MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
MARIA KARLSSON

Seduta tas-6 ta' Frar, 2009

Talba Numru. 271/2008

General Engineering & Construction International Limited (C 36865)
Vs
Gustavo Gysler

It-Tribunal

Ra l-Avviz li permezz tieghu s-socjeta’ attrici qieghda titlob s-somma ta’ elf, mija u erbghin ewro (€1140) rapprezentanti servizzi rezi minnha permezz ta’ rapprezentant taghha u dan wara li giet giet mitluba mill-konvenut odjern sabiex twettaq evalwazzjoni tal-‘*farmhouse*’ numru 87, fi Triq Brija, Siggiewi, QRM14.

Illi s-socjeta’ attrici permezz tal-Perit John Baptist Farrugia, provdiet tali servizzi kif deskritt f’dokument anness ma` l-avviz.

Illi sussegwentement, is-socjeta’ attrici baghtet l-istess dokument ‘A’ lill-konvenut sabiex huwa jissalda l-ammont ta’ €1140 gja` Lm489.40 rapprezentanti l-onorarju ghas-

servizzi rezi lilu mill-istess socjeta' attrici fuq l-inkarigu u ghal beneficcju tieghu.

Illi nonstante interpellat diversi drabi, anke permezz ta' ittra ufficjali numru 6022/07 *ai termini* tad-dispozzijonijiet ta` l-Artiklu 166A ta` l-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, liema ittra giet minnu respinta, l-konvenut odjern baqa' inadempjenti.

Ghaldaqstant is-socjeta' attrici qieghda titlob lil dan it-Tribunal joghgbu ghar-ragunijiet hawn fuq premessi, jikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta' attrici l-ammont mitlub rapprezentanti l-valur tas-servizzi rezi lilu mis-socjeta' attrici.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali surriferita u bl-imghax legali dekorribbli mill-25 ta' Mejju, 2006 sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenut li minn issa huwa ngunt in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut fejn eccepixa illi preliminarjament l-eccipjenti ma kellu ebda ftehim mas-socjeta' attrici u kwalsiasi kuntatt li kien hemm kien bejn l-eccipjenti u l-Perit John Baptist Farrugia personalment.

Sussidjarjament it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress illi l-konvenut ma kienx inkariga lill-Perit imsemmi sabiex jaghmel ix-xogholijiet li taghhom qed jippretendi hlas kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni u ma kien hemm ebda ftehim bejniethom li l-istess Perit kellu jithallas bir-rati pretizi fil-kawza odjerna.

Illi sussidjarjament u minghajr pregudizzju, it-talbiet attrici huma eccessivi u fin-nuqqas ta' ftehim specifiku bejn il-partijiet, mhumiex applikabbli kontra l-eccipjenti kif jirrizulta ukoll waqt it-trattazzjoni.

Illi fic-cirkostanzi l-konvenut m'ghandux ibaghti ebda spejjez.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjez kontra l-attur ingunt minn issa stess in subizzjoni.

Illi fuq talba tal-konvenut, liema talba ma kienetx opposta mis-socjeta' attrici, l-proceduri f'din il-kawza ittiehdu bil-lingwa Ingliza peress illi l-konvenut huwa ta' nazzjonalita' estera.

Ra d-dokumenti kollha ezebiti in atti.

Sema` x-xhieda ta` l-attur u l-konvenut.

Sema` t-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkunsidra

Illi din il-kawza titratta dwar hlas ghal servizzi rezi mis-socjeta' attrici lill-konvenut. Dan is-servizz kien jikkonsisti f'evalwazzjoni ta' dar proprjeta' tal-konvenut. Illi preliminarjament il-konvenut eccepixxa illi huwa ma kellu ebda kuntatt mas-socjeta' attrici u ma kellu ebda ftehim maghha izda l-uniku kuntatt kien mal-perit John Baptist Farrugia. Illi l-konvenut jghid illi huwa ma kienx ghamel ftehim specifiku mas-socjeta' attrici u l-konvenut kellu bzonn biss stima tad-dar sabiex tinhariglu polza ta' assikurazzjoni ghad-dar. Illi in oltre t-talbiet huma eccessivi ghax-xoghol li kellu jaghmel.

