MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

VINCENT GALEA

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2014

Talba Numru. 167/2014

AIC Hector ZAMMIT

Vs

Joseph CACHIA

It-Tribunal,

Ra **t-talba tar-rikorrenti mressqa fl-10 ta' Marzu, 2014** u li permezz taghha talab lill-intimat ihallsu s-somma ta' elf u tmien mitt euro [€1,800] u dan wara li ppremetta hekk:

> "Din hija istanza fejn l-attur qieghed jitlob, illi l-konvenut jigi kkundannat ihallas is-somma ta' elf u tmien mitt euro (€1800) u li jikkonsistu f'diversi servizzi rezi lill-konvenut mill-attur fl-ezercizzju tal-professjoni tieghu ta' Perit Arkitett, u dan rigwardanti l-fond ossia dar

numru sitta u ghoxrin (26), fi Triq Spadaro, Zabbar, kif jindika l-anness document immarkat Dok. H.C. 1.

Bl-imghaxijiet sad-data tal-hlas effettiv.

Bl-ispejjez, kontra l-konvenut, minn issa ngunt ghas-subizzjoni".

Ra **r-risposta tal-intimat** minnu mressqa fit-30 ta' April, 2014 u li permezz taghha huwa rrisponda hekk ghat-talba rikorrenti:

"1) Illi preliminarjament it-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt billi r-rikorrent qieghed jitlob ghal hlas ta' servizzi li ma gewx prestati, b'mod partikolari dak li fil-kont datat 10 ta' Gunju 2013 gie ndikat bhala construction fees fis-somma ta' €1,140.

2) Illi in sussidju u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ammont reklamat huwa eccessiv, u ma jirriflettix ix-xoghol li effettivament sar;

3) Illi wkoll minghajr pregudizzju, is-servizz rez mir-rikorrent ma sarx skont is-sengha u l-arti, kif ghandu jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-ligi.

Bl-ispejjez".

Ra l-verbal datat 11 ta' Novembru, 2014 fejn il-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza;

Semgha' x-xhieda;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta' din it-Talba, ir-rikorrenti qieghed jitlob minghand l-intimat il-hlas tas-somma ta' elf u tmien mitt euro [€1,800] u dan diversi servizzi professjonali rezi lill-intimat minnu fl-ezercizzju tal-professjoni tieghu ta' Perit Arkitett, u dan rigwardanti l-fond ossia dar numru sitta u ghoxrin (26), fi Triq Spadaro, Zabbar. L-intimat laqa' ghal din it-talba billi qal li t-talba rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt billi r-rikorrent qieghed jitlob ghal hlas ta' servizzi li ma gewx prestati, b'mod partikolari dak li fil-kont datat 10 ta' Gunju 2013 gie ndikat bhala *construction fees* fis-somma ta' €1,140. Zied jghid li, minghajr pregudizzju ghal dan, l-ammont reklamat huwa eccessiv, u ma jirriflettix ix-xoghol li effettivament sar. Finalment qal ukoll li s-servizz rez mir-rikorrent ma sarx skont is-sengha u l-arti, kif ghandu jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

   Ikkunsidra;

2. **Ir-rikorrenti** xehed fis-seduta tal-5 ta' Novembru, 2014. Huwa beda biex qal li l-intimat kien inkarigah sabiex jaghmel xoghol ta' disinn u kostruzzjoni f'proprjeta li tinsab gewwa Triq Spadaro, Haz-Zabbar. Fi Frar, 2008 huwa kien ghamel survey tal-proprjeta in kwistjoni u saru xi laqghat gewwa l-ufficju tieghu ma' l-istess intimat sabiex jigu diskussi x-xewqat tal-intimat. Zied ighid li kien anke pprokura d-dokumenti necessarji sabiex issir l-applikazzjoni necessarja mal-MEPA. Ir-rikorrenti assista lill-intimat quddiem il-MEPA u ha hsieb li li dak li kien hem bzonn li jsir, inkluz tibdil fil-pjanti meta necessarju, jsiru.

   Fis-7 ta' Mejju, 2008 huwa hareg kont lill-intimat fl-ammont ta' €378, liema kont thallas ftit tal-gimghat wara. F'Settembru, 2008 imbaghad hareg il-permess tal-MEPA u ftit taz-zmien wara, l-intimat iddecieda li

jbiddel il-proposta kollha. Spjega li fejn qabel il-pjanti kienu juru zvilupp ta' zewg sulari, l-intimat ried li dawn jizdiedu ghal tlett sulari. Ovvjament, kompla jghid ir-rikorrenti, kellhom isiru disinji godda u pjanti godda u sahansitra giet sottomessa applikazzjoni gdida. Ir-rikorrenti reggha talab hlas minghand l-intimat ta' €689, liema ammont reggha thallas ukoll.

