MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GRETA MIFSUD

Seduta ta' l-24 ta' Settembru, 2007

Talba Numru. 1587/2004

Perit Alexander Bezzina u
l-Perit Keith Cole f'isimhom proprju u in rappresentanza tas-socjeta' BAC Ltd.
vs
Sandro Zammit

It-Tribunal,

Ra l-avviz tal-atturi fejn qed jitolbu lill-konvenut sabiex ihallas is-somma ta' hames mija u tnejn u disghin lira Maltin, sitta u tlettin centezmu (Lm592.36) rapprezentanti drittijiet professjonali rigwardanti progett ta' villa f'Hal Lija;

Bl-ispejjes, inkluz dak ta' l-ittra interpellatorja datata 9 ta' Lulju, 2004 u bl-imghaxijiet legali sal-pagament effettiv;

Ra r-risposta tal-konvenut li eccepixxa illi fl-ewwel lok hu m'ghandu x'jaqsam xejn mas-socjeta' BAC Limited u qatt ma qabbadhom jaghmlu xejn u m'ghandhom l-ebda *locus standi* f'din il-kawza u ghalhekk it-talbiet taghhom ghandhom jigu michuda;

Illi, fit-tieni lok, il-pretensjonijiet tal-periti atturi huma esagerati billi l-ammont mitlub huwa bazat fuq rati li evidentement imorru ferm oltre t-tariffa stabbilita fil-Kap.12 u lanqas ma sar ftehim li r-rati kellhom ikunu differenti mill-imsemmija tariffa;

Salvi eccezzjonjiet ulterjuri;

Ra x-xhieda tal-Perit Bezzina, li spjega li l-ufficcju tieghu kien gie inkarigat mill-konvenut sabiex jaghtu s-servizzi taghhom ghaliex kien ser jaghmel xi alterazzjonijiet fis-*semi-detached* villa li kellu;

Il-Perit jispjega li peress li ma kellhomx il-permessi tal-bini kif mahruga originarjament ghad-disposizzjoni taghhom, kellhom jergghu jaghmlu il-pjanti u l-iskizzi mill-gdid. Dan kollu l-konvenut kien jafu. Kellhom ukoll jergghu jsiru mill-gdid is-sezzjonjiet kif ukoll l-elevazzjonijiet;

Ighid li saru diversi laqghat mal-konvenut u kienu hejjew ukoll il-pjanti ghall-alterazzjonijiet kif proposti;

L-applikazzjoni ghal "*full development permission*" gietipprezentata lil MEPA fil-5 ta' Dicembru, 2002 u kienu saru zewg laqghat mal-*case officer* tal-MEPA;

Gie stabbilit, illi l-villa kif mibnija ma kienitx taqbel mal-"*policy and design guidelines*."

Kien fit-30 ta' Gunju, 2003 (PA 6851/02) li nhareg il-permess, "*full development permit*".

Ghal finijiet ta' kejl, il-perit jispjega illi huma kienu hadu in konsiderazzjoni x-xoghol estensiv li kienu ghamlu u ma llimitawx ruhhom ghax-xoghol ta' alterazzjoni u dan minhabba li kienet saret "a *full development permit*."

Kien ittiehed il-kejl u saru pjanti tal-villa shiha;

Ighid li ma giex ikkalkolat il-hin li ddedika d-*draughstman*. Bhala kuntratt ta' xoghol, dan qatt ma gie ffirmat u dan

minhabba li la l-konvenut u lanqas il-kuntrattur tieghu ma kienu marru ghandu. Il-kuntratt kien jispecifika r-rati u l-ispejjes, kif ukoll meta kellu jibda u jittermina x-xoghol u kemm il-darba il-perit kellu jaccedi fuq il-post;

L-ammont dovut mill-1 ta’ Jannar, 2004, ghadu ma thallasx. Kellhom jittiehdu proceduri kontra l-konvenut u fil-mori offra li jhallas tlett mija u hamsin lira Maltin (Lm350), izda sa’ dak iz-zmien, l-ispejjes tal-kawza kienu telghu;

