



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR
MARIA KARLSSON**

Seduta tas-17 ta' Gunju, 2009

Talba Numru. 570/2008

Perit Robert Musumeci (I.D. 29674M)

VS

Nazzareno sive Reno Fenech

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tal-attur li permezz tieghu l-attur talab il-hlas ta' elf, tmien mija u tnejn u tmenin Euro (€1,882.00) rapprezentanti din is-somma drittijiet professjonali dovuti lill-attur skont il-fatturi anessi mall-avviz. Bl-ispejjez inkluz dawk ta' l-ittra ufficcjali datata 6 ta' Novembru, 2007.

Ra r-risposta tal-konvenut fejn eccepixxa illi t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-attur u dan billi :

1) parti mill-ammont reklamat mill-attur skont il-fatturi annessi ma l-avviz tat-talba jirreferu ghal servizzi li ma gewx rezi lil-konvenut, izda gew rezi lil certu Ramazan

Ertugrul u ghaldaqstant fir-rigward tal-hlas reklamat tal-fatturi u mmarkati 'B' u 'C'. Il-konvenut m'ghandu ebda relazzjoni guridika ma l-attur;

2) ir-rimanenti bilanc mitlub mill-attur skont il-fatturi mmarkati bhala 'A' u 'D' jirreferu ghal servizzi professjonali li ma sarux skont l-inkarigu moghti mill-konvenut lill-attur u ghalhekk il-hlas reklamat mill-attur m'huwix dovut; u

3) huma nfondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi in vista ta' dak hawn fuq eccepjet ghandu jigi kjamat in kawza l-imsemmi Ramazan Ertugrul ta' No. 9 'Springtime' Triq l-Imsaqqfin, Bahar ic-Caghaq, Naxxar.

Ra d-dokumenti kollha prezentati fl-atti tal-kawza.

Sema' x-xhieda tal-Perit Robert Musumeci, Josef Azzopardi, kif ukoll l-affidavit tal-konvenut, u Maria Rosaria sive Rose Gauci, kif ukoll sema' x-xhieda tal-konvenut 'viva voce'.

Ra d-dokumenti kollha pprezentati in atti.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet.

Ra illi fis-seduta tal-5 ta' Gunju, 2009 it-Tribunal ordna s-suspensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza stante rikors ipprezentat fit-2 ta' Gunju, 2009, u li t-Tribunal ordna jumejn zmien minn notifika ghar-risposta, u ghalhekk iddifferixxa s-sentenza ghas-17 ta' Gunju, 2009.

Ra illi fl-10 ta' Gunju, 2009 it-Tribunal cahad ir-rikors tal-attur fejn talab l-isfilz ta' dokument ipprezentat man-nota responsiva fit-8 ta' Gunju, 2009.

Ikkunsidra

Illi mill-provi jirrizulta illi l-attur fetah kawza kontra l-konvenut ghad-drittijiet u spejjez inkorsi waqt inkarigi professjonali tieghu bhala Perit Arkitett. Illi l-konvenut irrespinga l-pretensjonijiet tal-attur stante illi s-servizzi rezi skont id-dokumenti 'B' u 'C', jirreferu ghal servizzzi li ma gewx rezi lill-konvenut, izda gew rezi lil certu Ramazan Ertugrul illi r-rimamenti bilanc mitlub mill-attur skont fatturi markati 'a' u 'd' jirreferu ghal servizzi professjonali li ma sarux skont l-inkarigu moghti lill-attur u ghalhekk il-konvenut m'ghandu jhallas xejn.

Illi in oltre fl-eccezzjonijiet tal-konvenut gie msemmi illi kellu jigi kjamat in kawza Ramazan Ertugrul.

