MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2015

Citazzjoni Numru. 1079/2007

Perit Hector Zammit

(ID Nru 370966M)

kontra

Date Limited (C32831),
Jason Vassallo (ID269372M), Etienne Farrugia(ID434371M), George Grech (ID38670M)

Il-Qorti :

I. **Preliminari**

Rat ir-rikors guramentat prezentat fis-17 ta` Ottubru 2007 li jaqra hekk :–

1. Illi l-esponenti kien gie nkarigat mill-intimati bhala perit arkitett sabiex jaghmel xoghol professjonali fosthom survey tas-sit, pjanti, disinji, applikazzjonijiet lill-awtoritajiet koncernati u anke stimi u dan fil-konfront tas-sit li jgib in-numru 10/12 fi Triq Giuseppe Stivala, Naxxar ;

2. Illi fil-mori ta` dan ix-xoghol u wara li kienu saru diversi pjanti u applikazzjonijiet lill-awtorita` koncernati taht l-inkarigu moghti lilu huwa ntalab sabiex jawtorizza lill-intimati jbiddlu l-Perit Arkitett inkarigat minnhom ;

3. Illi r-rikorrent ta tali awtorizzazzjoni sabiex jitbiddel il-Perit Arkitett fuq l-izvilupp in kwistjoni izda zamm fermi d-drittijiet u hlasijiet dovuta lilu fir-rigward tax-xoghol li huwa ghamel fil-konfront ta` dan l-izvilupp ;

4. Illi minkejja li r-rikorrent talab il-hlas dovut lilu fir-rigward tax-xoghol esegwit minnu fuq l-inkarigu tal-intimati jew uhud minnhom, huma baqghu inadempjenti fil-hlas ;

5. Illi r-rikorrent ipprezenta l-kont finali lill-konvenuti li jammonta ghal hamest elef, tliet mija u sebghin lira Maltija u erba` centezmi (Lm 5,370.04) diversi drabi u anke talab dan l-ammont permezz ta` ittra ufficjali datata 2 ta` Marzu 2006, izda baqa` ma thallasx dak dovut lilu ;

Jghidu ghalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex m`ghandhiex din il-Qorti tiddeciedi billi :

1. Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom huma debituri fil-konfront tar-rikorrent fl-ammont ta` hamest elef tliet mija u sebghin lira Maltija u erba` centezmi (Lm5,370.04) bhala hlas dovut lilu ghall-inkarigu moghti lilu mill-intimati jew min minnhom ;

2. Tordna u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu l-istess ammont lir-rikorrent ;

Bl-imghax u bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-attur u l-lista tax-xhieda ndikati minnu.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti kollha li kienet prezentata fit-8 ta` Novembru 2007 li taqra hekk :–

(i) Illi preliminarjament l-intimati Jason Vassallo, Etienne Farrugia u George Grech ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju in kwantu l-inkarigu moghti lir-rikorrenti sabiex jaghmel xoghol professjonali fuq is-sit li jgib in-numru 10/12, fi Triq Giuseppe Stivala, Naxxar sar unikament mis-socjeta` intimata Date Limited ;

(ii) Illi fil-mertu l-ammont kif pretiz mir-rikorrent mhuwiex dovut mill-intimati ;

(iii) Illi fil-fatt l-ammont illum pretiz mir-rikorrent huwa ferm aktar minn dak pretiz minnu ftit qabel ma gie ngaggat arkitett iehor fuq il-progett u dana kif jirrizulta minn kont li nhareg mir-rikorrenti stess fit-3 ta` Gunju 2004 fl-ammont ta` tmien mija u tnax-il Liri Maltin (Lm812) ;

(iv) Illi fi kwalunkwe kaz l-ammont pretiz mir-rikorrenti huwa eccessiv in kwantu bazat fuq stima hazina u eccessiva tal-'construction costs' ;

(v) Salv eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi.

Rat il-lista ta` xhieda ndikati mill-konvenuti.

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda tal-Perit Ray Vella u ta` Lawrence Chetcuti fl-udjenza tat-8 ta` Frar 2008 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta, u rat id-dokument li kien esebit.

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda tal-attur fl-udjenza tal-25 ta` April 2008 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta u rat id-dokumenti li kienu esebiti.

Semghet ix-xiehda ta` Ivor Robinich mill-MEPA fl-udjenza tat-18 ta` Marzu 2010.

Rat in-nota li pprezenta l-attur fis-6 ta` Jannar 2011.

Semghet ix-xiehda ta` l-konvenut Etienne Farrugia fl-udjenza tal-31 ta` Jannar 2011, u rat id-dokumenti li kienu prezentati.

Rat in-nota li pprezentaw il-konvenuti fl-24 ta` Mejju 2011.

Semghet ix-xiehda ta` David Caruana fl-udjenza tat-18 ta` Ottubru 2011 u rat id-dokumenti li kienu prezentati.

Semghet ix-xiehda tal-Perit David Psaila fl-udjenza tad-19 ta` Jannar 2012.

Semghet ix-xiehda tal-konvenuti George Grech u Jason Vassallo fl-udjenza tat-3 ta` April 2012.

Semghet ix-xiehda in kontroezami tal-konvenuti George Grech u Etienne Farrugia fl-udjenza tat-18 ta` Gunju 2012.

Semghet ix-xiehda in kontroezami ta` l-attur fl-udjenza tas-17 ta` Settembru 2012.

Rat in-nota b`dokumenti li pprezentaw il-konvenuti fil-25 ta` Settembru 2012.

Semghet ix-xiehda tal-Perit David Psaila fl-udjenzi tas-6 ta` Mejju 2013 u 27 ta` Gunju 2013, u rat id-dokumenti li kienu prezentati.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet u n-noti ta` replika skambjati bejn il-partijiet.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tal-5 ta` Mejju 2014 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Sintesi tal-provi

Perit Ray Vella pprezenta dokument konsistenti minn avviz tal-MEPA.

Lawrence Chetcuti xehed illi huwa jahdem bhala draughtsman mal-attur. Kien hemm bdil fil-pjanti li kienu ntalbu. Fil-fatt kien hemm madwar erba` proposti differenti. Ix-xoghol tieghu kien limitat ghat-tpingija tal-pjanti. Huwa ma kienx imur fil-post fejn kien se jsir il-progett. L-attur kien ghaddielu pjanti, imbaghad hu ghamel id-drawings bil-kambjamenti li kien hemm bzonn. Fuq bosta mill-pjanti li nhadmu, jidher imnizzel ismu. L-inizjali LC kienu tieghu ; dak ifisser li d-drawing hareg minn

taht idejh. Ix-xoghol fuq il-pjanti sar bejn Novembru 2003 u Settembru 2004. Wara dak il-perijodu, waqaf fuq dak ix-xoghol.

L-attur xehed illi kien ghal habta ta` l-ahhar tal-2003 li l-konvenuti Grech, Farrugia u Vassallo tawh l-inkariku li jhejji disinn ghal proprjeta` li kellhom fin-Naxxar, naturalment biex isiru il-pjanti, u applikazzjoni ghall-MEPA. Diversi kienu c-certifikati li kellhom isiru minhabba d-diversi ipoteki li kien hemm mal-banek. Fix-xahar ta` Jannar 2004, issottometta l-applikazzjoni mal-MEPA. Attenda ghal diversi laqghat mal-MEPA u mad-DCC. Ha l-interess li jsegwi meta kienu qed isiru l-laqghat, u sabiex jekk jinghata c-cans, jaghti l-kontribut tieghu fil-laqghat. Min-naha tad-DCC kien hemm diversi talbiet ghal emendi, u anke wiegeb ghar-rapport tal-case officer. Kien mar xi tliet darbiet quddiem id-DCC sakemm kien deciz mill-konvenuti li jinbidel il-perit. Saret ic-change of architect form. Baghat il-kont finali tieghu lill-konvenuti izda baqa` ma thallas xejn, anke wara li baghat reminder.

Stqarr illi l-kont finali tieghu huwa esebit a fol 29. Ikkonferma li kien baghat kont on account biex ikun jista` jigbor certa spejjez. L-inkariku tieghu kien terminat fl-1 ta` Novembru 2004 ; l-ghada stess iffirma ic-change of architect form. Fil-kont hemm inkluz dokument tal-MEPA intiz unikament biex juri kronologija.

