talba ta' l-attur mressqa fil-15 ta' Novembru 2016 fejn premetta:

1. Illi l-konvenut huwa debitur ta' l-attur fl-ammont ta' tliet mija, sitta u hamsin Euro u sitta w tletin centezmu (€356.36) rapprezentanti hlas ghas-servizzi provduti fuq inkarigu tal-konvenut stess, rigwardanti xoghlijiet li jikkonsistu f''site inspection', 'signing of plans', 'marking of land registry site plan', 'BOV property form &

VAT', u 'Pre-1967 report for bank' rigward il-propjeta' Flat J7, Triq it-Tempji Neolitici, Paola, u dan kif indikat fil-fattura, kopja ta' liema ser tigi prezentata fil-mori tal-kawza.

2. Illi ghalkemm l-esponenti nterpella kemm-il darba lill-konvenut sabiex ihallas l-imsemmi ammont, dan baqa' inadempjenti.

Ghaldaqstant, l-attur talab lil dan it-Tribunal sabiex:

1. Jiddeciedi u jiddikjara li l-konvenut huwa debitur tar-rikorrent fl-ammont imsemmi ta' tliet mija, sitta u hamsin Euro u sitta w tletin centezmu (€356.36).
2. Jordna lill-intimat ihallas lir-rikorrent l-ammont imsemmi ta' tliet mija, sitta u hamsin Euro u sitta w tletin centezmu (€356.36) bl-ispejjez.

Illi permezz ta' risposta prezentata fis-16 ta' Dicembru 2016, il-konvenut wiegeb:

1. It-talbiet ta' l-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-attur ma espletax l-inkarigu moghti lilu.
2. Bla pregudizzju ghas-suespost, ma espletax l-inkarigu skond l-arti u l-professjoni.
3. Bla pregudizzju ghas-suespost, il-fattura hija esagerata u hu kaz ta' 'overcharging'.

It-Tribunal;

Ra l-atti;

Sema' t-trattazzjoni bil-fomm;

Ra illi fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2017 il-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza fejn l-attur qieghed jippretendi hlas ghal servizzi professjonali ta' perit li ppresta fl-interess tal-konvenut, u partikolarment sabiex saret spezzjoni u thejjew xi dokumenti li l-konvenut kellu bzonn fir-rigward tal-fond Flat J7, Triq it-Tempji Neolitici, Rahal Gdid.

Illi x-xiehda li kellu disponibbli t-Tribunal kienu s-segwenti:

L-attur prezenta affidavit tieghu stess, li mieghu prezenta wkoll invoice li baghat lill-konvenut ghax-xoghol in kwestjoni. L-attur spjega li l-konvenut kien kellmu sabiex jaghmel xi xoghol fir-rigward tal-fond fuq imsemmi. Kien ghamel access fuq il-post, ta pariri lill-klijent bil-fomm fuq il-post, iffirma pjanti biex jikkonferma l-qisien, immarka 'site plan' tal-post, mela 'BOV property form', li tinkludi valutazzjoni, filwaqt illi prepara wkoll rapport ghall-bank, u dan hekk kif indikat fil-fattura appena msemmija. L-attur kompla billi spjega f'iktar dettall fiex kien jikkonsisti x-xoghol in kwestjoni. Minkejja li baghat il-fattura lill-konvenut, dan baqa' ma hallasx. In kontro-ezami l-attur qal li ma kien hemm xejn semplici fix-xoghol li tqabbad jaghmel u l-inkarigu tieghu kien li jaghmel id-dokumenti kollha li kellu bzonn il-konvenut u l-bank tieghu. Qal ukoll li kien staqsa lill-konvenut kemm kien ha jhallas biex jixtri l-post, u f'mohhu dakinhar kellu diga' valutazzjoni. Qal ukoll illi ghar-rigward tar-recording tat-telefonata, l-istimi li nghataw kienu tajbin, izda dak li ntalab fir-registrazzjoni kien biss parti mix-xoghol li effettivament wettaq. L-attur qal li ta skont lill-konvenut minhabba t-tip ta' propjeta' li xtara, u ra lill-konvenut u hass li ghandu jaghti skont. Ha wkoll il-qisien minn gewwa, qies il-hitan u ra l-qisien mill-kantuniera tat-triq. Jiftakar li tant kien zgur li ha l-qisien minn barra, u dan xi jumejn wara li mar fuq il-post, illi jiftakar li kien hemm xi hajt li kienu qed izarmawh u jibnuh mill-gdid. Dwar ir-rapport imsejjah 'pre-1967 report' qal li kien ivverifika mas-survey sheets relattivi, u cahad li kien zamm il-flus ghal dan ir-rapport ghalxejn. Qal ukoll illi l-konvenut kien offrielu, b'arroganza, li jhallsu mitejn

