MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2013

Citazzjoni Numru. 668/2006

Perit Edgar Rossignaud

Vs

B.F. Limited

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fis-26 ta' Lulju 2006 l-attur qieghed jitlob il-hlas ta' wiehed u tletin elf disa' mija u disa' u tmenin ewro u sittin centezmu (€31,989.60) li jirraprezenta dritt professjonali, inkluz Taxxa Fuq il-Valur Mizjud, ghal servizzi rezi mill-attur lis-socjeta konvenuta in konnessjoni ma' progett ta' twaqqiegh tal-Buskett Forest Apart Hotel, Triq ta' Sabbat, Buskett limiti ta' Had Dingli u zvilupp mill-gdid.

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fid-29 ta' Settembru 2006 (fol. 10) il-konvenuta wiegbet:-

1. It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex l-ammont mhux dovut. Fid-dikjarazzjoni guramentata Peter Borg iddikjara:

(i) Hu minnu li l-attur kien baghat ittra legali datata 16 ta' Dicembru 2005 sabiex il-konvenuta thallas l-ammont li kien qieghed jintalab.
(ii) Madankollu dan l-ammont kien diga' gie mitlub minn Building Consultancy Services Limited.
(iii) L-ammont mhux dovut. Waqt is-seduta tal-15 ta' Gunju 2011 id-difensur tal-konvenuta spjega li f'dan ir-rigward *"…. Kif ser jirrizulta mill-provi, kien evidenti li b'dawk il-pjanti l-applikazzjoni kienet ser tigi rifjutata. Ikkonferma wkoll li wara li hareg mix-xena l-perit Rossignaud, il-konvenuta nkarigat perit iehor jaghmel pjanti godda u nhareg outline development permit fil-mori tal-kawza."* (fol. 162).

Permezz ta' twegiba ulterjuri[1] il-konvenuta eccepiet il-preskrizzjoni skond l-Artikolu 2149(c) tal-Kodici Civili.

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti li jinkludu noti ta' sottomissjonijiet u ser tghaddi biex tikkunsidra il-punti in kontestazzjoni.

<u>Relazzjoni Guridika</u>.

Il-konvenuta ssostni li m'ghandha l-ebda relazzjoni guridika mal-attur. Jirrizulta li:-

(a) Il-pjanti nhargu minn Building Consultancy Services Limited, kumpannija li l-attur ghandu nteress fiha.

[1] Prezentata fl-1 ta' Settembru 2011.

(b) Fit-30 ta' Gunju 2005 inhareg kont f'isem din il-kumpannija.
(c) F'Mejju 2001 inhareg rapport *"Buskett Forest Aparthotel Project Preliminary Estimates for Capital Expenditure"* (fol. 53) u fuqu hemm l-isem tal-istess kumpannija.
(d) F'korrispondenza li l-perit Rossignaud baghat lill-MEPA u lill-Awtorita' tat-Turizmu kien jaghmel uzu minn letterheads ta' Building Consultancy Services Limited.

Madankollu l-qorti hi tal-fehma li l-attur ghandu ragun meta jsostni li jrid jigi stabbilit lil min, originarjament, kien inghata l-inkarigu. Mill-atti jirrizulta li:-

i. Fid-29 ta' Lulju 1997 kienet saret applikazzjoni mal-MEPA. Fl-applikazzjoni isem l-attur hu ddikjarat bhala l-perit tal-progett, u deskritt bhala: *"Demolition of existing aparthotel with out buildings and carry out excavation works and construct new 144 bed aparthotel with function rooms, facilities and underground parking"*.
ii. Fl-14 ta' Gunju 1999 l-attur hareg kont (numru 1386) lill-konvenuta fejn talab hlas akkont ta' Lm3,000.
iii. L-attur ma setax jezercita l-professjoni tieghu tramite l-kumpannija Buildings Consultancy Services Limited. Fiz-zmien li nghata l-inkarigu, l-iktar li seta' jkollu kien socjeta civili ma' perit iehor (ara Artikolu 9 tal-Att Att dwar l-Arkitetti u Inginieri Civili, Att XIV tal-1996). Ligi ta' ordni pubbliku. Ghalhekk meta ftehem ma' Peter Borg li kien jidher ghall-kumpannija konvenuta, ha l-inkarigu hu personalment. Ghaldaqstant, is-servizz inghata mill-perit u mhux minn xi kumpannija li ghandu ma' terzi. Ir-relazzjoni guridika tal-klijent hi dejjem mal-perit, sakemm il-perit ma jkollux socjeta' civili li trid tkun ma' periti ohra. Gialadarba l-perit hu personalment responsabbli ghax-xoghol kollu li jsir, hu ghandu d-dritt li jitlob il-hlas ghas-servizzi li jaghti.