Sadanitant, ir-rikorrenti kien lehaq ghamel il-*bill of quantities* skond ir-rati li kien ta l-kuntrattur li kien ser jaghmel ix-xogholijiet. Sussegwentement, l-intimat iddecieda li jbiddel dan il-kuntrattur u allura, l-*bill of quantities,* kellha ssir mill-gdid bir-rati l-godda tat-tieni kuntrattur.

F'Ottubru, 2012 hareg it-tieni permess tal-MEPA. Ir-rikorrenti qal ukoll li huwa ghamel il-*property evaluations* ghal Bank li minghandu l-intimat kien ser jiehu self sabiex ikun jista jaghmel l-izvilupp in kwistjoni. L-intimat biddel il-Bank u ghalhekk ir-rikorrenti kellhu jaghmel formoli mill-gdid ghal bank l-iehor.

Ir-rikorrenti qal li l-intimat infurmah li l-Bank ma kienx ser jaghtih is-self rikjest u allura dan il-progett tieghu kellu jintemm.

B'referenza ghall-kont esebit f'dawn il-proceduri (fol. 3) u senjatament ghal fejn hem il-kliem "*construction fees (two per cent (2%) of fifty seven thousand euro (€57,000)* ir-rikorrenti qal li dan huwa terz ta' sitta fil-mija (6%). Xehed li l-bini ma sarx pero x-xoghol li ghamilt jien kien kollu sar. Qal li dan l-ammont johrog mit-Tariffa K li hem annessa mal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ir-rikorrenti wettaq ukoll spezzjoni tal-proprjetajiet kollha adjacenti ghal binja ta' l-intimat minhabba finijiet ta' insurance.

Ir-rikorrenti spjega li minkejja li huwa baghat il-kont lill-intimat u anke reminder, l-istess intimat baqa qatt ma hallas xejn u kien baghtlu ittra biex jinfurmah li huwa ma kienx lest li jhallas dan il-kont.

Ghalaq ix-xhieda tieghu billi qal li l-intimat qatt ma lmenta mieghudwar il-mod ta' disinn tal-pjanti jew dwar ix-xoghol kif kellu jsir.

In kontro-ezami, r-rikorrenti qal li huwa kien qieghed jaqbel li l-intimat ma hallasx il-kont mibghut minnu peress li dan kien qieghed jikkontesta tali kont. Ir-rikorrenti qal ukoll li ma kienx qieghed jaqbel ma dak li qal l-intimat ghar-rigward tal-fatt li l-bank ma kienx ser jsellfu l-flus minhabba li l-kontijiet maghmula minnu kienu hziena. Huwa qal li "*l-informazzjoni li tani l-klijent kienet li a bażi l-paga li ghandu huwa ma setghax jiffinanzja dan il-progett*" (fol. 53). Ikkonferma ukoll li l-binja ghadha ma ġietx żviluppata. B'referenza ghal-formola tac-*change of architect*, r-rikorrenti qal li huwa ma jiftakarx jekk l-intimat kienx talbu jew tah xi formola bhal din. Zied ighid li "*jiena ma kelli l-ebda problema biex niffirma anke din ic-change of architect il-ghaliex xorta kelli dritt nitlob dak l-ammont illi qed nitlob f'din it-talba. Lili l-intimat kien qalli wkoll illi l-bennej li kien ser jahdimlu kellu l-Perit tieghu*" (fol. 53-54).

