FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI TA' MALTA

MAGISTRAT DR FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta taʼ nhar it-Hamis tmintax (18) taʼ Mejju 2017

Rikors Numru 80/14 FDP

A.I.C. Marvin Ellul
(ID 527775M)

vs

Francis sive Frans Spiteri
(ID 249066M)

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors promotur ippresentat fl-4 ta' Marzu 2014 fejn ir-rikorrent talab lill Qorti tikkundanna lill-intimat Francis Spiteri thallsu s-somma ta' sebat elef, erbgha ija u hamsa u tletin Euro (€7,435) jew somma ohra verjuri, rappresentanti hlas ta' tariffi professjonali fuq xoghlijiet ta' pjanar u dizenjar imwettqa a beneficcju ta' l-intimat, gia mitluba lilu permezz ta' Ittra Ufficjali datata 29 ta' Jannar 2014, bl-ispejjez u imghax mid-data tan-notifika ta' l-Ittra Ufficjali, ossija l-1 ta' Frar 2014.

Rat id-dokumentazzjoni esebita mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur inkluz, fost affarjiet ohra, lis-'Statement of Professional Fees' datata 19 ta' Settembru 2013 (fol 7) flimkien ma' l-'*Estimates for the demolition of existing villa and construction of garages, maisonettes, apartment and penthouses*' datata 25 ta' Lulju 2013 (fol 8).

Rat ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fil 25 ta' Marzu 2014 fejn laqa' ghal dak mitlub billi ressaq is-segwenti difizi:

1. Illi preliminarjament 1-intimat qed jecepixxi illi huwa m'huwiex il-legittimu kontradittur f'dina 1-kawza peress illi hu qatt ma agixxa f ismu personali f'dina l-kwistjoni

2. Illi preliminarjament ukoll, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, 1-azzjoni tar-rikorrenti hija preskritta ai termini tal-artikolu 2149 (c) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi fi kwlaunkwe kaz u a rigward il-mertu tal-kawza odjerna, 1-initmat m'ghandu jaghti xejn lir-rikorrenti;

Rat illi fl-14 ta’ April 2014 il-Qorti ordnat illi l-intimat jibda jressaq il-provi in vista ta’ l-ewwel zewgt eccezzjonijiet tieghu.

Semghet ix-xhieda ta’ l-intimat **Francis Spiteri** moghtija fl-24 ta’ Ottubru 2014 kif ukoll rat id-dokumentazzjoni minnu esebita dakinhar stess.

Semghet ix-xhieda ta’ **Paul Sammut**, sensar, prodott mill-intimat u moghtija fit 13 ta’ April 2015.

Semghet ix-xhieda tar-rikorrent **il-Perit Marvin Ellul** moghtija fl-1 ta’ Gunju 2015 u rat id-dokumentazzjoni, ossija pjanti, minnu esebiti waqt ix-xhieda tieghu.

Semghet il-kontro ezami ta’ Francis Spiteri illi saret fil 11 ta’ April 2016.

Semghet il-kontro ezami tal-Perit Marvin Ellul illi saret fid 19 ta’ Mejju 2016.

Rat illi fid 19 ta’ Mejju 2016 il-partijiet qabblu illi kellhom jittellghu x-xhieda kollha illi kien ghad fadal fuq l-eccezzjonijiet kollha sabiex il-Qorti tghaddi biex taghti sentenza wahda.

Semghet ix-xhieda tal-Perit Marvin Ellul fuq il-meritu moghtija fl-4 ta’ Lulju 2016.

Rat illi fl-4 ta’ Lulju 2016 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x’jippresenta.

Rat illi fid 19 ta’ Jannar 2017 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x’jippresenta.

Rat is-sottomissjoni bil-miktub ta’ l-abbli difensuri tar-rikorrenti ippresentata fit 8 ta’ Frar 2017.

Rat is-sottomissjoni bil-miktub ta’ l-abbli difensuri ta’ l-intimat ippresentata fl 4 ta’ Mejju 2017.

Rat illi fl-4 ta’ Mejju 2017 il-kawza giet differita ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidrat

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi l-intimat kien interessat jakkwista villa gewwa Triq ir-Ruzell kantuniera ma’ Triq Xarbet l-Art, f’ Attard sabiex huwa jizviluppaha f’appartamenti, liema propjeta kienet intweriet lilu mis-sensar Paul Sammut.

