

**QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)**

**Magistrat**

**Dr. Consuelo Scerri Herrera LL.D. DIP. MATR. (Can.)**

**Seduta mizmuma llum, 16 ta' Novembru 2016**

**Rikors Numru: 141/2013 CSH**

**Max Home Services Limited (C 50194) u  
Cresta Property Services Limited (C 38091)  
li b'nota tat-13 ta' Jannar 2015 assumiet l-atti minflok  
Max Home Services Limited u b'digriet tal-21 ta' Jannar 2016,  
Konrad Gatt bhala Amministratur ta' Madliena Village Owners  
Association assumta l-atti minflok Cresta Property Services Limited**

**VS**

**Paul Caruana u Cissa Limited (C-36023)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors ipprezentat mis-socjeta' attrici fir-Registru ta' din il-Qorti nhar it-13 ta' Mejju 2013 fejn talbet lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut Paul Caruana u lis-socjeta' konvenuta Cissa Limited jhallsuha l-ammont ta' sitt elef, seba' mija u erba' u tletin ewro u sittax-il centezmu (€6,734.16) rapprezentanti bilanc ta' kontributi dovuti mill-konvenuti lis-socjeta' attrici bhala "Condominium Contribution" ghall-perjodu bejn l-2011 sal-2013 ghall-appartamenti bin-numri

508 u 501 u ghall-cottage u garage bin-numri 2002 u 5004 fil-kumpless ta' appartamenti maghruf bhala 'Madliena Village' sitwat fil-Madliena.

Bl-ispejjez u l-imghax legali fil-konfront tal-konvenuti li huma ngunti minn issa stess ghas-subizzjoni taghhom.

Rat ir-risposta tal-konvenut **Paul Caruana et noe** li giet prezentata fl-10 ta' Gunju 2013 fejn eccepew:

1. *"Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi hawn si tratta dwar drittijiet u obbligi ta' condominium kif naxxenti mill-Att XXIX ta' l-1997, li jistipula fl-Artikolu 26 illi kull tilwima li skond l-att ghandha jew tista' tigi riferuta ghall-Arbitragg, il-partijiet ghandhom jitqiesu li ftehm li jiehdu l-kwistjoni f'Arbitragg skond it-Taqsima IV ta' l-Att ta' l-1996 sabiex din tigi deciza skond il-Ligi minn Arbitru uniku li jinhatar mic-chairman tac-Centru dwar l-Arbitragg ta' Malta u ghalhekk din il-Qorti hija nkompetenti rationae materiae u konsegwentement l-intimat ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.*
2. *Illi l-Artikolu 3 ta' l-Att XXIX ta' l-1997 jistipula illi ghandu jigi osservat f'kull kaz ta' kondominju u li kull ftehim li jmur kontrieh m'ghandu jkollu l-ebda effett oltre' li l-Artikolu 27(a) jistipula illi jekk hemm xi haga inkonsistenti mal-Att tal-1996 dwar l-Arbitraggi kull dispozizzjoni ta' dak l-att li tkun inkonsistenti mad-disposizzjoni ta' dan l-att, m'ghandhomx japplikaw.*
3. *Illi fil-kawza Peter Muscat vs. Tasika Auto Limited deciza mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Settembru, 2004, Saviour sive Sammy Mercieca vs. Carmel Galea – deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Dicembru, 2002 u l-kawza deciza mit-Tribunal tat-Talbiet iz-Zghar fit-8 ta' Lulju 2008, fil-kawza fl-ismijiet Victor u Carmel Mercieca vs. Nazzareno Xerri – gie deciz illi*

*allavolja t-talba hija mahsuba biex tirkupra somma determinata, ma tistax titqies izolata mir-ragunijiet ghaliex dan l-ammont qed jintalab, liema ragunijiet jezorbitaw mill-kompetenza tal-Qrati ordinarji u jridu jigu investiti mill-Arbitragg.*

- 4. Illi l-intimati m'ghandhom jaghtu xejn lill-atturi u m'ghandhom l-ebda relazzjoni guridika magghom, stante illi huma ma ffirmaw l-ebda obligazzjoni ma' l-atturi peress li l-intimati jsostnu illi minkejja illi ghandhom proprjeta' fil-condominium, huma m'humiex membri tal-Condominium u ma gewx hekk obligati biex isiru parti minn dan il-condominium.*
- 5. Illi jekk sussidjarjament u bla pregudizzju ghal premess, l-intimati jigu kkonsidrati membri tal-kondominju, ai termini ta' l-Artikolu 9 ta' l-Att XXIX ta' l-1997, l-intimati ma bbenefikawx minn tibdil jew tigdid li ta lok ghal uzu separat minn kull condominus ta' xi parti mill-kumpless u ghalhekk huma ezentati milli jikkontribwixxu ghall-ispejjez relattivi u dan stante l-kundizzjoni partikolari u pretigju tal-condominium, in-nefqa biex isir dan hija wahda esagerata.*
- 6. Illi effettivamente l-intimati soffrew danni u kkontribwew ferm iktar mill-condominii l-oħra, stante illi l-atturi u l-condominii l-oħra ma sewwewx il-hsarat fil-parti komuni li tacedi ghaz-zewg proprjetajiet tal-intimati, tant illi huma kellhom jaghmlu ix-xogholijiet minn buthom, minkejja li l-hsarat kienu jemanaw fit-toroq komuni tal-kumpless u fil-partijiet komuni ta' l-istess, kif jistipula l-Artikolu 11(3) ta' l-istess Att XXIX ta' l-1997. Gja la darba l-ispejjez ghal manutenzjoni ta' dawn il-partijiet komuni li kienu qeghdin jikkawzaw hsara fil-proprjeta' ta' l-intimati ma gewx mantnuti minnhom, l-intimati kellhom jaghmlu t-tiswijiet u spejjez taghhom biex iwaqqfu l-intralc ta' l-ilma fil-proprjeta' taghhom.*

7. Illi meta wiehed jikkonsidra l-ispejjez inkorsi mill-intimat u s-sehem tieghu ghar-rigward ta' dawk l-ispejjez mitluba mill-condominii biex jithallas minnu, dawn m'humiex gusti fil-qies tal-valur tad-drittijiet illi huma ghandhom bhala uhud mis-sidien tal-condominium u dan a tenur ta' l-Artikolu 11(5) ta' l-Att XXIX ta' l-1997 u ghal din ir-raguni wkoll din il-kwistjoni kellha tigi riferuta ghall-Arbitragg u dan stante n-nuqqas ta' tiswija fil-partijiet komuni li kienu jirrigwardaw il-fondi tal-intimati.
8. Illi konsegwentement l-atturi u l-amministratur tal-kondominju, qatt ma naddfu t-turgien li jaghtu ghal appartamenti ta' l-intimati u lanqas hemm dawl jixghel fit-turgien li jaslu ghall-appartamenti ta' l-intimati.
9. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*”

Rat illi fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2013 giet tattata l-eccezzjoni preliminari dwar l-inkompetenza '*ratione materia*' u li fis-seduta tat-2 ta' Ottubru 2013 inghatat sentenza minn din l-istess Qorti f'dan ir-rigward u din l-Qorti kienet cahdet l-eccezzjoni sollevata mill-konvenuti u ordnat il-prosegwiment tal-kawza.