Fil-**kontroezami**, l-attur ikkonferma li s-sit mertu tal-progett tal-konvenuti kien proprjeta` tal-familja tal-mara tieghu. Dawn riedu jbieghu il-propjeta`. Il-konvenut Vassallo kien talbu sabiex javzah jekk ikun jaf bi propjeta` ghall-bejgh. U hekk ghamel fil-kaz tal-propjeta` tal-familja tal-mara tieghu. Dawn lanqas reklam ma kienu lahqu ghamlu biex ibieghu l-propjeta`. Il-familjari tal-mara tieghu kienu talbuh jaghmel pjanta sabiex ikunu jistghu jistabilixxu l-prezz li sejrin jitolbu ghall-bejgh. Il-pjanta kienet wahda semplici fis-sens li kienet turi d-daqs ta` l-art. Il-pjanta a fol 162 saret fuq struzzjonijiet ta` s-socjeta` konvenuta, u kienet parti mill-process sabiex tigi pprezentata l-applikazzjoni. Dik il-pjanta ma kellhiex x`taqsam mal-familjari tal-mara tieghu billi dawn riedu jbieghu mhux jaghmlu zvilupp.

Ikkonferma l-istima ta` l-izvilupp a fol 31 u 32 kif ukoll il-kont tieghu a fol 111 li huwa bazat fuq stima ta` spejjez tal-kostruzzjoni ta` Lm 103,722. Huwa sostna li d-differenza tirrizulta mill-fatt li l-istima ta` Lm 62,000 kienet ghal fini ta` self, fiz-zmien

meta x-xoghol ta` kostruzzjoni kien ser isir minn Vassallo Construction. Il-kont tieghu jittratta l-actual construction cost u ghalhekk is-somma hija reali. L-ammont ta` Lm 103,000 baqa` stima peress li l-bini kien ghadu ma sarx. Bejn il-kont li baghat f`Gunju 2004 u dak ta` Novembru 2004 kienu saru bdil fil-pjanti, u kien anke attenda ghal xi laqghat. Problema kienet tieqa fuq ir-rampa li c-Chairman tad-DCC kien qed jaraha li tmur kontra l-ligi sanitarja waqt li tas-sanita` kienu qed jghidu li ma hemm l-ebda ksur. Kienet saret proposta sabiex tigi solvuta l-kwistjoni izda l-proposta kienet rifjutata. Ghall-ahhar laqgha huwa ma setax jattendi ; staqsa ghal differiment izda l-konvenut George Grech insista li jattendi hu u l-laqgha spiccat hazin.

L-attur xehed illi l-kont huwa mahdum skond it-Tariffa K fis-sens li huwa ma talabx il-pagament tal-kostruzzjoni. Il-construction costs (bill of quantities tal-progett) huwa inkluz fl-item 2 li huwa parti mit-2% ta` l-estimate of construction. Huwa ma zammx hlas tas-site inspection li ghamel fuq il-proprjetajiet personali ta` l-konvenuti Farrugia u ta` Vassallo, u li kienu necessarji ghall-ipoteki. Il-bill of quantities a fol 112 sar meta kien prezentat il-kont il-gdid, u sar hekk peress li l-kont kellu jigi bbazat fuq l-istima tal-progett. Biex jigi kkalkolat il-persentagg tieghu, irid ikun jaf l-valur tal-progett finali ta` kostruzzjoni minghajr finishes. Il-perit li jkun involut fil-mument li jkunu approvati l-pjanti mill-MEPA u fil-kostruzzjoni jithallas bis-6% flimkien ma` 2% ohra tal-kejl, waqt illi l-perit fis-sitwazzjoni tieghu fejn kien involut fil-mument li gew approvati l-pjanti izda mhux fil-kostruzzjoni, ghandu bzonn li jkollu stima tal-costs tal-kostruzzjoni biex jigi kkalkolat id-dritt tieghu u jithallas 2% u 2%.

Ivor Robinich – rapprezentant tal-MEPA – xehed illi kienet saret applikazzjoni PA 92/2004. Il-permess hareg fid-9 ta` Mejju 2005. L-attur kien il-perit li ssottometta l-applikazzjoni f`isem Etienne Farrugia. L-attur ghamel diversi settijiet ta` pjanti. In segwitu kien hemm bdil fil-perit. Bejn it-2 ta` Novembru 2004 u s-7 ta` Jannar 2004 il-perit inkarigat kien l-attur. F`dak il-perijodu, kienu sottomessi pjanti originali, sett ta` ritratti ; kienu emendati l-pjanti kif talab id-Direttorat tal-MEPA. Jista` jkun li kien hemm laqghat, izda kien hemm korrispondenza bejn il-perit u l-MEPA. Ma setax ighid jekk l-attur kienx mar personalment ikellem il-case officer. L-applikazzjoni kienet "*to demolish existent dwelling and workshop and construct basement garages in the nine residential units including washrooms*." Il-permess li hareg kien dwar l-istess zvilupp. Meta nbidel il-perit, l-applikant baqa` l-istess.

Fil-**kontroezami**, Ivor Robinich xehed illi l-applikazzjoni dahlet il-MEPA fis-7 ta` Jannar 2004. Il-pjanti orginali hargu mill-ufficcju tal-attur ghax kienu ffirmati

minnu. Fost il-korrisprobdenza skambjata bejn l-attur u l-MEPA, kien hemm ittra tas-16 ta` Marzu 2004. Qal li meta johrog DCC report, ikun hemm l-involviment tal-perit, peress li r-rapport jinghata lill-klijent u lill-perit sabiex dan ighaddi l-kummenti tieghu jew jirribatti l-argument tar-rapport. Huwa spjega li DPAR jew DPA report huwa l-kummenti jew ir-rakkomandazzjoni tad-Direttorat li ssir lill-Bord tad-DCC, ossija dan isir qabel ma` jkun tela` l-process quddiem id-DCC. Kien hemm korrispondenza tal-21 ta` Ottubru 2004 mibghuta lill-attur fejn is-segretarjat tad-DCC informa lill-attur bis-seduta fejn kien sejjer jinstema` l-kaz. Is-seduta tad-DCC kienet fit-28 ta` Ottubru 2004 fis-1.30 pm. Wara li kienet trattata l-applikazzjoni, id-DCC talbet xi affarijiet b`terminu. Dan kien fl-4 ta` Novembru 2004. Laqgha ohra tad-DCC saret fl-10 ta` Jannar 2005. Id-dikjarazzjoni li kien inbidel il-perit saret fit-2 ta` Novembru 2004.

Il-konvenut Etienne Farrugia xehed illi huwa direttur tas-socjeta` konvenuta. Kien jaf lill-attur peress li kien jahdem ma` Vassallo Construction. F`Settembru 2003, l-attur kien avvicina lilu u lill-konvenut Jason Vassallo – direttur iehor ta` Date Limited – peress illi membri tal-familja tieghu kellhom proprjeta` li xtaqu jbieghu biex nizviluppawha flimkien, ossija hu, l-attur stess u Jason Vassallo. Il-proprjeta` kienet tinsab go Stivala Street, Naxxar. L-attur ipprovda pjanti li kien ghamel hu stess biex ibiegh il-proprjeta` u werieh xi sketches. Il-prezz rikjest ghall-bejgh tal-proprjeta` kien ta` Lm 150,000. Sar ftehim sabiex il-propjeta` tkun akkwistata mill-attur, minnu u minn Jason Vassallo flimkien. Il-hsieb kien li eventwalment jiffurmaw kumpannija. Sar appuntament man-Nutar Marco Burlo` biex isir il-konvenju. Xi jumejn qabel id-data tal-konvenju, l-attur qal li ma kienx lest jaghmel il-konvenju u ried iwaqqaf kollox. Vassallo u hu kellmu lil George Grech u dan accetta li jidhol minflok l-attur. Fil-fatt kienet kostitwita s-socjeta` konvenuta bejnu, Vassallo u Grech. Il-konvenju sar fl-ahhar ta` Novembru 2003. L-attur baqa` involut sabiex jaghtihom servizzi at professjonali in konnessjoni mal-applikazzjoni tal-MEPA.

