FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Claudio Zammit

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 31 t'Ottubru 2018

Talba Nru: 238/17 CZ

Perit Karl Ebejer

vs

Grands Developers Limited (C 9878) u Andrew Spiteri ghal kull interess li jista' jkollu

It-Tribunal,

Ra t-talba ta' l-attur mressqa fid-9 ta' Mejju 2017 u li permezz taghha talab minghand il-konvenuti l-hlas ta' tlett'elef mija u wiehed u hamsin Euro (€3,151) u ppremetta illi:

Ir-rikorrent jitlob lil dan it-Tribunal sabiex jikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu lir-rikorrent is-somma ta' tlett'elef mija u wiehed u hamsin

Euro (€3,151) rapprezentanti prezz ta' servizzi professjonali rezi mir-rikorrent fil-kapcita' tieghu ta' perit u arkitett lill-intimati, u fuq talba taghhom stess, hekk kif jirrizulta mis-*statement* anness u mmarkat bhala Dok. A.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra legali tad-9 ta' Frar 2017 u bl-imghaxijiet legali mill-14 ta' Mejju 2015 sal-gurnata tal-pagament effettiv kontra l-intimati li huma minn issa stess ingunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta prezentata mill-konvenuti fil-15 ta' Gunju 2017, fejn eccepew:

1. Illi preliminarjament il-konvenut Andrew Spiteri personalment ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju peress li qatt ma kellu relazzjoni guridika ma' l-attur izda biss fil-kariga tieghu ta' direttur;
2. Illi preliminarjament ukoll il-kumpanija intimata ghandha tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju peress li qatt ma kellha relazzjoni guridikata mal-attur;
3. Illi preliminarjament ukoll it-talba attrici hija preskritta bit-trapass ta' sentejn skond l-Art. 2149 (c) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;
4. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit u fil-mertu, is-somma mitluba mhix dovuta fl-intier taghha, hija ezorbitanti u ma tirriflettix il-mizati u t-tariffi legalment u abitwalment mibghuta minn periti arkitetti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi.

It-Tribunal:

Ra l-atti;

Sema' x-xiehda;

Sema' t-trattazzjoni ta' l-abbli avukati difensuri tal-partijiet;

Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi l-attur qed jitlob tlett'elef mija u wiehed u hamsin Euro (€3,151), bhala hlas ghal servizzi professjonali ta' perit, mitluba mill-konvenuti.

It-Tribunal qies l-affidavit ta' l-attur[1], ix-xiehda ta' l-istess attur[2], Andrew Spiteri[3], Andrew Spiteri mill-gdid[4], u George Spiteri[5].

Illi **l-attur** iddikjara illi l-konvenut Andrew Spiteri inkariga lill-attur sabiex jibdel l-uzu ta' post minn appartament ghal restaurant. Dan il-fond kien tas-socjeta' konvenuta, izda kien il-konvenut Andrew Spiteri li talbu. L-attur lahaq thallas is-somma ta' sitt mija u hamsin Euro (€650) li skond hu kienu bhala depozitu. Ghalkemm ix-xoghol sar u l-uzu tal-fond inbidel b'success, l-attur baqa' ma thallasx, la ghal dan il-bdil f'uzu, u lanqas ghal xoghol iehor li ghamel dwar hotel fil-Gzira. L-attur kien qieghed

[1] Fol. 23
[2] Fol. 26
[3] Fol. 80
[4] Fol. 102
[5] Fol. 112

dejjem jindika bhala klijent lill-konvenut Andrew Spiteri, kif jidher mid-dokument a fol. 31 tal-process. Mill-kuntratt esebit a fol. 52 tal-process, jirrizulta illi l-fond in kwestjoni kien tas-socjeta' Grands Holdings Limited, li ma hijiex parti f'din il-kawza.