3. Xehed **l-intimat** u qal li "... *l-Perit Zammit qieghed jitlob flus li minhabba l-izbalji tieghu ma jistax jitlobhom*" (fol. 22). Qal li huwa kellu post antik u ried iwaqqghu u jibnieh mill-gdid. Ghal dan il-ghan, huwa kien inkariga lir-rikorrenti sabiex jirredigilu l-pjanti u kien hallsu taghhom. Meta wasal il-waqt biex jibda jsir l-izvilupp, kompla jghid l-intimat, il-Perit Zammit kien ghamillu żewġ *bill of quantities*. Wiehed ghall-HSBC u l-iehor ghal Bank of Valletta. Dawn saru sabiex il-banek relattivi jkunu jafu kemm kien ser jiġi jiswa l-izvilupp biex imbaghad ikun jista jiehu s-self mehtieg. Huwa stqarr li dawn il-*bill of quantities* kien hadimhom ir-rikorrenti fuq rati tieghu. Sussegwentement, meta huwa mar ghand il-Bank b'dawn il-*bills of quantities*, iz-zewg banek qalulu "... *illi mhux minnu li jiena ridt daqshekk flus sabiex jiena nkun nista nibni mill-gdid id-dar. Qaluli li l-kont kien wiehed esaġerat u li kien hemm żball jew min naha tal-Perit jew inkella min naha tal-bennej*" (fol. 22). Wara huwa kien sab lil Christopher Agius, bennej, u talbu sabiex jaghmillu stima ta' kemm kien ser jiġi biex iwaqqaf l-post u jerga jibnieh.Huwa ghaddielu l-pjanti li kien iddisinja r-rikorrenti u nforma lil Agius li huwa ma xtaqx jahdem bil-Perit Zammit. Dan Christopher Agius hadem l-istima relattiva u skond ma jirrizulta mid-dokument esebit mill-

istess intimat, ix-xoghol relattiv kien ser jiġi €74,500 eskluz il-VAT (fol. 27).

L-intimat kompla jghid li huwa kien informa lil dan Christopher Agius bil-problemi li huwa kellhu mar-rikorrenti u dan Agius qallu li huwa kien ser ikellem lil Perit rikorrenti. L-istima maghmula minn Chrony Construction (Christopher Agius) kienet ta' €500 inqas minn dik maghmula mir-rikorrenti.

L-intimat imbaghad mar u kellem lil Perit iehor u cioe lil perit Roderick Camilleri. Dan ppreparalu l-karti tac-*change of Architect* u l-intimat ċempel lir-rikorrenti u talbu sabiex jiffirma dawn id-dokumenti. L-intimat qal li huwa mar ghand ir-rikorrenti u dan reggha ghamillu *bills of quantities* ġodda. Qabel ma r-rikorrenti kien ghamillu dawn il-*bills of quantities* ġodda, jkompli jghid l-intimat, huwa kien lehaq kellem lil Brian Lia ta' Brian Construction u dan hariglu stima ghax-xogholijiet ta' €35,426.17. F'dan l-ammont ma kienx hemm inkluż it-tqattiegh u l-*contingency* ta' hamsa fil-mija (5%). Kompla jghid li "*il-bennej lili kien qalli illi ma kellux ghalfejn iqatta peress illi s-site li kienet pjanata li tithaffer skont ma kien qalli l-Perit Zammit kienet tat-tafal u li kull ma kellu jitqatta kien fejn gejjin l-appoggi*" (fol. 24). Zied ighid ukoll li huwa lil Perit Zammit ma kienx kellmu fuq it-thammil. Sussegwentement, kien sar kuntratt bejnu, bejn ir-rikorrenti u Brian Lia u dahhlu l-ispejjez kollha bit-tqattih u bit-thammil. L-istima ġiet fl-ammont ta' €57,000. L-intimat qal li dan l-ammont kien ferm inqas minn dak li kien stmalu r-rikorrenti l-ewwel darba. Il-Perit Zammit reggha mlielu l-karti tal-bank u meta mar bihom huwa sab li l-Perit Zammit kien ghamillu prezz ta' €69,000 flok €57,000. L-intimat qal li tal-bank infurmawh li dan kien hela ta' hin u huwa nforma lir-rikorrenti li ma setax jibqa jahdem mieghu. L-intimat qal ukoll li sal-lum, dan il-post ghadu kif kien u ghadu ma twaqqax. Qal li r-rikorrenti ma riedx jiffirmalu c-*change of architect* u allura ma jista jaghmel xejn. L-intimat xehed li r-rikorrenti kien ghamillu ukoll *pre-condition report* ghar-rigward tal-proprjetajiet li kienu jinsabu maġenb il-proprjeta tieghu.