<u>Preskrizzjoni – Artikolu 2149(c) tal-Kodici Civili</u>.

L-azzjoni ta' perit ghad-dritt tieghu u ghall-ispejjez li jkun ghamel taqa' bi preskrizzjoni bl-eghluq sentejn. F'dan il-kaz l-inkarigu tal-perit twaqqaf mill-konvenuta. Is-sentejn

ghandhom jiddekkorru minn dak iz-zmien u mhux mill-ahhar data meta sar xi haga fuq il-progett in kwistjoni. Ghalkemm l-attur xehed li *"Il-file dahal f'limbu, il-klijent qisu tilef l-interess"*, ma jfissirx li minhabba dan in-nuqqas ta' interess kienu bdew ighaddu s-sentejn. L-attur ma kienx gie nfurmat mill-klijent li mhux behsiebu jkompli bil-progett, tant li l-applikazzjoni kienet baqghet pendenti.
Mill-provi rrizulta li kien sar hlas akkont u mbaghad il-perit qatt ma rega' hareg kont. Fis-seduta tat-30 ta' Mejju 2007 il-perit xehed li f'Mejju 2004 kien twaqqaf mill-klijent. Pero' mid-dokument esebiti jirrizulta mod iehor, fis-sens li:-

i. F'ittra datata 7 ta' Lulju 2004 l-attur talab lil Peter Borg biex jiltaqghu *"…. Biex naraw x'intenzjonijiet ghad ghandkom dwar dan l-izvilupp interessanti taghkom."*. Kompla jghid li kien ghamel hafna xoghol fuq dan il-progett u kien qieghed jibza' li tilfu l-interess; *"Issa hemm bzonn ghalhekk li niltaqghu flimkien sabiex niccaraw l-affarijiet, u naraw jekk hemmx triq 'il quddiem."*. Hu ghalhekk evidenti li sa dakinhar l-attur kien ghadu l-perit tal-progett. Jirrizulta li l-laqgha kienet saret u l-perit gie nfurmat li l-konvenuta ser tfittex is-servizzi ta' perit iehor. Pero' m'hemmx prova meta saret din il-laqgha.
ii. L-attur ikkonferma li meta gie nfurmat mill-klijenti li mhux ser ikompli jinqeda bis-servizzi tieghu, il-klijent talbu jatih il-kont. Verzjoni li qatt ma giet kontradetta mill-kumpannija konvenuta. Dan ifisser li f'dak l-istadju l-konvenuta kienet qeghda tirrikonoxxi li hi debitrici tal-attur.
iii. Fil-21 ta' Gunju 2005 il-kumpannija konvenuta rtirat l-applikazzjoni ghall-hrug ta' permess numru 4589/97. Kopja tad-dikjarazzjoni ffirmata minn Peter Borg ghan-nom tal-kumpannija konvenuta intbaghatet ukoll lill-attur.
iv. Fil-25 ta' Gunju 2005 il-perit baghat kont lill-konvenuta ghas-servizzi tieghu.
v. Fit-28 ta' Settembru 2005 il-konvenuta pprezenta applikazzjoni ghall-*outline development permit*, b'perit differenti.
vi. Fit-28 ta' Novembru 2005 l-attur baghat ittra fejn talab il-hlas tal-kont.
vii. Fis-26 ta' Lulju 2006 l-attur ipprezenta l-kawza.

Fil-fehma tal-qorti is-sentejn bdew jiddekorru mid-data meta gie tterminat l-inkarigu lill-attur. Prova li kellha ssir mill-konvenuta gialadarba eccepiet il-preskrizzjoni. Prova li baqghet ma saritx. Li hu cert hu li sas-7 ta' Lulju 2004, data tal-ittra li l-attur baghat lil Peter Borg, il-perit tal-progett kien ghadu l-attur.

<u>Meritu</u>.

Bazikament il-konvenuta tallega li l-attur ma wettaqx xogholu sew minhabba li d-dizinji li ghamel ma kienux adattati mal-ambjent fejn kellu jsir il-progett. F'dan ir-rigward tibbaza l-argument taghha fuq ix-xhieda tal-perit Stephen Farrugia li kien il-perit li ha post l-attur.