Kompla jixhed illi l-attur ressaq l-applikazzjoni lill-MEPA wara li sari l-konvenju bil-premessa li l-permess johrog sa sitt xhur wara. Skond l-attur, kien ghamel ricerka mal-MEPA u ma kellux ikun hemm problema li l-permess johrog sa zmien sitt xhur. Sar zball fis-sens illi l-konvenju ma kienx soggett li johorgu l-permessi billi l-attur kien tahom il-kelma li l-permess kien jilhaq johrog sa sitt xhur wara li tkun saret l-applikazzjoni. Marru ghand id-designer David Caruana biex jaghmel il-pjanti billi George Grech kien qal li kif l-attur ghamel il-pjanti, il-permess ma kienx johrog. Caruana hejja discette li nghata lill-attur ; dan ha kopja ta` li kien hemm fid-discette u dahhal il-pjanti l-MEPA. L-attur ipprezenta pjanta li hejja d-designer, kif ukoll il-pjanta li hejja li kien hejja hu. Abbazi ta` dawn talab il-hrug tal-permess mill-MEPA. Ipprezenta wkoll il-pjanta li kien hejja bil-proposta li kien ghamel fil-bidu dwar il-kostruzzjoni tal-proprjeta` li kienet intiza biex tinbiegh lil terzi.

Stqarr illi fiz-zmien tal-konvenju, saret l-applikazzjoni u nbeda l-process sabiex jittiehed self bankarju. Indunaw li l-attur ma kienx qed jaghti kaz il-file. L-attur ma kienx jitla` l-Bord. Minflok kienu jmorru hu u George Grech. F`laqgha minnhom il-perit biss seta` jitkellem u ghalhekk billi l-attur ma kienx prezenti, il-kaz taghhom kien differit ghal data ohra. F`okkazjoni minnhom, l-attur inghata data sa meta kellu jissottometti pjanti ; l-attur ma tax kaz u kellu jkun George Grech li gibed l-attenzjoni tieghu. Fil-fatt il-permess ma harigx fi zmien sitt xhur.

Fisser illi huma kienu kostretti jersqu ghall-kuntratt finali ghax inkella kienu jitilfu d-depozitu. Xtaqu li l-konvenju jkun estiz u talbu lill-attur sabiex jintervjeni ghalihom izda dan qalilhom ma xtaqx jidhol fi kwisjtonijiet tal-familja. Fl-istess waqt, l-attur kien prezenti meta sari l-kuntratt tal-bejgh. Dakinhar l-attur talab li jithallas senserija ta` 1% u nsista li jekk ma kienx sejjer jithallas, kien se jhassar il-kuntratt.

Kompla jixhed illi kien hemm okkazjoni ohra fejn saret seduta tad-DCC li ghaliha rega` ma kienx prezenti l-attur ghalkemm kien jaf bil-laqgha u kien weghdhom li sejjer jattendi. Billi l-permess baqa` ma harigx skond kif stqarr l-attur, huma hadu decizjoni li jibdlu lill-attur u jqabbdu perit iehor. Ighid li l-attur kien hareg kont tax-xoghol li kien ghamel sa dakinhar li kien ta` Lm 812. Huwa kien lest li jhallas dawn it-Lm 812 izda l-attur ma riedx jithallas b`cheque u qallu li ma kienx ser jiffirma l-formola tal-bdil tal-perit. Huwa hassu offiz bl-imgieba tal-attur, cempel il-Kamra tal-Periti li talbuh jibghat ittra. U hekk ghamel. Jaf illi l-Kamra tal-Periti kellmu lill-attur u sussegwentement l-attur iffirma l-formola tal-bdil tal-perit. Huwa pprova jerga` jaghtih ic-cheque izda l-attur qallu li kien ser jibghat kont iehor. Huwa lmenta mal-attur u qallu li lanqas t-Lm 812 ma kien haqqu jithallas. L-attur baghat il-kont xorta u kien jammonta ghal Lm 5,279.24c (ara fol 113-114). Dan il-kont ma thallasx ghaliex kien esagerat. Kien ibbazat stima tal-ispiza tal-kostruzzjoni ta` Lm 103,000. F`dak l-istadju huma la kienu waqqghu bini u lanqas bnew bini gdid. L-istima kienet hazina ghaliex il-progett ma swiex daqstant.

Sostna li l-attur qatt ma ssorvelja x-xoghol. Skond ix-xhud, l-istima tal-attur hija hazina totalment u esagerata, ghaliex il-progett kollu taghhom ma kienx sewa daqshekk. L-attur kien ghamel stima ta` kemm kien qed jistma li jiswa x-xoghol sabiex

jinghataw self mill-bank ; l-istima tieghu ma kenitx gholja daqstant li tidher fil-kont tieghu. Ghall-iskop tas-self mill-bank, l-istima tal-attur kienet ta` Lm 65,000 li minnhom 20 % kienu *contingencies.* Mistoqsi mill-qorti jekk sarx depozitu ta` l-hlas li ma kienx kontestat, ix-xhud wiegeb illi waqt laqgha mal-attur, kien offrut hlas ta` Lm 1,500. Il-proposta taghhom kienet oghla minn dak li kien haqqu l-attur izda dan irrifjuta. Ma sar l-ebda depozitu fil-qorti.

Xehed illi minflok l-attur dahal il-Perit David Psaila. Wara li dahal fix-xena l-Perit Psaila, il-permess ta` l-izvilupp hareg wara xahar u nofs. Perit Psaila attenda ghal laqgha tal-bord ; intalab jaghmel bdil fil-pjanti ; dan il-bdil sar ; rega` ltaqa` l-bord u l-permess kien approvat.

Fisser illi qabel saret il-kumpannija konvenuta, sar ftehim bejnu, bejn Jason Vassallo u l-attur fejn l-attur inhatar bhala l-perit tal-progett. Wara li saret il-kumpannija, kompla l-process. L-inkariku lill-attur inghata mill-kumpannija konvenuta ghaliex l-inkariku nghata wara li kienet kostitwita l-kumpannija.

Fil-**kontroezami**, Etienne Farrugia xehed illi l-konvenju kien iffirmat mid-diretturi personalment peress li l-kumpannija ma kenitx ghadha kostitwita. Huwa ffirma l-applikazzjoni lill-MEPA. Il-ftehim mal-attur kien illi l-permess johrog fi zmien qasir. L-applikazzjoni mal-MEPA tressqet wara li sar il-konvenju u qabel sar il-kuntratt. Skond ix-xhud, l-attur thallas ta` senserija meta ma kinitx dovuta. Huwa kkonferma li huwa kien mar biex ihallas lill-attur l-ewwel kont ta` Lm 800 li kien baghat l-attur wara li saret l-applikazzjoni lill-MEPA. Huwa insista li site survey kienet diga` saret qabel ma` dahlu fix-xena huma peress li s-sit kien proprjeta` tal-familja tal-attur. Sostna li l-pjanti kienu diga` ghand l-attur, u sarux fuq struzzjonijiet taghhom. Ghalhekk ma kellhomx ihallsu huma taghhom. Minn dawn il-pjanti huma hadu ftit li xejn beneficcji ghaliex il-pjanti kellhom jinbidlu. L-applikazzjoni fil-fatt saret skond il-pjanti ta` David Caruana. Il-pjanti tal-attur kienu differenti hafna minn dawk ta` Caruana. Fost hwejjeg ohra, ix-xaftijiet kienu differenti. Ix-xaftijiet kienu problema peress li Caruana kien ghamilhom zghar, mentri fuq il-pjanti tal-attur, lanqas biss kienu jidhru. Mill-esperjenza huma kkonkludew illi jekk il-pjanti li hejja l-attur jigu prezentati l-MEPA, dawk kienu se jkunu rifjutati. Bl-ideat li hareg bihom l-attur, il-MEPA ma kinitx ser tohrog il-permess ; ghalhekk kien inkarikat David Caruana.

Farrugia stqarr illi meta dahal il-Perit Psaila fl-istorja, saru zewg laqghat mad-DCC u hareg il-permess. F`dak l-istadju kien ghad hemm problemi dwar xi twieqi fit-tieni sular u dwar ix-xaftijiet. Il-Perit Psaila pprezenta pjanti godda.

Kompla jixhed illi l-attur ma kienx accetta li jiffirma l-formola tal-bdil tal-perit. Biex din giet eventwalment iffirmata, kellhom ighaddu madwar xahar u nofs ohra. Il-progett taghhom twettaq u gie jiswa hafna anqas minn kien stmat mill-attur. Ghalkemm hareg kont fuq stima tal-ispiza l-attur ma seta` qatt jasal ghal stima korretta billi qatt ma mar ikejjel fuq is-sit. L-attur ma setax johrog kont abbazi tal-pjanti billi dawn kienu nbidlu. Min-naha taghhom, huma ma tawx lill-attur stima tal-ispejjez ta` kostruzzjoni sabiex fuq dik l-istimna johrog il-kont tieghu. Perit Psaila kejjel il-blokk u hareg il-kontijiet.

