MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-30 ta' April, 2008

Appell Civili Numru. 1587/2004/1

Perit Alexander Bezzina u l-Perit Keith Cole f' isimhom proprju u in rapprezentanza tas-socjeta` BAC Ltd

vs

Sandro Zammit

Il-Qorti,

Fl-24 ta' Settembru, 2007, it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**It-Tribunal,
>
> Ra l-avviz tal-atturi fejn qed jitolbu lill-konvenut sabiex ihallas is-somma ta' hames mija u tnejn u disghin lira Maltin, sitta u tlettin centezmu (Lm592.36) rapprezentanti drittijiet professjonali rigwardanti progett ta' villa f'Hal Lija;

Bl-ispejjes, inkluz dak ta’ l-ittra interpellatorja datata 9 ta’ Lulju, 2004 u bl-imghaxijiet legali sal-pagament effettiv;

Ra r-risposta tal-konvenut li eccepixxa illi fl-ewwel lok hu m’ghandu x’jaqsam xejn mas-socjeta’ BAC Limited u qatt ma qabbadhom jaghmlu xejn u m’ghandhom l-ebda *locus standi* f’din il-kawza u ghalhekk it-talbiet taghhom ghandhom jigu michuda;

Illi, fit-tieni lok, il-pretensjonijiet tal-periti atturi huma esagerati billi l-ammont mitlub huwa bazat fuq rati li evidentement imorru ferm oltre t-tariffa stabbilita fil-Kap.12 u lanqas ma sar ftehim li r-rati kellhom ikunu differenti mill-imsemmija tariffa;

Salvi eccezzjonjiet ulterjuri;

Ra x-xhieda tal-Perit Bezzina, li spjega li l-ufficcju tieghu kien gie inkarigat mill-konvenut sabiex jaghtu s-servizzi taghhom ghaliex kien ser jaghmel xi alterazzjonijiet fis-*semi-detached* villa li kellu;

Il-Perit jispjega li peress li ma kellhomx il-permessi tal-bini kif mahruga originarjament ghad-disposizzjoni taghhom, kellhom jergghu jaghmlu il-pjanti u l-iskizzi mill-gdid. Dan kollu l-konvenut kien jafu. Kellhom ukoll jergghu jsiru mill-gdid is-sezzjonjiet kif ukoll l-elevazzjonijiet;

Ighid li saru diversi laqghat mal-konvenut u kienu hejjew ukoll il-pjanti ghall-alterazzjonijiet kif proposti;

L-applikazzjoni ghal “*full development permission*” gietipprezentata lil MEPA fil-5 ta’ Dicembru, 2002 u kienu saru zewg laqghat mal-*case officer* tal-MEPA;

Gie stabbilit, illi l-villa kif mibnija ma kienitx taqbel mal-"*policy and design guidelines*."

Kien fit-30 ta' Gunju, 2003 (PA 6851/02) li nhareg il-permess, "*full development permit*".

Ghal finijiet ta' kejl, il-perit jispjega illi huma kienu hadu in konsiderazzjoni x-xoghol estensiv li kienu ghamlu u ma llimitawx ruhhom ghax-xoghol ta' alterazzjoni u dan minhabba li kienet saret "a *full development permit*."

Kien ittiehed il-kejl u saru pjanti tal-villa shiha;

Ighid li ma giex ikkalkolat il-hin li ddedika d-*draughstman*. Bhala kuntratt ta' xoghol, dan qatt ma gie ffirmat u dan minhabba li la l-konvenut u lanqas il-kuntrattur tieghu ma kienu marru ghandu. Il-kuntratt kien jispecifika r-rati u l-ispejjes, kif ukoll meta kellu jibda u jittermina x-xoghol u kemm il-darba il-perit kellu jaccedi fuq il-post;

L-ammont dovut mill-1 ta' Jannar, 2004, ghadu ma thallasx. Kellhom jittiehdu proceduri kontra l-konvenut u fil-mori offra li jhallas tlett mija u hamsin lira Maltin (Lm350), izda sa' dak iz-zmien, l-ispejjes tal-kawza kienu telghu;

Il-perit jispjega illi dwar il-kejl kien qaghad fuq dak li qallu id-*draughtsman* u ma kienx jeskludi li kien l-konvenut stess li kien tah il-kejl;

Fuq l-applikazzjoni, l-perit ighid li kienet "*a full development application*, " la darba kienet ser titmess il-faccata. Il-fatt li kien hemm "*refund*" ma jfissirx li ma kienitx "*full development application*." Il-Perit jispjega li f'dan il-kaz kien inhareg " *full development permission*."

Ix-xhud jikkonferma li kien iltaqa' mal-konvenut darba biss u li dan ta' l-ahhar kien ipprova jikkomunika mieghu pero', darba minnhom kien

imsiefer u darb'ohra kien iltaqa' mieghu l-Bank u kienu ftehmu fuq appuntament;

Il-Perit jikkonferma ukoll li x-xoghol tieghu huwa distint minn dak ta' *draughtsman* ghax huwa responsabbli ghal affarijiet strutturali;

Ra x-xhieda tal-konvenut li ighid li hu u l-mara tieghu xtaqu jaghmlu xi alterazzjonijiet fid-dar taghhom sabiex joholqu bitha fejn setghu jilghabu t-tfal. Kien kellem lil Perit Bezzina li kien qabdu mad-*draughtsman* tieghu li kien jismu Manuel, li b'kumbinazzjoni kien iddisinja l-pjanti originali tad-dar tal-konvenut;

Sabiex Manwel seta' ihejji l-pjanti kellu bzonn tal-pjanti originali u kull ma kellu ghadihomlu l-konvenut, flimkien ma' disinji "*to scale*" tal-post bil-proposta tieghu. Damu jigru warajh sakemm tahom il-pjanti, izda peress li l-ispejjes involuti kienu pjuttost sostanzjali, kienu ikkunsidraw proposta ohra;

Il-proposta li fuqha mbaghad tefa' applikazzjoni kienet tikkonsisti li jghollu cint ta' barra ghal tmien filati, jinfetah bieb zghir taht it-tarag biex naghmlu access ghal *front garden* minn hdejn il-kcina u nbidlu s-*sitting room* f'garaxx billi jifthu bieb minflok it-tieqa esistenti ghal fuq it-triq principali. Kellhom isiru xi tibdiliet fil-faccata; Il-konvenut jispjega illi kellu jhallas hamsa u ghoxrin Lira Maltin (Lm25) ghaliex Manwel ma kienx cert jekk l-applikazzjoni kellha ssir bhala "*full application*" jew le, izda mbaghad rrizulta li ma kienitx ghaliex kien irrifondewlu Ghaxar Liri (Lm10);

Fit-18 ta' Frar, 2003 kien ircieva minghand il-MEPA li l-permess tieghu ma setax jinhareg peress li kien hemm xi affarijiet fil-proprjeta' li ma kienux jikkonformaw mal-kundizzjonijiet tal-villel u dan meta hadd mill-periti ma kien avzah. Il-

konvenut ighid li l-Perit Bezzina kien iffirma l-applikazzjoni;

Il-konvenut ikompli jispjega li f'Novembru, 2003 kien rega' kellem lil Manwel sabiex dan jissuggerilu xi bennej ghaliex ukoll kienu xtaqu jifthu hajt bejn zewgt ikmamar isfel;

Manwel gablu xi *sketches* maghmula mill-perit u l-istima giet ikkonfermata fl-ammont ta' sitt mija u erba u sittin Lira Maltin (Lm664). Ix-xoghol sar, pero' la Manwel u anqas il-perit ma dehru;

Minkejja li kien dejjem jitlob ghal kont, qatt ma rcieva kont minghand l-atturi u kien biss bejn il-Milied u l-Ewwel tas-sena li kien ircieva kont minghand il-Perit Bezzina u dan fl-ammont ta' seba' mija u hamsin lira Maltin (Lm750) u dan bhala "*outstanding fees.*" Kien hemm skont ta' mitejn u hamsin lira Maltin (Lm250) + vat bil-15% ta' Lm75 (Total – Lm577.30). L-ittra li kien ircieva ukoll kienet titlob hlas fi zmien erbat ijiem ghax jekk le, wara l-VAT kien ser jigi kkalkolat bit-18%;

Kien hawn li kien ikkuntatja lil Manwel li kien sorpriz, izda qallu ukoll li fi zmien il-Milied, il-perit kien ihobb jgholli l-kontijiet tieghu minhabba l-ispejjes tar-rigali Qallu ukoll li kien imdejjaq jahdem mal-perit u ried jitilqu;

