Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 238/2017/1

Perit Karl Ebejer
(appellat)

Vs

Grands Developers Limited (C 9878)
u
Andrew Spiteri (ID 362686M) għal kull interess li jista' jkollu
(appellanti)

17 ta' Ġunju, 2019.

1. **Andrew Spiteri appella minn sentenza tat-Tribunal għal Talbiet Żgħar fil-31 ta' Ottubru 2018 dwar pretensjoni għall-ħlas għall-servizzi professjonali.**

2. Mill-atti jirriżulta li:

2.1. Permezz ta' Avviż ta' Talba ppreżentat fid-9 ta' Mejju 2017, il-Perit Karl Ebejer talab lit-Tribunal għal Talbiet Żgħar sabiex jikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex iħallsuh is-somma ta' **€3,151** rappreżentanti prezz ta' servizzi professjonali reżi minnu lilhom fil-kapaċità tiegħu ta' perit u arkitett fuq talba tagħhom stess skont statement immarkat '**Dok A**', bl-ispejjeż kontra l-konvenuti nkluż dawk tal-ittra legali tad-9 ta' Frar 2017 u bl-imgħaxijiet legali mill-14 ta' Mejju 2015 sal-ġurnata tal-pagament effettiv;

2.2. Il-konvenuti wieġbu[1] li: (i) preliminarjament il-konvenut Andrew Spiteri personalment għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju peress li qatt ma kellu relazzjoni ġuridika mal-attur iżda biss fil-kariga tiegħu ta' direttur;

[1] Fol. 6 – 8.

(ii) preliminarjament ukoll, il-kumpannija konvenuta għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju peress li qatt ma kellha relazzjoni ġuridika mal-attur; (iii) preliminarjament ukoll it-talba attriċi hija preskritta bi trapass ta' sentejn skont l-artikolu 2149(c) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta; u mingħajar preġudizzju u fil-mertu, is-somma mitluba mhix dovuta fl-intier tagħha, hija eżorbitanti u ma tirriflettix il-miżati u t-tariffi legalment u abitwalment mibgħuta minn periti arkitetti;

2.3. Permezz ta' sentenza mogħtija fil-31 ta' Ottubru 2018, it-Tirbunal iddeċieda billi laqa' t-tieni eċċezzjoni tal-kovenuti u b' hekk ħeles lis-soċjetà konvenuta mill-osservanza tal-ġudizzju, ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha u konsegwentement laqa' t-talbiet tal-attur u ordna lill-konvenut Andrew Spiteri waħdu jħallas lill-attur is-somma ta' €3,151, bl-imgħaxijiet kif mitluba, bl-ispejjeż jitħallsu 1/5 mill-attur u 4/5 mill-konvenut.

3. Andrew Spiteri appella mis-sentenza. <u>L-aggravji huma tnejn</u>:

(i) kellu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex mill-provi jirriżulta li x-xogħol li sar mill-appellat ma kienx qiegħed isir għalih iżda għall-kumpannija Grands Holdings Limited, liema kumpannija qatt ma kienet imħarrka in ġudizzju;

(ii) dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, it-Tribunal ma setax legalment jasal għall-konklużjoni li wasal għaliha u dan inkwantu missu ħa *judicial cognisance* ta' deċiżjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar tat-2 ta' April 2015 li għalkemm qed tiġi biss eżebita flimkien mar-rikors tal-appell, kienet pubblika u għalhekk, skont l-appellant, it-Tribunal kellu jieħu konjizzjoni tagħha.

Talab għalhekk li din il-Qorti (i) tikkonferma dik il-parti tas-sentenza tat-Tribunal fejn ħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju lil kumpanija konvenuta Grands Developers Limited; u (ii) tilqa' l-appell tiegħu u tvarja l-imsemmija sentenza billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tiegħu u konsegwentement tilliberah mill-ħarsien tal-ġudizzju sussidjarjament u f'każ li l-ewwel aggravju jiġi miċħud, tgħaddi biex tilqa' t-tielet eċċezzjoni tiegħu u tiddikjara li l-azzjoni kontrih hija perenta a tenur tal-artikolu 2149(c) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat.

