TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR

Gudikatur DR. Leontine Calleja LL.D

Udjenza nhar, I5 ta' Jannar, 2025

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 l-Avviz tat-Talba prezentat nhar il-7 ta' Marzu, 2022 fejn l-atturi qeghdin jitolbu lit-Tribunal sabiex jordna u jkkundana lil konvenuta thalla s-somma ta' tlett elet disa' mija u tmienja u tlettin 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 inumerat 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 il-konvenuta permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Edward Flores nhar id-29 ta' April 2021. Illi tali somma qieghda titntalab stante li sussegwentement ghax-xiri tal-immobbli, irrizulta li l-istess kienet milquta min numru ta' difetti mohbija fir-rigward ta' liema kienu mehtiega xogholijiet rimedejali ammontanti ghas-somma ta' €3,938.60 jew somma verjuri, liema somma l-atturi kienu immedjatament inaqqsu mill-prezz tal-akkwist tal-propjeta kemm-il darba kienu konsapevoli tad-difetti fil-mument tal-akkwist u tirraprezenta d-differenza fil-valur attwali tal-fond u dak mhallas mill-atturi lill-konvenuta. Bl-ispejjez inkluz tal-ittra ufficjali 3920/2021 u bl-imghax sal-jum tal-hlas effettiv.

Ra r-risposta datat 17 ta' Mejju 2022, fejn il-konvenuta preliminarjament eccepiet illi mill-qari tat-talba jidher illi l-bazi legali ta' din it-talba hija dik ta' actio aestimatoria skond l-artikolu 1427 tal-Kodici Civili, liema azzjoni hija esklussivament kompetenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili u ghaldaqstant l-azzjoni hija wahda irrita u nulla. Illi fil-mertu il-konvenuta eccepiet illi assolotament m'huwiex minnu illi l-propjeta' numru 2, Tower view fi Triq De Rohan,Marsascala kienet milqura minn numru ta' difetti mohbija u li ma ippermetewx lill-atturi jaghmlu uzu mill-immobli skond id-destinazjoni tieghu u dan stante li inter alia l-atturi bdew jaghmlu uzu mill-immobli mid-data tal-kuntratt u l-istess konvenuta kienet tirrisjedi fih qabel il-pussess ghadda ghand l-atturi. Illi jinkombi fuq l-

atturi li jresqu l-prova ta' liema huma dawn id-difetti u fejn qeghdin l-istess difetti ghax ma ingibiet ebda evidenza li taghti dawl fuq id-difetti mohbija li kienet kolpita bihom il-propjeta de quo. Ma gewx ipprezentati dokumenti li juru kif waslu ghas-somma pretiza mill-atturi u b'hekk stante li l-konvenuta ma tistax tiddefendi ruhha, qieghda tirriserva d-dritt ghall-eccezzjonijiet ulterjuri. F'kaz illi l-propjeta' kienet kolpita b'difetti jinkombi fuq l-atturi li juru li ghamlu dak kollu possibbli sabiex jimminimizaw l-ispejjez li setghu kienu involuti. Illi l-konvenuta tat kull fakolta' lill atturi sabiex jispezzjonaw il-propjeta' u l-atturi ghandhom jgibu prova illi jekk qatt eziztew dan id-difetti, dawn kienu pre ezistenti u li l-atturi ma setghux b'diligenza ordinarja jsiru jafu bihom. Talbet sabiex it-Tribunal jichad it-talbiet tal-atturi.