Mill-provi tal-attur jirrizulta illi l-attur kien presta s-servizzi professjonali tieghu ghal zewg fondijiet apparteneti lill-konvenut. Illi rigward il-fond ta' Haz-Zebbug, l-attur xehed illi l-ufficju tieghu gie inkarigat mill-konvenut sabiex japplika ghal '*change of use*' ta' fond appartenti lilu. Illi filwaqt li ma cahadx illi certu Ramazan Ertugrul seta' kien prezenti ghal xi diskussjonijiet dwar l-inkarigu tal-ufficju tieghu, l-inkarigu '*per se*' inghata lill-attur mill-konvenut li huwa l-proprjetarju tal-fond. Illi persuni li jahdmu fl-ufficju tal-attur kienu ppreparaw id-dokumentazzjoni necessarja kif ukoll kienu zaru l-fond in kwistjoni. Izda rrizulta illi wara li kienu saru l-applikazzjonijiet f'isem il-konvenut, kienu jonqsu xi dokumenti li kellhom jinghataw lill-MEPA u li sussegwentement, il-MEPA harget il-permess suggett ghal certu hlasijiet. Illi l-attur kien interpella lill-konvenut sabiex ihallashom izda dan qatt ma hallashom u konsegwentement il-permess gie '*withdrawn*' mill-MEPA. Illi skont l-attur, huwa dejjem kellu x'jaqsam mall-konvenut, li d'*altronde* kien sid il-fond in kwistjoni. Illi ghalkemm l-attur kien jaf lil Ertugrul, peress illi kien kljent tal-ufficju tieghu, ghal fond in kwistjoni huwa kellu x'jaqsam mall-konvenut u hadd aktar.

Illi, dejjem fir-rigward tal-fond ta' Haz-Zebbug dwar l-applikazzjoni ghal '*change of use*', mix-xhieda tal-konvenut jirrizulta illi huwa kien kera lill-certu Ramazan Ertugrul zewg fondi f'Haz-Zebbug u ghal wiehed minnhom Ertugrul kien avvicina lill-attur sabiex jkun il-Perit Arkitett

ghal fond li kien ser jikri minn ghandu. Illi permezz ta' skrittura privata datata 29 ta' Novembru, 2005, Ertugrul kien kera l-fond 'The Dirty Dick Bar', Triq ix-Xghir, Zebbug. Illi kien Ertugrul li kien ikkummisjona s-servizzi professjonali tal-attur.

It-Tribunal jirrillewa lli mill-provi li rrizultaw skont dokument, ezebit in atti u immarkat 'Dok A' a fol 53, kienet saret skrittura privata bejn il-konvenut u s-socjeta' '*Star Parquet Limited*'. Illi Ramazan Ertugrul ma iffirmax f'ismu proprju izda kien iffirma ghan-nom u fl-interess tas-socjeta' kummercjali '*Star Parquet Limited*'. It-Tribunal jirrillewa illi ghalkemm fl-eccezzjonijiet issemma illi ghandu jigi kjamat in kawza Ramazan Ertugrul, il-konvenut ma ppersistiex b'din it-talba u kienu saru biss xi tentattivi sabiex jittella' bhala xhud u wara illi l-ingunzjonijiet irrizultaw negattivi, il-konvenut irrinunzja ghax-xhieda tieghu.

Illi ghalkemm it-Tribunal ihoss illi l-verzjoni tal-attur hija dik l-aktar verosimili, sabiex it-Tribunal jasal ghal konkluzjoni gusta u ekwa ghal din il-parti tal-kawza, ser ikollu jistrieħ fuq il-provi li ghandu quddiemu.

Illi mill-provi, t-Tribunal ra li l-applikazzjoni lill-MEPA saret f'isem il-proprjetarju tal-fond, u cioe' tal-konvenut. Illi x-xhud ewlieni tal-konvenut qatt ma deher quddiem dan it-Tribunal u ghaldaqstant it-Tribunal ma kellux okkazzjoni illi jisimghu jixhed u jaghti l-verzjoni tieghu. Illi sema' l-verzjoni tal-*partner* tal-konvenut Rosaria Gauci. Illi l-iskrittura privata ghal kirja tal-fond imsemmija mill-konvenut, giet maghmula mall-konvenut u socjeta' kummercjali u mhux ma' Ertugrul personalment. Illi fl-iskrittura privata bejn Ertugrul u l-konvenut imkien hemm imsemmi hlasijiet ta' permessi rikjesti skont il-ligi u minn awtoritajiet varji.