4. L-appellat wieġeb illi s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma fl-intier tagħha.

Konsiderazzjonijiet.

5. Il-konsiderazzjonijiet tat-Tribunal dwar l-eċċezzjoni li Andrew Spiteri m'huwiex il-leġittimu kontradittur huma:

> *'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 kwistjoni 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. Meta mistoqsi ghaliex kien hemm ismu fuq l-applikazzjoni, qal li ma jistax jiftakar ghaliex kien hemm hu partikolarment imnizzel fuq l-applikazzjoni. Izda aktar tard fix-xiehda tieghu jghid li kien iltaqa' ma' l-attur l-ufficcju taghhom (tal-konvenuti) 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'.*
>
> *...*
>
> *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.'*

6. Il-pretensjoni tal-attur appellat hija għal servizzi professjonali fir-rigward ta':

    i. '*Gżira hotel proposal'* fis-somma ta' €732 skont *invoice* datata 14 ta' Mejju 2015 u;

    ii. '*2, Zimilla Flats, Islet Promenade Bugibba'* kont *invoice* oħra ukoll datata 14 ta' Mejju 2015.

7. Mill-provi jirriżulta li l-appellant huwa involut bħala direttur ta' diversi kumpanniji fosthom Grands Developers Ltd u Grands Holdings Ltd.

8. Dwar il-kont relattiv għall-'***Gżira hotel proposal***',[2] fl-affidavit tiegħu l-appellat xehed li:

> '*throughout the application process I was contracted to provide and draft plans of a hotel for a property in Gzira which I presented to Mr Andrew Spiteri as requested.*'[3]

9. L-attur ħareġ il-kont (numru 11-15 datat 14 ta' Mejju, 2015) f'isem Andrew Spiteri *obo of Grand Developers*. Meta xehed ma spjegax kif Andrew Spiteri personalment għandu x'jaqsam ma' dak il-kont. Kull ma ppreżenta l-attur b'riferenza għal dak il-kont kienet drawing li qiegħed a fol. 65 u bħala klijent tissemma 'Grands'.

10. Dwar dak id-drawing il-konvenut xehed:

> '*Dak il-perjodu ta' żmien kumpanija oħra li tifforma parti mill-group li kienet tifforma mill-Grands Properties, kienet xtrat proprjetà li kienet se tibni Lukanda. Il-Perit Ebejer kien qed jipprova jieħu x-xogħol ta' perizja għax aħna konna ħriġna tip ta' tlett periti differenti biex naraw min kien il-perit li se jispiċċa jagħmel il-lukanda. Żewġ affarijiet nixtieq ninnota hawn – one reġgħet qatt ma kienet Grands Developers li qabditu jew jiena personalment li qabbadtu biex jagħmel din il-pjanta.*'[4]

11. Mistoqsi min kien qabbdu qal:

> '*Meta jidħol xogħol tal-MEPA, dejjem missieri George Spiteri u hija Martin Spiteri ... f'isem il-kumpanija dak iż-żmien Grands Properties.*'[5]

12. Fl-udjenza tal-5 ta' Frar 2018, l-appellant tenna:

> '*... fuq l-irċevuta , dik Gzira Hotel proposal, dik qatt ma kellha lanqas tiġi Grands Holdings ... Dik kumpanija differenti l-lukanda.*'[6]

13. **Mill-provi l-qorti m'hijiex sodisfatta li rriżulta li kien l-appellant li personalment inkariga lill-appellat sabiex jagħmel ix-xogħol relatat mal-ewwel kont.**

14. Dwar il-fond '***2, Zimilla Flats, Islet Promenade Bugibba***', George Spiteri xehed li meta nkariga lill-appellat kien jitkellem f'isem '*il-kumpannija*'[7] iżda in-kontro eżami, mistoqsi liema kienet il-kumpanija proprjetarja tal-fond ġewwa Buġibba li għalih saret l-applikazzjoni għal *change of use*, wieġeb:

---

[2] Fol. 3.
[3] Fol. 24.
[4] Fol. 89.
[5] Fol. 90.
[6] Fol. 107 – 108.
[7] Fol. 113.

