



FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Philip M. Magri LL.D; M.A. (Fin.Serv); M.Phil (Melit)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 11 t' Ottubru, 2019

Talba Nru: 186/2018PM1

Dr. Ryan Falzon (247586(M)) fil-kwalita` tieghu ta' amministratur tal-condominium bl-isem Birguma Heights Apartments

Vs

Kevin Spiteri (298783(M)) u Bertha Attard (375286(M))

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premissi pprezentat fit-30 t'April, 2018 permezz ta' liema l-attur qed jitlob li l-konvenuti jigu dikjarati debituri favurih fis-somma ta' elf erba' mija u hamsa u tletin euro (€1435) rapprezentanti arretrati ta' kontribuzzjonijiet annwali tal-istess kondominju u konsegwentement jigu kkundannati jhallsu lir-rikorrenti l-istess

somma, bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-istess konvenuti inkluz dawk tal-mandat ta' sekwestru intavolat kontestwalment mar-rikors.

Ra d-dokumenti annessi mal-istess talba.

Ra r-risposta datata 11 ta' Mejju, 2018 permezz ta' liema l-intimati wiegbu :

1. Illi l-esponenti huma sidien ta' maisonnette A4, Birguma Heights Apartments, Andrea Debono Street, Naxxar liema maisonnette ghandha « *entratura indipendenti ghalih* » u « *hielsa minn kull dritt ta' terzi kemm reali u kemm personali* », skont il-kuntratt ta' bejgh insinwat man-Nutar Patrick Critien fis-sitta (6) ta' Jannar, elfejn u tnax (2012).
2. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u huma intizi biss sabiex itellfu lill-esponenti fil-pacifiku pussess liberu tal-proprjeta` tieghu.
3. Illi ma huwiex minnu li dan il-maisonnette jifforma parti mill-kondominju ta' Birguma Heights Apartments u dan ghar-ragunijiet li ser jigu pruvati waqt is-smiegh tal-kawza.
4. Illi l-esponenti ma ghandu ebda uzu, jew access ghal-common parts tal-Kondominju Birguma Heights Apartments, ghajr « *ghall-maintenance tat-tankijiet tal-ilma ... l-istess dritt ta' manutenzjoni jsir min-nies tas-sengha wara pre-avviz lill-Owners Association tal-block sovrappost* ».
5. Illi di piu`, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda stante li dina l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex il-kompetenza tiddeciedi dwar kwistjonijiet ta' din in-natura u dan ghaliex, kif spejgat fl-artikolu 26 u l-artikolu 30 tal-Att dwar il-Condominia, talbiet li johorgu minn dan l-att ghandhom jigu riferuti ghal arbitragg u mhux soggetti ghal gudizzju ta' dan il-Qorti.
6. Illi t-talbiet attrici huma preskritti u dan skond l-artikolu 2148 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-attur, inkluz dawk tal-mandat ta' sekwestru intavolat kontestwalment mill-attur.

Ra li, kif verbalizzat fl-4 ta' Gunju, 2018 dan it-Tribunal ordna l-inverzjoni tal-provi limitatament fir-rigward tal-hames u s-sitt eccezzjonijiet mressqa mill-intimati u li, bi qbil bejn il-partijiet, gie dikjarat li qabel jigi deciz il-mertu ser tinghata sentenza fir-rigward tal-istess hames u sitt eccezzjonijiet.

Ra li, waqt is-seduta tat-12 ta' Lulju, 2018 l-avukat tal-intimati iddikjara li, fir-rigward tas-sitt eccezzjoni koncernanti l-preskrizzjoni din kienet qed tigi irtirata u fir-rigward tal-hames eccezzjoni koncernanti l-kompetenza tat-Tribunal l-intimat m'ghandux provi x'jipproduci. L-atturi iddikjaraw ukoll li, min-naha tagghom, ma hemmx provi xi jressqu fir-rigward tal-hames eccezzjoni.

Illi waqt l-istess seduta tat-12 ta' Lulju, 2018, it-Tribunal sema' t-trattazzjoni tar-rapprezentanti legali tal-partijiet u ddifferixxa l-kawza ghas-sentenza limitatament fir-rigward tal-hames eccezzjoni.

Ra s-sentenza parzjali moghtija minn dan l-istess Tribunal fit-18 ta' Settembru, 2018 u li permezz taghha cahad il-hames eccezzjoni tal-konvenuti bl-ispejjez ta' dik il-procedura kontra l-istess intimati u ordna l-prosegwiment tal-kawza.

