QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum il-Hamis 31 ta` Ottubru 2019

Kawza Nru. 5
Rik/ Gur. Nru. 763/2016 JZM

Tigne Point South Residents Association (LPA-28) fil-kapacita` taghha ta` amministratrici ta` Caravaggio u Favray Courts fil-kumpless maghruf bhala Tigne Point, Sliema

kontra

Midi plc (C 15836)

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat prezentat fil-31 ta` Awwissu 2016 li jaqra hekk :–

1. Illi l-assocjazzjoni rikorrenti hija l-amministratrici ta` Caravaggio u Favray Courts fil-kumpless maghruf bhala The Tigne Point, Sliema, liema kumplessi jinkludu inter alia ambjenti sotterranej li jintuzaw fost l-ohrajn bhala toroq, passaggi bis-saqajn, bhala garages u bhala mhazen u dan kif jirrizulta mill-pjanti hawn annessi bhala Dok. TSRA 001A, Dok. TSRA 001B, Dok. TSRA 001C u Dok. TSRA 001D;

2. Illi l-assocjazzjoni rikorrenti hija tenuta, fost l-ohrajn, li tiehu hsieb il-preservazzjoni, tiswija u t-tindif tal-istess inhawi sotteranej, li tiehu hsieb li dawn ikun protetti permezz ta` assigurazzjoni ma` socjeta` b`reputazzjoni tajba fis-settur u li tinzamm sinking fund sabiex ikun hemm dejjem fondi disponibbli ghall-investimenti mehtiega fl-istess ambjenti;

3. Illi l-assocjazzjoni hija ghalhekk ukoll tenuta li tigbor minghand il-varji proprjetarji tal-garages u mhazen in kwistjoni s-sehem ta` kull proprjetarju ghall-ispejjez relattivi li jsiru fl-istess ambjenti sotterranej, bhall- manutenzjoni u uzu tal-kurrent elettriku u tal-provvista tal-ilma, b`dan li kull proprjetarju jhallas is-sehem tieghu skont formula li hija bbazata fuq id-daqs u in proporzjon mall-proprjeta rispettiva tieghu;

4. Illi l-mizata dovuta minn kull proprjetarju tigi mhallsa fuq bazi annwali billi l-assocjazzjoni tohrog fattura lill-proprjetarji, liema fattura tinkludi ukoll kontribuzzjoni ghall-sinking fund li kull proprjetarju ghandu jhallas ghaliha, kif ukoll spejjez varji ohra relattivi mall-proprjeta tal-garages jew imhazen fl-ambjent sotterran in kwistjoni, bhal ma hija ukoll l-assigurazzjoni relattiva;

5. Illi l-intimata Midi plc hija l-izviluppatur originali tal-kumplessi kollha formanti l-izvilupp maghruf bhala `The Point`, li jinsab f`Tigne, tas-Sliema u hija ukoll il-proprjetarja ta` diversi mhazen fl-istess ambjent sotterran tal-Kumplessi Caravaggio u Favray, liema mhazen

huma mmarkati bil-kulur orangjo fuq il-pjanti hawn annessi bhala Dok. TSRA 001A, Dok. TSRA 001B, Dok. TSRA 001C u Dok. TSRA 001D;

6. Illi minkejja li s-socjeta` intimata hija l-proprjetarja ta` dawn l-imhazen, li jikkostitwixxu parti sostanzjali mill-ambjent sotterran riferit, Midi plc dejjem oggezzjonat li hija kellha thallas is-sehem taghha tal-kontribuzzjoni li hija tenuta li tigbor l-assocjazzjoni rikorrenti;

7. Illi kif jirrizulta mir-rendikont anness u mmarkat bhala Dok. TSRA 002, sallum il-kontribuzzjonijiet hekk dovuti mis-socjeta` intimata, li tirrapprezenta fost l-ohrajn is-sehem taghha ta` l-ispejjez inkorsi mill-Assocjazzjoni rikorrenti in konnessjoni mal-preservazzjoni u manutenzjoni tal-partijiet komuni, provvista ta` dawl u ilma, sinking fund u spejjez ohra varji, relattivi ghall-arja appartenenti lil Midi plc li hija ekwivalenti ghall-erbghin (40) u ghall-tnejn u erbghin (42) garaxx rispettivament fil-Caravaggio Court u fil-Favray Court, tammonta ghal mitejn u disgha u ghoxrin elf u disgha u disghin Euro u disgha u tletin centezmu (€229,099.39c).