Skond l-attur l-istima kienet ta` Lm 61,800. Il-kont tieghu hareg fuq stima ta` Lm 103,722. Kien hemm ftehim verbali mal-attur fis-sens illi huwa kellu jithallas bl-4%. Il-kont hareg diversament. Il-ftehim kien li l-4% kellha tinkludi kollox. Fil-kont l-attur talab il-hlas ta` xoghol li baqa` ma ghamilx. Kieku l-attur baqa` fl-inkariku, kellu dritt jithallas 4% ta` Lm 61,000.

David Caruana xehed illi huwa jahdem bhala interior designer. Il-konvenuti flimkien taw l-inkariku biex jaghmel il-pjanti tal-progett taghhom fin-Naxxar. Fil-fatt huwa lesta l-pjanti f`Marzu tal-2005 li kienu prezentati lill-MEPA. Ghamel il-pjanta tal-faccata u l-layout tat-tqassim tal-kmamar. Il-pjanta tal-layout kienet tikkomprendi il-garaxx, typical floors ossija l-ewwel u t-tieni sulari (li kienu identici fil-layout taghhom), ground floor, penthouse u l-livelli kollha. Huwa kompla jghid li kienu imbaghad saru pjanti ohra bl-ghamara sabiex jahdmu d-dawl fuqhom. Caruana spjega li huwa ghadda l-pjanti kollha lill-klijenti tieghu li kellhom imbaghad ighadduhom lill-perit taghhom. Huwa spjega li fuq il-parir tal-perit taghhom, dawn kellhom jigu prezentati lill-MEPA flimkien mal-applikazzjoni sabiex ikun jista` johrog il-permess ta` l-zvilupp. Huwa spjega li ma jafx jekk attwalment il-pjanti tieghu kienux inghataw lill-perit biex imexxihom hu. Huwa ghadda compact disc tal-pjanti lill-klijenti.

Fil-**kontroezami**, David Caruana xehed illi l-kwalifika tieghu hija ta` draughtsman izda huwa kompetenti biex jaghmel ukoll xoghol ta` interior design. Inghata l-inkariku minghand il-konvenut George Grech f`Mejju 2003. Beda x-xoghol f`Novembru 2003 pero` ghadda l-pjanti lill-klijenti f`Marzu 2005. Qal li ma jafx jekk il-klijenti tieghu kinux inkarikaw perit biex ihejji pjanti ghall-applikazzjoni tal-permess. Lanqas ma kien jaf li f`Novembru 2003 kienet saret applikazzjoni lill-MEPA. Il-klijenti tieghu ma kienux tawh pjanti li kien hejja l-attur. Fis-sentejn li dam fl-inkariku, huwa ma ghamel l-ebda tfittix fil-MEPA. Huwa qatt ma ra l-pjanti tal-attur.

Perit David Psaila xehed illi huwa nghata l-inkariku minn Date Limited sabiex idahhal applikazzjoni l-MEPA dwar sit fin-Naxxar. Huwa spjega li kien hemm diga` applikazzjoni fuq l-istess sit bin-nru. PA 92/2004 fejn l-attur kien il-perit inkarikat. Biex seta` jibda hu, talab li ssir *change of architect form*. Meta dahal huwa fix-xena wara l-attur, l-applikazzjoni ma kenitx ghadha approvata mill-MEPA peress li kien hemm problema dwar parti mill-units u ghalhekk il-bord talab lill-attur sabiex jemenda l-pjanta. Meta dahal huwa fix-xena, kien hemm ukoll xi problemi fil-pjanta tal-ground floor ; huwa rranga l-pjanta u ssottomettieha. Il-pjanti tas-sulari l-ohra baqghu l-istess. Kienu l-klijenti li ghaddewlu l-pjanti tal-attur.

Kompla jixhed illi saru l-pjanti l-godda fuq letterheads ta` l-ufficcju tieghu. Kienet saret komunikazzjoni mal-MEPA u wara li kien attenda ghal laqgha tal-bord, inhareg il-permess. Illum is-sit inbena. Qabel hareg il-permess, attenda ghal laqgha wahda biss tal-bord. Ighid illi l-problema fil-pjanti ta` qabel kienet li kien hemm xi units li kienu *below standard* u li ghalhekk ma kienux gew accettati mill-MEPA. Kien ghalhekk li bidel il-layout tal-ground floor. Jiftakar fic-cert li kien hemm target date li nghatat lill-attur biex jissottometti pjanti godda. Min-naha tieghu, huwa talab estensjoni taz-zmien ghall-presentata tal-pjanti qabel ma skada z-zmien kien koncess lill-attur. Stqarr ukoll li huwa kien anke ghamel stima ta` kemm kien ser jiswa l-progett.

Fil-**kontroezami**, Perit Psaila xehed illi c-change of architect form kienet iffirmata fit-2 ta` Dicembru 2004. Ippreciza li l-pjanta tal-ground floor kienet emendata ; il-pjanti l-ohra baqghu l-istess ; u l-pjanti kollha flimkien tpoggew fuq letterhead tal-ufficcju tieghu. Il-klijenti ma kienux infurmawh li kien diga` sar cost feasibility study tal-progett. Huwa qatt ma attenda ghal laqghat ma` xi bank sabiex il-klijenti jiksbu self. Lanqas ma staqsa lill-klijenti dwar x`dokumenti uzaw biex jiksbu self mill-bank. Huwa inghata inkariku biex igibilhom il-permess biss. Ikkonferma li kienet intbaghtet ittra

mill-MEPA lill-attur fejn kien mitlub jirranga l-pjanta tal-ground floor level. Ikkonferma wkoll li l-applikazzjoni baqghet l-istess wahda.

Kompla jixhed illi r-rati li ntuzaw kienu dawk miftehma bil-miktub ma` Vassallo Construction Co Ltd li kien il-kuntrattur li bena s-sit. Il-konvenut Jason Vassallo kien azzjonista ta` Vassallo Construction Co Ltd waqt li l-konvenut Etienne Farrugia kien impjegat ta` l-kumpannija. Huwa ma vverifikax rati ta` kuntratti ohra li uzat l-istess kumpannija ma` haddiehor. Il-konteggi saru sabiex jithallsu l-kuntratturi. Huwa thallas tal-kejl li ghamel. Ighid li ma jafx jekk Vassallo Constructon Co Ltd kenitx thallset skond il-kejl u r-rati tieghu. Fil-konteggi ma hax in konsiderazzjoni d-demolizzjoni. Lanqas ma nkluda x-xoghol ta` skavar. Il-kont tieghu kien jirreferi biss ghall-kostruzzjoni nkluz il-bini tal-basement pero` t-tisqif bil-planki. Hu ma kienx hareg kont lill-klijent talli tpoggew il-planki.

Stqarr illi hemm differenza bejn il-valuri ta` l-ewwel u tat-tieni sular ghalkemm dawn is-sulari huma identici, peress li fuq it-tieni sular kienet ser tinbena penthouse u ghalhekk kien hemm htiega ta` travi. Biex ha l-kejl mar hu fuq il-post u ha l-kejl huwa stess. Kien hu li applika ghall-bini tal- penthouses. Billi qabel kienu sejrin isiru washrooms, huwa ma kienx kejjel ir-roof structure, it-tromba u l-washrooms. Fil-konteggi tieghu, ma kienx inkluda l-bini tal-penthouses ghaliex il-konteggi tieghu waslu sas-second floor. L-attur ma kellux x`jaqsam mal-penthouses. Fil-konteggi tieghu, ir-roofing bil-concrete huwa kkalkolat izda r-roofing bil-planki mhuwiex.

<u>Il-konvenut George Grech</u> xehed illi huwa direttur ta` Date Limited. Huma akkwistaw sit fin-Naxxar ghall-bini. Jason Vassallo kien irrakkomanda bhala perit tal-izvilupp lill-attur. Dan kellu jhejji l-pjanti biex japplika ghall-permessi ; imbaghad wara li johrog il-permess, kellu jissorvelja x-xoghol. Huma akkwistaw is-sit minghand xi familjari tal-attur. Meta avvicinaw lill-attur ghall-progett, huwa diga` kellu xi pjanti lesti izda kellhom irregolaritajiet li jekk sottomessi kif kienu, ma kienux jigu accettati mill-MEPA. Ghalhekk huma nkarikaw lil David Caruana biex jaghmel sett pjanti u ma qaghdux fuq il-pjanti tal-attur. Caruana hejja l-pjanti u huma ghaddewhom lill-attur. Dan uza l-pjanti ta` Caruana u kienu prezentati lill-MEPA. Billi huwa kien involut fil-kwistjoni mill-bidu nett, seta` jghid illi kulma ghamel l-attur kien li l-pjanti li nghata poggiehom fuq letterhead tieghu u ffirmahom.

Kompla jixhed li waqt l-ipprocessar ta` l-applikazzjoni, il-perit kien inghata xi target dates. F`okkazjoni minnhom, l-attur zamm ezatt mad-data. F'okkazjoni ohra, kellu jitlob estensjoni. Li kieku ma nghatatx din l-estensjoni, il-process kien ikollu jibda mill-gdid. Huma dehrilhom li l-agir tal-attur ma kienx tajjeb u ghalhekk hadu decizjoni li jibdluh u hatru minflok lill-Perit David Psaila. Quddiem il-Bord deher il-Perit Psalia. Huwa ma jiftakarx jekk kienx hemm xi laqghat tal-Bord li marru wahedhom fl-assenza tal-attur. Qal li l-Bord jidhol lejn l-ahhar tal-process u dak iz-zmien kien hemm involut il-Perit Psaila.

Fisser illi huma talbu lill-attur sabiex jiffirma c-change of architect form u l-attur oggezzjona. Kitbu lill-Kamra tal-Periti u wara intervent da parti tal-Kamra l-attur iffirma. L-attur ma kienx talabhom hlas qabel iffirma. Tahom il-kont wara li ffirma l-form. Qal pero` li l-ammont pretiz mill-attur kien esagerat. Huma offrew li jhallsuh ammonti ohra pero` l-attur irrifjuta.

Fil-**kontroezami**, George Grech xehed illi huwa ffirma l-konvenju ghall-akkwist tas-sit ghan-nom tal-kumpannija konvenuta. Kien Jason Vassallo li avvicinah dwar il-progett u kien anke urih xi pjanti. Il-pjanta li ra hu kienet ta` xi flats. L-izvilupp li riedu huma kien intiz sabiex jinbnew flats u garages. Qabel ma dahal hu fix-xena li kien mill-bidu nett, ma kienx hemm applikazzjonijiet mal-MEPA. Il-pjanti taghhom thejjew minn draughtsman li inkarikah hu. Il-pjanti kienu prezentati l-MEPA mill-attur fuq letterhead tieghu. Kien muri l-applikazzjoni tal-permess a fol 38. Grech spjega li dik kienet l-applikazzjoni ghall-izvilupp tas-sit. Fuq l-applikazzjoni ma kenitx tidher il-firma tieghu izda ta` Etienne Farrugia li ffirma ghan-nom tal-kumpannija konvenuta. Il-pjanti annessi kienu dawk li kien miftiehem li jigu prezentati.

Grech ikkonferma li d-data fuq il-pjanta annessa a fol 38 et seq kienet Dicembru 2003. Huwa sostna li jista` jkun li meta saret l-applikazzjoni mal-MEPA, huma kienu ghadhom ma resqux ghal kuntratt finali ta` l-akkwist. Muri l-applikazzjoni ikkonferma li Date Limited ma kenitx tidher, izda stqarr li Date Limited twaqqfet biss ghall-fini ta` dan il-progett. Id-draughtsman David Caruana ghaddielhom il-pjanti qabel il-presentata tal-applikazzjoni. Ikkonferma li huwa mar biss ghal laqghat tal-Bord. Ighid li ma jafx jekk l-attur kienx iltaqa` mac-Chairman tad-DCC, mal-Case Officer u mas-Sanitary Engineering Officer.

Xehed illi ma jiftakarx li fit-3 ta` Marzu 2004 il-MEPA talbet emendi fil-pjanti, u li l-attur issottomettihom lura fil-15 ta` Marzu 2004. Lanqas ma ftakar jekk kienx hemm talba mid-DPAR fis-17 ta` Mejju 2004 u li r-risposta ghaliha dahlet fit-2 ta` Gunju 2004. Sostna biss illi f`okkazjoni minnhom li kieku ma ndahalx hu, l-applikazzjoni taghhom kienet ser taqa`. Propju dik kienet wahda mir-ragunijiet ghalfejn inbidel il-perit. Ir-ragunijiet kollha ghall-bdil tal-attur jirrizultaw fl-ittra li kitbu lill-Kamra tal-Periti. Il-pjanta ta` Caruana ma saritx fl-2005.

Sostna li r-raguni ghala l-pjanti li urieha l-attur l-ewwel darba ma setghux jigu approvati mill-MEPA kienet ghaliex fil-progett kien hemm postijiet quddiem u ohrajn fuq wara, u dak iz-zmien, il-MEPA kienet tinsisti li bejn post u iehor jithallew sitt metri u l-komun jkun fin-nofs. Caruana hejja pjanti tajbin bil-bitha fn-nofs. Dan kien rekwizit sanitarju li l-attur ma kienx jaf bih. Stqarr illi l-pjanti li kienu prezentati ma` l-applikazzjoni kienu in kwantu ghal 96% l-istess u in kwantu ghal 4% differenti stante li jirrigwardaw teknikalitajiet. L-attur addatta l-pjanta li thejjiet minn Caruana. Ikkonferma li d-data tac-change of architect form kienet it-2 ta` Novembru 2004. Id-data ta` l-ittra bl-ilment lill-Kamra tal-Periti ggib id-data tal-5 ta` Novembru 2004. Qal li ra stramb il-fatt illi d-data ta` l-ilment kienet wara d-data tal-formola tal-bdil tal-perit. Il-kont tal-attur kien datat 2 ta` Novembru 2004. Insista li minkejja d-dati, il-kont tal-attur wasal wara li kienet iffirmata ic-change of architect. Ic-change of architect form kienet iffirmata wara li huma kitbu lill-Kamra tal-Periti. Huma qiesu l-kont bhala esagerat abbazi tal-esperjenza taghhom. L-ilment lill-Kamra tal-Periti kien jinkludi riferenza ghall-kont tal-attur.

Il-konvenut Jason Vassallo xehed illi huwa direttur ta` Date Limited. Is-sit fejn sar l-izvilupp kien akkwistat minghand il-familja tal-attur. Ghall-bidu l-akkwist kien se jsir minnu u mill-attur, imbaghad lejliet il-konvenju, l-attur infurmah illi qata` qalbu mill-akkwist tas-sit u ghalhekk huwa dahhal lill-konvenuti l-ohra u kienu huma t-tlieta li resqu ghall-konvenju. L-attur talab li jithallas is-senserija u dak il-hlas sar. Fl-istadju tal-konvenju, l-attur kellu xi pjanti li kienu saru sabiex ikun jista` jintwera lil xerrejja prospettivi l-potenzjal li kellu s-sit. Eventwalment il-pjanti nbidlu. Qal li l-konvenju sar ma` Date Limited. Huwa kien ippropona lill-attur illi l-hlasijiet dovuti lilu jsiru minn Date Limited. Stqarr illi kien David Caruana li ghamel il-pjanti ghal Date Limited, liema pjanti kienu mbaghad prezentati lill-MEPA mill-attur. L-ipprocessar tal-applikazzjoni beda jehel ghaliex il-Bord talab emendi. Meta dahal il-Perit Psaila minflok l-attur, il-permess hareg f`temp ta` xahrejn. Il-kont li pprezentalhom l-attur ma

kienx accettabbli ghalihom. Huma offrewlu somma ohra li l-attur irrifjuta. Huma qiesu l-kont esagerat ghaliex l-attur hadem fuq daqs li kieku kien baqa` jiehu hsieb ix-xoghol inkluzi l-finishe. Inoltre l-valur tal-progett li hadem ir-rata tal-hlas tieghu fuqu kien eccessiv.

III. L-ewwel eccezzjoni

Din l-eccezzjoni taqra hekk :-

Illi preliminarjament l-intimati Jason Vella, Etienne Farrugia u George Grech ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju in kwantu l-inkarigu moghti lir-rikorrenti sabiex jaghmel xoghol professjonali fuq is-sit li jgib in-numru 10/12, fi Triq Giuseppe Stivala, Naxxar sar unikament mis-socjeta` intimata Date Limited.