Jirrizulta illi, hekk kif l-intimat kien ghadu qed jikkonsidra jekk jixtirx jew le il-propjeta fuq imsemmija, huwa xtaqt jinghata parir professjonali minghand perit biex ikun jaf kif seta jizviluppa tali propjeta u jekk kienetx vijabbli illi tinxtara.

Jirrizulta illi Paul Sammut isugerixxa lill-intimat sabiex imorru ghand ir-rikorrent, biex igibu tali parir professjonali minghandu.

Jirrizulta, di fatti, illi f’Jannar 2012 l-intimat u dana Paul Sammut marru ghand ir-rikorrent u, wara illi lir-rikorrent gie spjegat illi huma riedu li, fi kliem Sammut “*jaghtina indikazzjoni ta’ kemm stajna nohorgu flats minn dina l-propjeta’ sabiex Frans Spiteri ikun jista jara jekk tghoddx ghalih jew le*” (fol 43), ir-rikorrent ipprepara pjanti ta’ zvilupp tal-villa fuq imsemmija fi blokk ta’

appartamenti, liema pjanti inghaddew lill-intimat ftit wara. Sammut kien anke gharraf lill-Perit illi f'kaz li l-intimat jakkwista l-propjeta, huwa jinghata l-inkariku ta' Perit fuq il-progett.

Jirrizulta illi sussegwentement, l-intimat u ir-rikorrent, mhux fil-presenza ta' Sammu dina d-darba, ltaqghu sabiex jiddiskutu l-pjanti maghmulha mir-rikorrent u, wara illi l-intimat ghamel xi suggeriment dwar emendi fil-pjanti li kellu, ir-rikorrent reggha hareg sett gdid tal-pjanti emendati skond it-talbiet ta' l-intimat.

Jirrizulta illi lejn l-ahhar ta' Jannar 2012, l-intimat u ir-rikorrent wahedhom regghu ltaqghu u, din id-darba, l-intimat talab lir-rikorrent jaghmillu pjanti ghall-appartamenti akbar, u ghalhekk, ftit wara, hareg it-tielet sett ta' pjanti tal-appartamenti emendati skond it-talbiet ta' l-intimat.

Jirrizulta illi sussegwentement, ghal habta ta' Frar 2012, l-intimat gabar it-tielet sett ta' pjanti izda ma ddiskutihomx mal-perit.

Jirrizulta illi, minn dakinhar 'l hawn, l-intimat qatt ma kellem lir-rikorrent aktar u, ghalkemm ir-rikorrent ghamel varji tentattivi sabiex jikkomunika mieghu, ir-rikorrent qatt ma ta' risposta lir-rikorrent jekk il-progett kienx ser isir jew le.

Jirrizulta illi, eventwalment, xi seba xhur wara, ir-rikorrent gie a korrent tal-fatt illi l-intimat ma kienx xtara il-propjeta, wara kollox, u kien ghalhekk illi huwa hareg l-estimi tax-xoghol illi abbazi tieghu rrediga l-kont tieghu, u beda jigri wara l-intimat sabiex ihallsu.

Jirrizulta, madanakollu, illi l-intimat beda jevita lir-rikorrent u, eventwalment, wara li r-rikorrent ottjena l-indirizz ta' l-intimat, huwa baghtlu l-kont ghas-servizzi tieghu.

Jirrizulta illi, fid-29 ta' Jannar 2014 ir-rikorrent baghat Ittra Ufficjali lill-intimat, illi giet lilu notifikata fl-1 ta' Frar 2014 (fol 3), liema Ittra giet kkontestata mill-intimat fil 5 ta' Frar 2014 (fol 10).

Jirrizulta illi, sussegwentement, fl-4 ta' Marzu 2014 gew intavolati l-proceduri odjerni

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi d-difiza mqajjma mill-intimat kienu tlieta: li ma huwiex il-legittimu kontradittur; li l-azzjoni hija preskritta bit-trapass tal-periodu ta' sentejn minn meta inghata s-servizz abbazi tal-Art 2149 (c) tal-Kap 16 u illi l-intimat ma ghandu jaghti xejn lir-rikorrent.