Euro (€200) ghax-xoghol, u l-attur tant ra li din giet offruta b'arroganza, li hass li ladarba kien ghamel ix-xoghol, dik l-offerta kellu jirrifjutaha. Mistoqsi dwar zball li seta' ha fid-dokumenti li hejja, qal li wisq probabbli dan kien fil-kcina ghax kien hemm hemm 'extension' illegali, izda li din id-differenza bejn dak li kien hemm fizikament u dak li kien hemm fil-pjanta kien innutaha dakinhar li mar fuq il-post u gibed l-attenzjoni dwarha lill-konvenut.

It-Tribunal ra wkoll l-affidavits tal-Periti Marc V. Spiteri u u Amber Wismayer li qablu li s-somma mitluba mill-attur kienet ragonevoli u tirrifletti s-suq reali u n-natura tax-xoghol u r-responsabilta' involuta. Ta' dawn ix-xiehda ma sarx kontro-ezami.

Ra wkoll l-affidavit tal-konvenut, li qal li ghar-rigward tax-xoghol li kellu jaghmel l-attur, kien beda jigbor huwa stess it-taghrif mehtieg. Peress li kien jaf li kien jehtieg perit biex jiffirmalu d-dokumenti, kien cempel fl-ufficcju ta' l-attur u qalulu li ghal dan ix-xoghol kellu jhallas mhux iktar minn mija w hamsin Euro (€150). Qal li sussegwentement iltaqa' ma' l-attur fuq il-post u damu hemm ghal mhux aktar minn tliet (3) minuti. L-attur ma hax qisien, ma kellux ghalfejn jitla' fuq slielem; u staqsieh ukoll kemm ried li jindika bhala valur tal-propjeta', u l-konvenut qallu li kien ha jixtri ghal sitta w sittin elf Euro (€66,000). Id-dokumenti mehtiega li kellu jhejji l-attur ma kinux waslu mall-ewwel minghand l-attur, u kien biss wara x-'shutdown' t'Awwissu li cemplulu mill-ufficcju ta' l-attur biex jghidulu li kollox kien lest u li l-kont kien ta' tliet mija u sitta w hamsin Euro (€365). Il-konvenut, tramite missieru, kien ipprotesta ruhu ghax hass li l-kont kien gholi wisq. Sussegwentement kien ircieva ittra legali sabiex ihallas. Il-konvenut qal ukoll illi fil-frattemp kien gab diversi stimi ohra minghand periti ohra ghall-istess xoghol, u l-ebda perit minnhom ma stima li x-xoghol kellu jigi aktar minn mija u hamsa w ghoxrin Euro (€125). Qal ukoll li kien rega' cempel fl-ufficcju ta' l-attur, u rregistra t-telefonata, u qalulu li x-xoghol ma kienx jiswa iktar minn mija u hamsin Euro (€150). Qal ukoll illi kien inkariga finalment perit iehor, li ghal dan ix-xoghol thallas hamsa w sebghin Euro (€75). In kontro-ezami, il-konvenut qal li c-certifikat ta' 'pre-

1967' ried isir xorta wahda, u li hu ma kellux permessi f'idejh. Qal ukoll li l-attur ma kienx dahal fil-kmamar kollha. Il-konvenut cahad illi l-attur kien spjegalu xi differenza li kien sab bejn il-post u l-pjanta. It-Tribunal qies ukoll id-dokumenti mressqa mill-konvenut, inkluz ir-registrazzjoni tat-telefonata fuq imsemmija.