Sema' x-xhieda ta' Kevin Spiteri in subizzjoni waqt is-seduta tad-19 t'Ottubru, 2018 (fol. 15 tal-process).

Ra l-affidavit tal-attur ezebit waqt l-istess seduta a fol. 27 tal-process.

Sema' x-xhieda ta' Kevin Spiteri waqt is-seduti tat-28 ta' Novembru, 2018 u fl-14 ta' Jannar, 2019 u ra d-dokumenti ezebiti minnu.

Ra n-nota tal-atturi b'anness maghha r-rapport peritali guramentat tat-12 ta' Jannar, 2019.

Ra n-nota tal-konvenuti datata 19 ta' Frar, 2019 b'anness maghha ir-rapport peritali tal-Perit Charmaine Cutajar u l-affidavit tan-Nutar Dr. Patrick Critien.

Sema' x-xhieda ta' Dr. Ryan Falzon in kontro-ezami waqt is-seduta tad-19 ta' Frar, 2019.

Ra n-nota tal-konvenuti datata 25 ta' Marzu, 2019 b'anness l-affidavit ta' Ivan Carabott.

Sema' x-xhieda tal-konvenuta u ra d-dokumenti ezebiti minnha waqt is-seduta tat-30 t'April, 2019.

Sema' x-xhieda ta' Ivan Carabott, Bertha Attard u Kevin Spiteri waqt is-seduta tad-19 ta' Gunju, 2019.

Sema' x-xhieda tal-Periti Matthew Casha u Charmaine Cutajar waqt is-seduta tat-23 ta' Settembru, 2019 f'liema seduta il-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx aktar provi x'jipproducu.

Sema' t-trattazzjoni bil-fomm tal-partijiet.

Ikkunsidra

Illi, avut rigward ghal dak diga` deciz minnu permezz tas-sentenza parzjali tieghu datata 18 ta' Settembru, 2018, it-Tribunal ser jghaddi sabiex issa jiddetermina dak li huwa effettivament il-mertu tal-kaz in ezami. L-attur in kwantu amministratur tal-condominium jikkontendi li l-konvenuti ghandhom ikunu tenuti li jhallsu s-somma mitluba minnu u b'hekk jikkontribwixxu ghal dawk il-kontribuzzjonijiet annwali relattivi ghall-Assocjazzjoni tal-kumpless bl-isem ta' Birguma Heights Apartments. Da parti taghhom il-konvenuti jikkontendu li, huma m'humiex tenuti ihallsu tali somom ghaliex, fil-fehma taghhom, il-proprjeta` taghhom ma tifformax parti mill-kondominju ta' Birguma Heights Apartments. Huma jikkontendu, fost ohrajn, li huma lanqas ma jaghmlu uzu mill-partijiet komuni u kwindi m'ghandhomx ihallsu somom simili ghal dak li jhallas haddiehor li effettivament jaghmel uzu regolari minn tali partijiet komuni b'mod necessarju in vista tad-disposizzjoni rispettiva tal-proprjeta` taghhom meta mqabbla mal-bqija tal-units formanti parti l-kumpless.

Jibda sabiex jinghad li ghalkemm il-konvenuti, permezz tal-eccezzjonijiet taghhom jikkontendu li « *ma huwiex minnu li dan il-maisonnette jiffirma parti mill-kondominju ta' Birguma Heights Apartments* », matul dawn il-proceduri huma xehdu li kienu disposti li jhallsu *pro rata* ghall-uzu maghmul minnhom ta' xi ambjenti formanti parti mill-kumpless, inkluza l-kamra li fiha jinzamm il-meter tal-ilma taghha imma din il-proposta taghhom jidher li ma gietx accettata mill-amministraturi (ara f'dan is-sens xhieda moghtija minn Kevin Spiteri waqt is-seduta tad-19 t'Ottubru, 2018 a fol. 16 tal-process u mtennija wkoll mill-istess konvenut waqt ix-xhieda moghtija minnu fil-14 ta' Jannar, 2019 a fol. 44 tal-process). Konsegwentement jirrizulta inkontestat, almenu tramite x-xhieda prodotta u bil-kontra ta' dak minnhom eccepit, li fuq ammissjoni taghhom stess il-konvenuti qed isiqu lilhom infushom bhala condomini ai fini tal-**Att dwar il-Condominia** imma jikkontendu li huma m'ghandhomx ikunu ritenuti responsabbli jhallsu daqs il-bqija tal-condomini ghaliex ma jgawdux bl-istess mod mill-partijiet komuni. Ai fini ta' kompletzza it-Tribunal isib li qajla setghu il-konvenuti jikkontendu li huma ma jiffurmawx parti mill-condominium li minnu palezement il-maisonnette taghhom tiffirma parti u dana ghas-segweni ragunijiet.