Illi dan huwa kaz fejn hemm zewg verzjonijiet konfliggenti. Illi lit-Tribunal jirrizulta illi huwa minnu illi l-konvenut kellu x'jaqsam ma certu Ertugrul, izda meta dan l-istess Ertugrul ma baqax josserva l-ftehim ta' lokazzjoni u qatt ma hallas lill-konvenut dak li kellu jhallas skont il-ftehim

lokattiv ta' bejniethom, sfaxxa n-negozju bejniethom. Illi t-Tribunal jemmen illi s-servizzi professjonali gew rikjesti mill-konvenut, illi fl-iskrittura privata bejn '*Star Parquet Ltd*' u l-konvenut imkien m'hemm imsemmija l-ispejjez ta' permessi u ghaldaqstant il-konvenut ghandu jhallas ghal dawn is-servizzi konsistenti f'mizati u spejjez inkorsi mill-attur fuq l-istess inkarigu. Illi l-fatt illi s-socjeta nkwilina '*Star Parquet Limited*' riedet taghmel xi tibdiliet fil-fond, ma jfissirx illi l-proprietarju, u cioe' l-konvenut, ma kienx a konoxxenza ta' dan il-fatt u li ma kienx il-bniedem li talab li ssir l-applikazzjoni lill-MEPA. Illi l-provi jirrizultaw illi l-konvenut kien il-firmatarju tal-istess applikazzjoni lill-MEPA bhala sid il-post.

Illi fic-cirkostanzi t-Tribunal ma jhossx illi ghandu jistrieħ fuq il-verzjoni tal-konvenut u ta' Rosaria Gauci, xhud prodotta mill-istess konvenut.

Dwar l-ewwel parti tat-talba, t-Tribunal sema lill-konvenut jixhed u ta l-verzjoni tieghu tal-fatti izda fil-fehma tat-Tribunal ma pprovax d-difiza tieghu peress illi l-uniku bniedem li seta' jikkorobora dak li ntqal mill-konvenut u cioe' li huwa l-bniedem indikat minnu, li allegatatment ta l-inkarigu lill-attur, qatt ma ttella' quddiem it-Tribunal. Illi in oltre l-verzjoni tal-konvenut ftit li xejn fic-cirkostanzi tista' tigi emnuta.

Illi rigward it-tieni fond in kwistjoni, u cioe' l-fond fil-Qawra, jirrizulta lli huwa fatt mhux ikkontestat mill-konvenut illi huwa kien talab ghas-servizzi professjonali tal-attur sabiex jaghmillu xi xoghol ghal dan il-fond, izda skont il-konvenut ix-xoghol ma giex rez skont l-inkarigu moghti mill-konvenut lill-attur. Illi jirrizulta illi kellha ssir applikazzjoni għall-fond tal-Qawra '*to sanction as built*'. Nies mill-ufficju tal-attur kienu hadu l-qisien tal-kmamar u kienu ghamlu '*sketch*' tal-fond. Illi dan il-fond jikkonsisti f'appartament u huwa ghal '*domestic use*'. Illi din l-applikazzjoni kienet saret u li l-applikazzjoni giet accettata sogget ghal xi hlasijiet lil MEPA. Dan il-permess inhareg skont ittra mibghuta lill-attur fit-18 ta' Ottubru, 2006. Illi sussegwentement permezz ta' ittra datata 25 ta' Awissu, 2007, il-konvenut kien irceva ittra mill-MEPA fejn gie infurmat illi l-applikazzjoni tieghu '*to sanction flat as built*'

