MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
IAN SPITERI BAILEY

Seduta tat-22 ta' Settembru, 2009

Talba Numru. 501/2007

Perit Kerstein Micallef B.E. & A (Hons)

Vs

David Vella 293181(M)

It-Tribunal,

Ra l-**Avviz** fl-ismijiet premessi pprezentat fid- 18 ta' Gunju 2007, fejn l-attur qieghed jitlob lil dan it-Tribunal jikkundanna lill-konvenut David Vella ihallas s-somma komplessiva ta' elf, erba` mija u ghaxar liri Maltin (Lm1410.00) skond it-tariffa "K" peress illi l-attur offra xoghol u servizzi professjonali fil-kapacita` tieghu ta' perit arkitett lill-konvenut.

Peress illi l-konvenut ghalkemm interpellat diversi drabi sabiex jersaq ghall-hlas tas-somma minnu dovuta baqa` inadempjenti minghajr ebda raguni valida fil-Ligi.

Ghaldaqstant l-attur jitlob lil dan it-Tribunal sabiex jikkundanna l-konvenut ihallas l-ammont dovut, bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' sekwestru numru 355/07 u l-imghaxijiet relattivi sad-data tal-pagament effettiv.

Ra r-**Risposta** tal-konvenut tat-23 ta' Lulju 2007 li permezz taghha huwa ecceppixxa (1) illi t-talba ta' l-attur hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tkun michuda bl-ispejjez kontra l-attur u dana kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, (2) illi subordinament u bla pregudizzju ghall-premess, il-pretensjoni tal-attur fl-ammont reklamat hija eccessiva, (3) illi subordinatament u bla pregudizzju ghall-premess, l-attur irid jaghmel il-prova tal-pretensjoni fl-ammont reklamat, partikolarment, izda mhux esklussivament, b'referenza ghal kemm kien prospettat li jiswa l-progett in kwistjoni

Salv eccezzjonijiet ohra, permessi mill-Ligi.

Sema` x-xhieda kollha u ha konjizzjoni tad-dokumenti kollha esebiti;

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghad-decizjoni wara illi d-difensuri tal-partijiet ttrattaw il-kawza.

Ikkunsidra:

Illi fit-13 ta' Lulju 2007 l-atturipprezenta nota bi tlett (3) dokumenti mmarkati Dok A, B u C.

Illi l-Perit Kerstein Micallef ipprezenta affidavit permezz ta' nota nhar is-27 ta' Marzu 2008 fejn spjega r-relazzjoni li kellu mal-klijent tieghu u cioe` l-konvenut ai fini ta' dar li dan ta' l-ahhar kellu fl-akkwati tan- Naxxar. Di fatti, l-attur kien ukoll fassal xi pjanti tal-bini/art ezistenti u kien diga` lesta zewg alternattivi differenti. Inoltre, minhabba ligi partikulari tas-sanita`, kellu jerga' jaghmel pjanta ohra tal-post. Peress illi l-fond in kwistjoni kienet art tal-Gvern, kien jehtieg ittra mill-awtorita` tad-djar fejn huma jiddikjaraw li m'ghandhomx oggezzjoni li titwaqqa' u terga' tinbidel fi flattijiet. Irrizulta wkoll li meta l-konvenut sar jaf li kien ser jehel xi penali jekk jibni l-flats, hu ddecieda li jirtira l-

applikazzjoni mill-MEPA. Ghalhekk, l-attur ipprezenta kont ridott lill-konvenut, li minkejja dan baqa' inadempjenti.

Illi l-attur xehed u esebixxa Dok KM nhar id-29 t' April 2008 li hu sett ta' dokumenti konsistenti fost ohrajn f'applikazzjoni ghal *development permission* li kienet lesta sabiex tigi sottomessa quddiem il-MEPA ghal *outline development application* pero` l-konvenut waqqaf l-istruzzjonijiet li kien tah hu stess. Il-pjanti annessi huma pjanti relattivi ghall-istess applikazzjoni u jikkonsistu f'*survey* tal-bini ezistenti u zewg (2) pjanti alternattivi ghal xulxin.

Fl-istess xhieda, l-attur ikkonferma li huwa kien ibbaza l-konteggi tieghu fuq klawsoli 10 u 11 tat-tariffa "K" u kien gie *discounted* b' 1% peress li kien jaf li l-klijent (u cioe` l-konvenut) ma kienx ser ikompli bil-progett. Inoltre, hu jistqarr ukoll li minn dan l-ammont qatt ma thallas xejn.

In kontro-ezami l-attur esebixxa Dok KM1, u cioe` l-ittra li baghat il-konvenut lic-*Chairperson* ta' l-Awtorita` tad-Djar nhar l-10 ta' Mejju 2006 sabiex jottjeni kopja ta' ittra mill-istess Awtorita` tad-Djar fejn jigi assikurat li m'hemmx oggezzjonijiet li jipprojbixxu l-izvilupp tal-fond in kwistjoni.