1. Bil-kontra tal-interpretazzjoni moghtija min-Nutar Patrick Chritien il-kuntratt sottoskritt mill-konvenuti li, fuq kollox, huwa xorta *res inter alios acta* sakemm jirrigwardja l-Assocjazzjoni jipprovdi espressament li l-maisonnette hija “*formanti parti minn korp ta' bini ukoll minghajr isem u numru izda maghruf bhala Block A, F'Triq Andrea Debono Birguma, limiti tan-Naxxar (...) Dan il-Block A jiffirma parti minn kumpless akbar li jismu 'Birguma Heights'.*” Fl-istess kuntratt jinsabu specifikati wkoll id-drittijiet u l-obbligi tas-sidien ta' kull unit, inkluzi l-istess konvenuti, inkluz li kull sid “*ghandu d-dritt li jwahhal u jmantni tank tal-ilma (...) fil-post fuq il-bejt fejn indikat mill-vendituri*” (klawsola 6) u wkoll “*li jippartecipa fis-sistema tal-communal television aerial jew satellite dish (...) Tista' tintuza biss is-sistema li hija komuni bejn is-sidien tal-istess block, u ebda sid ma jista' jwahhal l-istess ghalih*”. “(I)s-sistema tad-dranagg u l-katusa tal-ilma hija komuni

ghal kull block bil-maisonnetess sottoposti” (klawsola 10), “*Kwalunkwe komunikazzjonijiet jew wires iridu jghaddu mix-shafts interni*” (klawsola 12), “*il-manutensjoni tal-bejt ghandha ssir mill-Owners’ Association*” (klawsola 18). Ghat-Tribunal klawsoli ta’ dan it-tip huma certament indikattivi ta’ diversi aspetti li l-maisonette tal-konvenuti ghandha jew jista’ jkollha in komuni mal-bqija tal-blokka, irrispettivament mill-opinjoni avanzata min-Nutar Chritien u mill-venditur almenu in kontro-ezami u minkejja l-fatt li l-kuntratt ma jipprovdi espressament ghall-kontribut tal-konvenut fi hdan l-Assocjazzjoni.

2. Bil-kontra wkoll ta’ dak li xehdet il-konvenuta Bertha Attard, l-istess venditur tal-maisonnette taghhom xehed permezz tal-affidavit tieghu li «*Prior to purchasing the maisonnette which I am informed is subject to court proceedings, (...) the seller myself, Mr. Ivan Carabott, representing Cybertron Ltd, informed the buyers of mainsonette A4 that while they are bound to form part of the a future/to be formed owners’ association, they shall be exempted from contributing towards any expenditure*”. Huwa minnu li, in kontro-ezami, huwa xehed li «*l-intiza ta’ dan il-kumless kien proprju li l-maisonnette ma tiffurmax parti mill-assocjazzjoni* » imma dan jirrizulta ampjament kontraddett mill-istess kuntratt sottoskritt minnu u mill-intimati – lib l-ebda mod ma jeskludi l-involviment tal-konvenuti imma jindika kjarament diversi aspetti li s-sidien tal-maisonnette ghandhom in komuni mal-bqija tal-units (u li fir-rigward taghhom decizjonijiet ghandhom jittiehdu kollegjalment u li ghall-ispiza taghhom huma ghandhom necessarjament jikkontribwixxu) oltre mill-affidavit tieghu stess kif inghad.
3. Ulterjorment irrizulta kjarament mill-assjem tal-provi prodotti mill-partijiet illi hemm diversi aspetti komuni ghall-condominium li minnhom juzufuwixxu l-istess konvenuti senjatament, il-bejt li fuqu jidher li hemm stallat tank (ara xhieda ta’ Ivan Carabott in kontro-ezami datata 23 ta’ Settembru, 2019), il-kamra li fiha hemm stallat il-meter tal-ilma (fuq ammissjoni tal-istess konvenut) u s-sistema komuni ta’ drenagg (ara f’dan is-sens kemm ix-xhieda ta’ Ivan Carabott in kontro-ezami datata 23 ta’ Settembru, 2019 kif ukoll ir-rapport guramentat tal-Perit

Matthew Joseph Casha), dana oltre aspetti ohrajn li jinsabu bejn il-maisonette tal-konvenuti u t-triq li ghandhom jitqiesu komuni (ara f'dan is-sens id-delinjament tal-maisonette konfermata mill-istess konvenut fuq il-pjanta KS1 a fol. 39 tal-process). F'dan ir-rigward u wkoll ai fini ta' komplettezza jinghad li, kif jinsab deciz permezz tas-sentenza moghtija fil-15 ta' Lulju, 2016 mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Joseph Camilleri et. v. Allcare Limited**, m'huwix l-uzu reali u/jew konsapevoli tal-aspetti komuni li jiddetermina r-rwol ta' condominus imma l-potenzjalita' tal-uzu:

“Wiehed irid jiddetermina d-destinazzjoni tal-haga li dwarha jkunu saru -lispejjez. Jista' jkun li d-destinazzjoni ta' haga fil-kondominju tkun ghall-uzu b'mod divers bejn il-condomini u l-hlas tal-ispejjez fir-rigward ta' dik ilhaga tidher li ghandha tkun fi proporzjon ghall-uzu li kull wiehed jista' jaghmel u mhux fi proporzjon ghall-uzu li kull wiehed jaghmel. Jekk il-haga hi ntiza biex isservi lill-condomini f'mizura mhux ugwali, allura japplika l-Artikolu 11(2). Tant din hi l-interpretazzjoni korretta li d-disposizzjoni tipprovdi li l-ispejjez, “... jinqasmu fi proporzjon tal-uzu li kull wiehed jista' jaghmel.” u mhux “li jaghmel”. Il-fehma tal-qorti tkompli tissahhah mit-test Ingliz tal-provvediment: “... the expenses shall be apportioned in proportion to the use that each one can make.” Il-fatt li l-condominus minn jeddu jaghzel li ma jaghmilx uzu minn haga, mhu ta' ebda rilevanza ghall-finijiet tas-subinciz (2) tal-Artikolu 11 tal-Kap. 398. 4. Il-fehma tal-qorti skond l-Artikolu 113, il-principju hu li l-condominus ghandu obbligu li jikkontribwixxi b'mod proporzjonali ghall-ispejjez, irrispettivament ikunx qiegħed effettivament jaghmel uzu jew le millpartijiet komuni. Il-provvediment m'huwix jaghti rilevanza ghall-uzu effettiv li kull wiehed mill-condomini jkunu qiegħed jaghmel.”

Illi ghaldaqstant il-kwistjoni effettiva bejn il-partijiet m'hijiex se mai jekk l-intimati ghandhomx jigu kkunsidrati condomini imma proprju jekk huma ghandhomx ikunu tenuti responsabbli sabiex jikkontribwixxu ghall-ispejjez partikulari tal-condominium fl-istess qies tal-bqija tal-condomini. F'dan ir-rigward jinsab deciz is-segwenti:

*“Skont l-Artikolu 11 tal-Att dwar Condominia (Kap. 398), spejjeż li jsiru għal preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji, għat-tgawdija tal-partijiet komuni, għoti ta' servizzi fl-interess komuni u tibdil li jsir, għandhom jinqasmu, “... bejn il-condomini fi **proporzjon għall-valur tal-proprjeta' ta' kull condominium**, salv dejjem kull ftehim kuntrarju”. Prova li jeżisti xi ftehim ieħor m'hemmx. F'dan il-każ m'hemmx prova dwar il-valur tal-proprjeta' ta' kull condominium. Hu minnu li skond sub-inċiż (5):*

“Meta condominium iqis li s-sehem tiegħu għar-rigward ta' dawk l-ispejjez ma jkunx wieħed gust fil-qies tal-valur tad-drittijiet li għandu bħala wieħed mis-sidien tal-condominium, huwa jista' jirreferi l-kwistjoni għall-arbitraġġ”.

*Pero' l-kwistjoni li hemm bejn il-partijiet mhijiex relatata mal-valur tal-proprjeta' tal-konvenut. Mill-provi hu evidenti li l-ħlas li titlob l-attriċi mingħand kull condominium mhuwiex kalkolat fi, “.... proporzjon għall-valur tal-proprjeta' ta' kull condominium”. Il-kwistjoni hi dwar jekk il-konvenut għandux iħallas daqslikieku hu sid ta' żewġ apartamenti. Il-metodu ta' kif l-attriċi tikkalkola s-sehem li kull wieħed mis-sidien għandu jħallas, m'għandha x'taqsam xejn mal-metodu kontemplat fl-Artikolu 11(1) tal-Kap. 398. » (**Condominium Services Limited v. Konrad Gatt** deciza mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-6 ta' Dicembru, 2016)*

It-Tribunal jinnota li f'dan ir-rigward fil-kaz odjern gew prezentati biss rizoluzzjoni tal-Assocjazzjoni datata 2 ta' Frar, 2018 (Dok. RF1 a fol. 5 tal-process) li permezz taghha gew appuntati l-amministraturi (inkluz l-attur li madanakollu gie appuntat flimkien ma' terzi (*joint administrators*) mhux parti f'din il-kawza u *statement of account* indirizzat lill-konvenuti datat tlett ijiem wara u cioe' 5 ta' Frar, 2018 (Dok. RF2 a fol. 7 tal-process). L-attur xehed biss illi "*Dawn il-kontribuzzjonijiet huma dovuti mill-intimati ghas-snin 2014 sa 2018 kif spjegat fir-rendikont li gie ipprezentat mar-rikors promotur li huwa mmarkat Dok. RF2. Dawn il-kontribuzzjonijiet gew approvati skont il-liqi fil-laqgħat annwali tal-Assocjazzjoni, u minkejja li minn zmien għal zmien gew mitluba jhallsu l-imsemmija kontribuzzjonijiet, l-intimati ivvintaw kull skuza u irrifjutaw li jhallsu l-istess.*". (enfazi mizjuda)

F'dan ir-rigward l-art. 24 tal-**Att dwar il-Condominia** jipprovdi għall-htiega li jsiru regoli approvati minn almenu zewg terzi tal-condimini, minghajr ma jaffettwaw id-drittijiet ta' proprjeta' tal-condomini relattivi kif naxxenti mit-titolu taghhom (dan in linea ma' dak eccepit mill-konvenut odjern permezz tat-tieni eccezzjoni taghhom) u registrati mar-Registru tal-Artijiet. F'dan il-kaz il-condominus li ma jaqbilx mal-ispartizzjoni tal-ispejjez jista' jikkontesta l-istess permezz tal-procedura arbitrali idoneja skont l-art.24(7) tal-istess **Att dwar il-Condominia**. L-art. 25 ikompli wkoll sabiex jipprovdi wkoll għall-procedura li għandha tigi segwita f'kaz li ma jsirux tali regoli u cioe' li tali regoli isiru fuq proposta ta' kull condominium u approvati mill-condomini l-ohrajn jew permezz tal-arbitragg. Huwa biss wara li jigu segwiti dawn il-proceduri li jista' jingħad li hemm decizjoni valida tal-condominium li tista' tigi opposta mill-condominus dissidenti permezz ta' procedura arbitrali. Huwa biss wara li tigi segwita din il-procedura li jista' jingħad li tezisti decizjoni vinkolanti li tista' sservi bħala bazi sabiex tittiehed azzjoni għall-hlas anke kontra l-istess condominium li jibqa' jirrifjuta l-hlas.

Illi issa fil-kaz in ezami ma tressqet ebda prova dwar jekk il-procedura surreferita gietx segwita jew le salv li ntqal li l-ispejjez gew approvati minn laqgħa annwali. Ma tressqet ebda prova tal-minuta ta' din il-laqgħa u lanqas ma tressqu provi li tali minuta tammonta