Semghet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

**Noel Saliba** xehed fit-23 ta' Ottubru 2013 fejn iddikjara li huwa jokkupa l-kariga ta' Managing Director mas-socjeta' attrici. Huwa spjega li fl-24 ta' Awwissu 2011 waqt laqgħa straordinarja li nzammet bejn is-sidien ta' Madliena Village u l-kumpanija tax-xhud Max Home Services Limited u l-kumpanija ta' qabel li jisimha Fair View Limited, kienet ittiehded *board resolution*, fejn irrizulta li l-kumpanija tieghu kienet ser tkun responsabbli għal t-nax-il xahar dwar il-condominium in kwistjoni. Huwa esebixxa kopja tal-Form 1 li hija notifika li ssir lid-Direttur tal-Lands li giet immarkata bhala Dok CSH1.

Mistoqsi kif jigu decizi l-kwistjoni ta' budget ghall-operar ta' dan il-kondominjum wiegeb li fil-21 ta' Gunju 2011 kienet saret laqgħa li kienet immexxija minn Dr Norman Desira, Alan Mizzi, Neville Agius u Ian Decesare li kienu qed jidhru għan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' Fair View Limited fejn f'din il-laqgħa kienu prezenti wkoll is-sidien tal-Madliena Village. Waqt din il-laqgħa kien gie prezentat rendikont ta' dawk il-kumpaniji li kellhom jiehdu xi flus konnessi mal-ispejjes tal-komun, kif ukoll kien gie deciz il-budget għas-sena 2011 u 2012. Ix-xhud esebixxa kopja ta' dak li sehh f'dan il-ftehim li gie mmarkat bhala Dokument CSH2. Fin-norma meta jkun hemm xi hadd mill-kondomini li ma jhallasx, kienet ittiehdet decizjoni unanima sabiex jiprocedu legalment kontra dik il-persuna li ma thallasx. Kien għalhekk li huma procedew b'din it-talba fil-konfront tal-konvenuti.

Ix-xhud tenna li s-sidien kollha hallsu sehemhom, salv u b'eccezzjoni għall-konvenut odjern. Pero' hemm xi *defaulters* ohrajn, għalkemm hemm kwistjonijiet legali ta' min hu ezattament is-sid. Ix-xhud esebixxa dokument li gie mmarkat bhala Dokument CSH3 li huma l-minuti tal-laqgħa li saret f'Ottubru 2012 u minn dawn il-minuti jirrizulta min kienu dawk li hallsu u min għad baqgħalu bilanc. Mistoqsi x'inhu l-ammont li huma qeghdin jirriklamaw fit-talba promotrici tagħhom, wiegeb li din is-somma tirrapprezenta zewg pagamenti li għandhom isiru, u cioe' arretrati tas-snin ta' qabel. Hemm parti minnhom li huma kontijiet li kellhom jithallsu dwar pagamenti li kellhom isiru qabel ma dahlu huma, rapprezentanti tal-kondominji, u mbagħad hemm ukoll parti li huwa budget attwali li huma jirraprezentaw flus li huma salvati għal dak li jista' jkun li jkunu dovuti lil Arms għad-dawl u l-ilma, għall-Go Plc fejn hemm telefonati minn telefowns li huma nstallati fil-*passenger lifts*, it-tindif tal-partijiet komuni u kif ukoll il-*lift maintenance agreement*, u xi xogħolijiet li huma progettati sabiex isiru fit-tmax il-xahar li gejjin. Naturalment hemm il-fees tal-amministratur, kif ukoll xi spejjes ancillari ohra. Mela mis-somma reklamata ta' €6,734.16 l-

ammont ta' €626 tirraprezenta l-budget li kienet dovuta ghas-sena 2011 u 2012 ghall-cottages. Dwar l-arretrati kien hemm is-somma ta' €320 bhala *estimated costs*. Ix-xhud ipprometta li fis-seduta li jmiss jesebixxi *breakdown* tas-somma mitluba minnhom.

In kontro-ezami x-xhud jichad li Paul Caruana kellu xi hsarat fil-komun in-naha tieghu u huma ma sewwewhomx. Huwa cahad ukoll li fin-naha ta' fejn ghandu l-propjeta' Paul Caruana ma sarux tiswijiet. Huwa spjega li l-parti tal-propjeta' li ghandu Paul Caruana tiffirma parti mill-Madliena Village u ghalhekk meta x-xhud jghid li saru tiswijiet naturalment saru tiswijiet per ezempju fil-lift li jisservissjaw l-appartamenti u l-propjetajiet kollha. Peress li l-kumpless huwa privat il-*maintenance* fuq il-*pathway* u t-toroq iridu jsiru wkoll mis-sidien. Kien hemm ukoll tiswijiet fil-*pathways* u toroq li jaghtu ghal hdejn il-propjeta' tas-sur Paul Caruana.

**Noel Saliba** rega' xehed fil-5 ta' Novembru 2013 fejn esebixxa nota b'diversi dokumenti li huma mmarkati individwalment bhala MSH u MB1 sa MB12 u qal li dawn il-kopji relattivi saru mis-socjeta' attrici liema dokumenti gew imqassma lill-membri waqt il-laqghat generali. Huwa spjega li Madliena Village huwa maghmul minn blokok li jinbdew minn numru 30, 40, 50, 60 u 70. Hemm ukoll appartament imsejjah The Cottage, u t-toroq jew *pathways* li jiffurmaw parti minn Madliena Village huma privati. Ghalhekk kwalsiasi xoghol li jsir iridu jithallsu mis-sidien. The Cottage ukoll ghandha access minn dawn l-istess toroq u apparti dan hemm ukoll kumpless ta' garaxxijiet.