ma baqghetx valida peress illi l-hlasijiet ma sarux wara li kienu ntbaghtu tlett notifikati għal hlasijiet, u għaldaqstant huwa għandu jerga' jagħmel applikazzjoni mill-gdid 'to *sanction flat as built*'. Illi rigward dan il-kaz, il-konvenut ikkontenda illi l-pjanti ma sarux skont l-inkarigu mogħti lill-attur. Illi l-konvenut qal illi huwa kien hallas l-applikazzjoni direttament lill-MEPA, izda meta rceva l-pjanti mill-ufficju tal-attur, ra illi l-pjanti li kien bghatlu l-attur ma kienux jaqblu mall-kmamar li kellu u għad għandu fl-istess appartement. Il-konvenut qal illi saħansitra l-konvenut spicca b'kamra tas-sodda wahda, minflok zewgt ikmamar tas-sodda. Malli l-konvenut intebah illi l-pjanta kienet differenti mill-appartement kif kien f'dak il-mument huwa cempel l-ufficju tal-attur sabiex iwaqqaf il-process, izda intqal lilu illi l-process ma setghax jieqaf peress illi l-pjanti kienu diga ntbaghtu lill-MEPA. Illi r-raguni għaliex il-konvenut ma kienx accetta li jhallas il-kont relattiv mall-fond tal-Qawra kien għaliex huwa ried jagħmel '*sanctioning*' ta' dak li għa kellu fil-post u mhux li jerga' jgib permess li ma jirriflettix dak li għandu verament.

Illi t-Tribunal jirrileva illi huwa minnu illi d-deskrizzjoni tal-kmamar hija differenti minn dik tal-pjanta mogħtija lill-attur, izda t-Tribunal jirrileva illi għalkemm il-konvenut kellu pjanta li turi zewgt ikmamar tas-sodda u kcina, '*living-room*' u '*TV room*' '*combined*', u cioe' appartement bi tlett ikmamar u kamra tal-banju, il-pjanta tal-attur kienet turi erbat ikmamar u kamra tal-banju b'w.c.' separat. Il-kejl u qisien tal-appartement baqghu xorta. Illi inbidel il-kejl u disinn tal-gallerija ta' barra.

Illi l-applikazzjoni lill-MEPA għal dan il-fond kienet saret sabiex jigi ssanzjonat appartement li ma kienx gie mibni skont il-permessi tal-PAPB tal-1979 meta nbena l-fond. Intqal illi nonstante illi d-direttorat kien irrakomanda illi ma jinharigx il-permess relattiv, il-Bord xorta wahda hareg il-permess taht certi kundizzjonijiet fosthom illi jithallsu xi multi u li tithallas somma għal '*Commuted Payment Parking*.' Illi l-attur, kif ukoll il-konvenut, kienu gew notifikati b'dan ir-rizultat izda l-konvenut injora dawn in-notifikati bil-konsegwenza illi l-applikazzjoni tieghu giet irtirata fit-23 ta' Awissu, 2007.

Illi l-pjanta li giet ipprezentata mill-konvenut a fol 96 tirrifletti l-pjanta kif maghmula mill-attur, hlief li hemm zewgt ikmamar tas-sodda minflok tnejn. Illi l-attur kien zied l-ammonti ta' kmamar izda naqqas kamra tas-sodda.

Illi t-Tribunal jirrillewa illi skont il-ligijiet sanitarji tal-pajjiz, kamra tas-sodda għanda tagħti fuq barra u għaldaqstant għandu jkollha tieqa għal barra jew għall-bitha. Illi effettivament kieku l-attur kellu jitlob permess lill-MEPA sabiex tissanzjona l-bini '*as built*' u bil-kmamar kif deskritti fil-pjanta, din l-applikazzjoni '*bil-layout*' tal-kmamar skont dawk ezistenti ma kienetx tkun konformi mall-Ligi u kienet tieqaf saħansitra min-naha tas-Sanita', peress illi skont il-pjanta originali tal-konvenut kien ser ikun hemm kamra tas-sodda waħda minn tnejn mingħajr tieqa li tagħti fuq barra jew għal bitha.