Sema' x-xhieda tal-attur Mark Savona, li kien mar jara l-propjeta' l-ewwel darba f'Novembru 2020, gewwa Tower View Point, fit-Triq De Rohan, Marsascala u kien xtara l-propjeta flimkien ma' Luane Vella permezz ta' kuntratt immarkat Dok MS1. Qabel ma xtraw, indunaw li kien hemm xi tbajja u l-konvenuta qaltilhom li kien hemm leak mill-kamra tal-banju li kienet xarbet il-hitan tal-kmamar tas-sodda, li issewwiet, izda ma ma kinitx ghada saret it-tibjida u fil-fatt il-hajt kien nixef li kienet indikazzjoni li l-problema giet indirizzata. Huma kienu hadu perit li kien ukoll qal illi l-hitan kienu nixfu u b'hekk xtraw il-propjeta u kienu iggagaw persuna biex tizboh il-hitan. Xi xahar wara dahlu fil-propjeta'u s-sitwazzjoni bdiet mur ghal aghar kif jidhru fir-ritratti Dok MS2, USB bit-tlett video Dok MS3 u rapport tal-leak detection u r-rapport tal-perit li juru l-ispejjez involuti. Fil-video tidher l-art tal-kamra tal-banju kompletament mxarrab. Huma ghamlu kuntatt mal-kumpanija assikurattiva li issugerew li jaghmlu leak detection testing li ma setghux jsibu fejn kien id-difett. B'hekk kellhom jaqilghu il-madum tal-kamra tal-banju fejn sabu illi kien hemm drain mill-airconditioning li kienet qieghda titfa l-ilma taht il-madum tal-kamra tal-banju u gabu lil xi hadd biex jirrangaw dan il-leak izda qalulhom li d-drains kienu ta' kwalita' inferjuri. Gie innutat ukoll,li meta kien inqala' l-banju u minflokku kien tpogga b'drain ghal washing machine, din kienet tinqala' facilment u ma kinitx skond is-sengha u l-arti. Huma kellhom jhalsu l-ispejjez li ammmontaw ghal €3,500 ghax l-assikurazzjoni kienet tkopri biss accidental damage, dawn kienu ghat-testijiet tal-leak detection li marru kemm il-darba, biex jnehhu l-madum, madum gdid, ghax-xoghol ta' plimbing u tqeghid tal-madum u l-kamra tal-banju u ghaz-zebgha wara li regghu stennew li l-hitan jinxfu. Fil-kontro ezami jghid illi mar jara l-post tlett darbiet qabel ma xtara, l-ewwel darba mal-agent u t-tieni darba mal-perit u kien hemm darb'ohra meta gie l-perit tal-bank u z-zewg periti qalulu li l-problema tal-leak kienet tidher li giet solvuta.. Meta ra' l-leak l-assikurazzjoni kienu qalulu biex jaghmel it-test qabel ma sar l-akkwist u hu kien jikkomunika mal-konvenuta tramite l-agent ghax kienet msiefra.Huma hadu c-cwievet f'April 2021 u dahlu fid-dar f'Lulju 2021 ghax kienu zebghhu d-dar qabel ma dahlu. Wara li saru x-xogholijiet fil-kamra tal-banju l-problema giet rizolta. L-ewwel kienu tal-infra red li qalghu l-madum tal-art tal-kamra tal-banju u s-sett tal-kamra tal-banju sabu d-difett u ikkonetjaw il-pajp biex jkunu jistghu juzaw l-a/c u l-perit irrakomanda li jinbidel kompletament il-plumbing u l-madum kollu u regghu twahlu s-sett. Il-perit kien irrakomanda li jinbidel il-plumbing kollu biex ma jiehdux riskju.

Fil-11 ta' Jannar 2023 xehed David Muscat, in rapprezentanza ta' Infrafed Malta li f'Awwissu 2021 kien gie inkarigat mill-atturi biex jaghme; water leak detection fil-propjeta f'Marsascala, u marru aktar minn darba ghax l-ewwel test kienu sabu li ma kienx hemm problema milll-water supply jew id-drain tal-kcina. Bil-camera sabu li kien hemm patch imxarba fil-kamra tal-banju taht il-geyser u b'hekk qalghu madum tal-

kamra tal-banju fejn sabu li s-source tal-leak kienet gejja minn pajp li ma kienx ikkolat u mill-pajp tal-airconditioning li ma kienx komlput sas-shaft.Huma bidlu l-pajpijiet tas-shower tray u tawlu l-pajp tal-a/c sas-shaft u sa fejn jaf hu regghu poggew il-madum. Ipprezenta rappport li gie immarkat Dok DM1. Kiem hemm spejjez ta' €180 ghal imaging u €425 ghat-tiswija. ikkonferma l-ircevuta Dok DM2. Fil-kotro ezami ikkonferma li l-ewwel pressure test tal-water supply u d-drains u d-drains tas-sanitary ware li irrizulta li kien tajjeb,u b'hekk saret it-tieni inspection fejn sabu l-problema tad-drains tal-a/c li ma kienux ikkonnetjati mill-bidu u mhux maz-zmien.