Fuq l-iskorta tal-provi akkwiziti, jirrizulta li l-applikazzjoni ghall-izvilupp prezentat lill-MEPA fis-7 ta` Jannar 2004 (fol 38 et seq) saret mill-konvenut Etienne Farrugia bhala s-sid ta` l-art de qua. Fid-deposizzjoni tieghu, il-konvenut Jason Vassallo xehed illi kien hu li ta l-inkariku lill-attur. Din id-deposizzjoni hija kontradetta minn dak li xehed il-konvenut Etienne Farrugia li stqarr illi l-inkariku tal-attur inghata minn Date Limited. Irrizulta li uhud mix-xogholijiet li saru mill-attur, fosthom il-valutazzjoni a fol 31 tal-process, saru b`inkariku tat-tliet konvenuti Vassallo, Farrugia u Grech. Kien hemm ukoll varji kontijiet li nhargu lill-konvenut Farrugia, u kif ukoll pjanti a fol 36 u 37 u 45 u 46 li fuqhom tnizzel il-konvenut Grech bhala l-klijent tal-attur.

Bhala parti mid-dokumenti ta` prova, ma gew esebiti l-konvenju u l-att finali ta` l-akkwist. In mankanza ta` dik li certament kellha tkun l-ahjar prova, il-konvenut Farrugia fil-kontroezami xehed illi l-konvenuti Vassallo, Farrugia u Grech iffirmaw il-konvenju f`isimhom ghaliex il-kumpannija Date Limited ma kenitx ghadha kostitwita. Jidher ukoll mix-xiehda tal-istess Farrugia illi l-applikazzjoni tal-izvilupp lill-MEPA kienet prezentata fiz-zmien ta` wara li sar il-konvenju u qabel sar il-kuntratt. Ghalhekk jirrizulta kjarament u minghajr ekwivoci illi l-inkariku lill-attur kien diga` nghata qabel

kienet kostitwita Date Limited. Ghalhekk hija nfondata fil-fatt u fid-dritt il-pretensjoni tal-konvenuti Vassallo, Farrugia u Grech li huma ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju. Irrizulta li huma legittimi kontradditturi tal-attur **mhux** il-konvenuta Date Limited ghaliex flimkien hatru lill-attur ghall-izvilupp tal-progett. Inoltre rrizulta li l-attur beda jwettaq l-inkariku tieghu **qabel** saret Date Limited.

Ghalhekk il-Qorti qeghda tichad l-ewwel eccezzjoni.

IV. Il-mertu

Fin-nota ta` sottomissjonijiet taghhom, il-konvenuti jaccettaw illi l-attur pprezenta l-applikazzjoni tal-izvilupp lill-MEPA, illi dahhal emendi ghall-pjanti li kienu annessi mal-applikazzjoni, emendi li kienu rikjesti mid-DCC tal-MEPA, kif ukoll illi deher ghal xi laqgha tal-istess Bord. Madanakollu l-konvenuti jsostnu li t-twettieq tal-inkariku mill-attur ma sarx bid-dovuta diligenza u attenzjoni.

Sentenza li ghaddiet in gudikat fejn kienet trattata d-diligenza dovuta minn perit arkitett kienet dik tad-29 ta` April 2011 moghtija minn din il-Qorti (**PA/FS**) fil-kawza "**Perit Italo Raniolo et vs Vivian Bianchi et noe**".

Il-Qorti qalet hekk :-

D3. Aspetti legali dwar il-kaz : bonus pater familias :

Id-diligenza li wiehed ghandu juza fl-ezekuzzjoni ta` kull obbligazzjoni hija ta` bonus pater familias (missier tajjeb tal-familja) u dan a tenur tal-Kap 16 art 1132 u bl-artikolu 1032 ta` l-istess Kodici jinghad li min ma juzax il-prudenza, id-diligenza u l-hsieb ta` missier tajjeb tal-familja jitqies fi htija dwar l-eghmil tieghu. Naturalment

kuntratti ghandhom jigu ezegwiti bil-bona fidi (Kap 16 art 993). L-isfond ta` dan hija r-relazzjoni bejn perit u klijent u minn analizi tas-sezzjonijiet relevanti jemergi li principalment il-perit jipprovdi servizz intellettwali, ghalkemm it-Tariffa K issemmi diversi aspetti. Inoltre, l-artikolu 1038 tal-Kap 16 jipprovdi li : "Kull min minghajr ma jkollux l-hila mehtiega jindahal ghal xoghol jew servizz, hu obbligat ghal hsara li, minhabba n-nuqqas ta` hila tieghu, jikkaguna lil haddiehor". Kif jghid il-Perit Legali fil-paragrafu 54 tar-relazzjoni tieghu :"Hawnhekk il-ligi titkellem fuq "hila mehtiega" ossija "necessaria capacita`" (Art 743 tal-Ord VII tal-1868). Il-professjonist m`hux biss ghandu jkun debitament lawrejat u jkollu warrant biex jahdem ta` perit izda huwa ghandu jkun kapaci bizzejjed biex jaghmel ix-xoghol jew jaghti s-servizz minnu mistenni. Wiehed ma jridx ikun prusuntuz u, ghax ghandu lawreja, bilfors jista` jidhol ghal kull tip ta`zvilupp - partikolarment fiz-zminijiet tal-lum fejn il-professjonijisti qed jispecjalizzaw f`kampi partikolari."

<u>Perit Arkitett</u> :

Fil-kawza fl-ismijiet "<u>Malcolm Harwood vs Joseph Aquilina et</u>" deciza fis-27 ta` Jannar 2003 minn din il-Qorti presjeduta mill-Onor. Imhallef Philip Sciberras intqal : " … Jinhass opportun f`dan l-istadju li jigu puntwalizzati u sottolinejati d-doveri li b`ligi huma imposti kemm fuq il-kuntrattur, kif ukoll fuq l-Arkitett, inkarigati mill-ezekuzzjoni ta` xoghol ta` kostruzzjoni, anke ghaliex dawn bhal kull haddiehor iwiegbu ghal hsara li tigri bl-ghemil taghhom jekk ma juzawx id-diligenza, prudenza jew hsieb ta` missier tajjeb tal-familja (Artikolu 1032(1), Artikolu 1033 tal-Kodici Civili) Jinghad a propositu fil-kawza fl-ismijiet "<u>Marianna Cinipro et noe -vs- Paolo Galea et</u>", Appell Civili, 27 ta`Ottubru 1958, illi "ma jistax ikun hemm dubju li perit li jigi nkarigat mill-kostruzzjoni ta` fond ghandu d-dmir li jassigura ruhu illi l-kostruzzjoni tal-bini lilu fdata, specjalment ghal dak li hi solidita` issir sewwa u skond is-sengha ; anzi principalment, skond il-ligi, dan id-dover jaqa` fuqu aktar milli fuq il-bennej ; u huwa l-perit dak li jassumi quddiem l-awtorita` kompetenti r-responsabilita` tax-xoghol li tieghu jkun ser jiehu d-direzzjoni. Dover ghalhekk, formalment assunt u mpost mil-ligi, tal-perit, hu dak illi juza l-abilita` u d-diligenza mehtiega biex fl-ezekuzzjoni ta` dak il-bini xejn ma jsir li jista` jikkaguna perikolu jew hsara ; huwa dmiru li jara li l-bennejja li jkunu ser jahdmu tahtu jkunu licenzjati, u anke jekk licenzjati, ghandu jidderiegi huwa nnifsu u jissorvelja x-xoghol, b`mod li ma jhallix isiru operazzjonijiet kontra s-sengha u li jikkrejaw perikolu. Mhux bizzejjed ghall-perit li jistaqsi lill-bennej x`inhu jaghmel, imma ghandu jaccerta ruhu personalment u direttament x`ikun qed isir, u huwa responsabbli ghad-danni jekk l-ghemil tieghu juri negligenza ..." ; In subjecta materja wkoll id-decizjonijiet "<u>Rebecca Aquilina -vs- Giuseppe Sciortino et</u>", Appell Kummercjali, 5 ta` Dicembru 1955 ; "<u>Il-Pulizija -vs- Perit Louis Portelli</u>", Appell Kriminali, 4 ta` Frar 1961 ; "<u>Edward Theuma et -vs- John Saliba et</u>" Appell Kummercjali, 17ta` Novembru 1972 u "<u>Bonsons Limited -vs- AIC Catherine Galea</u>", Appell, 5 ta` Ottubru 2001, fost bosta ohrajn ; In kwantu ghall-appaltatur, il-Qrati taghna kemm fid-decizjon iappena citata u riportata a Vol. XLII P I p 517 kif ukoll fi skorta ta` ohrajn irribadew il-