Wara li l-qorti rat l-atti taghmel dawn il-konsiderazzjonijiet:-

i. Hu altru milli evidenti li l-attur ghamel kwantita' ta' xoghol fuq dan il-progett. L-attur kien qieghed jiddiskuti l-progett mal-ufficjali tal-kumpannija konvenuta.

ii. 'Il fatt li l' *feedback* li kien qieghed jinghata mill-awtoritajiet tal-MEPA hu li hemm bzonn li jsir tibdil fit-tqassim tal-progett, ma jfissirx li l-perit ma wettaqx xogholu sew.

iii. Il-perit ipprezenta kuncett li bilfors intoghgob mill-klijent gialadarba giet prezentata l-applikazzjoni ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp. Ma jistax ikun mod iehor. Wiehed irid jiftakar li meta Peter Borg mar jitkellem mal-attur kien qallu li mar ghandu ghaliex kien ghogbu d-dizinn li ghamel tal-lukanda Radisson[2].

iv. Il-perit Silvio Farrugia, ufficjal tal-Awtorita', xehed: *"Nikkonferma li m'inix f'posizzjoni li nghid li l-aspett ambjentali ma tqisx mill-perit Rossignaud, imma ghalina ma kienx bizzejjed dak li qed jipproponi, biex ahna*

---

[2] Ara xhieda ta' Renzo Borg Grech fis-seduta tal-15 ta' Novembru 2007 li kkonferma li Peter Borg kien qalilhom li mar ghand l-attur ghaliex staqsa min kien ghamel il-lukanda Radisson, "*[...] ghogbitni u nixtieq taghmluli progett simili."*.

nissalvagwardjaw din is-site bhala a rural area. Fil-fehma taghna, l-impatt vizwali tal-progett ma kienx qed jiehu in konsiderazzjoni bizzejjed l-aspett ambjentali." (seduta tal-25 ta' Novembru 2011). Ix-xhud ikkonferma li l-klijent kien jakkumpanja lill-attur fil-laqghat li kienu jsir ma' ufficjali ta' l-Awtorita' u zied li *"…. kellu l-interess li jidhlu numru ta' kmamar u li jkunu a multi-purpose, ezempju ikollu r-restaurant, is-sala tat-tigijiet. Dawn il-fatturi ma jfissrux li se jibblendjaw b'mod tajjeb ma' l-ambjent li qeghda fih is-site. Biex inti tikkejterja ghal dawn l-affarijiet ifisser li ghandek bzonn il-volum bhala spazju u dan ifisser il-kobor ta' l-izvilupp. Dak li ma kienx qed jintlahaq kien bejn l-apsett ambjentali u l-htigijiet ta' l-izvillupatur."*.

Minn korrispondenza li ntbaghatet mill-Awtorita hu evidenti li l-perit kien qieghed jipprezenta disinji riveduti bil-ghan li jipprezenta progett li fil-fehma tal-ufficjali tal-Awtorita' seta' jitressaq ghall-konsiderazzjoni tal-Bord. Min-naha taghha l-ufficjali li maghhom kienu qeghdin jiddiskutu baqghu jinsistu li:-

(a) L-izvilupp propost kien ser jokkupa art agrikola (ara per ezempju ittra datata 10 ta' Settembru 1999);
(b) Il-mod kif kien imqassam il-bini propost ma kienx izomm mal-ambjent rurali;

Hu evidenti li l-attur kien qieghed jipprova jaghmel mill-ahjar biex il-kuncett tieghu jigi accettat. M'hemmx prova li l-klijent ma kienx kuntent b'dak li ppropona l-attur. Sahansitra f'ittra datata 20 ta' Ottubru 2000 l-attur gie nfurmat mid-Direttorat Planning tal-Awtorita li dwar Visual Impact jinghad:

"1.1 Visual Impact:
***The concept of the proposed massing in your latest submission is being favourably considered**. Further improvement of this massing, adequate treatment of apertures and façade elements, and the introduction of a sensitive landascaping scheme, will of course be required in the assessment of the full development application."* (enfazi tal-qorti).

Jidher ghalhekk li f’dak l-istadju l-impatt vizwali tal-kuncett li kien qieghed jipproponi l-perit Rossignaud ma kienx qieghed jigi kkunsidrat b’mod sfavorevoli, ghalkemm id-Direttorat kien qieghed jitlob li jkun hemm titjieb meta ssir l-applikazzjoni ghal *full development permit*. Ghalhekk il-perit Stephen Farrugia, il-perit li eventwalment ha f’idejh il-progett fil-prattika privata tieghu wara li kien involut fih bhala ufficjal tal-MEPA, ma kienx korrett meta qal li l-progett kif propost mill-perit Rossignaud kien ser ihalli impatt vizwali negattiv f’ambjent rurali u ghalhekk ma kienx accettabbli. L-ittra tal-20 ta’ Ottubru 2000 tal-Awtorita’ turi xenarju differenti mis-sitwazzjoni negattiva li ta x-xhud. F’kull kaz dik hi fehma soggettiva tal-perit Farrugia. M’hemmx dubju li din l-ittra tal-Awtorita’ ma tatix x’tifhem li l-applikazzjoni kienet ser tigi rifjutata bil-pjanti kif kienu gew riveduti.