8. Illi din is-somma hija komposta mill-ammonti rispettivi ta` mija u ghoxrin elf u sebgha mija u disgha u sebghin Euro u tmenin centezmu (€120,779.80c) relattivi ghal Caravaggio Court u mija u tmint elef u tlett mija u dsatax-il Euro u disgha u hamsin centezmu (€108,319.59c) relattivi ghal Favray Court;

9. Illi is-socjeta` intimata giet imsejha diversi drabi mill-Assocjazzjoni sabiex tersaq ghall-hlas dovut, sahansitra permezz ta` tlett ittri ufficjali datati 20 ta` Gunju 2011, 19 ta` Dicembru 2011 u 28 ta` Ottubru 2015 rispettivament (kopji ta` l-ittri ufficjali hawn annessi u mmarkati bhala Dok. TSRA 003, TSRA 004 u TSRA 005 rispettivament), b`dan li l-istess socjeta` intimata dejjem irrifjutat li hija ghandha obbligu li teffetwa ebda hlas u billi ghamlet offerti in via di tranzazzjoni bonarja, minghajr pregudizzju ghad-drittijiet taghha, li ma kienux meqjusa ragjonevoli mill-Assocjazzjoni;

10. Illi fid-dawl ta` dan is-socjeta` konvenuta ghadha sallum ma hallsitx dak li hu dovut minnha u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

11. Illi l-esponenti jaf b`dawn il-fatti personalment ;

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, ir-rikorrenti Tigne Point South Residents Association (LPA-28), fil-kapacita` taghha ta` amministratrici ta` Caravaggio u Favray Courts fil-kumpless maghruf bhala Tigne Point, tas-Sliema titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja :

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimata Midi plc hija tenuta li thallas is-sehem proporzjonali taghha tal-kontribuzzjonijiet kollha li hija tenuta li tigbor l-Assocjazzjoni rikorrenti.

2. Konsegwentement tillikwida, occorrendo bin-nomina ta` periti, l-ammont hekk dovut mis-socjeta` intimata Midi Plc lis-socjeta` rikorrenti, fl-ammont ta` mitejn u disgha u ghoxrin elf u disgha u disghin Euro u disgha u tletin centezmu (€229,099.39c) liema somma hija komposta mill-ammonti rispettivi ta` mija u ghoxrin elf u sebgha mija u disgha u sebghin Euro u tmenin centezmu (€120,779.80c) relattivi ghal Caravaggio Court u mija u tmint elef u tlett mija u dsatax-il Euro u disgha u hamsin centezmu (€108,319.59c) relattivi ghal Favray Court, jew ammonti verjuri li jidhru xierqa lil din l-Onorabbli Qorti.

3. Tordna u tikkundanna lis-societa konvenuta Midi Plc thallas lil Tigne Point South Residents Association (LPA-28) s-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjez kollha inkluz dawk ta` l-ittri ufficjali datati 20 ta` Gunju 2011, 19 ta` Dicembru 2011 u 28 ta` Ottubru 2015 u bl-imghax legali sal-effettiv pagament kontra s-socjeta` intimata li hija minn issa ngunta in subizzjoni.

B`riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti, inkluza azzjoni ulterjuri ghal skadenzi ohra li jistghu jigu dovuti fil-mori tas-smiegh ta` din il-kawza.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat ir-risposta gurmentata li kienet prezentata fil-<u>11 ta` Ottubru 2016</u> u li taqra hekk :-

1. Preliminarjament illi r-rikors guramentat kif impustat huwa null, sakemm ma jigix korrett, stante li ma jissodisfax ir-rekwiziti tal-artikolu 156 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta` Malta ghaliex ma jfissirx b`mod car u sewwa l-oggett tal-kawza u lanqas jaghti raguni tat-talba.

2. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, kif jirrizulta mill-kuntratti kollha ta` bejgh li permezz taghhom il-proprjetarji individwali tal-appartamenti u l-garaxxijiet (kemm jekk spazji maghluqa kif ukoll dawk miftuha) gewwa Caravaggio u Favray Courts akkwistaw l-istess appartamenti u garaxxijiet minghand il-kumpanija esponenti, il-kontribuzzjonijiet ghall-ispejjez relattivi li allegatament hija tenuta tigbor l-assocjazzjoni rikorrenti ghandhom jigu divisi bejn l-appartamenti u l-garaxxijiet biss u b`hekk il-proprjetarji tal-imhazen m`huma obbligati jaghmlu ebda kontribuzzjoni (kopja ta` wiehed mill-kuntratti qieghed jigi anness bhala Dok. A).

3. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, fi kwalunkwe kaz it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u l-ammont mitlub m`huwiex dovut.

4. Salv eccezzjonijiet ohra li jistghu jitressqu mill-kumpannija intimata skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-assocjazzjoni rikorrent li r-rapprezentanti taghha huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat illi fl-udjenza tat-13 ta` Ottubru 2016, il-parti konvenuta fissret l-iskop wara l-ewwel eccezzjoni preliminari. L-attrici kienet diretta sabiex b`nota tindika l-bazi fid-dritt ghat-talbiet li ressqet. L-attrici ottemperat ruhha b`nota li pprezentat fis-27 ta` Ottubru 2016. Imbaghad fl-udjenza tal-14 ta` Novembru 2016 kompliet ticcara l-bazi legali tal-pretensjoni taghha.

Rat illi in vista tal-kjarimenti tal-attrici, kienet irtirata l-ewwel eccezzjoni fl-udjenza tal-14 ta` Novembru 2016. Fl-istess udjenza pero` l-konvenuta talbet li tipprezenta risposta ulterjuri, talba li kienet milqugha.

Rat ir-risposta guramentata **ulterjuri** li kienet prezentata fit-2 ta` Dicembru 2016 li taqra hekk :-

1. Illi b`referenza ghall-paragrafu numru wiehed (1) fin-nota tar-rikorrenti a fol 72 tal-process, u ghad-dikjarazzjoni maghmula minn Dr Damian Degiorgio fil-verbal tas-seduta tal-14 ta` Novembru 2016, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda stante l-moghdija moghtija lill-esponenti m`hijiex qieghda ggib hsara lir-rikorrenti;

2. Illi, minghajr pregudizzju, f`kaz li jirrizulta li r-rikorrenti qieghda ggarrab xi hsara, haga li hi kkontestata, il-kumpens dovut lir-rikorrenti jrid ikun proporzjonat ghal dik il-hsara, u dan ai termini tal-artikolu 447 (1) tal-Kap 16;

3. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, it-talbiet attrici ibbazati sussidjarjament fuq il-principju tal-arrikkiment indebitu b`referenza ghal-paragrafu numru tnejn (2) fin-nota tar-rikorrenti a fol 72 tal-process, ghandhom jigu michuda a bazi tal-principju legali

assodat fil-gurisprudenza nostrana illi selecta una via non datur recursus ad alteram;

4. Illi fi kwalunke kaz, u minghajr pregudizzju, it-tqassim tal-kontribuzzjonijiet ghall-ispejjez relattivi li allegatament hija tenuta tigbor l-assocjazzjoni rikorrenti huwa regolat mill-kuntratti kollha ta` bejgh li permezz taghhom il-proprjetarji individwali tal-appartamenti u l-garaxxijiet gewwa Caravaggio u Favray Courts akkwistaw l-istess apartamenti u garaxxijiet u mir-regoli annessi mal-kuntratti huwa regolati bil-kuntratti, u dak li ftehmu l-partijiet ghandu forza ta` ligi u ma jistax jigi sostitwit mid-diskrezzjoni tal-Qorti;

5. Illi fi kwalunkwe kaz, u minghajr pregudizzju, it-talbiet attrici ibbazati fuq dan il-principju tal-arrikkiment indebitu ghandhom jigu michuda stante li ma jirrizultawx l-element tal-arrikkiment indebitu;

6. Illi dejjem minghajr pregudizzju, l-ammont mitlub huwa fi kwalunke kaz eccessiva stante li l-limitu tal-azzjoni jekwipara ghall-vantagg li l-arrikit ikun kiseb minhabba spejjez li tkun ghamlet il-parti l-ohra biex dan isehh;

7. Salv eccezzjonijiet ohra li jistghu jitressqu mill-kumpannija intimata skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-assocjazzjoni rikorrent li r-rapprezentanti taghha huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda.

Rat illi fl-udjenza tas-16 ta` Frar 2017, wara talba tal-konvenuta, kien ordnat l-isfilz tad-dokumenti JM003 sa JM009, minn fol. 121 u 136 tal-process, billi d-dokumenti kienu jirreferu ghal skambju ta` korrispondenza li kienet saret <u>bla pregudizzju</u> bejn il-partijiet.

Semghet ix-xiehda u rat il-provi kollha l-ohra li tressqu waqt il-kawza.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Xiehda

Joseph Muscat fil-vesti tieghu ta` chairman xehed li l-assocjazzjoni attrici ("**l-attrici**") kienet saret mir-residenti tal-bini li kien inghata l-isem ta` Caravaggio u Favray fil-kumpless ta` Tigne Point ("**Caravaggio" – "Favray**") go Tas-Sliema.

Xehed illi l-attrici saret fl-2011, hija regolata bi statut, kienet debitament registrata, u tamministra l-bini Caravaggio u Favray, li huma ffurmati minn kondominji ta` postijiet residenzjali u garages, kif ukoll *landscapes.* Il-kumplessi jinkludu wkoll ambjent sotterran li jintuza bhala toroq, passaggi bir-rigel, garaxxijiet u mhazen.

Kompla jixhed illi l-attrici ghandha l-obbligu illi tiehu hsieb il-preservazzjoni, il-manutenzjoni u s-sigurta` tal-ambjenti fil-livelli sotteranji. Ghal dan il-ghan l-attrici zzomm ukoll dak li ssejjah bhala *sinking fund* u cioe` kont li fih izzomm il-fondi ghall-investiment fiz-zamm tas-sotterran (is-"***sinking fund***").

Fisser illi ghat-twettiq tal-obbligazzjoni taghha, l-attrici tat inkariku lid-ditta FM Core sabiex bhala *Facility Managament Company* tipprovdi s-servizzi kollha mehtieg ghaz-zamma u funzjoni ta` Caravaggio u Favray.

Stqarr illi d-dizgwid mal-konvenuta ("**Midi**") jirrigwarda s-servizzi fil-garaxxijiet sitwati f`Caravaggio u Favray.

Xehed illi s-servizzi fil-kumpless tal-garaxxijiet kienu originarjament registrati f`isem il-konvenuta. In segwitu, b`insistenza tal-attrici, is-servizzi ghaddew ghandha.

Kompla jixhed illi l-konvenuta tokkupa b`kollox : 25% tal-ispazji jew garaxxijiet fil-kumplessi ; 49 mahzen f`Caravaggio ; u 49 mahzen go Favray, fejn hemm total ta` 190 garage. F`Caravaggio hemm b`kollox 155 garage.

Qal illi sabiex taccedi ghall-imhazen, Midi trid tghaddi minn ambjenti li huma proprjeta` tal-kondominja. Dan l-access ta` Midi qatt ma gie fformalizzat, lanqas meta originarjament kienet Midi stess responsabbli mill-amministrazzjoni tal-kumpless. Midi taghmel uzu ampju mill-access ghall-imhazen. Cio` nonostante ma thallas xejn mill-ispejjez tas-servizzi fil-kumplessi. Dawn is-servizzi jkopru anke l-ambjenti fejn hemm l-imhazen. Dawn l-ispejjez jithallsu mill-kondominja u l-assocjazzjoni.

Kompla jixhed illi l-kontestazzjoni nqalghet proprju ghaliex Midi tqis illi m`ghandha thallas xejn mill-ispejjez ghaliex tikkontendi li fil-kuntratti tal-bejgh tal-appartamenti u garaxxijiet, is-sidien accettaw illi jhallsu huma bejniethom l-ispejjez.

Qal li s-sidien accettaw illi jhallsu l-parti taghhom mill-ispejjez. Madankollu zied jghid illi hadd qatt ma kien mehlus milli jhallas is-sehem tieghu mill-ispejjez. Dawn jammontaw ghal circa €57,000 fis-sena ghall-kumpless tal-garaxxijiet go Caravaggio ; u daqstant iehor fil-kaz tal-kumpless tal-garaxxijiet go Favray.

Fisser illi, oltre milli tgawdi minn access minn fuq il-proprjeta` tal-kondominja, Midi tokkupa parti sostanzjali mill-proprjeta` u hija wkoll l-akbar sid ta` proprjetajiet fil-kumpless ta` garaxxijiet. Anke minhabba dan il-fatt l-ispejjez huma ferm oghla. Ghalhekk Midi ghandha thallas ghas-sehem taghha mill-ispejjez. Fil-prezent l-ispejjez kollha qeghdin jithallsu mir-residenti stess billi kull wiehed minn dawn ihallas is-sehem tieghu skont formula pre-stabbilita bbazata fuq id-daqs tal-propjeta` de qua.

Saret referenza ghall-prospett ta` spejjez li kien prezentat mar-rikors promotur bil-figuri hemm kontenuti. Ikkonferma l-kontenut.

Kompla jixhed illi fil-kuntratt ta` bejgh ta` kull fond hemm imnizzel illi l-ispejjez tal-garaxxijiet jithallsu in bazi ghall-*car spaces*. Ma tirrizulta ebda klawsola illi l-condomini ghandhom ihallsu ghall-ispejjez tal-imhazen proprjeta` ta` Midi.

Zied jghid illi kull *car space* ghandu area ta` circa 15 mk. Is-sehem mill-ispejjez huwa rata fissa ghal kull metru kwadru.

Fil-**kontroezami** xehed illi l-attrici tamministra varji kondominji regolati bl-Att dwar il-Kondominji u twettaq funzjonijiet ta` amministratur. Il-konvenuta hija proprjetarja` wkoll ta` xi *garage spaces* fil-kumplessi. Dwar dan il-fatt ma hemm ebda kontestazzjoni. Fil-fatt il-kontestazzjoni tirrigwarda l-ispejjez tal-imhazen li huma proprjeta` tal-konvenuta.

Kompla jixhed illi dawn l-imhazen tal-konvenuta mhux parti mill-kondominju. Il-konvenuta tokkupa 25% tal-ispazju fil-kondominju, tibbenefika mis-servizzi kollha illi jinghataw fil-komun tal-edifizju, u tgawdi wkoll minn dritt ta` passagg mill-partijiet komuni. Ghalhekk l-attrici tikkontendi li ghandha tikkontribwixxi ghall-hlas tal-ispejjez.

Stqarr illi fil-kuntratt ta` akkwist il-konvenuta hija ndikata biss ghal dak li jirrigwarda l-*garage spaces* li din ghandha fil-kumplessi. Fil-kuntratti ma hemmx referenza ghall-imhazen. Lanqas ma hemm accenn ghall-fatt illi l-kondomini kienu ser jaghmlu tajjeb ghall-ispazju okkupat mill-konvenuta. Bhala fatt l-imhazen kienu originarjament spazju miftuh.

Kompla stqarr illi l-konvenuta tkun mistiedna sabiex tattendi ghal-laqgha generali annwali tal-kondominji. Jekk ikun mehtieg jittiehed vot, u l-konvenuta tkun prezenti, ikollha dritt tivvota.

Xehed illi l-access li ghandha l-konvenuta ghall-imhazen huwa kollu kemm hu minn fuq il-komun tal-kondominju. Hemm imbaghad xi ftit imhazen accessibbli mill-garaxxijiet. B`access huwa jifhem dhul permezz ta`*access control card*. Gieli ra haddiema tal-konvenuta jahdmu fis-sit ghalkemm ma setax jaghti r-raguni ghala dawn il-haddiema jkunu dahlu, u allura jekk l-access taghhom ikunx biss biex jaghmlu tiswijiet, inkluz tiswijiet li jkun intalbu mill-kondomini stess.

Kompla jixhed illi jaf li hemm imhazen imsakkrin. Biss jikkontendi li dak il-fatt m`ghandux jezonera lill-konvenuta milli thallas tas-servizzi. Jirrizulta nfatti li ghalkemm hemm garaxxijiet illi ma jintuzawx mill-konvenuta, din xorta hallset is-sehem taghha tal-ispejjez.

Qal illi l-ispejjez injh kwistjoni huma relattivi biss ghall-komun. Dawn is-servizzi jinkludu polza ta` assigurazzjoni li tkopri l-blokka kollha inkluz il-postijiet fejn hemm l-imhazen. Il-polza taghti kopertura l-appartamenti li jservu bhala residenzi, u l-partijiet kollha komuni tal-kumplessi, inkluz il-komun ta` fejn hem mill-garages.

Kienet prezentata dokumentazzjoni estensiva.

Jirrizulta li fl-2014 il-konvenuta kienet rapprezentata fil-laqgha generali annwali li saret fil-kaz ta` Caravaggio *Garage Complex*. Il-konvenuta bieghet il-garaxxijiet kollha illi kellha fil-Favray Court.

Mid-dokumenti li jirrigwardaw il-kumplessi Favray u Caravaggio fl-assjem taghhom, jirrizulta l-attrici m`ghandhiex ir-rapprezentanza tal-konvenuta. Isem il-konvenuta ma jirrizultax fir-registri tal-attrici.

Qal illi l-*accounts* tal-kondomnju huma kollha awditjati u approvati. Kwantu ghas-*sinking fund* dan huwa ammont fiss ghal ghoxrin sena.

Stqarr illi jekk il-konvenuta thallas is-sehem taghha tal-ispazju li tokkupa, ikun hemm tnaqqis fil-kont tal-ispejjez li thallas l-attrici.

Raymond Vassallo xehed illi huwa membru tal-assocjazzjoni attrici. Ikkonferma kull ma xehed Joseph Muscat.

Stqarr illi l-konvenuta tgawdi minn zewg kategoriji ta` utilitajiet safejn jirrigwarda lill-attrici. Dawn huma l-utilitajiet li jservu l-komun tal-kumpless tal-garaxxijiet. Dawn ghandhom beneficcju dirett peress illi s-servizzi huma offruti direttament fl-imhazen.

Xehed illi huwa difficli tikkwantifika liema beneficcji jitgawdew mill-intimata direttament u liema servizzi jitgawdew bhala parti mis-servizzi komuni, peress illi relattivament ghas-servizzi ta` dawl u ilma jezisti *meter* komuni ghall-partijiet kollha. In kwantu ghas-servizzi l-ohra dawn huma komuni u l-ispejjez jinqasmu bejn kulhadd.

Bikram Arora xehed illi huwa jahdem bhala accountant ma` FM Core Limited. Xehed illi l-attrici ngaggat lil FM Core Limited fl-2012 sabiex tipprovdilha servizzi fosthom il-manutensjoni ta` Cavaraggio u Favray, it-thejjija tal-*accounts* u ta` l-*budgets,* tiehu hsieb id-*daily transactions*, u hija tissorvelja l-kuntratturi ghall-appalti li jinghataw. Hija responsabbli wkoll ghall-preservazzjoni, tiswija u tindif tal-partijiet komuni fil-kumpless tal-garaxxijiet. Tiehu hsieb l-assikurazzjoni u zzomm ukoll *sinking fund* sabiex ikun hemm fondi disponibbli fil-kaz li minn zmien ghal zmien ikun jehtieg li jsir investment. L-attrici thallas lil

FM Core ghall-prestazzjonijiet taghha. Bhala fatt il-konvenuta rrifjutat li tikkontribwixxi ghal xi parti mid-drittijiet li l-attrici hallaset lil FM Core.