**Emanuel sive Noel Saliba** xehed in kontro-ezami fid-9 ta' Lulju, 2014 fejn ikkonferma illi s-socjeta' attrici m'ghadhiex l-amministratrici ta' Madliena Village. Filfatt il-ftehim taghhom gie terminat f'Awissu tas-sena 2013. Is-sistema kienet illi huma kienu jigbru l-flus minghand ir-residenti u l-kontijiet li jibded

jircievu jew rigwardanti l-kontijiet li jkunu pendenti mis-snin ta' qabel jithallsu minn dawn il-mizati. Huwa spjega illi meta jkun hemm xi *extraordinary works* wara li jigu approvati l-*quotations* jingabru l-flus u jsir ix-xoghol. Pero' jezistu cirkostanzi ohrajn fejn tibda tircievi notifikasi per ezempju mill-ARMS u li jkun hemm theddida li se jissospendu l-elettriku, it-tindif li jrid isir b'mod regolari, *landscape* u affarijiet ta' emergenza bhal per ezempju tibdil ta' lampi, bozoz li jkunu jridu jsiru minghajr ma taghmel pre-avviz lir-residenti u ghalhekk mill-*common fund* li jkollhom jaghmlu tajjeb ghal dawn l-ispejjez. Pero' spjega li meta' huma kienu gew appuntati bhala amministraturi l-*budget* kien gia gie deciz u malli saret pubblika illi s-socjeta' attrici saret l-amministratrici bdew jircievu l-kontijiet minn diversi kumpaniji li kienu debituri tal-istess kumpless u dan naturalment sabiex jithallsu.

Ix-xhud spjega illi effettivament il-flus dovuti minn Paul Caruana m'humie x dovuti lilhom per se pero' huma dovuti lill-amministrazzjoni u naturalment una volta li jsir il-hlas mhux sa johodhom ix-xhud imma se tohodhom l-amministrazzjoni u ghalhekk effettivament jekk vera isir il-hlas, dawn il-flus ma jkunux dovuti lilhom izda jkunu dovuti lill-amministratur il-gdid. Huwa kkonferma illi meta fetah din il-kawza ix-xhud kien il-*judicial representative* tal-kumpless pero' illum-il gurnata m'ghadux. Meta huma kienu gew nominati kien staqsa lis-sidien sabiex jigu nominati rapprezentanti tal-blokok u kienu jiltaqghu ma' dawn il-*block representatives* kull *quarter* u meta ttiehdet id-decizjoni sabiex jinbdew il-passi legali kontra s-Sur Paul Caruana huwa f'isem is-socjeta' attrici kienu ghadhom amministraturi. Ix-xhud tenna li jkun hemm certu kontijiet li ma tistax tistenna biex thallashom u ghalhekk jittiehdu minn *location* ohra biex jithallsu qabel l-ohrajn u ghalhekk Paul Caruana ghandu jaghti kontribuzzjonijiet tieghu lill-condominium rigwardanti l-hlasijiet li saru minn residenti l-ohrajn. Huwa esebixxa kopja tar-*rules and regulations* tas-sidien u residenti tal-Madliena

Village u dawn huma l-istess regolamenti li jorbtu r-residenti vis-a-vis l-amministrazzjoni. Dan id-dokument gie mmarkat mill-Qorti bhala Dokument ES.

Rat l-affidavit ta' **Tiziana Miljanic** li gie pprezentat fil-15 ta' Jannar 2014 fejn iddikjarat li hija tahdem ma' Max Home Services Limited bhala *office administrator*. Hija ilha tahdem mas-socjeta' attrici minn Awwissu tas-sena 2011. Hija kienet direttament inkarigata biex tikkoordina x-xoghlijiet kollha li jikkoncernaw l-amministrazzjoni tal-komun ta' Madliena Village bejn Awwissu 2011 sa nofs is-sena 2013. Ix-xhud stqarret li l-ispiza ghall-amministrazzjoni tal-komun dejjem kienet tigi approvata mill-maggoranza tal-kondomini. Ir-rwol tas-socjeta' attrici dejjem kien li tezegwixxi d-decizjonijiet tal-laqghat generali tal-kondomini u qatt ma dahlet fi spejjez li ma kienux diga' approvati mil-laqgha generali.

Ix-xhud iddikjarat li sakemm kienet ghadha tiehu hsieb l-amministrazzjoni tal-komun ta' Madliena Village, qatt ma gew notifikati mill-intimati b'xi hserat fil-partijiet komuni li jaghtu ghall-proprjetajiet taghhom. L-unika kwistjonijiet li kien hemm kienu dwar is-sistema tal-elettriku tal-parti tal-komun ta' Blokk 50. Hija spjegat li Madliena Village hija maqsuma f'hames blokkok ta' appartamenti illi huma enumerati minn 30's sa 70's. Dwar it-turgien ta' Block 50 illi fih hemm l-appartament numru 501 li hu proprjeta' tal-intimati, hija spjegat li sa minn qabel ma s-socjeta' Max Home Services Limited giet appuntata bhala amministratrici, kien hemm hserat kbar fis-sistema tal-elettriku. Dawn il-hserat kienu kkawzati minn terzi u r-rwol ta' Max Home Services, bhala amministratrici, kien biss dak li tipprova tirrimedja s-sitwazzjoni li giet rinfaccjata biha, skond ma gie deciz u approvat mill-kondomini. Ix-xhud tenniet li meta kienu qed isiru t-tiswijiet mehtiega, kienet giet installata *flood light* sabiex it-tarag ma jithalliex fid-dlam u dan il-*flood light* thalla hemm wara li tlestew it-tiswijiet.



Ix-xhud sostniet li hija ma jirrizultalhiex li qatt kien hemm xi hsarat fil-partijiet komuni illi setghu ikkawzaw perkolazzjoni ta' ilma ghal go xi proprjeta' tal-intimati. Dwar il-kwistjoni ta' *waterproofing* tal-Appartamenti Nru. 508, dan il-*waterproofing* kien sar mill-intimati a spejjez taghhom qabel ma kienet giet appuntata s-socjeta' attrici Max Home Services Limited bhala amministratrici. Hija ddikjarat li s-socjeta' attrici qatt ma giet inkarigata biex taghmel *waterproofing*.

Ix-xhud spjegat illi wara l-appartament Numru 501 hemm *shaft* illi suppost kellhom access ghalih huma peress li minn go fih hemm l-*utilities* kollha ghaddejin. Izda l-access ghal dan ix-shaft kien bblokjat mill-konvenut stess u huma qatt ma thallew jidhlu go fih. Ghaldaqstant huma ma setghux ikunu jafu jekk kienx hemm xi tiswijiet f'dan ix-shaft.

Dwar ix-xoghljiet li saru fit-toroq stqarret li huma kienu ghamlu l-manutenzjoni mehtiega kollha tat-toroq u kienu qabdu persuni kompetenti biex jaghmlu dawn ix-xoghljiet. Hija ma tafx li qatt kien hemm xi tiswijiet li saru minn naha taghhom u li kellhom jergghu isiru da parti tal-intimati. L-intimati qatt ma tawhom xi avviz f'dan is-sens. Dwar xoghljiet ta' manutenzjoni li saru fil-partijiet komuni li jaghtu ghall-proprjetajiet tal-intimati, hija taghmel referenza ghall-invoices numru IAE011-2012/1-25, li jinsabu a fol 173 sa 197 tal-process li jirreferu ghal xogholijiet li saru fil-partijiet komuni. L-invoices enumerati IAE011-2012/26-31, li jinsabu a fol. 198 sa fol. 205 tal-process huma ricevuti ta' kuntratturi esterni li tqabdu mis-socjeta' attrici sabiex jaghmlu xoghljiet fil-partijiet komuni ta' Block 50. Hija rreferiet wkoll ghall-invoices enumerati IAE005-2013/1-19, li jinsabu a fol. 120 sa fol. 138 tal-process u qal li dawn l-invoices jirreferu ghal iktar xoghljiet li saru fil-partijiet komuni ta' Block 50 fis-snin 2012 u 2013.

