



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA**

Seduta tat-18 ta' Gunju, 2012

Avviz Numru. 288/2007

Arkitett u Inġinier Civili Tano Zammit (ID 572562M)

Vs

Grace Spiteri u Giovanna Parrant

Il-Qorti,

Rat ir-rikors in esami li bih l-attur talab sabiex il-konvenuti, jkunu ikkundannati jew minn minnhom, li jhallsu lill-attur is-somma ta' elfejn, disa' u ghoxrin lira u sittin centezmi (Lm2029.60), bilanc ta' somma akbar, drittijiet professjonali bbazati fuq Tariffa K tal-Kap. 12 tal-Ligjiet ta' Malta, in konnessjoni ma' zvilupp ta' Triq Guzepp Caruana, Safi (MEPA Permit No. 5641/04).

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-18 ta' Jannar, 2007 u bl-imghax mid-data tal-istess ittra ufficjali kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat ir-risposta tal-konvenuti (a fol 9 tal-atti) u li biha esponew bir-rispett:-

1. Illi preliminarjament hemm il-preskrizzjoni ta' sentejn abbazi ta' l-Artikolu 2149(c) tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta).
2. Illi bla pregudizzju għall-premess l-esponenti Grace Spiteri għandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzjoni peress lilli hija ma agixxitx fil-kwalita' tagħha personali izda għan-nom ta' bintha Giovanna Parrant li hija l-proprjetarja ta' l-izvilupp in kwistjoni u l-wahda li ffirmat l-applikazzjoni relattiva.
3. Illi ukoll bla pregudizzju għas-suespost l-attur thallas għas-saldu ta' xogholu kif jirrizulta mill-kont tiegħu u ricevuta minnu rialxxata (Ara Dok 'A' u 'B' uniti) u l-esponenti ma abbandunaw l-ebda xoghol.
4. Illi inoltre l-ebda ammont ma hu dovut għax l-esponenti ma komplewx bil-progett ta' zvilupp.
5. Illi fi kwalunkwe kaz il-pjanti u x-xoghlijiet disinjati mill-attur ma sarux, kif irrizultalhom wara, skond is-sena u l-arti.
6. Salvi risposta ulterjuri skond il-ligi.

Rat id-dokumenti annessi mal-istess riposta a fol 10 u fol 11 tal-atti u markat Dok 'A' u 'B'.

Rat il-verbal a fol 41 ibid minn fejn jidher li l-konvenuti rtiraw l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kif proposta u li l-partijiet qablu li l-eccezzjonijiet rimanenti jigu decizi fis-sentenza finali.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet it-trattazzjoni.

Ikkunsidrat

Illi l-attur (fol 14, fol 40, fol 43, fol 46 u fol 62 ibid) spjega li gie avvicinat minn Grace Spiteri, l-konvenuta dwar zvilupp tal-post in kwistjoni konsistenti f'garage' go għalqa sabiex l-istess sit jigi zviluppat f'garages' u appartamenti. Wara diversi proposti, b'wahda tingħogob lill-istess konvenuta, l-

attur, applika mal-Awtorita kompetenti izda fuq isem bintha il-konvenuta l-ohra (ara d-dokument a fol 27, datat l-4 ta' Ottubru 2004 li hu l-permess li inhareg mill-istess Awtorita). Meta kien applika hu kien baghat il-kont ghas-servizzi da parti tieghu sa dan l-istadju (ara Dok A a fol 10 ibid). Dan kien jammonta ghal Lm265 u ta' dan kien thallas (ara Dok B a fol 11 ibid). Wara l-applikazzjoni, hu kien ircieva rapport minghand id-'Development Control Commission' u fost dak imnizzel bhala kondizzjonijiet kienet giet mitluba garanzija li ghalha kien oggezzjona (ara fol 20 et seq ibid). Sussegwentement kien gie suggerit mill-Awtorita' illi jkun hemm xi tibdiliet fil-faccata tal-izvilupp propost. Inltre l-imsemmija garanzija kienet tnaqqset sa Lm2,500. L-istess kaz kien gie diskuss f'meeting' tal-'board' tal-Awtorita li ghalih attenda l-attur. Filfatt, hu kien baghat ittra fejn jidher li gew accettati l-korrezzjonijiet suggeriti mill-istess Awtorita, flimkien ma pjanta emendata u, presenti l-istess attur, f'laqgha tad-'D.C.C.', giet accettata l-applikazzjoni kif emendata sakemm fit-12 ta' Mejju 2005, inhareg il-permess finali. Fl-istess waqt, il-klijenta kienet informatu li kien ser jinbeda x-xoghol u, ghalhekk, l-attur kien baghat il-'commencement notice' . Difatti kienet tnaddfet l-ghalqa, thaffer bir zghir fil-blat. Izda gara li jidher li kien hemm nuqqas ta' qbil bejn l-attur u r-ragel ta' Grace Spiteri, Victor Spiteri dwar l-uzu ta' travi imsejjha 'flange beams' ossija planki. Inltre, fl-20 ta' Settembru 2006 kien ircieva ittra minghand il-Perit Odette Lewis u din informatu illi Giovanna Spiteri xtaqet li "... issir applikazzjoni ohra fuq l-istess sit" u ghalhekk sabiex tigi segwita l-procedura ta' bdil tal-Perit skond l-formula li tintuza ghal dan il-ghan. Dwar dan hu rnextilu jaghmel kuntratt mal-imsemmi Victor Spiteri u mal-konvenuta Grace Spiteri. Din tal-ahhar kienet qaltlu li l-art in kwistjoni kienet giet trasferita lil bintha Giovanna Parrant nee Spiteri u li "... t-tifla riedet taghmel xi haga differenti minn kif ippjanat originarjament" hu, l-attur, wiegeb li kien hemm kontijiet pendenti dovuti lilu, izda din il-konvenuta, uriet u tat x"jifhem lill-attur li ma kienx ser jithallas. Difatti hu hareg u baghat kont ammontanti ghal Lm2029.60 kalkolat minn "... Fuq ix-xoghol kollu kieku sar" skond it-tariffa K tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta ossija "... 4% tal-istima tax-xoghol li