Illi fil-mertu rrizulta illi mix-xhieda tal-Perit John Baptist Farrugia huwa direttur u rapprezentant tas-socjeta' attrici. Qal illi huwa kien gie avvicinat mill-konvenut permezz ta' telefonata sabiex huwa jevalwa l-proprjeta' li tinsab f'87, Triq Brijat, Siggiewi . Din l-evalwazzjoni kienet mehtiega mill-konvenut sabiex huwa jkun jista' jiehu self mill-bank. Il-perit u l-konvenut kienu l-ewwel iltaqghu fil-fabbrika fejn kien jahdem il-konvenut u kienu ddiskutew zvilupp li kellu jsir ghall-fabbrika. Wara din il-laqgha fil-fabbrika, il-perit u l-konvenut kienu marru is- Siggiewi fuq il-post fejn il-perit spezzjona d-dar u ha l-qisien u ritratti tad-dar mehtieg sabiex jkun jista' jaghmel evalwazzjoni akkurata. Huwa qal illi kien dam fuq il-post xi siegha u nofs. Il-Perit qal illi l-evalwazzjoni kienet saret skond proceduri stabbiliti mill-Kamra tal-Periti li huma kunsidrati bhala '*Valuation Standards'* ghall-Evalwazzjonijiet ta'

Proprjetajiet. Il-Propjeta' giet stmata mill-Perit fis-somma ta' erba' mija, erbgha u hamsin elf, mitejn u tmien ewro (€454,208) gja` Lm195,000. Il-Perit Farrugia sostna illi l-kont mahrug minnu kien konformi mat-tariffi tal-kamra tal-perit u cioe' skont il-'*Valuation Standards'* mahruga mill-Kamra tal-Periti u li kien inqas milli kieku uza t-tariffa **K** tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex johrog il-mizata dovuta lilu. Illi fil-fatt fil-kont mahrug minnu huwa semma' illi l-evalwazzjoni saret skont rekwisiti tal-ligijiet ta' l-Unjoni Ewropeja inkluz l-Artiklu 49(2) minghajr ma jsemmi taht liema ligi jaqa' dak l-artiklu 49 (2). Illi l-Perit xehed li huwa hareg il-kont skont l-'*Evaluation Standards'* li huma bazati fuq 'l-*International Accounting Standards'* mahruga mill-kamra tal-Periti u li gew ezebiti in atti. Meta l-Perit kien baghat il-kont lill-konvenut, il-konvenut ma kienx tah spjegazzjoni ghaliex ma riedx ihallas il-kont u l-konvenut baqa' ma hallasx u ghalhekk kellu jipprocedi kontra tieghu permezz tal-Qorti. Qal ukoll illi l-kont kien ippreparah huwa u ffirmat minnu. Qal illi l-kontijiet mill-ufficju tieghu dejjem inhargu b'dan il-mod . In kontro-ezami il-perit xehed illi l-partijiet ma kienux ftehmu rigward mizati ghas-servizzi li kienu ha jkunu pprestati minnu u qal illi normalment mizati ma jkunux diskussi mal-klijent. Il-Perit Farrugia kien hareg rapport u evalwazzjoni tad-dar. Dan ir-rapport huwa wiehed estensiv li nvolva tlettax-il pagna.

Mill-provi tal-konvenut jirrizulta illi huwa jiggestixxi intrapriza f'Malta u kien jopera minn fabbrika u kien qed jikkunsidra jizviluppa fabbrika band'ohra. Illi f'dak iz-zmien huwa kien qieghed jinnegozja self ma` bank ghal dan l-izvilupp u kien gie suggerit lilu minn ufficjal tal-bank stess l-isem tal-Perit John Baptist Farrugia sabiex ikun jista' jghinu fl-izvilupp ta' din il-fabbrika. Huwa kien ghamel kuntatt mieghu u ltaqghu fil-fabbrika. Matul il-laqgha kienu ddiskutew pjanti u kien urih il-bini. Wara l-laqgha fuq l-izvilupp tal-fabbrika, l-konvenut kien talab lill-Perit jekk kienx dispost jaghtih stima tad-dar tieghu personali li huwa kellu bzonn ghall-polza ta' assikurazzjoni tad-dar tieghu. Il-Perit kien accetta u dik il-gurnata stess wara l-laqgha fil-fabbrika tal-konvenut, kienu marru flimkien fid-dar tal-konvenut fis-Siggiewi fejn il-Perit kien spezzjona

d-dar ha xi qisien u ritratti. B'kollox kienu damu fil-post xi nofs siegha.

Illi xi ftit gimghat wara il-konvenut kien ircieva kont mill-Perit fl-ammont mitlub fit-talba u dehrlu illi dak l-ammont kien eccessiv ghax-xoghol ta' nofs siegha li kien gie rikjest minnu meta huwa bhala Perit kellu jghinu biss jimla formola ghall-polza ta' assikurazzjoni. Illi waqt li kienu fil-post is-Siggiewi, il-konvenut qallu illi f'dak il-mument huwa kellu bzonn biss stima ghall-polza ta' assikurazzjoni ghad-dar izda wara li huwa jikkonkludi s-self mill-bank huwa kien isaqsih sabiex jaghmillu evalwazzjoni akkurata. Xi gimgha wara kien mar ghandu l-Perit sabiex jiddiskutu xi kalkoli li kien ghamel il-Perit ghall-izvilupp tal-fabbrika u wara dik il-laqgha il-Peritipprezentah bir-rapport u bil-kont ta' l-evalwazzjoni li kien ghamel tad-dar personali tal-konvenut. Il-konvenut issorprenda ruhu u kien qallu illi ma kellux bzonn evalwazzjoni u rapport estensiv u bil-miktub ghall-assikurazzjoni. Il-konvenut kien qallu illi huwa hass illi dak il-kont kien eccessiv ghall-ahhar ghal hin li huwa dam jahdem sabiex johrog stima u qatt ma kien talbu ghar-rapport bil-miktub. Illi in oltre r-rapport kellu hafna inkonsistenzi u sahansitra il-kejl ta' l-art tirrizulta differenti mill-kejl originali li ghandu l-konvenut kif ukoll differenzi vari ohrajn.

It-Tribunal jirrilleva illi wara li sema` l-fatti u ra d-dokumenti kollha ezebiti in atti, kellu bizzejjed provi sabiex jevalwa u jiddeciedi dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut.

Illi mill-provi irrizulta illi l-isem tal-Perit John Baptist Farrugia gie ssuggerit lill-konvenut mill-bank u fuq dan is-suggeriment huwa kien ghamel kuntatt mieghu. Illi mir-Rapport u Evalwazzjoni datat 25 ta' Mejju, 2006 maghmul mill-Perit John B Farrugia A&CE ta' Cor Jesu Flat 3, Valley Road, Msida, rrizulta illi l-Perit kien jaf li l-evalwazzjoni kella tkun ghall-bank u ghall-assikurazzjoni. Illi meta wiehed jifli l-'*Valuation Standards for Acredited Valuers, 2004'* prodotti mill-Perit, jirrizulta illi ma gewx osservati l-'*Conditions of Engagement'*. Illi skond l-artiklu 3.04.1(ii) tal-*Conditions of Engagement* tal-'*Valuers*' jghid

‘ *that their appointment is clearly set out in unambiguous wording, covering all heads of terms relevant to the assignment corresponding to the clients’ needs and the imperatives of statute, regulation, deemed fiduciary responsibility of professional ethics, and explicitly agreed by both parties prior to acceptance of new or repeated instructions.’* Illi mill-provi ezebiti mill-perit jirrizulta illi kwalunkwe’ valwazzjoni li ssir minn ‘*credit valuer’* bhal ma jidher illi huwa l-Perit Farrugia, il-partijiet kellhom jaqblu dwar l-istruzzjonijiet u ‘*conditions of engagement’* kellu jsir bil-miktub u b’mod car.

It-Tribunal huwa tal-fehma illi l-partijiet ma kienux ftehmu skond dawn il-kundizzjonijiet imhejjija mill-Kamra tal-Periti tant li l-Perit Farrugia hass illi dawn il-kundizzjonijiet kellhom jorbtu l-kaz in kwistjoni. Illi kieku t-Tribunal ha jkollu joqghod fuq il-provi tal-Perit, it-Tribunal jikkonkludi illi l-evalwazzjoni ma kienetx saret skond il-kundizzjonijiet citati minnu.

Xi ftit xhur wara li kienu ltaqghu l-ahhar, u meta l-Perit ra li l-konvenut baqa’ ma hallsux, il-konvenut kien irceva telefonata mill-Perit fejn
talbu il-hlas tal-kont tieghu izda il-konvenut kien qallu illi huwa ma riedx ihallas il-kont tieghu ghaliex hass illi kien eccessiv u li kien qieghed jiccargjah b’dak il-mod ghaliex kien barrani. Gysler offra li jhallsu nofs il-kont sabiex jehles minnu u sabiex jevita l-inkwiet bla bzonn izda mhux ghaliex il-Perit kien jimmerita jithallas dak l-ammont ghal nofs siegha xoghol li kien ghamel. Izda l-perit insista ghal pagament u qallu illi jekk ma kienx ha jhallas din il-kwistjoni kellha tirrisolva ruhha l-Qorti, kif fil-fatt gara.

Illi sussegwentement, il-konvenut kien sema’ mis-socjeta’ attrici permezz ta’ ittra ufficjali taht l-artiklu 166A tal-Kap 12 tal-Ligijjiet ta’ Malta. Illi l-mittenti ta’ dik l-ittra kienet is-socjeta’ attrici li kienet talbet hlas ghal servizz rez minnha fuq inkarigu ta’ l-istess konvenut. Illi b’risposta tal-konvenut Gustavo Geysler huwa kkontesta t-talba tal-mittenti Perit John Baptist nomine u ghalhekk kellha ssir il-kawza. Illi fl-ittra ufficjali l-konvenut kien ta x’jifhem illi kien qieghed jaccetta r-relazzjoni guridika mas-socjeta’

General Engineering and Construction International Limited izda kien qieghed jikkontesta t-talba bhala wahda eccessiva. Illi ghalhekk, wara li giet ikkontestata l-ittra ufficjali ghar-ragunijiet imsemmija, s-socjeta' attrici kienet intavolat it-talba bl-istess partijiet indikati u cioe' bejn is-socjeta' attrici u l-konvenut.

It-Tribunal sabiex jasal ghal soluzzjoni gusta u ekwa jrid jevalwa l-provi kollha prodotti quddiemu u jiflihom bir-reqqa. Irrizulta illi bir-risposta tal-ittra ufficjali kif maghmula huwa ma cahadx li kellu relazzjoni guridika mas-socjeta' attrici izda kien ikkontesta l-inkarigu lill-Perit Farrugia nomine u li l-ammont kien eccessiv. B'dan il-mod il-konvenut accetta illi kien hemm rabta guridika mas-socjeta' attrici . Fir-risposta ta` l-ittra ufficjali huwa qatt ma qal illi huwa ma kellu l-ebda ftehim mas-socjeta' attrici kif imbaghad eccepixxa wara li gie notifikat bl-avvizi tal-kawza.

Illi t-Tribunal ma jistax ma jorbotx il-kontenut tar-risposta ghall-ittra ufficjali pprezentata in atti, ma` l-kontenut ta` l-avviz u l-eccezzjonijiet peress illi jezisti ness guridiku bejn it-tnejn.

Fil-fehma tat-Tribunal l-konvenut kien ftiehem biss ma` l-Perit Farrugia u mhux mas-socjeta' attrci, izda meta huwa rrisponda u kkontesta l-ittra ufficjali huwa tah x'jifhem lis-socjeta' attrici illi kien qieghed jaccetta illi kien hemm rabta bejniethom tramite il-Perit Farrugia. Illi l-avviz gie ntavolat wara l-kontestazzjoni ta` l-ittra ufficjali u ghar-ragunijiet moghtija f'dik ir-risposta.

It-Tribunal ma jistax ma jiehux konjizzjoni ta' dawn il-fatti kollha meta jasal sabiex jikkonkludi dwar il-punti legali mqajjma mill-konvenut. Illi fir-risposta tal-konvenut fl-ittra legali huwa accetta illi l-hlas kien dovut mill-Perit nomine izda hass illi l-ammont kien eccessiv. Illi ghalkemm fir-risposta gie eccepit illi ma kien hemm ebda ftehim mas-socjeta' attrici, meta t-Tribunal jasal sabiex jiddeciedi kaz li ghandu quddiemu huwa ha jezamina u jevalwa l-provi kollha migjuba quddiemu u ma jistax ma jaghtix kaz dak li kien intqal fir-risposta ta' l-ittra ufficjali. Ghaldaqstant, it-

Tribunal ha jkollu jirrespingi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u jiddikjara illi l-konvenut kien accetta illi kellu relazzjoni guridika mas-socjeta' attrici meta huwa pprezenta r-risposta tieghu ghall-ittra ufficjali mibghuta mis-socjeta' attrici.

Illi skond id-disposizzjonijiet tal-Kap 380 tal-Ligijiet ta' Malta tat-Tribunali ghal Talbiet Zghar, it-Tribunal ghandu jaqta' u jiddeciedi skond l-ekwita' u l-gustizzja. Illi huwa minnu illi l-principji legali ghandhom jigu dejjem osservati mit-Tribunal izda it-Tribunal jista' jiddeciedi ukoll skond l-ekwita'.

It-Tribunal jidhirlu illi l-Perit Farrugia kien fehem illi l-konvenut kellu bzonn l-istima ghall-assikurazzjoni u mhux ghal self. Illi in oltre jirrzulta skont il-'*Valuation Standards'* citati minnu meta *Valuer* li ghandu jkun perit arkitett jigi ingaggat bhala '*Valuer*' il-kundizzjonijiet ghandhom jigu elenkati bil-miktub b'mod car u inekwivoku u bi ftehim bejn il-partijiet u r-rapport ghandu jigi imhejji skond l-istruzzjonijiet tal-klijent. Illi f'dan il-kaz jidher illi din il-kundizzjoni ma gietx osservata. Illi in oltre l-Perit semma' t-Tariffa **K** tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta fejn il-mizata ghall-evalwazzjoni kellha tkun ferm aktar. Izda rrizulta illi huwa ghazel li jithallas skond il-'*Valuation Standards'* mahruga mill-Kamra tal-Periti.

In konkluzjoni, it-Tribunal huwa moralment konvint illi l-konvenut ma kienx talab ghall-evalwazzjoni estensiva kif giet maghmula mill-Perit Farrugia u li kien talbu biss stima ghall-assikurazzjoni. Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Perit ghandu jithallas ghax-xoghol li ghamel izda t-Tribunal jidhirlu illi l-ammont mitlub mis-socjeta' attrci huwa eccessiv partikolarment fin–nuqqas ta' ftehim specifiku bejniethom.

Illi t-Tribunal jidhirlu illi jekk it-Tribunal jiehu in konsiderazzjoni l-hin ghal l-ispezzjoni fis-Siggiewi, il-kalkolu li kellu jaghmel sabiex jasal ghall-istima, kif ukoll il-hin u l-ispejjez ghat-trasport bejn Msida u Siggiewi u lura, t-Tribunal jasal ghal konkluzjoni illi l-Perit ma kellux

jahli aktar minn tlett sieghat u nofs ma` dan il-klijent. Ghal dawn il-motivi it-Tribunal ha jnaqqas l-ammont tat-talba.

Illi t-Tribunal jasal ghal konkluzzjoni illi fic-cirkostanzi il-Perit jimmerita illi jigi kumpensat ta' xoghlu izda mhux fl-ammont mitlub mis-socjeta' attrici. Illi b'sens ta' ekwita' u gustizzja u fic-cirkostanzi tal-kaz, it-Tribunal jhoss illi l-Perit ma kellux ghalfejn jibghat kont lill-konvenut ta' €1140 ghal stima ghall-assikurazzjoni u jekk kemm-il darba huwa ccita procedura adottati minnu kellu ghalhekk josserva l-kundizzjonijiet kollha citati minnu u mhux jaghzel dak li jaqbillu. Illi skond proceduri citati minnu, l-Perit kellu jiftiehem minn qabel b'mod mhux ambigwu u bil-miktub u skond l-istruzzjonijiet moghtija lilu. Illi fil-fatt dawn il-proceduri ma gewx osservati mill-Perit Farrugia.

B'sens ta' gustizzja u ekwita', it-Tribunal jhoss illi ghall-istima li kellu jaghmel il-Perit ghandu jigi ampjament ikkumpensat fis-somma ta' €240.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talba attrici '*in parte'* u jikkundanna l-konvenut ihallas fl-ammont ridott ta' mitejn u erbghin ewro (€240), bl-imghaxijiet mid-data tas-sentenza sa l-effettiv pagament.

Spejjez tal-kawza zewg terzi a karigu tal-attur u terz a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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