Il-konvenut David Vella xehed permezz ta' affidavit u ighid illi kien qabbad lill-Perit Micallef sabiex japplika ghall-konverzjoni ta' terraced house ghal bini bi tlett sulari u penthouse u semi basement garages sabiex ikun jista` jbigha b'tali permessi. Jghid illi kien inkariga lill-Perit japplika biss ghal Outline Development Permit. Jghid illi kien fehem illi kien ahjar illi jsiru pjanti ma' tali applikazzjoni u li l-Perit kien mar ikejjel, jaghmel survey tal-footpront u ghamel pjanta. Jghid illi l-Perit kien applika izda kien mgharraf illi kien hemm bzonn il-kunsens mill-Housing Authority.

Il-konvenut ighid illi kiteb lill-Housing Authoriyt hu u staqsewh ghal persentagg tal-valur tal-bini li ma kinitx taghmel il-progett li kellu f'mohhu vijabbli. Jghid illi gharraf b'dan lil-Perit u kien accetta illi jircievi l-kont tal-Perit u jhallas. Jghid illi l-kont ra gholi u offra Lm300 imbaghad

sussegwentament Lm400 – izda l-attur ma accettax. Jsostni illi t-tariffa ma tapplikax peress illi xogholijiet ma sarux u ukoll peress illi l-perit imissu kien jaf bil-kundizzjoni tal-Housing Authority.

Illi in kontro-ezami, l-konvenut in sustanza kkonferma dak kollu li qal fix-xhiedha originali tieghu, filwaqt illi zied illi minkejja illi mhux perit pero` kellu esperjenza ta' xoghol ma' estate agent.

Ikkunsidra ulterjorment :

Qabel xejn illi dan it-Tribunal kif presedut dejjem sostna illi kulhadd ghandu jithallas tax-xoghol minnu pprestat fuq inkarigu ta' haddiehor. Illi mhix skuza accettabbli dik illi jressaq il-konvenut biex ma jhallasx – ossia illi l-Perit ma kienx jaf illi kien hemm bzonn approvazzjoni mill-Housing. Il-progett ma kienx tal-Perit, izda kien tal-konvenut, u bl-esperjenza illi kellu f'xoghol ta' l-estate agent – forsi kien messu jaf hu illi kellu bzonn l-awtorizazzjoni tal-Housing. In ogni caso – kien jispetta lilu ikun jaf dak ghax il-progett kien tieghu u l-kundizzjonijiet li kellu hu fuq il-kuntratt ta' l-akkwist minn ghand il-Housing messu kien jafhom hu u mhux il-Perit.

In kwantu ghall-kontestazzjoni tal-konvenut dwar l-applikabbilita` tat-Tarriffa K – irid jinghad, haga illi l-konvenut donnu konvenjentament qed jiskarta, illi l-attur kien irriduca l-kont tieghu billi applika tariffa ta' wiehed fil-mija flok tnejn fil-mija – skont ta' hamsin fil-mija fuq it-tariffa applikata.

It-Tribunal jifhem illi dak li gara f'dan il-kaz kien biss illi l-konvenut marlu zmerc il-progett minhabba l-imposizzjoni tal-multa da parti tal-Housing Authority, u ghalhekk kull spejjes illi lehaq dahal ghalihom qed jarhom zejda.

Filwaqt illi l-istess konvenut ighid illi kien hu stess illi stieden lill-attur johroglu l-kont tas-servizzi lilu moghtija fuq inkarigu tieghu stess – ma jistghax imbaghad jippretendi illi jiddetta hu kemm ghandu jhallas tas-servizz lilu moghti. Hemm tariffa, l-attur skontha bin-nofs di buona volonta`

tieghu, u l-prezz ta' servizz professjonali bhal ma hu dak ta' perit ma ghandux jigi meqjus bhal xi negozju fuq is-suq, billi l-konvenut joffri kemm jidhirlu hu. Giustament imbaghad l-attur, meta ra illi ma thallasx, illi nehha dak l-iskont, ormai, skont illi l-konvenut ma deherx wisq illi apprezza.

Ghaldaqstant, it-Tribunal, wara sema` x-xhieda kollha, ra d-dokumenti kollha esebiti u ha konjizzjoni ta' l-atti kollha tal-kaz, ghar-ragujnijiet u l-konsiderazzjonijiet hawn fuq maghmula, jaqta` u jiddeciedi billi b'ekwita` jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u jilqa` t-talba attrici u jordna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' tlett elef mitejn u erba` u tmenin Euro u tnejn u erbghin centezmu (€3284.42) gja Lm1410, ghar-ragunijiet indikati fl-Avviz.

Bl-ispejjes kontra l-konvenut u bl-imghax mid-data tal-presentata tal-Avvi sal-hlas effettiv.

< Sentenza Finali >

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