v. Ghalkemm il-konvenuta taghti x’tifhem li kollox issolva wara dahal fix-xena l-perit Stephen Farrugia, il-qorti ma tistax tonqos milli tosserva li l-applikazzjoni ghall-*outline development permit* saret fit-28 ta’ Settembru 2005 u l-permess inghata fit-22 ta’ Marzu 2011, igifieri kwazi sitt snin wara. Dan it-trapass ta’ zmien hu fih innifsu indikazzjoni li l-affarijiet ma kienux semplici daqs kemm il-perit Stephen Farrugia pprova jatina x’nifhmu meta xehed fis-seduta tad-29 ta’ Settembru 2011. Sahansitra skond ma xehed il-perit Farrugia *“In-number of units kienu hafna inqas”*[3], meta mill-provi rrizulta li l-brief li kellu l-attur kien zvilupp gdid b’mija erbgha u erbghin (144) sodda u swali fejn isiru ricevimenti, tigijiet u attivitajiet ohra.

vi. Il-qorti hi konvinta li l-ghazla tal-konvenuta li thabbat il-bieb tal-perit Farrugia kien ghas-semplici raguni li kien ghamel zmien impjegat f’kariga gholja fl-Awtorita, u kien direttament involut fid-diskussjonijiet li l-attur u Peter Borg kien qieghed ikollhom ma’ ufficcjali tal-Awtorita. Fl-14 ta’ Mejju 2004 il-perit Farrugia ma kompliex jahdem mal-Awtorita. Kien biss ftit xhur wara li l-perit Farrugia gie

[3] Seduta tad-29 ta’ Settembru 2011.

nkarigat mill-konvenuta sabiex jiehu l-progett f'idejh, tant li fit-28 ta' Settembru 2005 kienet prezentata l-applikazzjoni numru 5998/05 u fiha jinghad li l-perit tal-progett huwa l-perit Stephen Farrugia. L-attur stess xehed li meta Peter Borg qallu li kien ser jinqeda b'perit iehor, qallu li bl-ghajnuna tal-perit li kien behsiebu jinkariga kien ser ikun hemm iktar cans li l-Awtorita' tatih il-permess (fol. 29). Verzjoni li ma gietx kontradetta mill-konvenuta. Hu evidenti li l-attur ma twaqqafx ghaliex ma kienx qieghed jaghmel xogholu sew jew ma segwiex l-istruzzjonijiet tal-klijent, imma ghaliex Peter Borg emmen li bil-perit Farrugia kien ser ikollu cans ahjar li B.F. Limited tinghata l-permess.

M'huwiex kontestat li f'dan il-kaz l-attur kien inkarigat biex ikun il-perit li jaghmel dizinji, stima tal-ispejjez, imexxi l-applikazzjoni ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp, jipprepara d-drawings u specifications, u jaghmel supervizjoni tal-progett. Skond it-Tariffa K fejn l-ispiza hi iktar minn 2,239 ewro, il-perit ghandu jithallas 6% tal-ispiza. Fejn imbaghad il-perit jigi abbandunat mill-klijent, ghandu dritt ghal terz (1/3) igifieri 2%. Certament li m'hemm l-ebda certezza li l-progett propost mill-attur kien ser jigi approvat mill-MEPA. Madankollu kienet decizjoni tal-kumpannija konvenuta li titterminalu l-inkarigu. Dan 'il fatt m'ghandux jippregudika d-dritt tal-perit tekniku li jircievi d-dritt li hemm kontemplat fit-Tariffa K fil-kaz li l-perit jigi abbandunat mill-klijent. L-istima tal-perit dwar il-valur tal-bini kien ta' Lm701,404 (fol. 59) li jfisser dritt ta' Lm14,028.08, li maghhom zied is-somma ta' Lm1,000 biex tkopri pariri li ta dwar *interior design* u sottomissjonijiet li saru mal-Awtorita' Maltija ghat-Turizmu. Peress li jirrizulta li l-perit kien thallas akkont ta' Lm4,000, wara li zzid it-Taxxa Fuq il-Valur Mizjud il-hlas dovut hu ta' **wiehed u tletin elf disa' mija u disa' u tmenin ewro u sittin centezmu (€31,989.60)**.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-eccezzjoni li l-kumpannija konvenuta m'ghandix relazzjoni guridika mal-attur.
2. Tichad l-eccezzjoni li l-azzjoni hi preskritta skond l-Artikolu 2149(c) tal-Kodici Civili.

3. Tichad l-eccezzjoni fil-meritu u tilqa’ t-talba tal-attur u ghalhekk tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-attur is-somma ta’ wiehed u tletin elf disa’ mija u disa’ u tmenin ewro u sittin centezmu (31,989.60), bl-imghax mid-data tan-notifika tar-rikors guramentat.

Spejjez a karigu tal-kumpannija konvenuta.

< Sentenza Finali >

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