Hija sostniet li qatt ma kien hemm xi hsarat illi l-intimati talbuhom biex jirrimedjaw u li s-socjeta' attrici naqset milli taghmel.

Dwar it-tindif tal-partijiet komuni li jaghtu ghall-proprjetajiet tal-intimati, dawn kienu jitnaddfu minn *cleaners* imqabba mis-socjeta' attrici u t-tindif kien isir tal-inqas darba fil-gimgha. Hija rreferiet ghall-invoices numru IAE001-2012 li tinsab a fol. 97 tal-process, u l-invoice numru IAE001-2013 li tinsab a fol. 98 tal-process u qalet li dawn jirreferu ghall-hasil tat-turgien, tindif tat-toroq u garaxxijiet u *gardening* u l-*landscaping* tal-kumpless kollu, inkluz dawk il-partijiet fejn kellhom il-proprjetajiet taghhom l-intimati odjerni.

**Tiziana Milianic** xehdet in kontro-ezami fid-19 ta' Frar 2014 u qalet li d-dokumentazzjoni li giet esebita mis-socjeta' attrici ma tikkoncernax il-block 50's biss fejn hemm il-propjeta' tal-konvenut. Naturalment per ezempju il-*cleaning* jingabar tal-kumpless kollu f'daqqa. Pero' kkonfermat li l-*cleaning* tal-block 50's kien isir minnhom. Fil-fatt kien hemm persuna maghrufa bhala Terry Borg u zewg persuni ohra li llum insiet isimhom li kienu jnaddfu l-post. Tghid li l-block 50's ma ghandux lift. Ghalkemm hemm lift li jinsab fil-pjazza tal-*administration block* li jinfed ghall-block 50's minn naha u jaghti wkoll ghal *blocks* l-ohrajn. Meta dahlu huma bhala *administrators*, dan il-lift kien ilu wieqaf ghal xi erba' snin. Spjegat li sabiex jerga' jibda jahdem kien hemm bzonn li jigi *serviced* u kellu bzonn spiza kbira ghax kollox kien imwahhal. Dan il-lift fil-fatt jaghti ghal hames blokok u meta kienu ftehm u r-residenti, l-ispiza kellha tinqasam bejn il-hames blokok u fis-snin 2011 u 2012 dan il-lift kien qieghed jahdem. Fis-sens li kien issewwa u kien rega' beda jahdem. Dwar jekk jahdimx jew le illum il-gurnata, wiegbet li ma tafx, ghax m'ghadhomx l-*administrators*. Spjegat li dan il-lift fil-fatt kien jahdem sa Awwissu 2013. Dan il-lift pero' gie msewwi mis-socjeta' Mekkanika. Hija kkonfermat li fil-bidu tas-sena 2011 id-dwal ma kinux

jahdmu fi block 50's u kienu sahanitra wahhlu *flood light*. Dan ghaliex is-sistema kienet minn bozza ghal bozza u sabiex instab il-fault kienu damu ffit u ghalhekk ghamlu *flood light* u dan sabiex il-blokka tilhaq tisserva. Qalet li meta kien qed isir ix-xoghol kien hemm hafna *electricians* li kienu qed jaghmlu x-xoghol u s-sistema dahlet fuq ohra. Ghalhekk sakemm sabu l-fault kien ghadda z-zmien. Naturalment tghid li m'ghamlux talba sabiex jithallsu ghaz-zmien meta d-dawl ma kienx qieghed jahdem.

Ix-dhux ftakret li fl-AGM, il-*block representatives* xtaqu li huma jkomplu bix-xogholijiet, accettaw l-ispiza li kienet involuta u fil-fatt bdew skont din l-istess spiza. Mhux minnu dak li qed jigi allegat lilha li effettivament kienu qabdu mal-*meter* tal-konvenut Paul Caruana. Mistoqsi jekk il-lift in kwistjoni issewwiex wiegbet li ma tafx.

Hija ddikjarat li kienet lesta li tesebixxi ricevuti li ghandha tas-socjeta' Mekkanika fis-seduta li jmiss. Tikkonferma li Paul Caruana lilha qatt ma qalilha li kien qed jidhollu l-ilma mill-partijiet komuni u qalet li fil-postijiet ta' Paul Caruana qatt ma dahlet salv f'okkazjoni wahda meta kienet dahlet sal-*living room* tieghu sabiex taghtih ittra ta' appartement wiehed minnhom, pero' ma kien indikalha xejn. Ma hemmx ingress tal-ilma bil-hsarat fi 50's. Hija spjegat li l-Madliena Village huwa mibni fuq wied u l-ilma gej il-hin kollu. Pero' huma l-hin kollu jaghmlu *maintenance* biex itaffu l-ilma. Ix-xhud ikkonfermat fil-fatt li effettivament il-*maintenance* kien isir fil-blocks kollha. Tghid li ma kien hemm ebda procedura specjali fil-konfront ta' block 50's. Huma kienu jitrattaw din il-blokka bhal blocks l-ohrajn u t-tindif kien isir darba fil-gimgha b'mod regolari.

**Tiziana Milianic** regghet xehdet nhar it-2 ta' April, 2014 fejn iddikjarat li hija kienet ipromettiet li tesebixxi invoices dwar ix-xoghljiet li saru fuq il-lift minghand il-Mekkanika. Hija stqarret li m'ghandhiex l-invoices per se pero' taf

li kien sar ftehim bejn id-*developers* u residenti. L-ispiza kbira li kien hemm kellha tigi mhallsa minn Fair View Properties Limited. Dawn huma d-*developers* li ghamlu l-Madliena Village. Hija esebiet kopja ta' din il-korrespondenza relattiva li ghaddiet bejniethom li l-Qorti mmarkat bhala dokument Z. F'dawn l-emails hemm l-istima u l-*go ahead* sabiex isiru x-xoghlijiet u dan jirrelata ghal lift tal-block 50. Hija ghaddiet kopja tal-istess lill-kontro-parti.

**Dr. Paul Farrugia** xehed fil-15 ta' Jannar 2014 fejn iddikjara li huwa s-sid ta' zewg appartamenti fil-Madliena Village u jghix hemmhekk. Mistoqsi jghid x'inhuma l-problemi dwar l-amministrazzjoni tal-komun wiegeb li huwa ilu jghix hemm ghal dawn l-ahhar tliet snin. Fl-ewwel sentejn kien hemm amministratur maghruf bhala Max Home Services Limited u huwa ddikjara li ma jafx li kien hemm xi problemi dwar is-servizzi offruti mis-socjeta' attrici. Huwa filfatt jghix fil-blokk Forties.

Ix-xhud spjega li l-blokk in kwistjoni huwa maqsum f'zewg partijiet. Hemm il-parti l-gdida li ghadha taht kostruzzjoni u l-blokk originali. Huwa filfatt joqghod fil-blokk originali. Huma ghandhom kondominjum ghalihom u b'dan ried ifisser il-parti tal-bini qadim u ghalhekk huwa ghandu idea mhux hazin tal-estate. Huwa ddikjara li ghalkemm ghandu zewg units u erba' garaxxijiet, qatt ma kellu problemi mas-socjeta' attrici. Ix-xhud stqarr illi wara li s-socjeta' attrici rriżenjat milli taghti servizz lilhom, jaf li kien hemm xi AGM fejn huwa iltaqa' mar-residenti l-ohrajn u dawn kienu tal-fehma li s-socjeta' attrici kienu rrendew servizz tajjeb. Filfatt hafna minn nies kienu xtaqu li s-socjeta' attrici tkompli taghti servizz pero' l-istess socjeta' attrici ma accettatx. Huwa ma jafx kif kienu jigu *apportioned* il-hlasijiet ghax qatt ma dahal fihom. Sa fejn jaf ix-xhud il-kontijiet li kien jircievi kienu dejjem gustifikati. Huwa sostna li qatt ma kellhom problema ta' ndafa fil-komun tal-blokk taghhom u minn dak li kien jara b'ghajnejh jidher li l-partijiet l-ohra kienu mizmumin f'kundizzjoni tajba wkoll.

**Il-konvenut Paul Caruana** xehed nhar id-19 ta' Frar 2014 u kkonferma li s-socjeta' tieghu CISSA Limited ghandha zewg flats fil-block 50's u appartament iehor li jinsab ghalih taht dan l-istess block, liema flat jismu 'The Cottage'. Huwa tenna li f'dan il-block ghad hemm hafna hsarat sa llum. Fix-xhaft hemm id-drainage niezze mill-hitan kollha u qed jispicca fil-bitha tieghu ghaliex jinsab *ground floor*. Huwa kien ilu jirrappurtah tliet snin u qatt ma sar xejn. Fit-turgien ta' barra hemm ukoll l-ilma diehel tax-xita, li jidhol fid-*dining room* tieghu. Hemm is-soqfa imtebbghin u umduzi. Huwa spjega li m'hemmx dawl fit-tarag u f'dak il-block lanqas il-lift ma jahdem. Dakinhar tax-xhieda tieghu, ipprintja ittra li ntbaghtet mill-istess block, fejn hemm indikat dawn l-ilmenti kollha li qed jixhed dwarhom. Din l-ittra giet immarkata bhala Dokument PC. Spjega li l-persuna li kitbet din l-ittra hija certu David Pizzuto. Spjega wkoll li fil-kuntratt li ghandu, huwa ghandu miktub li ghandu jhallas is-somma ta' mitejn lira Maltija (Lm200) bhala *administration costs* u pprometta li jesebixxi kopja ta' dan il-ftehim fis-seduta sussegwenti.

Qal li fil-fehma tieghu is-socjeta' responsabbli ghal maintenance ghalih qatt ma ghamlet xejn, dejjem hu ghamlu. Huwa kien jarahom ghaddejnin u jaghmlu *maintenance* f'partijiet ohra tal-istess kumpless. Qal li fil-fatt hdejn il-flats tieghu lanqas l-art ma kienu jahslu, kienu jaghmlu maintenance hdejn il-blocks l-ohrajn 70's, 30's, 80's, fil-blocks il-godda. Jghid li 'The Cottage' tinsab taht il-block 50's u effettivament jidhol l-ilma mis-soqfa ghaliex membrane fuq is-soqfa tieghu qatt ma sar, u fuqu hemm speci ta' triq u qieghed jidhol l-ilma minn hemm. It-tindif fi block 50's u fejn hemm il-cottage tieghu qatt ma sar mis-socjeta' attrici. Qal li effettivament qabel kien jikri dawn l-appartamenti u llum il-gurnata minhabba dawn l-affarijiet lanqas jikrihom ma jista'. Fil-fatt hemm meter ghalih hdejn il-cottage u dan ihallsu hu, anke dwar id-dawl li hemm barra. Id-dwal ta' barra ta' hdejn il-cottage ukoll ma jixghelx. Mistoqsi jekk ghandux

rendikont ta' l-ispejjez li ghamel wiegeb li iva ghandu. Huwa stqarr li ma jistax jifhem kif effettivament is-socjeta' attrici qed tghid li nefqet €18,000 fuq dawl, meta effettivament hemm hafna dawl li ma jahdimx. Ikkonferma wkoll li l-parti tieghu hija abbandunata. Huwa pprometta li jesebixxi dokumentazzjoni imsemmija minnu fis-seduta sussegwenti.

**Michael Bennet** xehed bil-lingwa Ingliza fit-18 ta' Gunju 2014 fejn iddikjara illi huwa wiehed mir-residenti ta' Madliena Village u l-appartament tieghu jinsab fi blokk *fifties*. Huwa tenna illi s-socjeta' attrici hadmet hafna bil-miktub pero' huwa ma ra l-ebda tibdil fizikament. Filfatt hemm hafna ilmenti li baqghu ma gewx indirizzati. Huwa spjega li t-tindif generali u l-*maintenance* ma kienx qed isir mis-socjeta' attrici. Filfatt kienu r-residenti stess li kienu qed jiehdu hsieb it-tindif ta' Block 50. Huwa jaf li wiehed mil-lifts ta' Block 50 ma jahdimx ghalkemm huwa ma jaghmilx uzu minn dawn il-liftijiet. Id-dawl u s-sistema tad-dranagg ukoll kienu dejjem bil-problemi. Pero' jaf li s-socjeta' attrici kienet hadet hsieb issolvi l-problema tad-dranagg.

Ix-xhud spjega li skont il-ftehim li r-residenti tal-*fifties, sixties and seventies block* kellhom, huma kellhom jaghtu pagament u filfatt ix-xhud kien ihallas l-ammont ta' tliet mija u hamsa u tletin ewro u tnejn u erbghin centezmu (€335.42) fis-sena bhala kontribuzzjoni tieghu u dan qieghed fil-kuntratt. Huwa esebixxa ittra li giet immarkata bhala Dokument MB. Ix-xhud stqarr illi m'ghandux il-kuntratt fuqu pero' prometta li jesebieh fis-seduta sussegwenti. Huwa spjega li s-somma kellha tizdied ghal massimu ta' 8% fis-sena meta l-kumpless ikun lest. Mistoqsi jekk il-kumpless hux lest huwa wiegeb li kwazi.

Is-socjeta' attrici m'ghadhomx l-amministraturi ta' dan il-blokk. Jekk mhux sejjer zball ix-xhud, is-socjeta' attrici spiccat mid-doveri taghha f'Ottubru tas-sena 2013 pero' m'huwiex cert dwar dan. Huwa tenna li l-komun jithallas minn

kulhadd filwaqt illi l-garaxxijiet ihallsu ghalihom in-nies li juzaw dawn il-garaxxijiet. Meta x-xhud qed jitkellem dwar il-komun huwa qed jirreferi ghall-arja ta' barra (*outdoor space*). Huwa spjega li l-fifties block huwa kollu area komuni u m'hemm l-ebda *internal works*. Ix-xhud jaf li l-appartamenti li jinsabu fil-*fifties block* kollha ghandhom entratura separata. Filfatt huma biss it-*thirties* u l-*forties block* li ghandhom tarag intern. Huwa spjega li t-*ten*, *twenties* u l-*eighties* kienu qasmu l-*condominium*. Huwa jaf li ma kien hemm l-ebda ftehim bejn ir-residenti biex isir dan il-qsim u qal li kien hemm votazzjoni sabiex ma jsirx dan il-qsim.

Rigward spejjez li jikkoncernaw partijiet interni tal-blokok li ghandhom tarag intern, dawn l-ispejjez kellhom jithallsu mir-residenti ta' dawn il-blokok u mhux mill-*condomini* kollha ta' Madliena Village. Ix-xhud sostna li huma kienu qed jikkontestaw il-kontijiet mibghuta lilhom mis-socjeta' attrici ghax kienu qed jintalbu jhallsu ghal *areas* li huma ma jaghmlux parti minnhom. Ix-xhud tenna li huwa kien iffirma l-kuntratt originali mas-sidien originali u cioe' mal-Busiettas. Huwa jahseb li din hija kumpanija u li s-socjeta' attrici ma kinitx parti minn dawn il-kuntratti u s-socjeta' attrici kienet giet imqabbda mir-residenti stess indipendentement mill-izvilupp li kienu qed jaghmlu Busietta.

Rat ir-risposta ulterjuri ta' Paul Caruana et noe li giet ipprezentata fl-10 ta' Lulju 2014 fejn eccepixxa s-segwent:

*"Illi l-ebda ammont m'hu dovut lis-socjeta' attrici stante illi l-istess socjeta' attrici m'hijiex l-aministratur tal-kumpless Madliena Village u ghalhekk m'ghandha l-ebda interess guridiku fil-kawza odjerna."*

Rat in-nota pprezentata fit-13 ta' Jannar, 2015 minn Cresta Property Services Limited (C38091) qua Amministratur tal-Condominium gewwa Madliena Village:

*“Illi permezz taghha qed tassumi l-atti tal-kawza minflok Max Home Services Limited wara li l-istess assumiet ir-rwol ta' amministratur tal-imsemmi condominium nhar il-5 ta' Dicembru 2013 u dan skond ma jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala ‘CPI’”.*

**Anthony Caruana** prodott mill-konvenut xehed fis-7 ta' Ottubru, 2015. Dan iddikjara li dam jahdem id-Drydocks ghal erbghin sena u li in segwitu kien cempillu Paul Caruana biex jibda jaghmel xoghlijiet mieghu bhala *handyman*. Mistoqsi jekk qattx hadem fil-kumpless Madliena Village, wiegeb li effettivament kien hadem hemm u fil-fatt kien inkarigat biex jaghmel xoghlijiet minn Paul Caruana kemm fil-proprjeta' tieghu kif ukoll barra bhal per ezempju toqtor xi gallarija u l-ilma jmur ghand ta' tahtu, xi bdil ta' bozoz etc. Qal li dejjem kien jghinu kemm gewwa l-appartament tieghu kif ukoll barra, pero' dejjem fl-area tieghu. Qal ukoll li Caruana kien talbu jaghmel grada go xi dahla fejn kulhadd kien jibghat l-imbarazz tieghu u fil-fatt kien ghamilhielu. Skont ix-xhud kien hemm zmien meta kien sar *face lift* pero' llum-il gurnata kollox rega' ghal li kien. Zied jghid li effettivament Paul Caruana kellu wkoll *leaks* fis-saqaf, fil-*membrane*, u kien beda diehel l-ilma. Sostna li l-ilma kien diehel minn flat ta' fuq nett u sahansitra kellha tinqala' l-bankina ghaliex kien diehel l-ilma ghand Paul Caruana. Ix-xhud qal li fil-fatt gieli kien imur erba', hames darbiet fil-gimgha jaghmel xoghlijiet Madliena Village u dejjem thallas minghand Paul Caruana u qatt ma thallas minn xi kondominjum. Mistoqsi jekk jiftakarx iz-zminijiet meta kien imur jahdem hemm, wiegeb li ma jiftakarx, pero' jaf li ilu jaghmel xoghol f'din il-proprjeta' ghal dawn l-ahhar seba' snin.



Kompla li n-numri tal-post ma jafhomx, pero' jaf illi l-area kienet fejn effettivament kien joqghod Paul Caruana, li huma jafuha bhala l-area tal-pjazza. Gieli din il-proprjeta' kienet tkun mikrija w gieli le. Huwa stqarr li ricevuti tax-xoghol li ghamel m'ghandux.

**Ivan Azzopardi** xehed fit-28 ta' Ottubru, 2015 u beda billi spjega illi l-budgets jinhadmu fuq bazi ta' *village phase* u spjega li hemm *five blocks* enumerati *thirties, forties, fifties, sixties* u *seventies*. Qal li *blocks thirty* u *forty* huma zewg *buildings stand alone* u tidhol ghalihom minn barra. Ghalhekk sostna li nies li jghixu fi *block thirty* u *block forty* ihallsu *over and above* dak li jhallsu l-inkwilini l-ohrajn u anke jhallsu ghall-*cleaning*, spejjez tal-lifts u affarijiet ohrajn separati mill-ohrajn. Zied li naturalment jikkontribwixxu pro-rata postjiet ohrajn ukoll. Inltre qal li l-ispejjez tal-*block thirties* u l-*block forties* huma differenti minn tal-ohrajn u l-inkwilini ta' dawn iz-zewg blokok ihallsu aktar mill-ohrajn.