Il-Perit Zahra xehed illi hu kien iltaqa' mal-attur meta kien ser jiehu l-bank loan biex jixtri l-post f'Wied il-Ghajn u rega' ikkontatjah wara minhabba fl-umdita'. Hu kien issugerixxi li jaghmel testijiet biex jaraw s-source tal-ilma minn fejn kienet gejja li wara t-testijiet indikaw li kien hemm xi leak fil-kamra tal-banju ghax it-torba kienet mxarba, dawn il-leaks kienu gejjin minn drain pajp tal-a/c u d-drain tas-shower ma kinitx maghmula skond is-sengha u l-arti u kien hemm ukoll plakka fil-kamra tal-banju li zgur hija kontra s-sengha u l-arti.Irrakomanda li jsir l-plumbing mill-gdid, l-finishes biex il-bathroom terga' tintuza' u jduru l-hitan li skond is-stima kienu fl-ammont ta' €4525. Fil-kontro ezami ikkonferma li hu kien qal lil klijent biex jiccekjaw fuq it-tbajja tal-hajt u kien tahom is-sugeriment biex jaghmlu t-testijiet tal-infrared. Hu cahad illi qal illi mill-pressure test ma kienx hemm hsara ghax fil-fatt m'ghamilx referenza ghal pressure test, fir-rapport tieghu izda qal illi instab drain tal ac li ma kien qieghed jaghti ghal mkien u kien qieghed direttament fit-torba u li l-pajpijiet ma kienux skond is-sengha u l-arti apparti li kien hemm power outlet fil-kamra tal-banju. Kien hemm ukoll hafna umdita' mal-hitan. Meta mar l-ewwel darba ma innutax il-plakka illegali mal-hajt izda meta innuta l-ewwel darba mill-ewwel gibed l-attenzjoni tal-atturi. Is-stimi kienu ibbazati fuq stimi li gabar il-klijent minn min seta' jaghme; ix-xoghol u hu uvverifika li kienu l-prezzijiet tas-suq.

Gietipprezentata kopja legali tal-ittra ufficjali u ircevuta tax-xoghol tal-madum u plumbing fl-ammont ta' €2500.

Xehed Joseph Dalli, missier il-konvenuta li t-tifla tieghu kienet akkwistat il-post fl-2015 u l-uniku problema li kien hemm kien teba' fil-hajt fil-kamra li kienet tmiss ma' wara l-WC u innutaw li kien qieghed jdum ma jghaddi l-materjal u kienu qalghuh u sab li kien hemm xkora ta' *cement* imkebba u kien hareg l-ilma. L-hajt beda jinxef u hallewh biex minn kien ser jixtri jkun jaf li kien hemm hsara. It-tifla kienet qalghat il-bajnu u ghamlet shower minflokk u kien ghamel ix-xoghol hu stess ghax kien ilu erbghin sena jahdem bhala licensed electrician/plumber. Ma jistax jkun li d-drains ma kienux inkullati ghax kien inkullhom u ipprovawhom ukoll. Dwar l-ispejjez ghal thermal imaging l-ammont ta' €180 huwa gustifikat izda x-xoghol ta' plumbing u biex taqla' u twahhal il-madum f'erba' metri kwadri ma kellux jkun aktar minn €1500. Fil-kontro ezami jghid illi ma jafx ezatt ix-xoghol li ghamlu l-atturi ghax qatt ma kkuntatjawhom. Meta kien qala' l-bajnu u ghamel is-shower ma kienx hemm bzonn li jaqla' ll-madum ghax il-banju kien free standing u kemm ghamel id-drain. It-tifla kienet gibditlu l-attenzjoni ghat-teba' ta' wara l-WC u kien qala' l-WC u naddaf il-katusa u rega' ikkollaha u pogga l-WC. Dawn ix-xogholijiet kien ghamilhom fl-2016. Sa fejn jaf hu t-tifla kienet qaltilhom li kien hemm problema bil-WC u kienet giet solvuta u b'hekk il-hajt kien itteba' ghax kien hemm il-leak fil-kamra tal-banju li infirex fil-kmammar l-ohra.

Ra l-affidavit ta' Rebecca Dalli li kienet akkwistat il-fond flat 2, Tower View, Triq De Rohan, Siggiewi fid-29 ta' Lulju 2015 u ghexet fil-post ghal circa hames snin sal - 2021.Il-post hallitha kif xtarata apparti t-tibdil li ghamlet fil-kamra ta' banju minn banju free standing ghal showwer, liema xoghol kien gha,lu missierha li kien plumber u electirician licenzjat. Qatt ma kellha problemi ta' leaks, dawl jew plumbing, ghajr ghal meta kienet innutat teba' mal-hajt tal-kamra tas-sodda li kienet in-naha ta' wara ta' fejn kien hemm il-WC u kien ha hsiebha missierha li kien sab xi sadd u indirizza l-problema. Hi iddecediet li tbiegh il-propjeta' ghax marret tistudja barra u kienet inkarigat agenziji ta' propjeta u Claire Curmi li kienet agenta mad-Dhalia laqghatha mal-atturi. L-ewwel darba li iltaqghat mal-attur kien f'Ottubru 2020 meta ghamlu l-ewwel zjara u kienu marru darbtejn ohra mal-perit taghhom. Hl tat kull opportunita lill-atturi sabiex jaghmlu l-ispezzjoni u kienet qaltilhom bil-problema tas-sadd fl-ewwel appuntament taghhom u li l-hitan kienu ghadhom qieghdin jinxfu u kellha ukoll humidifier ghaddej meta kienu marru. Qabel ma kkonfermaw l-interess taghhom ghax-xiri tal-propjeta' kienu ghamlu spezzjoni mal-perit taghhom. Huma kienu jikkomunikaw ma' Claire Curmi u qatt ma kien hemm ilmenti hlief dwar banketta li kienet giet rizlota, sakemm irceviet l-ittra ufficjali li ma indikawx x'tip ta' difett kien hemm u hi kienet taf li ma kienx hemm difett mohbi ghax kienet tghix fil-post. Fil-kontro ezami tghid illi qatt ma kellha problema fil-pajp tal-a\c li qalu kien jitfa ghal got-torba taht il-madum, hi wiegbet illi ma kinitx taf biha ghax ma qalghetx il-madum u l-plumbing tal-a/c s kienu hemm meta xtart il-post u mhux hi ghamlithom , qatt ma messewhom u ikkonfermat li meta l-atturi xtraw il-post minghadhom dawn ma qalghux il-madum.