Ra wkoll l-affidavit ta' Jason Ebejer li kkonferma dak li qal ibnu l-konvenut u qal li meta l-attur mar fuq il-post, hu ma kienx prezenti.

Illi fil-fehma tat-Tribunal hargu b'mod car is-segwenti fatti:

1. Illi l-konvenut qabbad lill-attur biex jaghmel xoghol ta' perit in konnessjoni ma' xi dokumenti li kien jehtieg il-bank, liema xoghol kien jikkonsisti fost ohrajn f'access fuq il-post, f'rapport dwar il-fond, u valutazzjoni ta' l-istess.
2. Illi l-attur acceda fuq il-post, ha t-taghrif minghand il-konvenut, u ghadda biex lesta d-dokumenti mehtiega.
3. Illi l-konvenut hass li l-ammont mitlub mill-attur ghal xoghlu kien gholi wisq.
4. Illi l-konvenut baqa' ma hallasx, u nfethet din il-kawza.

Illi t-Tribunal ikkonsidra t-tliet eccezzjonijiet tal-konvenut. Fl-ewwel lok, il-konvenut eccepixxa illi l-attur ma espletax l-inkarigu moghti lilu. Minn dak li rrizulta mill-provi, u anke minn certi dettalji li hargu partikolarment fil-kontro-ezami ta' l-attur, irrizulta li x-xoghol fil-verita' kien sar. Il-konvenut iffoka hafna fuq il-fatt illi l-attur ma kienx dam iktar minn tliet (3) minuti fil-fond tieghu. Fl-istess hin pero' ammetta li fuq il-bejt, l-attur kien ha l-izbriga li jispjegalu x'kien il-progett li kien ser ikun hemm hdejh, il-progett ta' Pace Grasso. Jidher allura illi l-access ta' l-attur fil-fond in kwestjoni ma kienx wiehed biss ta' tliet (3) minuti jew inqas. It-Tribunal isib din il-verzjoni tal-fatti, partikolarment din il-parti tax-xiehda tal-konvenut bhala nieqsa mill-

kredibilita'. L-attur xehed illi ha l-qisien, innota xi differenza li kien hemm fil-qisien tal-kcina (li zgur ma kienx qallu biha l-konvenut fit-taghrif li xehed li hejjielu), u sahansitra mar ikejjel il-fond minn barra xi jumejn wara (fatt li l-konvenut naqas milli jsemmi, jew ma kienx jafu). Id-dettalji tax-xoghol li l-attur ta juru illi l-verzjoni tieghu hija dik aktar kredibbli, anke ghaliex dawn, ghall-kuntrarju tal-verzjoni tal-konvenut kif fuq inghad, ma gewx kontradetti; talli anzi fil-kontro-ezami tieghu stess, l-attur offra iktar dettalji minn meta xehed originarjament b'affidavit. Dwar il-punt ta' l-hekk imsejjha spezzjoni mghaggla, ghogbu jixhed ukoll ix-xhud Jason Ebejer, missier il-konvenut, minkejja li dan addirittura lanqas kien prezenti ghall-istess. Iktar minn hekk qal anzi illi s-sidien ta' qabel kienu wkoll qalulu li l-Perit ma kienx dam fuq il-post. It-Tribunal josserva pero' illi dawn is-sidien baqghu qatt ma tressqu biex jixhdu quddiemu. L-ewwel eccezzjoni, ghalhekk, u cioe' dik illi l-attur m'espletax l-inkarigu lilu moghti, m'ghandhiex tintlaqa'.