Dwar l-ewwel eccezzjoni, jirrizulta illi l-intimat jikkontendi illi huwa kien jopera f'isem il-kumpannja Tal-Karmnu Construction Limited u mhux f'ismu proprju, u ghalhekk kellu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. Madanakollu, mix-xhieda ta' Paul Sammut, jirrizulta illi meta kienu qed isiru d-diskussjonijiet bejnu, bhala sensar, u l-intimat, qatt ma saret referenza ghal min kien ser jixtri l-propjeta li ghaliha r-rikorrent kien qieghed jaghmel il-pjanti ta' zvilupp (fol 44). L-istess xhud, di fatti, jikkonferma ukoll illi meta huwa kien presenti ma' l-intimat ghand ir-rikorrent, f'laqgha illi Sammut kien irranga, ma saret ebda referenza ghal xi kumpannija ta' l-intimat meta ir-rikorrent kien intalab sabiex jara kemm johorgu appartamenti mill-villa li kien interessat jixtri l-intimat.

Il-Qorti ma tistax ma tosservax, ukoll, illi r-rikorrent ilmenta bil-fatt illi huwa ma kellu ebda informazzjoni dwar l-intimat salv in-numru tal-mobile tieghu u, meta ried jibghat il-kont lill-intimat, kellu diffikulta illi jsib l-indirizz ta' l-intimat u kien wara hafna tfittix illi sab l-indirizz ta' l-

intimat. Dina hija indikazzjoni cara illi l-intimat, mhux talli ma' indika qatt lir-rikorrent illi l-inkariku tieghu kien qieghed jinghata mill-kumpannija ta' l-intimat, izda talli lanqas biss ta' dettalji tieghu lir-rikorrent.

Ghalhekk, dina l-ewwel eccezzjoni ma tistax tintlaqa.

It-tieni eccezzjoni ta' l-intimat hija illi l-azzjoni hija preskritta bit-trapass ta' sentejn.

Il-Qorti tosserva illi, ghalkemm il-kawza odjerna saret fl-4 ta' Marzu 2014, precedentement, fid 29 ta Jannar 2014, ir-rikorrent kien baghat ittra ufficjali a tenur ta l-Artikolu 166A tal-Kap 12 lill-intimat illi huwa kkontesta ftit jiem wara.

Il-Qorti tosserva wkoll illi l-intimat, tul ix-xhieda kollha tieghu, qatt ma seta jiftakar meta huwa ltaqa' mar-rikorrent filwaqt illi kkonferma illi kellu diversi laqghat ma' l-istess rikorrent, ghalkemm ikkontenda illi ma kienu erbgha, kif jishaq ir-rikorrent, izda ferm anqas.

Il-Qorti tosserva, mill-banda l-ohra, illi r-rikorrent ippresenta tlett settijiet ta' pjanti differenti, illi l-intimat ikkonferma li rcevihom kollha, illi l-ewwel sett ta' pjanti igibu d-data ta' 10 ta' Jannar 2012, it-tieni sett juru data Jannar 2012 u it-tielet sett juru d-data tat 2 ta' Frar 2012. Dana huwa indikazzjoni car bizzejjed illi s-servizz gie pprovdut b'mod kontinwu certament sat-2 ta' Frar 2012 li ma tistax titqies kontradetta mix-xhieda ta' l-intimat illi qatt ma ftakar meta ltaqghu.

Jirrizulta illi l-Ittra Ufficjali illi tinterrompi t-trapass tal-preskrizzjoni giet intavolata fid-29 ta' Jannar 2014, ossija entro il-periodu ta' sentejn previst mill-Artikolu 2149 (c) tal-Kap 16, u ghalhekk it-tieni eccezzjoni ma tistax tintlaqa.

It-tielet u l-ahhar eccezzjoni mressqa mill-intimat hija illi huwa ma ghandu jaghti xejn lir-rikorrent.

Mill-provi prodotti jirrizulta illi l-intimat, flimkien ma' Paul Sammut, illi kien ha l-intimat ghand ir-rikorrent, kienu pprovdew lir-rikorrent pjanta tal-villa illi kien interessat jixtri l-intimat u kien inkarigat jara kemm kien johrog appartamenti minn tali binja.

