# TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**Gudikatur DR. Leontine Calleja LL.D**

Udjenza nhar, il-5 ta' Ottubru, 2022

Avviz tat-Talba numru: 67/2022 CL

**Mark Savona( KI nru: 579488M) u Luane Vella (KI nru: 255392M)**

**VERSUS**

**Rebecca Dalli (KI nru: 394889M)**

It-Tribunal

Ra t-talba li giet ipprezentata fis-7 ta' Marzu 2022 fejn l-atturi talbu illi l-konvenuta thallas is-somma ta' tlett elef, disa' mija u tmeinja u tletin euro u sittin centezmu (€3,938.60) jew somma verjuri, liema somma tirraprezenta tnaqqis ta' parti mill-prezz imhallas mill-atturi lill-intimata ghax-xiri u l-akkwist tal-propjeta konsistenti fl-appartament internament innumerat bin-numru tnejn (2) f'korp ta' bini minghajr numru ufficjali izda denominat "Tower View" fi Triq De Rohan, Marsascala, liema propjeta l-atturi xtraw minghand l-intimata permezz tal kuntratt in atti tan-Nutar Edward Flores nhar id-29 ta' April, 2021. Illi tali somma qieghda tintalab stante li ssusegwentement ghax-xiri tal-immobbli de quo agitur, irrizulta li l-istess kienet milquta minn numru ta' difetti mohbija fir-rigward ta' liema kienu mehtiega xogholijiet rimedjali ammontanti ghas-somma ta' €3,938.60 jew somma verjuri, liema somma allura l-atturi kienu immedjatament inaqqsu mill-prezz tal-akkwist tal-propjeta kemm il-darba kienu konsapevoli tal-diffetti fil-mument tal-akkwist u tirraprezenta d-differenza fil-valur attwali tal-fond u dak imhallas mill-atturi lill-intimata. Bl-ispejjez inkluz tal-ittra ufficjali bin-numru 3920/2021 u bl-imghax skond il-Ligi sad-data tal-effettiv pagament.

Ra r-risposta li giet pprezentata mil-konvenuta fis-17 ta' Mejju 2021, fejn in linea preliminarja sostniet illi mill-qari tat-talba jidher illi l-bazi legali hija dik ta' *actio aestimatoria* skond l-artikolu 1427 tal-Kodici Civili, liema azzjoni hija esklussivamant kompetenza tal-Prim Awla Qorti Civili u ghaldaqstant l-azzjoni hija wahda irritwali u nulla. Minghajr predudizzju ghal din it-talba il-konvenuta ghamlet diversi eccezzjonijiet ukoll fil-mertu.

Fit-22 ta' Gunju 2022 il-partijiet ittrattaw l-ewwwel eccezzjoni fejn primarjament il-konvenuta qalet illi ladarba t-talba hija ta' azzjoni stimatorja skond l-artikolu 1427 din ma kinitx taqa' taht il-kompetenza tat-Tribunal . L-attur min-naha tieghu qal illi stante li t-talba hija taht il-€5000 dinn xorta kienet taqa' taht il-kompentenza tat-Tribunal.

L-artikolu 1427 tal-Kodici Civili jghid:

*Fil-każijiet imsemmijin fl-artikoli 1424 u 1426, ix-xerrej jista' jagħżel, billi jiġi '1 quddiem bl-azzjoni redibitorja, li jagħti lura l-ħaġa u jitlob ir-radd tal-prezz, inkella, billi jiġi '1 quddiem bl-azzjoni stimatorja, li jżomm il-ħaġa u jitlob lura dik il-biċċa mill-prezz li tiġi stabbilita mill-qorti.*

Fil-kaz li jirrizulta difett mohbi, il-ligi taghti lill-bejjiegh ghazla ta` zewg azzjonijiet. Jew l-azzjoni redibitorja. Jew l-azzjoni stimatorja. Fil-kaz tal-lum, l-atturi ghazlu l-actio aestimatoria u cioe` li skond l-Art.1427 izommu il-haga, f'dan il-kaz propjeta, u jitolbu lura dik il-bicca mill-prezz li tkun stabbilita mill-Qorti. Fil-kawza numru 363/2107, it-Tribunal tat-Talbiet Zghar diversament preseduta kellha s-segwenti xi tghid dwar talba li tkun dwar propjeta;

L-artikolu 3(5) tal-Att dwar Tribunal Ghal Talbiet Zghar (Kap. 380 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi espressament is-segwenti*:*

*"Kawżi li fihom jindaħlu kwistjonijiet dwar proprjetà ta' beni immobbli, piżijiet jew jeddijiet oħra mgħaqqdin mal-immobbli, għad li t- talba ma tkunx tiskorri ħamest elef euro(€5,000), u kawżi ta' żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli ma jidħlux fil-ġurisdizzjoni tat-Tribunal."*

*Illi f'dan ir-rigward jinsab regolarment deciz mill-Qrati Taghna illi l-kompetenza ghandha tigi determinata avut rigward mhux biss ghan-natura tal-azzjoni innifisha imma wkoll ghall-eccezzjonijiet imressqin mill-konvenuti. F'dan ir-rigward intqal li:*

*"Jista' jkun ghalhekk illi l-azzjoni ghalkemm inizjalment tkun ta' kompetenza tat- Tribunal, din ma tibqghax hekk meta vizwalizzata mill-perspettiva ta' l-eccezzjoni. U jekk l-eccezzjoni tkun qed tikkontesta d-dritt tal-propjeta dan zgur jirrendi lit-Tribunal inkompetenti." (sentenza deciza mit-Tribunal ghal Talbiet Zghar (Ghawdex) fil- 15 ta' Novembru 2016 fl-ismijiet Mario u Doris konjugi Attard u Mario u Rose konjugi Grima. Vs Francis u Mary konjugi Borg).*

*Fil-kaz in ezami huwa car li, tenut kont kemm tat-talba attrici u kif ukoll tad-difiza imressqa mill-intimati, it-Tribunal m'hux qed jigi adit sabiex jiddeciedi kontestazzjoni dwar dritt li jikkoncerna il-proprjeta` (fit-test Ingliz tal-ligi: causes involving questions of ownership of immovable property, or relating to easements, burdens or other rights annexed to such properties).*

*L-ebda kawza ta' din ix- xorta, sakemm ma jkunx hemm ammissjoni ta' responsabbilta, ma tinvolvi biss likwidazzjoni tad-danni. B'daqshekk ma jfissirx li t-Tribunal m'ghandux kompetenza ratione materiae. Fl-ezercizzju li jrid jaghmel it- Tribunal, il-qorti mhijiex tara li ser ikun hemm xi htiega li jigu trattati "...kwistjonijiet dwar proprjeta ta' beni immobbli, pizijiet jew jeddijiet ohra mghaqqdin mal immobbli"." (sentenza moghtija mill-Onor. Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) Appell numru: 257/2014 fl-ismijiet George u Lourdes konjugi Busuttil (appellanti) Vs Saviour u Rose konjugi Deguara; Joe u Helen konjugi Micallef; Frans u Glorianne konjugi Agius (appellati) datata 12 ta' Dicembru, 2016 – enfazi mizjuda.)*

Ghaldaqstant stante li t-Tribunal mhux ser jideciedi kwistjonijiet dwar dritt fuq proprjeta ta' beni immobbli, l-eccezzjoni qieghda tigi michuda.

**Avukat, Leontine Calleja LL.D.**

**GUDIKATUR**