Il-perit jispjega illi dwar il-kejl kien qaghad fuq dak li qallu id-*draughtsman* u ma kienx jeskludi li kien l-konvenut stess li kien tah il-kejl;

Fuq l-applikazzjoni, l-perit ighid li kienet ”*a full development application*, “ la darba kienet ser titmess il-faccata. Il-fatt li kien hemm “*refund*” ma jfissirx li ma kienitx “*full development application*.” Il-Perit jispjega li f’dan il-kaz kien inhareg “ *full development permission*.”

Ix-xhud jikkonferma li kien iltaqa’ mal-konvenut darba biss u li dan ta’ l-ahhar kien ipprova jikkomunika mieghu pero’, darba minnhom kien imsiefer u darb’ohra kien iltaqa’ mieghu l-Bank u kienu ftehmu fuq appuntament;

Il-Perit jikkonferma ukoll li x-xoghol tieghu huwa distint minn dak ta’ *draughtsman* ghax huwa responsabbli ghal affarijiet strutturali;

Ra x-xhieda tal-konvenut li ighid li hu u l-mara tieghu xtaqu jaghmlu xi alterazzjonijiet fid-dar taghhom sabiex joholqu bitha fejn setghu jilghabu t-tfal. Kien kellem lil Perit Bezzina li kien qabdu mad-*draughtsman* tieghu li kien jismu Manuel, li b’kumbinazzjoni kien iddisinja l-pjanti originali tad-dar tal-konvenut;

Sabiex Manwel seta’ ihejji l-pjanti kellu bzonn tal-pjanti originali u kull ma kellu ghadihomlu l-konvenut, flimkien ma’ disinji “*to scale*” tal-post bil-proposta tieghu. Damu jigru warajh sakemm tahom il-pjanti, izda peress li l-

ispejjes involuti kienu pjuttost sostanzjali, kienu ikkunsidraw proposta ohra;

Il-proposta li fuqha mbaghad tefa’ applikazzjoni kienet tikkonsisti li jghollu cint ta’ barra ghal tmien filati, jinfetah bieb zghir taht it-tarag biex naghmlu access ghal *front garden* minn hdejn il-kcina u nbidlu s-*sitting room* f’garaxx billi jifthu bieb minflok it-tieqa esistenti ghal fuq it-triq principali. Kellhom isiru xi tibdiliet fil-faccata; Il-konvenut jispjega illi kellu jhallas hamsa u ghoxrin Lira Maltin (Lm25) ghaliex Manwel ma kienx cert jekk l-applikazzjoni kellha ssir bhala “*full application*” jew le, izda mbaghad rrizulta li ma kienitx ghaliex kien irrifondewlu Ghaxar Liri (Lm10);

Fit-18 ta’ Frar, 2003 kien ircieva minghand il-MEPA li l-permess tieghu ma setax jinhareg peress li kien hemm xi affarijiet fil-proprjeta’ li ma kienux jikkonformaw mal-kundizzjonijiet tal-villel u dan meta hadd mill-periti ma kien avzah. Il-konvenut ighid li l-Perit Bezzina kien iffirma l-applikazzjoni;

Il-konvenut ikompli jispjega li f’Novembru, 2003 kien rega’ kellem lil Manwel sabiex dan jissuggerilu xi bennej ghaliex ukoll kienu xtaqu jifthu hajt bejn zewgt ikmamar isfel;

Manwel gablu xi *sketches* maghmula mill-perit u l-istima giet ikkonfermata fl-ammont ta’ sitt mija u erba u sittin Lira Maltin (Lm664). Ix-xoghol sar, pero’ la Manwel u anqas il-perit ma dehru;