Jirrizulta wkoll illi tali pjanti gew mibdula darbtejn fuq talba ta' l-intimat stess abbazi ta' rikjesti minnu maghmulha.

Jirrizulta illi l-intimat stess ikkonferma illi, darba minnhom, meta cempillu r-rikorrent dwar jekk kienx ser isir il-progett, fi kliem l-intimat stess "*meta wegibtu ghedtlu d-deal mhux ser isir hu talabni xi flus; u meta kien talab cifra eccessiva hafna jien (ma) kontx qbilt maghha u b'hekk spiccajna hawnhekk.*"

Jirrizulta, ghalhekk, illi l-ilment ta' l-intimat ghalhekk jidher car illi ma kienx illi ma kellu jaghtih xejn, izda illi l-kont kien wiehed eccessiv.

Jirrizulta, madanakollu, illi l-konteggi maghmulha mir-rikorrent u ppresentati mar-rikors promotur a fol 7 u 8 tal-process, qatt ma gew ikkontestati u ghalhekk il-Qorti ma ghandha ebda raguni tiddubita illi huwa korretti.

Jirrizulta illi, ai termini tal-Artikolu 11 ta' l-iskeda K tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, intitolat "*Drittijiet meta l-perit jabbanduna lill-Klijent jew jiġi Abbandunat mill-Klijent jew Xogħlijiet Jibqgħu mhux Magħmula*", huwa stabbilit dan li gej:

“ 1. Jekk proġett imsemmi fil-paragrafu 10 ta' din it-Tariffa jew parti minnu jkun abbandunat jew jekk il-perit jabbanduna l-klijent jew ikun abbandunat mill-klijent:

(a) wara li l-perit ikun ħa l-istruzzjonijiet tal-klijent, ipprepara l-iskizz tad-disinji preliminari biżżejjed biex juru l-interpretazzjoni tal-perit dwar l-istruzzjonijiet tal-klijent u wara li jkun għamel stima approssimattiva tal-prezz tal-proġett, id-dritt għandu jammonta għal terz (1/3) tad-drittijiet speċifikati fil-paragrafu 10;

Jirrizulta, mill-provi prodotti mir-rikorrent, illi huwa kien ipprepara l-iskizz tad-disinn preliminari kif tghid il-Ligi, anzi mhux wiehed izda tlieta.

Jirrizulta wkoll illi huwa kien ghamel stima approssimattiv tal-prezz tax-xoghlijiet tal-progett wkoll.

Finalment, jirrizulta illi l-ammont mitlub fil-kaz odjern huwa attwalment terz tad-dritt dovut lir-rikorrent ghas-servizz tieghu la darba l-progett ta’ disinn u fabrikazzjoni tal-bini lilu inkarikat mill-intimat gie abbandunat mill-istess intimat.

Ghalhekk, ma ghandu jkun hemm ebda dubju illi l-ammont reklamat mir-rikorrent huwa rizultat ta’ servizzi pprovduti lill-intimat fuq rikjesta ta’ l-istess intimat maghmulha lir-rikorrent u ma ghandu jkun hemm ebda dubju illi dak mitlub huwa d-dritt stabbilit mill-Ligi, ossija Artikolu 11 ta’ l-iskeda K tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Konkluzjoni

Wara illi rat il-provi kollha prodotti,

Wara illi rat is-sottomissjonijeit dettaljati taz-zewgt abbli difensuri tal-partijiet,

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi l-kaz billi

Tichad l-eccezzjonijiet kollha ta’ l-intimat,

Tilqa it-talbiet attrici, u ghalhekk,

Tillikwida l-ammont dovut lir-rikorrent bhala hlas ta’ tariffi professjonali fuq xoghlijiet ta’ pjanar u dizenjar imwettqa a beneficcju ta’ l-intimat fis-somma ta’ sebat elef, erbgha ija u hamsa u tletin Euro (€7,435), u

Tikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrent is-somma ta’ sebat elef, erbgha ija u hamsa u tletin Euro (€7,435).

Spejjez tal-proceduri odjerni kif mitluba u imghax mill-1 ta’ Frar 2014 sad-data tal-pagament effettiv ikun a kariku ta’ l-intimat.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur