FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr Vincent Galea M.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis 24 ta' Settembru, 2015

Talba Nru: 128/15/VG

Irene BONELLO

Vs

Carmel u Doris konjugi CARUANA

It-Tribunal,

Ra **t-talba tar-rikorrenti mressqa fis-16 ta' Frar, 2015** u li permezz taghha talbet lill-intimati jhallsuha s-somma ta' elf tlett mija hamsa u sittin euro u sitta u ghoxrin centezmi ta' euro [€1365.26c] u dan wara li ppremettiet hekk:

> "Qed jintalab sabiex dan it-Tribunal jikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-attrici s-somma ta' elf tlett mija u hamsa u sittin Euro u sitta u ghoxrin centezmu (€1365.26) rapprezentanti spejjez li ghandhom jigu nkorsi mill-attrici sabiex tirrimedja difett fit-tqeghid tal-madum fil-fond Cosmopolitan Apartments, Block B, Flat 5, Triq l-Istanmar, San Pawl il-Bahar, jew somma verjuri. Il-fond gie akkwistat da parti tal-attrici minghand il-konvenuti in forza ta' kuntratt pubbliku datat 30 t'April 2014 u li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok A filwaqt illi l-pretensjoni attrici giet likwidata skond stima peritali (Dok B).
>
> Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet skond il-ligi".

Ra **r-risposta tal-intimati** minnhom mressqa fit-12 ta' Marzu, 2015 u li permezz taghha huma rrispondew hekk ghat-talba tar-rikorrenti:

"Jecepixxu bir-rispett:

1) Illi jekk l-azzjoni proposta hija azzjoni ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni, tali azzjoni ma tinwadrax ruhha fost ir-rimedji disponibbli lix-xerrej kontra l-venditur fir-rigward tad-difetti mohbija.

2) Illi jekk din l-azzjoni hija wahda ta' natura aestimatorja, dan l-Onorabbli tribunal mhux kompetenti rationae valoris billi sabiex jigi stabbilit l-ammont li ghandu jitnaqqas mill-prezz tal-bejgh, dan it-Tribunal jkollu jiehu konjizzjoni tal-prezz intier tal-bejgh, liema prezz jezorbita manifestament mil-limiti rationae valoris ta' dan it-Tribunal;

3) Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez"

Ra d-digriet ta' astensjoni tal-Gudikatur precedenti datat 17 ta' April, 2015;

Ra d-digriet ta' assenjazzjoni datat 28 ta' April, 2015;

Ra d-digriet datat 15 ta' Lulju, 2015 fejn il-kawza giet differita ghal-lum ghas-sentenza dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet.

Ra l-atti;

Semgha t-trattazzjoni;

Ikkunsidra:-

1. Permezz tat-Talba odjerna, r-rikorrenti talbet lill-intimati jhallsuha s-somma ta' €1,365.26c rapprezentanti spejjez li ghandhom jigu nkorsi minnha sabiex tirrimedja difett fit-tqeghid tal-madum fil-fond Cosmopolitan Apartments, Block B, Flat 5, Triq l-Istanmar, San Pawl il-Bahar, jew somma verjuri. Kompliet tghid li hija kienet xtrat dan l-appartament minghand l-intimati permezz ta' kuntratt pubbliku datat 30 t'April 2014 u li l-ammont reklamat gie likwidat skond stima peritali. L-intimati laqaw ghal din it-Talba billi qalu li jekk l-azzjoni proposta hija azzjoni ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni, tali azzjoni ma tinwadrax ruhha fost ir-rimedji disponibbli lix-xerrej kontra l-venditur fir-rigward tad-difetti mohbija. Ziedu jghidu ukoll li jekk din l-azzjoni hija wahda ta' natura aestimatorja, it-Tribunal mhux kompetenti *rationae valoris* billi sabiex jigi stabbilit l-ammont li ghandu jitnaqqas mill-prezz tal-bejgh, it-Tribunal jkollu jiehu konjizzjoni tal-

prezz intier tal-bejgh, liema prezz jezorbita manifestament mil-limiti *rationae valoris* tieghu. Finalment qalu li t-talbiet taghha huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Ikkunsidra ulterjorment;

2. Jirrizulta li fit-30 ta' April, 2014 fl-atti tan-Nutar Sandra Valentino kien sar kuntratt ta' bejgh bejn il-kontendenti odjerni. Permezz ta' dan il-kuntratt, l-intimati konjugi Caruana kienu bieghu lir-rikorrenti l-appartament numru 5, fi Blokk B, ta' Cosmpolitan Apartments, fi triq L-Istamnar, Qawra kif ukoll garaxx. Dan ghal prezz ta' €160,000. Il-kawza odjerna giet intavolata fit-18 ta' Frar, 2015 u allura ghaxar xhur u nofs wara li kien sar l-imsemmi kuntratt. Il-Perit Mannie Galea fir-rapport tieghu datat 22 ta' Novembru, 2014 jghid li biex jittranga d-difett riskontratt f'dan l-appartament, "*all the corridor tiles should be demolished and replaced anew. Breaks to the tiling should be introduced at the doorways, in order to provide adequate expansion joints, to avoid reoccurrence of this defect*" (fol. 8). L-istess rikorrenti, fit-Talba, tghid li hija jehtigielha li thallas is-somma reklamata ta' €1,365.26 "*sabiex tirrimedja difett fit-tqeghid tal-madum*" (fol. 2). L-istess Perit Galea, fir-rapport tieghu, hawn imsemmi jghid li "*the tiles were laid too tight, without space for expansion. In view that all materials expands to a certain extent, the tiles were so tightly fit that the flooring has raised itself at the 90 degree bend, and acted as an independent floor*" (8).

3. Mela ghalhekk, minn dak esebit u li jirrizulta sa issa, r-rikorrenti qeghda titlob tnaqqis fil-prezz li hija xtrat l-appartament u dan peress li hareg dan id-difett u li skoprietu ghal ewwel darba f'Gunju, 214 meta kien mar ghandha l-ewwel darba l-Perit Galea. L-istess Perit Galea jindika r-rapport tieghu bil-kliem "*latent defect*" (fol. 8). Ghalhekk, ir-rikorrenti qeghda tezercita, fil-fehma tat-Tribunal, l-azzjoni aestimatoria.

4. It-Tribunal ma jistax, fil-fehma tieghu, jiehu l-kwistjoni tal-prezz reklamat, izolatament minn kunsiderazzjonijiet ohra u ghalhekk, ikollu, minghajr ma jrid, jidhol fil-kwistjoni guridika tal-bejgh, jekk id-difett in kwistjoni kienx wiehed latenti jew le, jekk il-partijiet kienux iddiskutew dan il-fatt biex waslu ghal prezz tal-bejgh pattwt et cetera. Dan ovvjament jimplika li huwa jkollu jmur lil hinn mill-ammont konsentit lilu bil-ligi u konsegwentement, sejjer jghaddi biex jilqa t-tieni eccezzjoni tal-intimati u jiddikjara ruhhu bhala mhux kompetenti *rationae valoris*.

Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal, filwaqt li qieghed jilqa l-eccezzjonijiet ta' l-intimati, qieghed jiddikjara lilu nnifsu bhala mhux kompetenti *rationae valoris* li jiddeciedi dan il-kaz u konsegwentement, jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tieghu.

L-ispejjez ta' din is-sentenza huma a kariku tar-rikorrenti.

Vincent Galea M.A., LL.D.
Gudikatur

Mary Josette Musu
Deputat Registratur