Minkejja li kien dejjem jitlob ghal kont, qatt ma rcieva kont minghand l-atturi u kien biss bejn il-Milied u l-Ewwel tas-sena li kien ircieva kont minghand il-Perit Bezzina u dan fl-ammont ta’ seba’ mija u hamsin lira Maltin (Lm750) u dan bhala “*outstanding fees.*” Kien hemm skont ta’ mitejn u hamsin lira Maltin (Lm250) + vat bil-15% ta’ Lm75 (Total – Lm577.30). L-ittra li kien ircieva ukoll kienet titlob hlas fi zmien erbat ijiem ghax jekk le, wara l-VAT kien ser jigi kkalkolat bit-18%;

Kien hawn li kien ikkuntatja lil Manwel li kien sorpriz, izda qallu ukoll li fi zmien il-Milied, il-perit kien ihobb jgholli l-kontijiet tieghu minhabba l-ispejjes tar-rigali Qallu ukoll li kien imdejjaq jahdem mal-perit u ried jitilqu;

Manwel kien skanta bil-kont aktar u aktar meta x-xoghol kien ghadu ma sarx. Il-konvenut jispjega li bil-kalkolazzjoni tieghu a bazi tal-mod normali kif jithallsu l-periti, bejn 3% u 5% ta' sitt mija erbgha u sittin lira Maltin (Lm664), il-kont tal-perit suppost kien jammonta ghal madwar dsatax il-Lira Maltin (Lm19) (3%) jew tieta u tletin Lira Maltin (Lm33) (5%);

Il-konvenut jispjega li t-tariffa kienet issemmi tlieta u sittin Lira Maltin (Lm63) qabel l-Vat circa tmenin Lira Maltin (Lm80) bil-vat u dan ghax-xogol tal-periti u tal-enginiera;

Il-konvenut jispjega li fil-bidu ta' Jannar, 2004 kien iltaqa' mal-perit Bezzina u ftehmu biex jiltaqghu u meta ghamlu hekk, il-Perit baqa' jinsisti li jithallas l-ammont fl-invoice u ma kienx dispost jinnegozja l-ebda ammont iehor u eventwalment il-kaz spicca l-Qorti;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidra;

It-Tribunal jemmen illi in mankanza ta' ftehim *ad hoc* dwar il-hlas li talvolta jkun dovut lill-perit, ghandha tapplika t-tariffa li tirregola l-professjoni tal-periti arkitetti, li kopja taghha giet ezebita;

Il-provi li gabu l-partijiet huma f'certu sens inkompleti. Per ezempju d-draftsman Manwel, la gie prodott mill-attur, allvolja l-konvenut jikkontesta l-ammont ta' xoghol li dan ghamel , kif anke ma giex prodott mill-konvenut biex jikkonforta t-tezi tieghu. Il-konvenut ippresenta affidavit, pero'ma giex imsejjah ghall-kontro-ezami, meta evidentement dan kien ikun necessarju biex l-attur ikollu konfort ghal posizzjoni li ha, bhal per ezempju, meta jikkontesta l-valur tax-xoghol ta' tibdil strutturali li sar fil-fond tal-konvenut.

L-attur naqas ukoll li jippresenta prospett dettaljat tal-pretensjoni tieghu, filwaqt li d-dettalji li ta huma ndikattivi li x-xoghol minnu prestat huwa nkorporat fil-paragrafu li jiddeskrivi x'xogholijiet huma koperti bit-tariffa;