Il-**konvenut Andrew Spiteri** kien jaf li l-applikazzjoni ghax-xoghol in kwestjoni kienet qed issir f'ismu. Qal ukoll li hu personalment qatt ma kellu x'jaqsam mal-progetti in kwestjoni, u ma nnegozjax ma' l-attur. Ix-xhud qal ukoll illi f'dan ix-xoghol in kwestjoni kien qed jirraprezenta lill-kumpanija konvenuta[6]. Qal ukoll izda li f'dak ix-xoghol li ghandu x'jaqsam mal-MEPA, lill-attur kienu jqabbduh missieru George Spiteri u huh Marvin Spiteri.

George Spiteri qal li f'dan ir-rigward tal-progett tac-change of use kien jitkellem mal-perit hu, u hu kien jiftiehem mieghu. Ix-xhud qal li kien jitkellem ma' l-attur f'isem il-kumpanija.

Illi t-Tribunal f'dan il-punt jara li jkun utli li jistharreg l-ewwel it-tielet eccezzjoni, u cioe' dik tal-preskrizzjoni ta' sentejn taht l-Artikolu 2149 (c) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi mill-provi prodotti, partikolarment id-dokumenti esebiti mill-attur stess ma' l-affidavit tieghu, jirrizulta illi x-xoghol in kwestjoni sar fl-2013 u 2014. Il-kawza odjerna giet intavolata fid-9 ta' Mejju 2017, u ma kien hemm l-ebda ittra ufficcjali li tinterrompi l-perjodu ta' preskrizzjoni. L-iktar data ricenti li t-Tribunal seta jara fuq dokument kienet dik ta' l-istatement li gie anness mat-talba promotrici, li jgib id-data ta' l-14 ta' Mejju 2015.

[6] Fol. 85

It-Tribunal hawn jaghmel referenza ghas-sentenza *Perit Martin Xuereb vs. Philippe Martinet*[7], fejn intqal:

> This Court in its judgement of the 30 October 2003 in re "Stencil Pave (Malta) Ltd vs Dr. Maria Deguara noe" (PA/JRM) held that – "hija regola ewlenija fil-procedura li l-prova li l-azzjoni hija preskritta trid issir minn min iqanqal l-eccezzjoni, u ghalkemm il-parti attrici tista` tressaq provi biex tittanta xxejjen dawk tal-parti mharrka billi tmeri li ghadda z-zmien jew billi ggib `il quddiem provi li juru li lpreskrizzjoni kienet sospiza jew interrotta, il-piz jaqa` principalment fuq min jallega l-preskrizzjoni. Hi l-parti mharrka li trid tipprova li l-parti attrici ghaddhielha z-zmien utli biex tressaq il-kawza, u dan minn zmien minn meta dik il-kawza setghet titressaq". (see also "Holland noe vs Chetcuti" – Court of Appeal – 25 ta` Frar 2000 ; "Vella vs Cefai" – Court of Appeal - 5 ta` Ottubru 2001 ; "Portelli vs Psaila" - First Hall Civil Court - 29 ta` Mejju 2003 ; "Causon noe vs Sheibani" – Commercial Court – 4 ta` Dicembru 1987 ; "Camilleri vs Frendo" (Kollezz. Vol. XII.144) ; "Borg vs Testaferrata Bonici" – Court of Appeal – 24 ta` Marzu 1958).
>
> In particular in the judgement "Causon vs Sheibani noe" the Court stated as follows – "Illi min jeccepixxi l-preskrizzjoni hu obbligat li jaghmel prova sodisfacenti tad-data meta l-perijodu tal-preskrizzjoni jibda jiddekorri ghaliex diversament il-Qorti qatt ma tkun f'posizzjoni li tikkonstata jekk il-perijodu applikabbli tal-preskrizzjoni jkunx iddekorra jew le".

Illi dwar id-dati rilevanti, jerga' jinghad illi l-attur prezenta dokumenti li jirrisalu ghall-2013 u 2014, u l-konvenut Andrew Spiteri qal illi kien fl-2013 illi missieru (George Spiteri) kien ftiehem ma' xi klijenti li jaqilbu post minn appartament ghal gelateria.