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkunsidra;

Illi din il-kawza hija dwar hsarat li skond l-atturi kienu ezistenti meta xtara l-propjeta minghand il-konvenuta izda kienu mohbija u b'hekk ma setghex jinduna bid-diffetti minkejja li l-atturi kienu marru maz-zewg periti fil-propjeta qabel ma iffirmaw l-kuntratt. Meta raw il-propjeta kienu jafu li kien hemm hajt qieghed jfarfar ghax kienu hemm leak li kienet giet indirizzata ghax il-hajt kien nixef. Ftit wara li zebhhu l-post l-hajt rega' ixxarrab u kienu hadu lil tal leak detection li meta ghamlu l-ewwel test tal-water supply, l-pajpijiet u s-*sanitary ware* irrizulta li ma kienx hemm difett, ghalhekk kellhom jaqilghu l-madum tal-art fejn sabu d-difetti. L-Attur ikkonferma illi fuq parir tal-perit kien biddeli il-pajpijiet kollha tal-kamra tal-banju biex jevita aktar problemi. Il-perit ipprezenta stima tal-ispejjez li kien jinkludi it-test €180, €425 tal-plumbing u biex qalghu l-madum u €2500 ghal plumbing u madum tal-kamra tal-banju. Gew ipprezentati rcevuti ta' €425 u €2500.

L-atturi talbu sabiex il-konvenuta tigi ikkundanta thallas s-somma ta' €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' li tirraprezenta d-differenza fil-valur attwali tal-fond u dak mhallas mill-atturi lill-konvenuta, li kienu jkunu lesti li jhalsu kemm il-darba kienu konsapevoli tad-difetti fil-mument tal-akkwist. Illi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta li t-Tribunal ma kellux kompetenza ghaliex l-azzjoni aestematoria kienet kompetenza giet michuda permezz ta' sentenza datata 5 ta' Ottubru 2022. Illi ghalkemm it-Tribunal ddecieda li kellu kompetenza, issa jrid jara jekk it-talba kif dedotta ghandhiex tintlaqa'. Illi l-atturi talbu sabiex it-Tribunal jiddikjara li l-atturi kienu jhalsu ammont inqas milli halsu meta akkwistaw il-propjeta tenut kont tal-hsarat li kienu

mohbija li kienu swew lil atturi €3,938.60. Illi huwa ben maghruf illi t-tnaqqis bejn l-ammont li thalsu meta inxtara l-propjeta u l-ammont li kien jhallas li kieku kien jaf bil-hsara, m'huwiex l-istess haga. L-artikolu 1427 tal-Kap 16 tal-Ligijiet tal-Malta:

Fil-każijiet imsemmijin fl-artikoli 1424 u 1426, ix-xerrej jista' jagħżel, billi jiġi '1 quddiem bl-azzjoni redibitorja, li jagħt ilura 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.

Ghalkemm gie ipprezentat ir-rapport tal-perit, dan ir-rapport ma jaghtix indikazzjoni tal-prezz li kien jithallas li kieku kienu jafu bid-difett mohbi. Ghalhekk ghalkemm gew pprezentati provi li juru li kien hemm difett li kien mohbi meta xtraw il-propjeta, l-atturi naqsu li jgibu l-prova li dawn kienu ekwivalenti ghad-differenza li kienu jhalsu kieku kienu jafu bid-difett mohbi. Ghalhekk stante li l-atturi talbu sabiex it-Tribunal jiddikjara l-ammont li kienu jhalsu l-atturi li kieku kienu jafu bid-difett din it-talba ma tistax tirnexxi.

Ghaldaqstant, it-Tribunal, qieghed jaqta' u jiddeciedi din l-azzjoni billi jichad t-talba tal-atturi. L-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri huwa a karigu tal-attur.

Avukat, Leontine Calleja LL.D.

GUDIKATUR