'mingħalija tal-Holdings minhiex eżatt ... Grand Holdings Limited ... minhix ċert.'[8]

15. Kien iżda l-appellat stess li preżenta l-kuntratt[9] li permezz tiegħu l-kumpanija Grands Holdings Limited akkwistat it-terran numru 2 formanti parti minn blokk ta' appartamenti bl-isem ta' '*Zimilla Flats*' f'Buġibba.

16. Hu minnu li:
    i. Fl-affidavit l-attur xehed li l-klijent kien Grand Developers Limited għalkemm il-klijent fuq l-applikazzjoni kien il-konvenut;
    ii. Il-kont inħareġ lil *'Andrew Spiteri obo Grand Developers';*

17. Pero' m'hemmx prova li tikkorabora dik il-verżjoni.

18. Irriżulta li l-applikazzjoni għall-permess biex jinbdel l-użu tal-appartament, saret f'isem il-konvenut. Hu stess ikkonferma li ffirma l-applikazzjoni. Għalhekk l-appellant kien jaf x'qiegħed jiġri. Fil-pjanti stess il-klijent kien dikjarat li hu Andrew Spiteri. Il-korrispondenza kienet ukoll tintbagħat f'isem il-konvenut.

19. Irriżulta li fuq l-istess applikazzjoni (PA 2952/13) l-attur kien diġa ħareġ kont numru 01-14 datat 22 ta' Jannar, 2014 f'isem George Spiteri għal diversi xogħlijiet fosthom *'Full application submission including site visits, survey verification, MEPA meetings (pre board) PA2952/13'*. Kont li tħallas permezz ta' ċekk ta' Grand Holdings Limited datat 28 ta' Frar, 2014. Andrew Spiteri xehed li l-proġett kien ta' Grands Holdings Limited.

20. Pero' jibqa' l-fatt li l-applikazzjoni saret f'isem il-konvenut Spiteri u sal-aħħar il-proċess kollu baqa' f'ismu. Għall-qorti hu ovvju li fir-rigward tal-applikazzjoni 2952/13, ir-responsabbilta' tal-attur kienet fil-konfront tal-konvenut Andrew Spiteri bħala l-applikant. F'dak il-proċess il-perit Ebejer kien qiegħed jirrappreżenta lill-konvenut Andrew Spiteri u mhux lil ħaddieħor. Tant hu hekk li l-ittri li bagħat kienu wkoll f'isem dak il-konvenut. Il-konvenut kien il-klijent tal-attur u għaldaqstant l-attur għandu kull dritt li jitlob il-ħlas mingħandu. Hu veru li George Spiteri qal li l-applikazzjoni saret f'isem Andrew Spiteri *'biex nevita ċertu paperwork mal-MEPA, dik hija r-raġuni'*.[10] Pero' ma qal xejn li jista' jikkonvinċi lill-qorti li dik kienet ir-raġuni.

---

[8] Fol. 114.
[9] Fol. 52 – 54.
[10] Fol. 116.

21. Permezz tat-**tieni aggravju** l-appellant argumenta li t-Tribunal ma setax legalment jasal għall-konklużjoni li wasal għaliha peress li kellu jieħu *judicial cognisance* ta' deċiżjoni tat-2 ta' April 2015 li ppreżenta mar-rikors tal-appell. L-appellant argument li dik id-deċiżjoni hi pubblika u għalhekk it-Tribunal kellu *ex officio* jieħu konjizzjoni tagħha.

22. Fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, it-Tribunal qal:

> *'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.*
>
> *It-Tribunal hawn jaghmel referenza ghas-sentenza Perit Martin Xuereb vs. Philippe Martinet[11], 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-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*

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

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.'