kieku sar". Izda dan il-kont ma kienx thallas. L-attur specifika illi l-ammont ta' Lm265 skond il-kont a fol 10 ibid ma kienx finali. Difatti hu rega tenna li kellu l-jedd li jithallas il-persentagg imsemmi fuq il-valur totali ta' kostruzzjoni (ara fol 32 u fol 33 tal-istess atti). Dwar dan hu esebixxa dokument imsemmi 'Preliminary Estimate' dwar kif wasal ghall-ammont mitlub minnu izda din l-istima qatt ma kienet intbaghtet minnu lill konvenuti. Hu ssottolinea li "In rigward dawk li qed jigi mitlub in konnessjoni mal-modifikazjonijiet ... dawn kienu a bazi tar-rikjesti maghmulin mill-MEPA" liema modifikazzjonijiet kienu gew diskussi ma' u accettati mill-konvenuta Grace Spiteri li accettat ukoll il-garanzija kif ridotta. Inoltre, dwar dak ix-xoghol li kien di gja nbeda, kif hemm fuq deskritt, kienet il-konvenuta stess li inkarigat in-nies ghal dan il-ghan u ta' dan l-istess konvenuta kienet informatu. Meta dan ix-xoghol kien tlesta, ghal madwar tlett xhur, dan kien waqaf u kien hawnhekk li rcieva l-ittra msemmija minghand il-Perit Odette Lewis. Dwar l-inkarigu moghti lilu, hu qal "Ma nahsibx li x-xoghol tieghi kif esegwejtu jien kien hazin jew mhux tajjeb". Inoltre hu spejga li l-perit li ssostiwih seta' johrog "... iktar units" fl-izvilupp peress li "Fit-3 ta' Awissu 2006 il-Ministru ghogbu li jinbidlu l-'building heights' f'din l-area, filfatt hawnhekk nzdied sular" mentri l-permess li applika ghalih l-attur kien inhareg fit-18 ta' Gunju 2006.

Ikkunsidrat

Illi l-konvenut, Grace Spiteri (fol 68 u fol 77 et seq ibid) bdiet billi qalet illi s-sit jappartjeni lill-konvenuta l-ohra bintha, Giovanna Parrant. Inoltre l-attur kien ghamel pjanta li turi erba' appartamenti u garaxxijiet, dan tal-ahhar fil-livell tat-triq. Dwar din il-pjanta, hi ssostni li "... qatt m'ghogbitha" ghax "... kien wisq semplici". Difatti hi ridet "... aktar appartamenti u garaxxijiet". Cjononostante il-kont, meta rcievit, kien thallas u hawnhekk qed tirreferi ghal dak a fol 18 u 19 tal-atti. Inoltre kienet irceviet talba minghand 'Heritage Malta' li fiha "... gejt mitluba nhallas hamest elef liri Maltin, jien ma nafx ghaliex". Bl-intervent tal-attur, dan il-kont gie ridott ghal Lm2,500 u dan l-ammont gie depositat minnha fil-bank bhala 'bond'. Dawn

il-flus, eventwalmwnt, gew rilaxxati u nghataw lura lill-konvenuta minn 'Heritage Malta'. Pero, skond hi l-attur kien irrabja meta sar jaf b'dan ir-rilaxx. Inltre l-attur kien qalilha li kellha thaffer bir sabiex jinhareg il-permess finali u dwar dan il-punt hi u l-attur kienu "...illitigaw". Jidher li l-konvenuta kienet hadet parir ta' bennej, Anthony Schembri u dan kien intwera l-pjanta maghmula mill-attur u kien qal "... bil-pjanta kif saret se titgharraq il-plot" ghax "... kellhom johorgu aktar appartamenti, aktar garages" u 'penthouse'.