Illi dwar it-tieni eccezzjoni, cioe' dik illi x-xoghol ma sarx skond l-arti u l-professjoni, it-Tribunal jikkonsidra illi din tikkontradixxi sa certu punt l-ewwel eccezzjoni – izda xorta ser jistharreg jekk setax kien hemm xi nuqqas ta' hila fil-professjoni ta' l-attur fl-ezekuzzjoni ta' l-inkarigu lilu moghti. Dwar dan il-punt, il-konvenut xehed illi l-attur m'ghamilx valutazzjoni huwa nnifsu tal-fond, izda zamm mal-prezz li kien tah il-konvenut. It-Tribunal jinnota pero' illi din hija biss prezunzjoni; l-attur fil-fatt xehed illi hu kellu diga' valutazzjoni f'mohhu meta staqsa l-prezz tal-bejgh lill-konvenut. Il-konvenut xehed ukoll illi l-attur kien ha jaghmel zball meta kien ha jhalli barra ghal kollox kamra shiha mill-fond in kwestjoni. L-attur xehed illi dan kien dovut ghall-fatt illi kien hemm 'extension' illegali fil-kcina u li l-attur kien intebah biha meta kien fuq il-post, wara li qabbel il-post fizikament mal-pjanta li kellu. Fuq kollox izda, il-konvenut ma lahaq qatt ra r-rapport li kien hejja l-attur, sabiex ikun jista' effettivament jara jekk dan l-izball il-perit kienx se jaghmlu jew le. Ghal darb'ohra, din ukoll hija prezunzjoni min-naha tal-konvenut. Jirrizulta ghalhekk illi m'hemm l-ebda prova ta' xi negligenza jew nuqqas ta' hila mill-attur. Fuq kollox

irrizulta, waqt il-kontro-ezami ta' l-attur, illi l-konvenut kien offra lill-attur mitejn Euro biss ghal xoghlu, u allura jidher li l-lamentela dak iz-zmien ma kinitx wahda li x-xoghol ma sarx skond il-professjoni, izda li allura kien hemm allegazzjoni li l-attur kien qed jitlob iktar milli jmissu, li huwa propju l-mertu ta' l-eccezzjoni li jmiss tigi ezaminata. F'dan is-sens ukoll, l-anqas it-tieni eccezzjoni m'ghandha tintlaqa'.

Illi t-tielet eccezzjoni, kienet dik illi l-fattura hija esagerata u li l-attur kien qed jitlob iktar milli jmiss. It-Tribunal ra l-affidavits tal-periti prodotti mill-attur, li kkonfermaw li l-ammont mitlub kien ragonevoli u skond is-suq u t-tip ta' responsabilita' li kien hemm involuta. Min-naha l-ohra, il-konvenut ma rnexxielu jsostni din l-eccezzjoni bl-ebda tip ta' prova, u ghalhekk din l-eccezzjoni ghandha tigi skartata. Il-konvenut qal ukoll illi kien gab minghand periti ohra xi stimi ohra ghal din il-bicca xoghol, izda dawn l-istimi ma tressqux quddiem it-Tribunal. Il-konvenut qal ukoll illi finalment kien inkariga perit li zammlu hamsa w sebghin Euro (€75), izda t-Tribunal la ra xi dokument f'dan is-sens, u wisq inqas sema' x-xiehda ta' l-istess perit biex dan ikun jista' jigi konfermat. It-Tribunal jirreferi wkoll ghat-telefonata registrata li giet esebita, u cioe' dik it-telefonata fejn hemm lehen ta' mara (li ma xehditx quddiem it-Tribunal) li qed titlob stima ghall-'karta tal-bank', bl-iskop li tara xi twegiba ha ttiha s-segretarja ta' l-ufficcju ta' l-attur, wara li l-attur kien gia' baghat il-kont kontestat lill-konvenut. Gialadarba din kienet saret wara x-xoghol propju, u wara li ntbaghat il-kont mertu ta' din il-kawza, ir-rilevanza taghha fil-mertu u fil-kontenut hija kwazi xejn. It-Tribunal pero' jiehu din l-okkazjoni biex jinnota illi bejn dak li gie mistoqsi f'dik it-telefonata u x-xoghol li fil-fatt l-attur elenka li effettivament sar, kien hemm differenza sew, u ghalhekk mhuwiex gust li din it-telefonata tittiehed bhala prova illi x-xoghol kellu jiswa inqas, iktar u iktar meta wiehed jikkonsidra li kien hemm diversi bicciet ta' xoghol differenti inkorporati f'dan l-inkarigu, u mhux semplicement li wiehed jimla 'l-karta tal-bank' kif kienet qieghda konsistentement titlob il-vuci ta' mara f'dik it-telefonata.