F'kaz fejn si tratta ta' tibdil strutturali li swew mas-sitt mitt lira, dak li t-Tribunal kien jistenna mill-attur li jaghmel kien li almenu jiggustifika kif il-"fees" tieghu, kif il-hlas minnu pretiz, qabel ma gie ridott ghall-ammont indikat fl-avviz, kien ta' aktar mill-valur tax-xogholijiet strutturali. Jidher pero' li l-attur qed jistrieh fuq il-fatt li l-applikazzjoni kif ukoll il-permess kien ghal "full development". Pero' dan ma jinnewtralizzax il-fatt li x-xoghol mill-ewwel kien u baqa' ghal alterazzjonijiet u kien f'dan l-isfond li gie nkarigat u lesta l-pjanti u l-applikazzjoni opportuna. Jekk skond ir-regolamenti c-cirkostanzi kienu tali li l-applikazzjoni kellha tkun ghal "full development", nonstante li si trattava biss ta' alterazzjonijiet, dan ma jintitolahx jiehu vantagg minn dan u jippretendi kif qed jippretendi li dan ma kienx ta' kaz ta' alterazzjonijiet. Kien x'kien il-mod kif hareg il-permess, il-fatt li ix-xoghol kien jikkonsisti f' alterazzjoni li jiswew ftit aktar minn sitt mitt lira, ma tbiddilx!

It-Tribunal ghalhekk ihoss illi jkun barra minn loku li jigi kompensat aktar jew izjed minn hekk u cioe' sejjer jikkonferma li dak li hu dovut lill-attur f'dan il-kaz huwa dak previst fit-tariffa u cioe' 7% ta' l-ispiza fejn l-ispiza teccedi l-hames mitt Lira (Lm500), izda ma ma jeccedix l-elf Lira (Lm1000);

Fil-kaz ta alterazzjonijiet f'bini ezistenti il-percentagg li ghandu jithallas ghandu jizdied b'hamsin fil-mija fuq ir-rata ghal xogholijiet godda.

Il-konvenut japplika dawn it-tariffi K u japplika din il-formula:-

L-istima tax-xogholijiet kienet dik ta' Lm664 x 7% = Lm46.48 u 50% fuq ir-rata ghal xogholijiet godda li jgib

total ta’ disa u sittin Lira u tnejn u sebghin centezmu (Lm69.72);

It-Tribunal jaqbel li din il-formula ghandha tigi applikata u l-attur ghandu jithallas a bazi ta’ dawn it-Tariffi;

Jibqghu zewg punti x’jigu decizi:-

(1) il-konvenut eccepixxa li qatt ma kellu relazzjoni mas-socjeta’ attrici. Din l-eccezzjoni giet injorata mill-attur li ukoll naqas milli jikkonforta lill-konvenut li fl-affidavit tieghu jindika u sa’ fejn jikkoncerna lilu hu ttratta mal-attur personalment anki ghax kien jafu.;

Ghalhekk din l-eccezzjoni trid tintlaqa’.

(2) Jidher illi biex forsi jevita l-kawza, il-konvenut ghamel aktar minn offerta wahda lill-attur, li pero’giet rifjutata. Ma jirrizultax kienx sar xi depositu . L-importanza ta’ dan illum hija minima stante li kull offerta giet rifjutata mill-attur u ma tistax titqies bhala ammissjoni da parti tal-konvenut li l-perit attur kellu dritt ghall-hlas oltre dak provdut mit-tariffa, ghaliex kollox kien ibbazat fuq il-kundizzjonijiet li ma jkunx hemm proceduri;

F’dawn ic-cirkostanzi ghalhekk, it-Tribunal jikkonkludi li t-talba attrici ghandha tintlaqa’ limitatment ghas-somma ta’ disgha u sittin lira Maltin, tnejn u sebghin centezmu (Lm69.72), kif spjegat mill-konvenut fin-nota ta’ osservazzjonjiet tieghu, li l-konvenut ser jigi kkundannat ihallas lill-attur proprio;

Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal tiddisponi mill-kawza, billi filwaqt li jilqa’ l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, bl-ispejjes relativi a karigu tal-attur nomine, jilqa’ t-talba ta’ l-attur proprio fl-ammont ta’ disgha u sittin lira Maltin, tnejn u sebghin centenzmu (Lm69.72). L-ispejjes relativi jigu sopportati mill-partijiet skond ir-rebh u telf.

< Sentenza Finali >

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