Inltre l-pjanta li saret mill-Perit Odette Lewis kienet inghobot minnha ghax "... rajt li kien hemm hafna differenza" u "... ghogbitni". Dwar dak imnizzel fid-dokumenti a fol 48 u fol 61 ibid u x-xogholijiet hemm specifikat hi sahqet "... jien qatt ma nkarigajt lill-Perit ossija lill-attur ara x-xhieda ta' Victor Spiteri a fol 79 et seq ibid, tal-Perit Odette Lewis a fol 90 et seq ibid li qalet li in rigward l-pjanta maghmula minnha, qatt ma giet sottomessa applikazzjoni lill-Awtorita kompetenti peress li l-konvenuti stess qalulha sabiex ma tkomplix bil-process ta' applikazzjoni ghax "... Hemm kont allegatament pendenti mal-Perit ta' qabilha" (u ghalhekk l-izvilupp qatt ma nbeda).

Illi Ivor Robinich (fol 88 u fol 99 et seq ibid) in rappresentanza tal-Awtorita' kompetenti xehed dwar il-file numru 5641/2004 fejn hemm indikat li l-propretarju tas-sit in kwistjoni hu Giovanna Spiteri, kif hemm imnizzel fl-applikazzjoni ghall-izvilupp. Din tal-ahhar giet sottomessa mill-attur fl-4 ta' Ottubru 2004, u l-permess inhareg fit-28 ta' Gunju 2005. Sussegwentement ma sarux xi emendi fil-permess kif mahrug. Inltre fil-lokalita in kwistjoni kien inhareg pjan lokali gdid li gie fis-sehh matul Lulju 2006. Skond il-pjan regolatur lokali gdid, fil-post in kwistjoni, "... seta' jinbena bhala 'semi-basement'" u tlett (3) sulari fuqu waqt li "... qabel dan, kien hemm 'temporary provision scheme'" u "... kien permess 'semi-basement' u zewg (2) sulari". Dwar 'receded floor' ossija 'penthouse' din kienet fid-deskrizzjoni tad-Direttorat jew tal-'Board tad-D.C.C., liema deskrizzjoni kienet 'in vigore' kemm qabel kemm wara l-pjan regolatur il-gdid, li kien soggett ghal

konsultazzjoni pubblika ghal sena' qabel ma hareg (ara d-dokument a fol 101 ibid dwar 'Building Heights' f'Hal Safi).

Ikkunsidrat

Illi mill-esami tal-provi prodotti jirrizulta b'mod car illi fl-inkarigu moghti lillu mill- u fl-interess tal-konvenuti l-attur agixxa u esegwixxa fl-istess inkarigu b'mod professjonali u ghall-ebda raguni ma jista' jigi addebitat lill-attur xi nuqqas da parti tieghu mill-lat professjonali.

Illi jidher ukoll illi l-attur meta irrediga l-pjanta li a bazi taghha kien inhareg il-permess finali hu kien qed jimxi, b'mod korrett, fuq il-pjan regolatur vigenti fil-perijodu in esami. Kien wara dan li gie emendat il-pjan regolatur b'hekk u ghalhekk setghet giet sottomessa applikazzjoni ohra bl-emendi permessi skond l-istess pjan liema applikazzjoni pero' ma gietx sottomessa mill-perit il-gdid inkarigat mill-konvenuti.

Ikkunsidrat

Illi b'referenza ghall-eccezzjonijiet sottomessi mill-konvenuti, mill-istess provi jirrizulta li:-

- a) l-attur kien gie inkarigat fl-interess taz-zewg konvenuti u ghalhekk it-tieni (2) eccezzjoni ma tistax tkun sostenibbli.
- b) hu minn hu li l-attur kien thallas skond id-dokumenti a fol 10 u fol 11 ibid. Pero dan il-kont kien jirreferi ghal xoghol maghmul minnu sad-19 ta' Novembru 2004 minghajr ma hemm, b'mod ovvju, xi referenza ghal xoghol li sar minnu sabiex jinhareg il-permess finali fit-28 ta' Gunju 2005. Dan ix-xoghol sussegwenti, jinsab deskritt b'mod kridibbli, fix-xhieda tal-istess attur. Inoltre mill-provi ma jirrisulta, bl-ebda mod, li dan kien xi pagament 'a saldu'.
- c) Mill-istess provi jirrisulta li fil-fatt, l-konvenuti, ma komplewx il-progett u, ta' dan, ma nghatat l-ebda raguni valida jew kredibbli, anke meta gie inkarigat perit gdid.

Ikkunsidrat

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi dwar il-'quantum' mitlub jidher li l-attur ibbaza ruhu b'mod strett mal-ligi hawn fuq citata, u ghalhekk dak mitlub, hu, effettivamente dovut miz-zewg konvenuti.

Ghal dawn il-motivi, l-Qorti tilqa' t-talbiet attrici u tikkundanna liz-zewg konvenuti sabiex jhallsu lill-attur is-somma ta' Lm2029.60 ossia €4727.70 bl-imghx legali mit-18 ta' Jannar 2007 sad-data tal-pagament effettiv kif ukoll l-ispejjes ta' dawn il-proceduri inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-18 ta' Jannar 2007.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----