Illi t-Tribunal jifhem illi l-punt meta jista' jinghad li x-xoghol gie konkluz kien il-punt li fih gie deciz l-appell mir-rifjut quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-

[7] Deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-31 t'Ottubru 2013 – per Onor. Imhallef Joseph Zammit McKeon

Ippjanar. Fl-atti pero' ma saritx din il-prova, u lit-Tribunal jirrizultalu illi l-konvenuti ma rnexxielhomx jippruvaw illi sad-9 ta' Mejju 2015 ix-xoghol kien effettivament kollu lest, u ghaldaqstant it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti ghandha tigi michuda, galadarba anke skond il-gurisprudenza fuq imsemmija kien sta ghalihom li jippruvaw li kienet tapplika l-preskrizzjoni; mentri fil-verita' ma gabux prova fuq dan, u strahu biss fuq id-dokumenti u x-xiehda ta' l-attur.

Illi jibqa' izda li t-Tribunal jistharreg jekk ghandhomx japplikaw l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti, u primarjament cioe' l-ewwel u t-tieni eccezzjoni. Jekk wiehed jibda mit-tieni eccezzjoni, u cioe' dik fejn qed jigi eccepit li l-kumpanija intimata ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju, ghandu jirrizulta illi s-sid tal-propjeta' in kwestjoni hija kumpanija ohra, u mhux dik konvenuta. Dan hekk kif jidher mid-dokument ossia kuntratt esebit mill-attur innifsu a fol. 52 tal-process. Ghalhekk din l-eccezzjoni timmerita li tigi milqugha u s-socjeta' konvenuta tigi liberata mill-harsien tal-gudizzju.

Illi kwantu ghall-ewwel eccezzjoni izda, u cioe' dik illi l-konvenut Andrew Spiteri personalment ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju peress li qatt ma kellu relazzjoni guridika ma' l-attur izda biss fil-kariga tieghu ta' direttur, ghandu jirrizulta illi l-applikazzjoni in kwestjoni saret ghan-nom tieghu, u hu kien jigi indikat f'kull korrispondenza li l-attur kien ikollu ma' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar fuq dan is-suggett. Il-konvenut ma cahadx li dan kien il-kaz, u lanqas ma kkontesta l-awtenticita' jew il-kontenut tad-dokumenti esebiti mill-attur, partikolarment dawk li jinsabu a fol. 31 sa 51 tal-process. Meta l-konvenut gie mistoqsi jekk qattx l-attur mar l-ufficcju taghhom jew qattx kellem lill-attur bl-e-mail, konvenjentement qal li ma jiftakarx[8]. Meta mistoqsi ghaliex kien hemm ismu fuq l-applikazzjoni, qal li ma jistax jiftakar ghaliex kien hemm hu partikolarment imnizzel fuq l-applikazzjoni[9]. Izda aktar tard fix-xiehda tieghu jghid li kien iltaqa' ma' l-attur l-ufficcju taghhom (tal-konvenuti)

[8] Fol. 81
[9] Fol. 83

fejn huwa kien iffirma l-applikazzjoni. Qal ukoll li hu kien qed jirraprezenta lill-kumpanija.

Illi jirrizulta ghalhekk illi l-konvenut Andrew Spiteri kien jitkellem ma' l-attur dwar ix-xoghlijiet li tqabbad jaghmel u sahansitra kien accetta li l-applikazzjoni tkun f'ismu. Minkejja dan, izda, jghid li ghal xoghol bhal dan ta' applikazzjoni, kien jidher missieru George Spiteri jew huh. F'dan il-kaz partikolari li qed jitlob hlas ghalih l-attur, pero' jidher li ma kienx il-kaz, u huwa indikat hu bhala l-klijent.

Illi l-gurisprudenza tal-qrati taghna pprovdiet b'mod car ghal sitwazzjonijiet bhal dawn fejn wiehed jippresta ruhu bhala s-sid jew bhala l-persuna responsabbli ghal oggett, mentri fil-fatt is-sid ikun haddiehor. Il-gurisprudenza fil-fatt ma tippermettix illi wiehed juza l-iskuza li l-oggett kien ta' haddiehor (f'dan il-kaz tal-kumpanija Grands Holdings) biex jevadi r-responsabbilta'. Tghallimna l-Qorti ta' l-Appell, fis-sentenza *Frankie Refalo vs. Jason Azzopardi et*[10]:

> Biex tistabilixxi jekk parti in kawza kienetx jew le legittimu kontradittur tal-parti l-ohra, kellha bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna citata fil-gudizzju kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, holoq ir-relazzjoni guridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti.
>
> Jekk dan in-ness jigi stabbilit, il-persuna citata setghet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi ghat-talbiet attrici, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu il-premessi ghaliha, jekk provati, setghu iwasslu ghall-kundanna mitluba f'kaz li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-ligi x'jopponi ghaliha.

[10] Qorti ta' l-Appell – 5 t'Ottubru 2001

Illi wkoll fis-sentenza *Liquigas Malta Limited vs. Easygas Malta Limited*[11], tal-5 t'Ottubru 2015, intqal:

> Huwa risaput illi min jeccepixxi Ii mhux il-Iegittimu kuntradittur jehtieglu jiddemostra, u wkoll jiddizimpenja ruhu bi provi adegwati, illi hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi ghat-talba proposta bl-istanza. Sabiex jigi stabbilit jekk persuna hijiex jew Ie l-legittimu kontradittur ta' parti f'kawza, jehtieg Ii fl-ewwel lok jigi stabbilit fuq bazi ta' prima facie jekk il-persuna Ii giet imharrka kienetx materjaiment involuta f'dak Ii minnu qeghda tilmenta l-attrici, cjoe jekk bl-agir tieghu hoIoqx reIazzjoni guridika Ii minnha twieidet l-azzjoni fit-termini kif gew proposti mill-attrici *(Grace Sacco vs Supretendent Mediku fl-Isptar Generali ta' Ghawdex et, 16/10/2007)*.

Illi ghalhekk it-Tribunal jirrizultalu illi l-konvenut kien bizzejjed materjalment involut fin-negozju sabiex iwiegeb ghat-talba attrici, u ma jistax juza l-kumpanija sabiex jeccepixxi li mhux legittimu kontradittur. Ghalhekk din l-eccezzjoni ghandha tigi michuda.

Illi kwantu ghall-eccezzjoni illi s-somma mitluba mill-attur hija esagerata, u ma tirriflettix il-mizati u tariffi legalment u abitwalment mibghuta minn periti arkitetti, it-Tribunal jinnota illi din kienet applikazzjoni difficli, li giet sahansitra rifjutata, u t-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar kien hassar id-decizjoni tal-Kummissjoni biex b'hekk il-permess seta' jinhareg. Il-konvenuti, min-naha l-ohra, ma gabu l-ebda prova illi s-somma mitluba hija wahda esagerata, u kemm hija esagerata jekk huwa hekk. Ghalhekk anke din l-eccezzjoni ghandha tigi michuda.

[11] Prim'Awla tal-Qorti Civili per Onor. Imhallef Mark Chetcuti

Ghaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi dan il-kaz billi filwaqt li jilqa' t-tieni eccezzjoni u jehles lis-socjeta' konvenuta mill-harsien tal-gudizzju, jichad l-eccezzjonijiet l-ohra kollha, u konsegwentement jilqa' t-talbiet ta' l-attur u jordna lill-konvenut Andrew Spiteri wahdu ihallas lill-attur is-somma ta' tlett'elef, mija u wiehed u hamsin Euro, bl-imghaxijiet kif mitluba. L-ispejjez jithallsu in kwantu ghal kwint (1/5) mill-attur u erba' kwinti (4/5) mill-konvenut Andrew Spiteri.

Dr. Claudio Zammit

Gudikatur

Mary Josette Musu'

Deputat Registratur