MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
YANA MICALLEF STAFRACE

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2011

Talba Numru. 594/2008

Paul Magro ID Nru 757943M

vs

Verdala Mansions Ltd – (Reg. Nru C-7793)

It-Tribunal,

Ra t-talba formulata hekk:

Illi l-attur xtara minghand is-socjeta' konvenuta appartament sitwat 48, Port Hompesch, Verdala Mansions, Triq Inguanez, Rabat, ai termini ta' kuntratt fl-Atti tan-nutar Jonathan Zammit tad-29 ta' Lulju 2005.

Illi f'Marzu 2008 waqghet bicca mill-*graffiato* tas-saqaf tat-terazzin, u rapport peritali mhejji mill-Perit Carmel Farrugia Dok PM 1 anness – juri illi dan kien rizultat ta' difett latenti stante li l-*graffiato* in kwistjoni ma giex maghmul sew, kif jindika b'mod car l-istess rapport.

Illi minkejja li s-socjeta' konvenuta giet interpellata permezz ta' ittra legali datata 22 ta' Gunju 2008 biex taghmel ix-xoghijiet rimedjali, hija baqghet inadempjenti.

Illi fic-cirkostanzi l-unika triq hi li l-attur jaghmel ix-xoghlijiet rimedjali hu, a spejjez ta' l-attur.

Illi kif tindika l-istima hawn annessa u markata bhala Dok PM 2, l-ispiza biex jitnehha dan id-difett latenti tammonta ghal €796.50c. Ma din is-somma ghandha wkoll tizdied is-somma ta' €163.05c rapprezentanti spejjez peritali – Dok Pm anness.

Illi ghaldaqstant l-attur jitlob li dan l-Onorabbli Tribunal joghgbu jikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallsu s-somma kumplessiva ta' disa' mija, disgha u hamsin Ewro u hamsin centezmu €959.50c olre l-ispejjes ta' dina l-kawza

Ra r-risposta formulata kif gej:-

1. Illi fl-ewwel lok u preliminarjament, s-socjeta' esponenti tikkontendi li dan it-Tribunal m'ghandux kompetenza *ratione materiae* biex jikkonsidra u jiddeciedi l-kaz *de quo* u ghadaqstant ghandu jieqaf milli jiehu kwalunkwe konjizzjoni tal-kawza odjerna.

2. Illi fit-tieni lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost u wkoll in via preliminari, din il-kawza hija ntempestiva, u dan peress illi qabel l-istituzzjoni tal-kawza odjerna, qatt ma saret talba ghall-hlas mill-attur ta' l-ammont reklamat, la bonarjament u lanqas permezz tal-Qrati. Dan ghandu jigi kkonsidrat minn dan it-Triunal skond l-ezitu finali tal-kawza.

3. Illi minghajr pregudizzju u fil-mertu, s-socjeta' esponenti tichad bil-qawwa kollha illi l-allegat gara minhabba xi difett latent, u dan kif se jigi pprovat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

4. Illi l-esponent m'hu responsabbli ihallas ebda ammont favur l-attur, liema ammont reklamat mill-attur in ogni caso huwa eccessiv.

Ra li dwar l-ewwel eccezzjoni hemm decizjoni ta' dan it-TRIBUNAL diversament preseduta, datata 22 ta' Jannar 2009 li permezz taghha l-ewwel eccezzjoni rigwardanti l-inkompetenza ta' dan it-Tribunal *ratione materiae* giet michuda.

PROVI

A Hawn ghandna talba dwar danni li l-attur jghid li garrab meta bicca mill-*graffito* tas-saqaf tat-terrazzin (fil-fond minnu akkwistat minghand is-socjeta' konvenuta) waqghet. Id-danni jikkonsistu f'dak li jrid ihallas l-attur biex il-hsara tissewwa u kollox jigi mill-gdid kif suppost.

B1 Fuq quddiem l-attur ressaq, in linea ta' prova, c-certifikat tal-Perit Carmel Farrugia –Dok PM1, maghmul wara spezzjoni tal-fond. Fih hemm, certifikat, *inter alia* li "the graffito rendering came down due to this fine layer of dust which precluded adherence to the structural slab". Zied li "to make good, one must remove the whole of the affected section, properly clean the underside of the structural slab and reapply the rendering"

2 Bhala PM2 hemm l-istima tax-xoghol rimedjali - €795.50 (inkluza VAT) u dik dwar drittijiet professjonali – Dok PM3

C1 L-attur **Paul Magro** qal li sena u nofs wara li xtara l-propjeta sab fis-saqaf *patches* li kienu waqghu, gharraf b'dan lil Freddie Clarke tas-socjeta' konvenuta li, minn naha tieghu mar ma haddiema tal-Mediterranean Building Finishes Limited li ppruvaw jirrangaw il-problema. Sabu li ma setghux jirrangaw il-*patch* billi kien mehtieg jinqala l-*graffiato* kollu ghax ma kienx maghmul tajjeb. Wara xi zmien hu avvicina lis-Sur Clarke li gharrfu li ma kien ser isir xejn.