ghar-regoli mehtiega mil-ligi jew giet approvata bil-maggoranza mehtiega mil-ligi u debitament registrata. Fin-nuqqas ta' provi f'dan is-sens, ghandhom ragun il-konvenuti jikkontestaw it-talba għall-hlas imressqa fil-konfront tagħhom in kwantu intiza sabiex taffetwa drittijiet tagħhom u timponi fuqhom obbligu ta' hlas fir-rigward ta' aspetti li ma jinsabux ilkoll uzati minnhom. Skont il-ligi, sabiex il-konvenuti setghu validament jikkontestaw id-decizjoni li tali ammonti jkunu dovuti minnhom permezz tal-procedura opportuna, tali decizjoni trid tkun ittiehdet validament skont kif mehtieg mil-ligi. Madanakollu mill-provi prodotti ma jirrizultax li l-procedura mehtiega mil-ligi giet segwita u kwindi kwalunkwe vot li seta' ttiehed ma jistax jorbot ukoll lill-konvenuti. F'dan ir-rigward, f'kazijiet fejn ukoll ma tressqet ebda prova dwar dak provdut taht l-art. 24 u 25 tal-**Att dwar il-Condominia**, l-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) permezz tad-decizjoni hawn fuq citata datata 6 ta' Dicembru, 2016 fl-ismijiet **Condominium Services Limited noe. v. Konrad Gatt** iddecidiet is-segweni:

« Skont l-Artikolu 24 tal-Kap. 398, il-condominium jista' jagħmel regolamenti dwar tqassim tal-ispejjeż magħmula fir-rigward tal-partijiet komuni. Pero' hemm procedura shiħa li trid tigi segwita. F'dan il-kaz m'hemmx prova li dik il-proċedura saret. Għaldaqstant ukoll jekk kien ittiehed vot favur li l-konvenut jagħmel tajjeb għal żewġ ishma mill-ispejjeż, dak il-vot m'għandux effett ladarba l-affarijiet ma sarux bil-mod li trid il-ligi.

(...)

8. Għaladarba ma ngħatatx prova li:-

(i) Fil-kaz ta' Benney Flats, ir-regolamenti ta' dak il-kondominju huma fis-sens li jekk sid jaqsam appartament f'żewġ appartamenti, is-sehem li għandu jhallas hu iktar minn dak ta' sidien li għandhom appartament wieħed;

- (ii) Hemm xi ftehim dwar kif jinqasmu l-ispejjeż li jsiru fil-partijiet komuni;
- (iii) Il-ħlas li qiegħed jintalab hu konformi ma' dak li għandu jithallas skond l-Artikolu 11 tal-Kap. 398;
- it-talba tal-attrici ma tistax tirnexxi. » (enfazi mizjuda).

It-Tribunal isib li f'dan il-kaz ukoll l-atturi **naqsu milli jippruvaw** li, lil hinn minn kwalunkwe laqgħa li setgħet semplicement approvat is-somom dovuti:

- (i) Fil-kaz tal-condominium in ezami, jeżistu xi regolamenti ta' tali condominium skont kif provdut taht l-art. 24 jew l-art 25 (fuq proposta ta' mqar condominium wiegħed) tal-**Att dwar il-Condominia** fis-sens li l-kontribuzzjoni annwali hija dik indikata għas-snin rispettivi fl-*istatement of account* datat 5 ta' Frar, 2018 (fol. 7 tal-process).
- (ii) Hemm xi ftehim dwar kif jinqasmu l-ispejjeż li jsiru fil-partijiet komuni, partikolarment li l-konvenuti għandhom iħallsu l-istess kontribuzzjoni daqs condomini oħrajn jew li l-condomini, inkluz allura l-konvenuti, għandhom ikunu tenuti jħallsu l-koll l-istess somom
- (iii) Il-ħlas li qiegħed jintalab hu konformi ma' dak li għandu jithallas skont l-art. 11 tal-Kap. 398.

Għaldaqstant fil-kaz odjern ukoll it-talba attrici ma tistax tintlaqa' kemm għaliex infondata f'dan l-istadju fil-fatt u fid-dritt u wkoll in vista tal-htiega li din il-kwistjoni tigi determinata tramite r-regolamenti relattivi skont il-ligi, avut rigward b'mod partikulari għall-uzu parzjali da parti tal-konvenuti tal-partijiet komuni.

Għaldaqstant it-Tribunal qiegħed jaqta' u jiddeciedi dan il-kaz billi, salv għal dak deciz permezz tas-sentenza parzjali datata 18 ta' Settembru, 2018, filwaqt li jichad l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet tal-konvenuti, jilqa' limitament u sakemm kompatibbli mas-surreferit it-tieni u r-raba' eccezzjonijiet tal-konvenuti, konsegwentement jichad it-talba attrici bl-ispejjeż kollha kontra l-istess attur salv għall-ispejjeż koncernanti il-hames

eccezzjoni li jigu sopportati skont kif determinat permezz tas-sentenza parzjali surreferita.

Av. Dr. Philip M. Magri