Dwar din il-parti tat-talba li għandu quddiemu, t-Tribunal jikkonkludi li meta l-attur ipprezenta lill-MEPA l-pjanta ippreparata mill-ufficju tiegħu, huwa kien ippreparaha skont il-parametri tal-Ligi u ma kienx ser jipprezenta pjanta bi ksur tal-ligijiet u li zgħur l-MEPA ma kienetx ser tohrog permess għaliha. Illi l-konvenut kien qabbad bniedem professjonali sabiex jgħinu jissanzjona l-bini tiegħu. Illi l-uniku mod illi l-attur kellu sabiex jissanzjona dan il-fond għall-klijent tiegħu kien billi jimmodifika l-kmamar internament u b'hekk il-permess jinhareg lill-klijent. Illi l-kmamar kif huma ezistenti skont il-pjanta bil-kmamar ezistenti li ried jezebixxi l-konvenut, kienet ser tehel u ma kienx ser jinhareg il-permess relattiv.

Illi l-ewwel parti tat-talba, t-Tribunal iħoss illi mill-provi migjuba quddiemu, s-servizzi professjonali għal fond ta' Haz-Zebbug gew fil-fatt rezi lill-konvenut u għalhekk ir-rabta guridika hija mal-konvenut.

Fir-rigward tat-tieni parti tat-talba fejn gie eccepjet mill-konvenut illi s-servizzi profesjonali ma sarux skont l-inkarigu mogħti mill-konvenut lill-attur, it-Tribunal isostni illi l-konvenut qabbad lill-attur sabiex jirrendilu servizz professjonali. Illi Perit arkitett għandu d-dover illi jiggwida

lill-klijent tieghu skont il-Ligi. Illi kieku qaghad fuq il-pjanta originali bil-kmamar li kien hemm, il-permess qatt ma kien ser jnhareg lill-konvenut u ghalhekk fil-fehma professjonali tal-attur huwa kellu jbidel in-natura tal-kmamar sabiex jinhareg il-permess relattiv. Illi kamra tas-sodda skont il-ligi ghandha jkollha tieqa fuq barra jew bitha imdaqqa li fil-pjanta originali kif ukoll dik ezebiti a fol 69 fil-mori tal-kawza ma kelliex tieqa jew fuq barra jew taghti ghal bitha. Lit-Tribunal ma jidhirlux illi l-attur kellu ebda xelta ohra, ghajr illi jipprezenta l-pjanta li fil-fatt ezebixxa sabiex jigi ottenut il-permess sabiex jissanzjona l-fond kif gie mibni. Illi rigward il-gallarija, it-Tribunal huwa tal-fehma illi jirrizulta mill-provi li kien sar zball fil-kalkoli u d-disinn tal-attur u d-disinn tal-gallarija ikien inhareg hazin. Izda dan il-fattur wahdu seta' jigi rimedjat u semmaj kellha tintalab revizjoni a spejjez tal-attur. Illi skont il-permess li nhareg mill-MEPA, il-konvenut kellu jhallas il-kontribuzzjoni ghall-'Commutated Parking Scheme' li lanqas ma thallasx. Illi dawn il-fatturi juru nuqqas serju minn naha tal-konvenut sabiex jirregolarizza l-pozizzjoni tal-fond tieghu.

Illi ghar-ragunijiet kollha hawn fuq imsemmija, it-Tribunal ihoss illi l-attur ipprova l-kaz tieghu u ghaldaqstant it-talba timmerita li tigi akkolta.

Ghaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talba attrici u jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' elf, tmien mija u tnejn u tmenin Euro (€1,882.00), bl-ispejjez kif mitluba.

Spejjez tal-kawza a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----