2 Hawn qabbad lill-perit Farrugia li hareg id-Dok PM1 u bagha tittra bl-avukat, Dok PM5 fejn intalab rimedju. B'risposta giet ittra tal-avukat (*a fol* 45) fejn is-socjeta' konvenuta cahdet xi difett.

3 Sa ma xehed (3 ta' Marzu 2009) ix-xoghol kien ghadu ma sarx u hu kien qed jitlob kumpens a tenur tar-rapport u stima tal-Perit Farrugia

4 Sar jaf li kien hemm l-istess difett fl-appartament ta' tahtu u s-socjeta' konvenuta rrimedjat ghax dan gara qabel bieghet l-appartament.

D Il-Perit **Carmelo Farrugia** kkonferma l-kontenut tad-dokumenti minnu rilaxxati. Zied jispjega (fol51) hekk:-

Illi biex ix-xoghol isir tajjeb kellu l-ewwel jinghata saff latex, dik normalment tigi applikata bil-pinzell jew bir-roller u dik tirreagixxi bhala bonding agent bejn il-konkos u l-graffiato. Ma kien hemm l-ebda tracc tal-latex li qed insemmi. Meta spezzjonajt deher illi ma giex applikat dan il-latex. Irrid nispjega li l-graffiato jekk ghandu jaqa', jaqa' bejn sena u nofs u tlett snin wara li jkun gie maghmul il-graffiato.

E **Anglu Xuereb**, ghas-socjeta' konvenuta qal li l-post hu bieghu *tale quale* u meta biegh, il-post kien tajjeb. Hu stess jaghmel supervizjoni fix-xoghlijiet tieghu. Zied, (*a fol* 61):
"Irrid nghid illi r-rata hija ta' tmien liri, il-massimu disa' liri Maltin il-metru kwadru igifieri nippretendi li semmai l-ispiza m'ghandhiex tkun aktar minn mija u ghoxrin lira Maltin (LM120)

KONSIDERAZZJONIJIET

1. It-Tribunal jibda biex josserva li dnub li l-partijiet ma waslux ghal ftehim, minkejja differimenti mitluba ghal dan il-ghan - u dan jispjega ghala dil-kawza hadet fit-tul bla bzonn.

2. Meta bniedem jixtri oggett u jhallas flusu, jippretendi u ghandu dritt jistenna li jixtri t-tajjeb diment li ma jkunx hemm difetti li jidhru fil-wicc jew b'semplici verifika, f'liema kaz hu legittmu li tqis li l-prezz imhallas ikun qies din is-sitwazzjoni, din ir-realta'.

3. L-attur ressaq il-kaz tieghu b'mod konvincenti. Hu ccaqlaq u ha passi appena hareg id-difett billi fl-ewwel lok sejjah fuq il-post lil rapprezentant tas-socjeta' konvenuta (venditrici) li minn naha tieghu (Freddie Clarke) mar ma xi nies tas-socjeta' li attwalment esegwiet ix-xoghol. Wara, **gheb kulhadd** u l-hsara baqghet ma wiccu. L-ittra tal-avukat tas-socjeta konvenuta (*a fol* 45), li hi turija ta' tfarfir mir-responsabilita, b'ebda mod ma twaqqa jew tindebolixxi x-xhieda tal-attur.

4. Bhala tieni pass l-attur dar ghas-servizzi professjonali tal-Perit Farrugia u r-rapport u l-istima ta' dan, it-Tribunal isibhom konvincenti u jilqaghhom. Minn naha l-ohra x-xhieda ta'Angelo Xuereb hi tfarfir fuq ir-responsabilta', in linja mal-ittra tal-avukat *a fol* 45.

5. Meta jqis kollox, it-Tribunal isib li dak mitlub mill-attur hu gustifikat.

DECIZJONI

It-Tribunal, wara li ra s-sentenza preliminari tieghu tat-22 ta' Jannar 2011, (1) **jichad** il-bqija tal-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta (2) **jilqa** t-talba tal-attur billi jikkundanna lis-socjeta konvenuta thallsu l-*quantum* ta' disa' mija disgha u hamsin Ewro u hamsin centezmu (€959.50c) kif mitlub u dana bl-imghax mid-data tan-notifika tat-talba odjera lis-socjeta' konvenuta sal-jum tal-pagament effettiv u (3) **tikkundanna** lis-socjeta' konvenuta thallas l-ispejjez tal-kawza.

< Sentenza Finali >

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