23. Skont l-artikolu 2149(c) tal-Kodiċi Ċivili l-azzjoni ta' perit għad-drittijiet tiegħu u spejjeż hi soġġetta għall-preskrizzjoni ta' sentejn.

24. L-ewwel kont datat 14 ta' Mejju, 2015, u dan jirreferi għall-proposta tal-lukanda fil-Gzira. L-appellant ma ta l-ebda raġuni għalfejn l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni kellha tintlaqa' fir-rigward tal-kont numru 11-15 għas-somma ta' €732. Jidher li dak il-kont ma kellu x'jaqsam xejn mal-kont l-ieħor 14-15 għas-somma ta' €2,419 li l-appellat ħareġ fl-istess data. Kien biss fir-rigward ta' dak it-tieni kont li l-appellant għamel argumenti għalfejn it-Tribunal kellu jilqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni. Fiċ-ċirkostanzi dwar l-ewwel kont il-qorti ma tistax tkun taf x'kellu f'moħħu l-appellant fir-rigward tal-kont numru 11-15.

25. It-tieni kont datat ukoll 14 ta' Mejju, 2015 jirreferi għall-applikazzjoni dwar tibdil ta' użu ta' fond ġewwa Buġibba. Kien biss fl-istadju tal-appell li l-appellant ippreżenta kopja tad-deċiżjoni tal-Awtorita tal-Ippjanar tat-2 ta' April, 2015. L-appellant isostni li t-Tribunal faċilment seta' minn jeddu jagħmel riċerka u jsib id-deċiżjoni minn fuq il-website tal-Awtorita tal-Ippjanar. Il-qorti ma taqbel xejn ma' dan ir-raġunament. L-appellant kien assistit minn avukat ta' fiduċja tiegħu, u kien l-obbligu tal-appellant li jressaq il-provi kollha in sostenn tad-difiża tiegħu. Appellant ma jistax jilmenta fejn in-nuqqas hu tiegħu u jipprovi jfarfar ir-responsabbilta billi jippretendi li t-Tribunal jagħmel dak li suppost għamel hu.

26. F'kull każ fir-rigward tar-raġunament tal-appellant b'riferenza għat-tieni kont li l-preskrizzjoni tiddekorri mit-2 ta' April 2015, il-qorti ma taqbilx. Hu veru li dakinhar ingħatat id-deċiżjoni mit-Tribunal. Pero' ma jfissirx li b'daqshekk kien spiċċa l-inkarigu tal-perit. Il-perit Ebejer kien inkarigat biex jieħu ħsieb il-proċess kollu għall-ħruġ ta' permess (applikazzjoni 2952/2013). M'hemmx prova tad-data tal-ħruġ tal-permess ta' żvilupp. Kif inhu evidenti mill-parti dispożittiva tad-deċiżjoni tal-Environment and Planning Review Tribunal tat-2 ta' April 2015, id-deċiżjoni m'hijiex il-permess ta' żvilupp.

27. Għaldaqstant, il-konvenut ma tax prova li d-data tal-preskrizzjoni bdiet tiddekorri qabel id-9 ta' Mejju, 2015. Prova li kellha ssir billi jippreżenta l-permess u li kellha ssir mill-konvenut ġialadarba kien hu li nvoka l-preskrizzjoni. Dik id-data hi rilevanti għaliex l-appellant ippreżenta l-kawża fid-9 ta' Mejju, 2017 u l-perjodu ta' preskrizzjoni hu ta' sentejn.

Għal dawn il-motivi u sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq, tilqa' parzjalment l-ewwel aggravju u tiċħad it-tieni aggravju. Tvarja s-sentenza tal-31 ta' Ottubru, 2018 billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Spiteri limitatament fir-rigward tal-kont numru 11-15 datat 14 ta' Mejju, 2015 (fol. 3) u f'dak ir-rigward tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza tat-Tribunal.

Spejjeż taż-żewġ istanzi jinqasmu in kwantu għal 25% a karigu tal-attur u 75% a karigu tal-konvenut Spiteri.

Anthony Ellul.