Manwel kien skanta bil-kont aktar u aktar meta x-xoghol kien ghadu ma sarx. Il-konvenut jispjega li bil-kalkolazzjoni tieghu a bazi tal-mod normali kif jithallsu l-periti, bejn 3% u 5% ta' sitt mija erbgha u sittin lira Maltin (Lm664), il-kont tal-perit suppost kien jammonta ghal madwar dsatax il-Lira Maltin (Lm19) (3%) jew tieta u tletin Lira Maltin (Lm33) (5%);

Il-konvenut jispjega li t-tariffa kienet issemmi tlieta u sittin Lira Maltin (Lm63) qabel l-Vat circa tmenin

Lira Maltin (Lm80) bil-vat u dan ghax-xogol tal-periti u tal-enginiera;

Il-konvenut jispjega li fil-bidu ta' Jannar, 2004 kien iltaqa' mal-perit Bezzina u ftehmu biex jiltaqghu u meta ghamlu hekk, il-Perit baqa' jinsisti li jithallas l-ammont fl-invoice u ma kienx dispost jinnegozja l-ebda ammont iehor u eventwalment il-kaz spicca l-Qorti;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidra;

It-Tribunal jemmen illi in mankanza ta' ftehim *ad hoc* dwar il-hlas li talvolta jkun dovut lill-perit, ghandha tapplika t-tariffa li tirregola l-professjoni tal-periti arkitetti, li kopja taghha giet ezebita;

Il-provi li gabu l-partijiet huma f'certu sens inkompleti. Per ezempju d-draftsman Manwel, la gie prodott mill-attur, allvolja l-konvenut jikkontesta l-ammont ta' xoghol li dan ghamel , kif anke ma giex prodott mill-konvenut biex jikkonforta t-tezi tieghu. Il-konvenut ippresenta affidavit, pero'ma giex imsejjah ghall-kontro-ezami, meta evidentement dan kien ikun necessarju biex l-attur ikollu konfort ghal posizzjoni li ha, bhal per ezempju, meta jikkontesta l-valur tax-xoghol ta' tibdil strutturali li sar fil-fond tal-konvenut.

L-attur naqas ukoll li jippresenta prospett dettaljat tal-pretensjoni tieghu, filwaqt li d-dettalji li ta huma ndikattivi li x-xoghol minnu prestat huwa nkorporat fil-paragrafu li jiddeskrivi x'xogholijiet huma koperti bit-tariffa;

F'kaz fejn si tratta ta' tibdil strutturali li swew mas-sitt mitt lira, dak li t-Tribunal kien jistenna mill-attur li jaghmel kien li almenu jiggustifika kif il-"fees" tieghu, kif il-hlas minnu pretiz, qabel ma gie ridott ghall-ammont indikat fl-avviz, kien ta' aktar

mill-valur tax-xogholijiet strutturali. Jidher pero' li l-attur qed jistrieh fuq il-fatt li l-applikazzjoni kif ukoll il-permess kien ghal "full development". Pero' dan ma jinnewtralizzax il-fatt li x-xoghol mill-ewwel kien u baqa' ghal alterazzjonijiet u kien f'dan l-isfond li gie nkarigat u lesta l-pjanti u l-applikazzjoni opportuna. Jekk skond ir-regolamenti c-cirkostanzi kienu tali li l-applikazzjoni kellha tkun ghal "full development", nonstante li si trattava biss ta' alterazzjonijiet, dan ma jintitolahx jiehu vantagg minn dan u jippretendi kif qed jippretendi li dan ma kienx ta' kaz ta' alterazzjonijiet. Kien x'kien il-mod kif hareg il-permess, il-fatt li ix-xoghol kien jikkonsisti f' alterazzjoni li jiswew ftit aktar minn sitt mitt lira, ma tbiddilx!