In kontro-ezami, qal li r-raguni l-ghala ried ibiddel lir-rikorrenti minn perit tieghu kien il-fatt li l-*bill of quantities* maghmula mir-rikorrenti

kienet giet ghas-somma ta’ €75,000 filwaqt li dik maghmula minn Brian Lia ta’ Brian Construction kienet giet ghas-somma ta’ €35,000. Mistoqsi mit-Tribunal jekk huwa ghandux jaghti xi parti mill-ammont reklamat mir-rikorrenti, huwa wiegeb u qal li “*... ma ghandi naghtih xejn lil Perit Zammit*” (fol. 55). Qal li r-rikorrenti ammetta li kien ghamel zball meta hareg l-ewwel *bill of quantity* fl-ammont ta’ €75,000 peress li sussegwentement hareg *bill of quantity* ohra din id-darba f’ammont inqas u cioe fl-ammont ta’ €69,000.

Ikkunsidra ulterjorment;

4. L-intimat qieghed jilmenta mill-kont mibghut lilu mill-perit rikorrenti ghal xoghol li dan ta’ l-ahhar wettaq fuq inkarigu tieghu. Qal li x-xoghol li ghamel ir-rikorrenti ma kellhu l-ebda benefiċċju ghalih u li x-xoghol li sar ma sarx sew. Jirrizulta mill-provi li r-rikorrenti verament wettaq xoghol u li ghalih thallas. Dan ma huwiex kontestat. Il-kontestazzjoni hija dwar l-ahhar kont li kien baghat il-perit rikorrenti lill-intimat. F’dan il-kont, li nsibu kopja tieghu a fol. 3 tal-process hemm taht ir-rubrika “7. Construction fees (2% of €57,000)” l-ammont ta’ €1,140. Jirrizulta mill-provi li dan huwa l-aktar *item* li gie kkontestat mill-intimat. Dan jixhduh l-ewwel eċċezzjoni tieghu u l-ittra mibghuta mid-difensur preċedenti ta’ l-intimat lir-rikorrenti u li ġġib id-data tad-29 ta’ Novembru, 2013 (fol. 17).

5. Id-drittijiet li jithallsu lill-Periti hija regolata mit-Tariffa K tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili. Insibu fir-regolament numru 10 ta’ din it-Tariffa li Perit, jekk huwa jkun:

   i. ha struzzjonijiet minghand il-klijent;
   ii. pprepara skizzijiet ta’ disinni;
   iii. ghamel stimi approssimattivi tal-ispiza b’qis kubu jew xort’ ohra;
   iv. ssottometta applikazzjonijiet ghall-bini u/jew licenzi ohra;
   v. ipprepara disinji u speċifikazzjonijiet ta’ xoghol;
   vi. ghamel sorveljanza ġenerali; u
   vii. jkun hareg ċertifikati ta’ hlas u ċertifikazzjoni ta’ kontijiet.

allura huwa jkun jisthoqqlu d-dritt hemm imsemmi, liema dritt f'dan il-kaz, kieku sar l-izvilupp kien jammonta ghal sitta fil-mija (6%) peress li l-ispiza tax-xoghol kienet ser teccedi s-somma ta' €2,329.37c. Fil-kaz odjern, ma kienx hemm sorveljanza tax-xogholijiet u hrug ta' ċertifikazzjoni ta' hlas u ċertifikazzjoni ta' kontijiet l-ghaliex ix-xogholijiet baqghu ma sarux. Il-mistoqsija li tohrog wahedha allura hija jekk il-perit ghandux dritt li jirreklama dan l-ammont jew parti minnu ġaladarba huwa ma wettaqx dak kollu li kien mistenni minnu sabiex ikun jista jitlob il-hlas hawn imsemmi.

6. It-twegiba ghal din il-mistoqsija tohrog mir-regolament numru 11 ta' din it-Tariffa K li jitkellem dwar:

a) Meta klijent jabbanduna lill-Perit; jew
b) Meta l-Perit jabbanduna lill-klijent; jew
c) **Meta x-xogholijiet jiqbghu mhux maghmula**. (sottolinejar u enfazi tat-Tribunal)

7. Dan ir-regolament jaqra hekk:

Drittijiet meta l-perit jabbanduna lill-Klijent jew jiġi Abbandunat mill-Klijent jew Xogħlijiet Jibqgħu mhux Magħmula.

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.

(b) wara li l-perit ikun ħa l-istruzzjonijiet tal-klijent, ipprepara l-iskizz tad-disinji, għamel stima approssimattiva tal-ispiża, issottometta applikazzjonijiet għal liċenzi għal bini u/jew liċenzi oħra, u pprepara disinji u speċifikazzjonijiet tax-xogħol id-dritt għandu jammonta għal żewġ terzi (2/3) tad-dritt speċifikat fil-paragrafu 10.