Illi huwa principju ben stabbilit fil-gurisprudenza nostrana illi kull xoghol ghandu jsir il-hlas misthoqq ghalih. Intqal fis-sentenza fl-ismijiet *Nutar Dr. Remigio Zammit Pace vs Sunrise Park Hotels Ltd. et*[1] illi:

> Ma jistax ikun qatt dubitat in linea ta' principju illi, sakemm il-prestazzjoni ma tkunx wahda gratuwita, min jippresta s-servizzi tieghu taht kwalsiasi forma, ghal vantagg ta' haddiehor, hu intitolat li jigi retribwit. Dan in omagg tal-principju illi *omnia labor, optat premium*. Tenut rigward ta' l-elementi probatorji determinanti fil-kaz konkret, jispetta lill-apprezzament ghaqli tal-Qorti fil-mertu, u lill-valutazzjoni libera taghha, kemm ghandu jkun il-kwantum ta' dik ir-retribuzzjoni, anke ghaliex, fil-prattika kostanti tal-Qrati taghna, Qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax id-diskrezzjoni ta' l-ewwel Qorti dwar dak il-kwantum jekk mhux hlief u wara li tkun konvinta illi dik id-diskrezzjoni hi manifestament errata u jkunu jezistu ragunijiet gravi illi, jekk din il-Qorti ma tissostitwix id-diskrezzjoni taghha ghal dik ta' l-ewwel tribunal, tigi krejata inikwita` ghall-parti sokkombenti"

Illi fil-kaz in kwestjoni jidhol ukoll l-istitut tal-*locatio operis*, anke jekk mhux ghal xi haga maghmula bl-idejn, izda purament ghal servizzi professjonali. Fl-istess sentenza fuq imsemmija, inghad hekk:

> Issa in tema legali, trattasi li hawnhekk qeghdin fil-presenza tal-figura guridika tal-locatio operis, ukoll jekk professjonali, ghal liema jirreferi l-Artikolu 1623 tal-Kodici Civili, il-kriterju dominanti fil-komputazzjoni tal-korrispettiv, attiz l-assenza ta' konvenzjoni minn qabel bejn il-partijiet u l-inapplikazzjoni ghall-fattispeci tat-tariffi professjonali dettati mil-ligi jew mill-uzu, kien dak meqjus mill-Qorti skond ic-cirkostanzi (Artikolu 1624, Kodici Civili). Jinzel minn dan illi, kif ravvizat f'sentenzi ohra ta' din l-istess Qorti, lil gudikant hu moghti l-funzjoni ta' arbitratur, f'liema kaz dan mhux vinkolat minn xi parametri prefissi. Jikkonsegwi ghalhekk illi in linea ta' massima l-attenzjoni tal-gudikant ghandha ghad-determinazzjoni tal-korrispettiv tiffoka ruhha fuq "id-durata, il-kwantita`, il-kwalita` u kull element iehor pertinenti tal-prestazzjonijiet ezegwiti u tar-rizultat utli percepit minn min jikkommissjona x-xoghol" jew is-servizz professjonali.

[1] Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) *per* Onor. Imhallef Philip Sciberras – 20 ta' Novembru 2009

> Ara "Nazzareno Zammit –vs-Anthony Desira", Appell Inferjuri, 7 ta' Frar, 2007. Anke jekk mhux ezawstiva tali konsiderazzjoni, ukoll jekk komplimentari, twessgha l-affermazzjoni tal-Qorti f'dik is-sentenza l-ohra citata. Dan kif analogikament deciz minn din l-istess Qorti f'sentenzi ohra ko-involgenti prestaturi professjonali. Ara inter alia "Avukat Joseph Sammut - vs- Goliath Developments Limited", 12 ta' April, 2007, u "Perit Caroline Caruana -vs- George Properties Limited", 9 ta' Jannar, 2009;

Illi ghalhekk jirrizulta li l-ammont mitlub huwa dovut u l-eccezzjonijiet tal-konvenut ghandhom jincahdu.

Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, jilqa' t-talba ta' l-attur, u jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' tliet mija, sitta u hamsin Euro u sitta u tletin centezmu (€356.36), bl-imghax mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sal-hlas effettiv. L-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri ghandhom jithallsu mill-konvenut.

Dr. Claudio Żammit

Ġudikatur

Mary Josette Musu'

Deputat Registratur