principju illi "l-appaltatur ghandu jezegwixxi x-xoghol lilu kommess fis-sens li huwa ghandu l-obbligu wkoll li jara li dan ix-xoghol ikun sejjer isir utilment u mhux b`mod li `l quddiem juri difetti. F`kaz bhal dan hu ghandu mill-ewwel ma jaghmilx ix-xoghol jew ikollu jirrispondi ghad-difetti li jigru `l quddiem" ("Mario Blackman -vs- Carmelo Farrugia et nomine" Appell Kummercjali, 27 ta` Marzu 1972, u s-sentenzi fiha citati) ; Huwa indubitat illi l-azzjoni hi wahda "ex contractu". Dan isib konferma mill-ispjega li jaghti r-Ricci ("Diritto Civile",Vol VIII para. 242) " ... l`obbligazione dell` architetto e dell`imprenditore verso il proprietario committente dell` opera ha radice nel contratto. Ora le obbligazioni derivanti dal contratto sono rette da norme diverse da quelle che regolano le obbligazioni nascenti da delitto o quasi-delitto ; dunque una specie di obbligazione non puo` confondersi coll` altra." Kif insenjat fis-sentenza fl-ismijiet "Mary Vassallo -vs-Giovanni Mizzi et", Prim`Awla, Qorti Civili, 9 ta` April 1949, "il-htija konsiderata fl-entita` guridika taghha hi wahda ; u taht dan l-aspett m`hemmx distinzjoni bejn kolpa kuntrattwali u dik akwiljana. Id-differenza bejniethom tinsab fil-kawza (kontrattwali tippresupponi obbligazzjoni li maghha hi marbuta ; l-akwiljana tippresupponi fatt li minnu titnissel ex nunc) u fil-grad (fil-kontrattwali wiehed jista` jirrispondi ta` culpa levis jew levissima ; fl-akwiljana r-responsabilita`testendi ruhha b`mod li dwarha m`hemmx grad.)" ; ... Jidher li n-natura ta` l-inkarigu ta` Perit Arkitett huwa mandat oneruz u wiehed jista` jghid li l-funzjonijiet ta` perit jitqassmu hekk : Il-perit jaghti pariri u suggerimenti ; Jipprovdi s-servizz intellettwali ; Jaghmel stima approssimattiva tal-progett ; Jipprepara skizzijiet u disinji, kif ukoll modifiki ta` l-istess ; Jaghmel ix-xoghol necessarju, inkluz sottomissjoni ta` applikazzjonijiet ghall-bini biex johorgu l-permessi mill-awtorita` kompetenti ; Jaghmel kalkoli strutturali ; Fejn rikjest, jipprepara l-hrug tat-tender documents ; Jissorvelja x-xogholijiet u jaghti struzzjonijiet lill-bennej ; Kejl interim u finali ; Certifikazzjoni ta` kontijiet ; Hrug ta` certifikati ta` hlas ; Responsabbilta` ghall-istruttura. Fil-kawza deciza mill-Onor.Qorti ta` l-Appell Superjuri fl-4 ta` Novembru, 1987 fl-ismijiet "Arkitett u Inginier Civili Joseph Barbara vs Direttur tax-Xogholijiet Pubblici" inghad li l-kuntratt li bih perit arkitett u l-klijent tieghu jiftiehmu li l-perit ghandu jirrendi s-servigi professjonali tieghu huwa kuntratt ta kiri ta` xoghol u industrija. Dan il-kuntratt, bhal kuntratti bilaterali kollha, huwa soggett ghall-kundizzjoni risoluttiva tacita ; ghalhekk jekk wahda mill-partijiet ma tharisx l-obbligazzjoni taghha, l-parti l-ohra tista` taghzel jew li ggieghel lill-parti l-ohra tersaq ghal-lesekuzzjoni ta` l-obbligazzjoni, meta dan jista` jkun, jew titlob li jinhall il-kuntratt flimkien mal-hlas tad-danni ghan-nuqqas ta` l-esekuzzjoni tal-kuntratt. Professjonista huwa responsabbli ghal zball grossolan izda mhux tenut ghad-danni rizultanti minn zball professjonali, sakemm mhux li dan sar kawza ta` nuqqa sta` prudenza, diligenza u attenzjoni ta` bonus paterfamilias (ara "Savona vs Asphar" – Qorti ta` l-Appell Superjuri Civili, 02/04/1951, Vol 35 Pt 1 Pg 55). Izda naturalment kull kaz ghandu c-cirkostanzi partikolari tieghu, izda dejjem mistenni li professjonist ghandu jkun tajjeb, prudenti u diligenti."

Fil-kors tal-gbir tal-provi, il-Qorti sabet diskrepanzi fil-verzjonijiet li taw il-konvenuti li jdghajfu notevolment l-attendibilita` tad-difiza taghhom. Ighidu li l-pjanti

li attwalment hejja l-attur kienu pjanti li kien diga` hejja ghall-beneficcju tal-awturi fit-titolu ta` l-konvenuta Date Limited. Ighidu li dawk il-pjanti kienu diga` lesti ghaliex kienu ntizi biex jintwerew lil xerrejja prospettivi tal-propjeta`. Madanakollu jekk tassew kien hemm pjanti li saru bl-iskop li semmew il-konvenuti, irrizulta li fil-fatt ma kienux utilizzati sabiex issir l-applikazzjoni lill-MEPA ghaliex saru pjanti ohra. Il-konvenuti jallegaw illi l-pjanti li kienu prezentati mal-applikazzjoni saru mid-draughtsman David Caruana. Skond il-konvenuti, dak li ghamel l-attur kien illi qieghed il-pjanti ta` Caruana fuq letterhead tieghu. Madanakollu dak li qalu l-konvenuti ma jaqbilx ma` dak li xehed Caruana nnifsu li tressaq bhala xhud mill-konvenuti stess. Caruana stqarr illi l-pjanti li ghamel hu saru fl-2005. Id-data li tidher fuq il-pjanti li kienu esebiti minn Caruana tidher li hija Novembru 2003. L-applikazzjoni lill-MEPA saret fl-2004. Jekk din il-Qorti twarrab dak li xehed Caruana dwar id-dati, jibqa` l-fatt li zghir kemm kien zghir ix-xoghol li ghamel l-attur fuq dawk il-pjanti xorta wahda saret l-applikazzjoni tal-MEPA bl-intervent tal-attur u bil-firma tieghu.

Din il-Qorti mhijiex konvinta mix-xiehda tal-konvenuti li l-attur naqas fl-esekuzzjoni tad-dmirijiet tieghu. Ghalkemm il-konvenut Farrugia lmenta li l-attur ma kienx jattendi ghal-laqghat tal-Bord tal-MEPA, il-konvenuti l-ohra xehdu li l-laqghat il-MEPA saru wara li l-attur kien sostitwit mill-Perit David Psaila ghaliex il-laqghat saru lejn l-ahhar tal-ipprocessar ta` l-applikazzjoni. Il-Qorti rat l-inkartament li ressaq l-attur bhala prova, u nonostante dak mistqarr mill-konvenuti, jirrizulta bl-aktar mod car u inekwivoku li l-attur ghamel xoghol varju fejn tidhol il-MEPA : zamm kuntatt regolari permezz ta` korrispondenza ; issottometta pjanti u dizinji ; zamm laqghat mal-konvenuti ; u ma` ufficjali tal-MEPA. Fuq bazi ta` probabilita` dak li realment gara ma kienx li l-attur kien inadempjenti jew traskurat, izda li l-konvenuti riedu jibdlu lill-attur u jahtru perit iehor ghaliex il-permess tal-izvilupp ma kienx hareg fiz-zmien qasir li, skond il-konvenuti, weghdhom l-attur. U allura ghax gara hekk, skond hu, u ladarba dahal perit iehor, ippretendew li jew ma jhallsuh xejn jew ihallsuh bil-ferm anqas mill-hlas li talab.