It-Tribunal ghalhekk ihoss illi jkun barra minn loku li jigi kompensat aktar jew izjed minn hekk u cioe' sejjer jikkonferma li dak li hu dovut lill-attur f'dan il-kaz huwa dak previst fit-tariffa u cioe' 7% ta' l-ispiza fejn l-ispiza teccedi l-hames mitt Lira (Lm500), izda ma ma jeccedix l-elf Lira (Lm1000);

Fil-kaz ta alterazzjonijiet f'bini ezistenti il-percentagg li ghandu jithallas ghandu jizdied b'hamsin fil-mija fuq ir-rata ghal xogholijiet godda.

Il-konvenut japplika dawn it-tariffi K u japplika din il-formula:-

L-istima tax-xogholijiet kienet dik ta' Lm664 x 7% = Lm46.48 u 50% fuq ir-rata ghal xogholijiet godda li jgib total ta' disa u sittin Lira u tnejn u sebghin centezmu (Lm69.72);

It-Tribunal jaqbel li din il-formula ghandha tigi applikata u l-attur ghandu jithallas a bazi ta' dawn it-Tariffi;

Jibqghu zewg punti x'jigu decizi:-

(1) il-konvenut eccepixxa li qatt ma kellu relazzjoni mas-socjeta' attrici. Din l-eccezzjoni giet injorata mill-attur li ukoll naqas milli jikkonforta lill-konvenut li fl-affidavit tieghu jindika u sa' fejn jikkoncerna lilu hu ttratta mal-attur personalment anki ghax kien jafu.;

Ghalhekk din l-eccezzjoni trid tintlaqa'.

(2) Jidher illi biex forsi jevita l-kawza, il-konvenut ghamel aktar minn offerta wahda lill-attur, li pero'giet rifjutata. Ma jirrizultax kienx sar xi depositu . L-importanza ta' dan illum hija minima stante li kull offerta giet rifjutata mill-attur u ma tistax titqies bhala ammissjoni da parti tal-konvenut li l-perit attur kellu dritt ghall-hlas oltre dak provdut mit-tariffa, ghaliex kollox kien ibbazat fuq il-kundizzjonijiet li ma jkunx hemm proceduri;

F'dawn ic-cirkostanzi ghalhekk, it-Tribunal jikkonkludi li t-talba attrici ghandha tintlaqa' limitatment ghas-somma ta' disgha u sittin lira Maltin, tnejn u sebghin centezmu (Lm69.72), kif spjegat mill-konvenut fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu, li l-konvenut ser jigi kkundannat ihallas lill-attur proprio;

Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal tiddisponi mill-kawza, billi filwaqt li jilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, bl-ispejjes relativi a karigu tal-attur nomine, jilqa' t-talba ta' l-attur proprio fl-ammont ta' disgha u sittin lira Maltin, tnejn u sebghin centenzmu (Lm69.72). L-ispejjes relativi jigu sopportati mill-partijiet skond ir-rebh u telf.”

L-appell ta' l-atturi fil-konfront ta' din is-sentenza huwa hekk ikkoncepit:-

(1) Bl-ewwel aggravju huma jikkwerelaw l-evalwazzjoni tal-fatti maghmula mit-Tribunal. Huma

jikkontendu illi t-Tribunal injora x-xoghol professjonali kondott minnhom, hekk, skond huma, necessitat ghall-ezekuzzjoni tas-servizz mitlub minghandhom mill-konvenut. Addizzjonalment, jilmentaw illi, f' kull kaz, it-Tribunal ma hax in konsiderazzjoni l-Vat fuq is-somma likwidata;

(2) Bit-tieni aggravju jikkritikaw il-mod tad-determinazzjoni mit-Tribunal tal-kap ta' l-ispejjez;

Mill-punto di vista purament ta' dritt il-figura guridika li tohrog mir-rapport bejn il-partijiet hi dik ta' *locatio operis*, kif definita fl-Artikolu 1623 (1) tal-Kodici Civili, fejn il-parti l-wahda tintrabat li taghmel xi haga ghall-parti l-ohra, bi hlas li din tintrabat li taghtiha. Hu, imbaghad, dispost bit-tieni subinciz ta' dan l-istess artikolu illi fl-assenza ta' ftehim preventiv, il-hlas jigi stabbilit b' ligi jew b' uzu jew mit-tribunal bi stima ta' perit jew ukoll minghajrha, skond ic-cirkustanzi. Naturalment, f' kaz ta' kontroversja relattiva ghall-korrispettiv spettanti lill-provveditur ghal xoghol professjonali, ir-retribuzzjoni dovuta, fil-kaz dejjem li din mhix stabbilita bi ftehim, trid tkun kommizurata ghar-rizultat;