Ix-xhud qal li l-blokka tas-Sur Caruana tigi fil-*Block Seventy* u li l-ispejjez li qeghdin jitolbuh jirrigwardaw *administration, insurance* u *cleaning*. Zied jispejjez li l-Assocjazoni kull sena thallas ghan-nom ta' kull persuna w dan ghaliex il-proprjeta' innifisha hija nxurjata wkoll u mhux il-komun biss. Huwa qal illi kull meta Paul Caruana jcempillu dejjem baghat lill-*electrician* u biddel u rrange kull ma kien hemm bzonn, u sostna li dan jista' jigi kkonfermat minnu wkoll. Pero' qal li jekk ikun hemm xi problema fil-vicinanza tieghu, Caruana ghandu l-obbligu li jghidlu u hu jaghmel xoghlu, izda Caruana ma jistax jaqbad u jqabbad lil haddiehor. Naturalment huwa jkun jista' jaghmel xoghlu, una volta jkun infurmat.

Rat in-nota ta' Konrad Gatt prezentata nhar l-20 ta' Jannar 2016 li permezz taghha informa lill-Qorti li hu gie nominat bhala Amministratur ta' Madliena

Village Owners Association b'effett mis-7 ta' Dicembru 2015 u dan in sostitizzjoni tal-Amministratur precedenti Cresta Property Services Limited u dan kif jirrizulta mid-dokument esebit u mmarkat bhala Dok X ( fol.339) u kien ghalhekk li l-istess Konrad Gatt assumta l-atti tal-kawza *de quo* in kwantu huwa l-amministratur attwali tal-assocjazzjoni li pproponiet din l-azzjoni.

### **Ikkunsidrat:**

Illi f'din il-kawza l-attur Konrad Gatt qua amministratur ta' Madliena Village Owners qiegħed jitlob lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti Paul Caruana de proprio u lis-socjeta' Cissa Limited sabiex ihallsuh is-somma ta' sitt elef, seba' mija u erba' u tletin ewro u sittax-il centezmu (€6,734.16) rapprezentanti bilanc ta' kontributi dovuti minnhom lill-condominium għal perjodu ta' bejn 2011 u s-sena 2013 għall-appartamenti bin-numri 508 u 501 u għall-cottage u għall-garages bin-numri 2002 u 5004 fil-kumpless ta' appartamenti magħruf bhala Madliena Village sitwat fil-Madliena.

Fl-ewwel lok l-konvenuti sostnew li din il-Qorti ma kellhiex kompetenza tisma' din l-kawza u l-attur messu pprezenta it-talba tagħhom quddiem ic-Centru tal-Arbitragg pero' dwar din l-eccezzjoni din il-Qorti gja espremiet ruhha u kienet caħdet tali eccezzjoni. Illi għalhekk din is-sentenza illum ser tinghata biss u limitatament dwar jekk l-attur għandux dritt jitlob li jithallas l-ammont mitlub minnu għan-nom tal-Assocjazzjoni tal-Kondominji.

Illi l-konvenuti qed issostnu li huma m' għandhom jagħtu xejn u dan għaliex fl-ewwel lok m'humieħ membri tal-Assocjazzjoni tal-Kondominji, fit-tieni lok in-nefqa li qed jirreklama l-attur hija wahda eccessiva u fit-tielet lok isostnu li huma għamlu hafna spejjeż fil-proprjeta' tagħhom u dan għaliex l-attur jew ahjar l-

antecedenti tieghu kien jinjora it-talbiet taghhom biex issir il-maintenance mitlub minnhom fil-proprjeta' taghhom u fl-istess intorni.

Illi dwar il-kwistjoni li l-attur m' ghandux dritt jitlob l-flus minghand il-konvenuti ghaliex m'humieix membri tal-Assocjazzjoni, din il-Qorti ma taqbilx u dan ghaliex fl-ewwel lok l-konvenuti ma resqu l-ebda prova sabiex jissostanzjaw din l-allegazzjoni li m'humieix membri tal-Condominium u fit-tieni lok m'hemmx dubbju li una volta l-konvenuti jew min minnhom ghandhom proprjeta' li qed tigi amministrata mill-attur, ghandhom ukoll l-obbligu li jhallsuh ghall-ispejjez ta' tali amministrazzjoni una volta ma jirreferux l-oggezzjoni taghhom lic-Centru tal-Arbitragg. Din hija kawza sabiex l-attur jithallas ta' l-ispejjez inkorsi mill-Assocjazzjoni tal-Condominium. Illi l-konvenuti ma jistghux jippretendu li jzommu proprjeta' fl-akkwati u li jkollhom is-servizz tal-amministrazzjoni u ma jhallsux ghalih. Ghalhekk minkejja li possibilment m'humieix parti mill-Assocjazzjoni (ghalkemm bhala prova lanqas din ma giet provata) xorta ghandhom l-obbligu li jhallsu ghal tali servizz ta' maintenance u li jirrifondu l-ispejjez inkorsi ghall-komun.

L-Att Dwar il-Condominia (Kap. 398) jghid li *“Ebda sehem mid-drittijiet komuni ma jista' jigi diviż jew imnehhi minghajr ma jkun hemm il-kunsens tal-condomini kollha”*. Ma tressqet l-ebda prova li l-Condomini l-ohra fl-assocjazzjoni taw il-kunsens taghhom sabiex is-sehem spettanti lill-konvenuti fil-kawza jitnehhew anzi semmai jirrizulta l-oppost u cioe' li l-condomini l-ohra awtorizzaw lill-Amministratur sabiex jigbor il-flejjes u arretrati dovuti lill-Assocjazzjoni u dan kif jirrizulta mill-minuti esebiti fl-atti. Oltre dan, meta gew fis-sehh ir-Regoli tal-Condominium, l-konvenuti ma rregisraw l-ebda oggezzjoni, u ma kien hemm xejn x'jindika li l-konvenuti kellhom jigu ezentati minn xi hlasijiet. F'kull kaz ma jirrizultax li l-konvenuti hadu xi passi a tenur tas-sub-artikolu (5) ta' l-Artikolu 11 tal-Kap. 398.

Dan l-artikolu jaqra hekk: “(5) *Meta condominiumus iqis li s-sehem tiegħu għar-rigward ta' dawk l-ispejjeż ma jkunx wieħed gust fil-qies tal-valur tad-drittijiet li għandu bhala wieħed mis-sidien tal-condominium, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ*”.

Ma saret l-ebda prova li l-konvenut ressaq xi proceduri ta' Arbitraġġ fis-sens ta' dan is-sub-artikolu tal-ligi. Lanqas ma ha xi passi, kif hemm mahsuba fis-sub-artikolu (1) ta' l-Artikolu 23 tal-Kap. 398 li jghid testwalment hekk: “*Meta condominiumus ma jkunx jaqbel ma' deċiżjoni tal-laqgħa minhabba f'li d-deċiżjoni tmur kontra l-ligi jew ir-regolamenti tal-condominium jew tkun irragonevoli jew oppressiva, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ*”.