8. Ghalhekk, meta x-xogholijiet jibqghu mhux maghmula, kif fil-fatt gara f'dan il-kaz il-perit ikollu dritt ghal perċentaġġ. Ghalhekk f'dan il-kaz, ma jkunx hemm il-htiega li ssir xi sorveljanza jew hrug jew approvazzjonijiet ta' kontijiet l-ghaliex ix-xogholijiet ma jkunux twettqu.

9. Mill-provi mressqa, t-Tribunal huwa tal-fehma li f'dan il-kaz ghandu japplika s-sub-paragrafu (b) tal-paragrafu numru 1 tar-regolament numru 11. Ghalhekk, skond il-ligi, f'kaz bhal dan, il-perit ikun haqqu żewġ terzi (2/3) tal-ammont ta' sitta fil-mija (6%) u cioe erbgha fil-mija (4%). Jirrizulta però li r-rikorrenti qieghed jitlob biss l-ammont ta' 2% u huwa fuq dan l-ammont li ser jimxi t-Tribunal.

10. Jirrizulta ghas-sodisfazzjon tat-Tribunal li t-talba maghmula mill-perit rikorrenti fit-talba ghall-hlas datat 10 ta' Gunju, 2013 (fol. 3) tah tir-rubrika "*7. Construction Fees (2% of €57,000)*" hija ġustifikata. Dan peress li hija mahduma fuq l-ammont ta' €57,000 li huwa l-ammont li kienu qablu fuqu u gie ffirmat kuntratt f'dan ir-rigward mill-intimat, minn Bria Lia ta' Brian's Construction u l-perit. It-Tribunal ma ghandux ghalfejn jiddubita mill-provi mressqa mill-perit rikorrenti ghar-rigward ta' l-ispejjez u drittijiet l-ohra minnu ndikata f'din it-talba ghal hlas. Jirrizulta li dawn it-talba huma ġustifikati u ma humiex eccessivi. Ghalhekk l-ewwel żewġ eccezzjonijiet ta' l-intimat ma jirrizultawx fondati.

11. Ghar-rigward tal-eccezzjoni mqanqla mill-intimat li s-servizz rez mir-rikorrenti ma sarx skont is-sengha u l-arti, jinghad li ghalkemm jidher li kien hemm xi *bills of quantities* li kienu nhaddmu mir-rikorrenti erronjament, l-istess rikorrenti ma huwiex jitlob il-hlas taghhom. Mill-

banda l-ohra, x-xoghol maghmul mir-rikorrenti ghar-rigward tal-pjanti u kwantitajiet ta’ xoghol, ma jirriżultax li sar, kif ighid l-intimat, mhux skond is-sengha u l-arti. Anzi jirrizulta proprju bil-maqlub tant li gie ffirmat kuntratt ta’ xoghol bejn l-intimat u Brian Lia kif hawn fuq inghad. Ghalhekk, l-intimat ma jistax jilmenta minn dan il-fatt. Jidher ukoll li dan ix-xoghol imsemmi f’dan il-kuntratt ta’ xoghol kien gie maqbul ma l-istess Brian Lia u l-intimat. Kull ma kien hemm iżjed minn dak miftiehem ma Brian Lia kien it-tqattiegh, it-thammil (fol. 24). Anke dawn iz-zewg *items* gew maqbula mill-intimat l-ghaliex gew inklużi fil-kuntratt iffirmat. Ghalhekk din l-eccezzjoni ta’ l-intimat ma tistax tregi.

12. Ghar-rigward tal-ammont mitlub mir-rikorrenti, dan jirrizulta ppruvat u konsegwentement dovut.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta u jiddeciedi dan il-kaz billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet kollha imqanqla mill-intimat inkwantu dawn huma inkompatibbli ma dak hawn fuq deċiż, qieghed jilqa t-talba tar-rikorrenti kif dedotta u konsegwentement qieghed jikkundanna lill-istess intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti s-somma ta’ elf u tmien mitt euro [€1,800] bl-imghaxijiet jibdew jidekorru fuq dan l-ammont mill-10 ta’ Gunju, 2013 – data tat-talba ghall-hlas maghmula mir-rikorrenti – sad-data tal-hlas effettiv.

L-ispejjez ghandhom ikunu kollha a karigu ta’ l-intimat.

< Sentenza Finali >

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