Dan premess, fuq il-bazi ta' l-apprezzament taghha ta' l-elementi probatorji l-aktar sinjifikattivi, din il-Qorti, bhat-Tribunal qabilha, hi tal-fehma illi ma tezisti ebda indikazzjoni pressanti u ta' htiega illi ghax-xoghol professjonali ta' l-alterazzjonijiet rikjesti mill-konvenut fil-fond tieghu kellu jkun ragonevolment mistenni illi s-servizz jinkludi t-tfassil *ex novo* ta' pjanti jew ta' applikazzjoni ghal "*full development permit*". Verament, ix-xoghol ma kellux ikun tali li jassumi dik l-ampjezza, sew kwalitativa, sew kwantitativa li l-appellanti jattribwixxu lir-rapport taghhom mal-konvenut appellat;

Issa hu veru li min jippresta l-opra jew is-servizz tieghu lil haddiehor, taht kwalsiasi forma, ghandu jigi retribwit. Daqstant iehor, pero, ma jidherx li hu legittimat illi hu

jippretendi kumpens aktar oghli sempliciment ghaliex hu deherlu li kellu jaghmel xoghol addizzjonali aktar minn dak akkonsentit jew aspettat mill-kommittent li inkarigah. Fis-sewwa, dak il-kumpens kellu jkun mizurat bil-kriterju ekwitativ, ispirat ghall-proporzjonalita tal-kumpens man-natura u d-durata tal-prestazzjoni li l-kaz kien hekk jimmerita. Dan ghar-rizultat utli konsegwit mill-kommittenti. Ghamel sewwa t-Tribunal li kkonsidra l-aspetti tal-fattispeci pekuljari tal-kaz u ta' dawk ic-cirkustanzi l-ohra kollha attinenti u ghadda biex applika ghalihom, fil-veste ta' arbitratur, il-parametri okkorrenti skond it-tariffi stabbiliti. Mhux il-kaz allura li din il-Qorti tiddisturba l-motivazzjoni fis-sentenza appellata, anke ghaliex din ma tidherx li tippekka minn difetti logici. Hemm qbil pero fuq il-kwestjoni tal-Vat in kwantu huwa ragonevoli illi s-somma fiskali korrispondenti tigi mizjuda ma' l-ammont tal-kumpens tariffarju likwidat. Hu b' dan il-mod li s-sentenza ser tigi riformata;

Fuq it-tieni motiv ta' aggravju jibda biex jinghad illi l-Artikolu 223 tal-Kapitolu 12 ihalli fil-poter diskrezzjonali tal-qorti jew tat-tribunal li jkun kif ghandhom jigu spartiti l-ispejjez gudizzjarji. Similment, hu hekk provvdut ukoll mill-Artikolu 10 ta' l-Att V ta' l-1995 (Kapitolu 380). Fuq il-punt, is-sentenza a **Vol. XLI P I p 641** tipprovdi illi fejn jirrizulta illi l-attur "kien ippretenda somma wisq superjuri minn dik effettivament mirbuha, ma hux gust li l-konvenut jigi akkollat l-ispejjez kollha tal-kawza. It-tassazzjoni ssir fuq l-ammont pretiz, u mhux sewwa li l-konvenut jigi kkundannat ihallas somma ta' spejjez regolati fuq il-pretiza esagerata ta' l-attur. U ghalhekk, f' kaz bhal dan, hemm lok ghal temperament fil-kap ta' l-ispejjez". Konsiderat l-mertu tat-talba u l-fatturi l-ohra konkomitanti t-Tribunal, wisq korrettement, iddecieda, anke bil-metru ta' l-ekwita`, sottostrat tal-pronunzjamenti tieghu, illi l-ispejjez tal-kawza jigu distribwiti skond ir-rebh u t-telf.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell, b' dan pero` li s-sentenza qed tigi parzjalment riformata fis-sens illi ma' l-ammont likwidat bhala kumpens mit-Tribunal jigi

mizjud il-Vat korrispondenti. Mill-kumplament, is-sentenza qed tigi kkonfermata. L-ispejjez ta’ dan l-appell jibqghu a karigu ta’ l-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------