Billi l-Qorti tirrespingi l-pretensjoni tal-konvenuti li l-attur m`ghandux jedd ghall-hlas ghaliex kien adempjenti, hija sejra tmur ghall-konsiderazzjoni tal-quantum tad-dritt pretiz mill-attur.

Il-Qorti taghmel riferenza ghat-Tariffa K ta` Skeda A tal-Kapitolu 12.

Fil-kaz tal-lum, ghandu jinghad illi meta l-ispiza tax-xogholijiet taqbez l-€2,329.37c, ir-rata applikabbli hija ta` 6%. Izda meta l-perit jigi abbandunat mill-klijent, wara li jkun diga` ha l-istruzzjonijiet tal-klijent, ikun ipprepara l-iskizz tad-disinji, ikun ghamel stima approssimativa tal-ispiza, ikun issottometta applikazzjonijiet ghal-licenzi ghall-bini jew licenzi ohra, u ikun ipprepara disinji u specifikazzjonijiet ohra, id-dritt tieghu jkun jammonta ghal zewg terzi (2/3) ta` sitta fil-mija (6%). Ghalhekk id-dritt tal-perit ikun ta` 4%. Il-konvenuti qalu li huma kienu disposti jhallsu l-kont li kien baghat hareg l-attur f`Gunju 2004 fl-ammont ta` Lm 812. Minn ezami ta` dan il-kont, u fuq l-iskorta ta` dak li xehed l-attur, huwa evidenti li dak il-kont kien talba ghal hlas akkont (*on account*) li kien intiz biex ikopri spejjez li nkorra l-attur saz-zmien li hareg il-kont.

Abbazi tal-provi akkwiziti, ma jirrizultax li l-attur baghat il-kont ghall-ammont pretiz fil-kawza tal-lum huwa ffirma l-formola tal-bdil tal-perit wara l-intervent tal-Kamra tal-Periti, kif allegaw il-konvenuti. Infatti fl-ittra tal-Kamra tal-Periti (ara fol 163) hemm indikat l-ammont pretiz mill-attur fil-kawza tal-lum. Ghalhekk huwa evidenti li l-attur kien diga` hareg il-kont finali tieghu qabel l-intervent tal-Kamra tal-Periti. Il-konvenuti ppretendew li jistabilixxu huma kemm l-attur kellu jithallas, mhux li jhallsuh kemm tassew kellu jedd jithallas.

Il-konvenuti igibu l-argument li bejn il-kont tat-Lm 812.03 u l-kont finali li dwaru saret din il-kawza, l-attur ma ghamel l-ebda xoghol iehor. Ghall-konvenut dak il-fatt jikkostitwixxi prova li l-attur m`ghandux ragun fit-talbiet tieghu. Madankollu, meta l-Qorti rat il-process b`reqqa inkluz id-dokumenti li pprezenta l-attur, jirrizulta li wara li hareg il-kont tat-Lm 812.03 f`Gunju 2004 u sad-data tat-tmiem tal-inkariku u cioe` Novembru 2004, l-attur ghamlet prestazzjonijiet ohra : fosthom photographic survey, pjanti addizzjonali, pjanti riveduti, u laqghat informali (ara fol 23 et seq tal-process). Ghalhekk il-konvenuti mhux korretti fl-asserzjonijiet taghhom.

Il-konvenuti jgib l-argument li m`ghandhomx ihallsu s-somma pretiza mill-attur, ghaliex il-kontegg tal-kont huwa hazin billi l-attur ma kkalkolax id-dritt pretiz fuq l-istima tal-construction costs li kien hareg huwa stess ta` madwar Lm 62,000. Dan l-argument mhuwiex kondiviz mill-Qorti. Mill-assjem tal-provi, jirrizulta li l-ammont ta` Lm 62,000 kien determinat fuq istanza tal-konvenuti stess ghall-fini ta` bank loan facilities. Anzi fix-xiehda tieghu, l-attur ighid illi l-konvenuti taw struzzjonijiet biex l-

istima li kellu jaghmel m`ghandhiex tkun oghla minn Lm 62,000. Skond dokument ta` Novembru 2003 li baghtet Vassallo Construction Co Ltd, hemm dedotta talba sabiex l-istima tkun bejn wiehed u iehor qrib l-ammont ta` Lm 62,000. Dan id-dokument li kien fax issemma fl-udjenza tat-18 ta` Gunju 2012, u kien muri lill-konvenut Vassallo, pero` jidher li ghal xi raguni d-dokument ma kienx prezentat. Barra minn hekk, irrizulta wkoll li l-ammont ta` Lm 62,000 ma kienx jinkludi l-flus mehtiega ghall-kuntrattur li kienet Vassallo Construction Co Ltd li hija l-kumpannija ta` l-konvenut Vassallo li maghha l-konvenut Farrugia kien impjegat. L-istima ta` Lm 62,000 mhijiex l-ammont adegwat u attwali li fuqu kellu jsir il-kalkolu tad-dritt dovut lill-attur.

Il-konvenuti ressqu bhala prova stima ta` construction costs li hejja l-Perit David Psaila. Din l-istima hija ferm inqas minn dik li hejja l-attur. Ghandu jinghad li l-istima tal-Perit Psaila ma tirriflettix kalkolazzjoni shiha ta` dak kollu li ntefaq fl-izvilupp in kwistjoni. Anke skond ix-xiehda tal-istess Perit Psaila, jirrizulta illi l-istima tieghu ma tinkludix il-prezz tad-demolizzjoni tal-bini li kien hemm qabel tela` l-bini l-gdid, il-prezz tat-thaffir tas-sit, il-prezz tal-planki fil-livell tal-kantina, il-prezz tat-tisqif tal-garaxxijiet, il-prezz tat-tromba tat-tarag u ta` tmien washrooms. Barra minn hekk, fl-istima tal-Perit Psaila, mhux inkluzi l-anqas il-ventilaturi, il-kontrabejt, l-opramorta, il-lift shaft u l-membrane. Perit Psaila xehed li huwa ghamel stima ghall-fini ta` din il-kawza mhux sabiex abbazi taghha jithallas kuntrattur. Hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti li l-istima tal-Perit Psaila hija nkonklussiva biex fuqha jinhadem id-dritt spettanti lill-attur. Li kieku riedu, il-konvenuti setghu ressqu prova aktar konvincenti tal-construction costs tal-progett bil-presentata tar-ricevuti tal-hlasijiet li ghamlu. Eppure ghal xi raguni li jafu huma biss il-konvenuti qaghdu lura milli jgib `il quddiem din il-prova li setghet tikkontrasta l-pretensjoni attrici. Il-Qorti tqis li fl-assjem, il-provi attrici huma aktar affidabbli.

<u>In konkluzjoni</u>, l-ammont pretiz mill-attur ghall-prestazzjonijiet tieghu huwa tajjeb u skond il-ligi, u abbazi tal-assjem ta` fatti kif risultanti mill-kumpless tal-provi akkwiziti, il-konvenuti Jason Vassallo, Etienne Farrugia u George Grech flimkien, ad eskluzjoni tal-konvenuta Date Limited, huma responsabbli flimkien ghall-hlas tad-dritt dovut lill-attur.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :

Tichad l-eccezzjoni preliminari tal-konvenuti Jason Vassallo, Etienne Farrugia u George Grech.

Tichad l-eccezzjonijiet l-ohra.

Riferibbilment ghall-ewwel talba, tiddikjara li l-konvenuti Jason Vassallo, Etienne Farrugia u George Grech flimkien huma debituri tal-attur fl-ammont ta` tnax-il elf hames mija u tmien Ewro tlieta u tmenin centezmu (€12,508.83) ekwivalenti ghal hamest elef tliet mija u sebghin lira Maltija u erba` centezmi (Lm 5,370.04) bhala hlas lilu dovut ghall-inkariku li nghata minnhom.

Riferibbilment ghat-tieni talba, tikkundanna lill-konvenuti Jason Vassallo, Etienne Farrugia u George Grech sabiex flimkien ihallsu lill-attur l-ammont ta` tnax-il elf hames mija u tmien Ewro tlieta u tmenin centezmu (€12,508.83) ekwivalenti ghal hamest elef tliet mija u sebghin lira Maltija u erba` centezmi (Lm 5,370.04) bl-imghax legali b`effett mis-17 ta` Ottubru 2007 (data tal-presentata tar-rikors guramentata) sad-data tal-effettiv pagament.

Tikkundanna lill-konvenuti Jason Vassallo, Etienne Farrugia u George Grech sabiex flimkien ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

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