Il-fatt li l-konvenuti ghazlu li ma jattendux il-laqgħat tal-Assocjazzjoni ma tfissirx li huma ezentati mill-obbligi tagħhom.

Illi l-konvenuti stqarrew li effettivment l-ispiza inkorsa mill-attur hija wahda eccessiva pero' imkien ma jghidu fejn hu eccessiv jew addirittura fejn ma jaqblux. Huwa impossibli li kull haga li hallas l-attur kien eccessiv. Il-konvenuti jsostnu li ma nghatawx servizz tajjeb mill-attur jew ahjar mill-antecedenti tiegħu u għalhekk kellhom jagħmlu hafna hlasijiet huma stess.

Ma hemmx dubju u dan ghaliex jidher anke mill-provi prodotti li kien hemm hafna disgwid fil-maniggjar jew amministrazzjoni ta' dawn il-propjetajiet fis-sit Madliena Village. Jidher ukoll skond ma xehed l-konvenut stess u Michael Bennett li l-amministrazzjoni ma kienitx wahda ‘*smooth running*’ u kien hemm hafna ntoppi. Cio' nonostante pero' ma jidhirx li l-konvenuti kienu għamlu xi talba f'xi laqgħa li nzammet sabiex jinbidel l-amministratur jew addirittura rregistraw oggezzjoni għal xi maintenance li sar jew għal xi kuntrattur li gie

mqabbaad li jaghmel xi xoghol fil-komun. Lanqas ma jirrizulta li l-konvenuti irreferew xi ilment quddiem c-Centru tal-Arbitragg kif tirrikjedi l-ligi. Qaghdu lura u fl-ebda hin ma lmentaw ufficjalment fuq dak li kien ghaddej. Jirrizulta biss li l-konvenuti bdew jilmentaw bis-servizz moghti una volta li gew rinfaccjati bil-kawza odjerna. Il-fatt li Paul Caruana ressaq bhala xhud l-allegat *handy man* tieghu *ut sic* ma jfissirx li kien hemm xi nuqqas mill-amministratur. Il-*handy man* Anthony Caruana jghid li vera ghamel xi xoghol ta' maintenance fil-post pero' dwar dati jghid li ma jiftakarx u dwar ricevuti dwar hlasijiet li ghamel u/jew ircieva jghid li m'ghandux.

Illi ghalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenut ghalkemm ghandu dritt ta' rimbors minghand l-assocjazzjoni ta' spejjez li huwa inkorra fil-komun minhabba in-nuqqas tal-Assocjazzjoni m'ghandux dritt li ma jhallasx sehmu mill-maintenance u spejjez ancillari ohra li saru a beneficcju tieghu ukoll. Wara kollox anke Dr Paul Farrugia xehed u qal li kien sodisfatt bis-servizz li kien qed jinghata mill-antecedent tal-attur prezenti. Minn ezami tal-invoices esebiti jirrizulta ghas-sodisfazzjon tal-Qorti li l-ispejjez li gew inkorsi u cioe' hlasijiet lill-ARMS, Poseiden Pools, Mangion Cesspit, cleaning ta' common parts, C&J Vella Bowers huma lkoll hlasijet li saru a beneficcju tal-inkwilini kollha tal-Madliena Village. Illi l-konvenuti ma oggezzjonaw ghall-ebda hlas partikolari li sar izda l-oggezzjoni taghhom kienet wahda vaga u fuq kollox.

Illi l-attur ipprezenta *break down* tal-hlasijiet li ghamel u talba ghal dak li qed jippretendi ghan-nom tal-Association u din il-Qorti tara li tali talba hija gustifikata b'dan pero' li mhux qed teskludi li l-konvenuti ghandhom id-dritt li jaghmlu kawza fejn jitolbu li jigu rifuzi l-ispejjez li huma ghamlu in konnessjoni mal-komun. F'din il-kawza ma hemm l-ebda kontro-talba u ghalhekk l-ispejjez li l-konvenuti allegatment inkorrew ma jistghux jittiehdu in konsiderazzjoni sabiex jitnaqqas l-ammont mitlub mill-attur.

Ghalhekk l-konvenuti ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-hlasijiet li saru mill-attur jew ahjar mill-antecedenti tieghu ghan-nom tal-Assocjazzjoni. Il-Qorti tfakkar lill-konvenuti b'dak li jiddisponi s-subartikolu (1) ta' l-Artikolu 11 tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipula li l-ispejjez mehtiega ghall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji, ghat-tgawdija tal-partijiet komuni, ghall-ghoti ta' servizzi fl-interess komuni u ghal kull tibdil li jsir bi qbil tal-condomini, ghandhom jinqasmu bejn il-condomini fi proporzjon ghall-valur tal-proprjeta ta' kull condominus, salv dejjem kull ftehim kuntrarju. Issa fil-kaz in desamina ma jirizultax li l-konvenuti kienu oggezzjonaw ghax-xoghol li effettivament sar.

Ma ngiebet l-ebda raguni sabiex din il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-ammonti li qieghdin jigu mitluba jhallsu l-konvenuti kienu eccessivi u ingusti. Il-fatt li sid ta' proprjeta' jaghzel li ma jaghmilx uzu minn parti li jiffirma parti minn kondominju, ma jezonerahx milli jikkontribwixxi sehmu mill-ispejjez.

Fil-fehma tal-Qorti, il-principju hu li l-condominus ghandu obbligu li jikkontribwixxi b'mod proporzjonali ghall-ispejjez, irrISPETTIVAMENT ikunx qieghed effettivament jaghmel uzu jew le mill-partijiet komuni. Illi fil-kaz in dezamina ma jirrizultax ta' min huma l-proprjetajiet li taghhom l-attur qed jitlob il-hlas u cioe' jekk humiex tas-socjeta' konvenuta jew jekk humiex tal-konvenut de proprio u ghalhekk din il-Qorti ser tikkundanna lill-konvenuti in solidum ghall-hlas mitlub.

**Il-Qorti ghalhekk qieghda tichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti u tilqa' it-talba ta' l-attur u tikkundanna lill-konvenuti in solidum sabiex ihallsu lill-attur Konrad Gatt bhala Amministratur ta' Madliena Village Owners Association is-somma mitluba minnu fir-rikors promotur u cioe' is-**

**somma ta' sitt elef, seba' mija u erba' u tletin ewro u sittax-il centezmu (€6,734.16).**

**L-ispejjez huma a karigu tal-konvenuti in solidum u l-imghax legali mid-data tan-notifika tar-rikors promotur.**

**Dr Consuelo Scerri Herrera LL.D.  
Magistrat**

**Graziella Attard  
Deputat Registratur**