Stefan Thorarinsson, direttur ta` FM Core Limited, ikkonferma d-deposizzjoni ta` Bikram Arora.

Xehed illi s-sistema ta` l-kontribuzzjoni ghall-ispejjez hija wahda u tapplika bl-istess mod ghas-sidien kollha. Is-sehem tal-ispejjez huwa kalkolat abbazi tad-daqs tal-garaxx. L-ispejjez jinkludu t-total tal-ispejjez tas-servizzi li jintuzaw fil-garaxxijiet. Dawn is-servizzi jintuzaw kemm fil-partijiet komuni kif ukoll fil-garaxxijiet u mhazen individwali. Ghar-rigward tad-dawl u l-ilma dawn huma konnessi ma` *meter* komuni ; ghalhekk difficli tikkwantifika l-uzu li qeghda taghmel l-intimata minn dawn is-servizzi.

Stqarr illi l-intimata tokkupa 25% tal-ispazju fil-kondominji billi ghandha 49 mahzen f`kull wiehed miz-zewg kondominja.

Xehed illi ghas-servizzi li tuza u ghall-access illi ghandha, il-konvenuta ma thallas xejn mill-ispejjez. L-ispejjez jithallsu kollha kemm huma mill-assocjazzjoni u finalment mir-residenti.

L-Awditur Emanuel Farrugia mid-ditta DFK Malta xehed illi d-ditta tiehu hsieb l-awditjar tal-kontijiet tal-attrici. Ikkonferma l-*audited accounts* li huma esebiti fl-atti.

Mark Kevin Camilleri xehed illi huwa jahdem bhala *facility manager* ma` FM Core Limited. Kien jiehu hsieb is-servizzi li ghalihom kienet ingaggjata s-socjeta` mill-attrici fl-2012 u wara fir-rigward ta` Caravaggio u Favray.

Spjega illi l-kwistjoni bejn il-partijiet hija dwar is-servizzi illi jinghataw fis-sotterran fejn l-intimata ghandha 49 mahzen f`kull wiehed miz-zewg kumplessi. L-access ghal dawn l-imhazen huwa kollu kemm hu minn fuq il-proprjeta` tal-kondominju.

Fisser li hemm zewg tipi ta` servizzi illi minnhom qeghda tibbenefika l-intimata. Dawk is-servizzi li jitgawdew bl-uzu tal-partijiet komuni tal-kondominju u dawk is-servizzi li jitgawdew direttament fl-imhazen. Difficli tghid liema huma s-servizzi li jitgawdew direttament fl-imhazen billi l-*meters* tad-dawl u tal-ilma huma komuni.

Qal illi l-attrici thallas ghas-servizzi kollha u FM Core Limited tiehu hsieb tigbor minghand kull proprjetarju s-sehem tieghu mill-ispejjez. Dan is-sehem huwa kalkolat abbazi ghad-daqs u in proporzjon mal-proprjeta` ta` kull resident. L-intimata kienet interpellata diversi drabi sabiex thallas ukoll, izda din tinsisti li m`ghandha thallas xejn.

Stqarr illi l-intimata qeghda taghmel uzu mis-servizzi kollha li tipprovdi l-assocjazzjoni. Li kieku l-attrici kellha *area* inqas ghall-fini ta` spejjez l-ispejjez taghha kienu jonqsu sostanzjalment. Li kieku l-konvenuta ma tuzax is-servizzi ta` l-assocjazzjoni, xorta wahda jkollha tipprovdi ghalihom l-intimata, ghaliex apparti l-fatt illi ghadd ta` servizzi huma indispensabbli, uhud minnhom huma obbligatorji bil-ligi. Ghalhekk l-intimata wkoll ghandha thallas is-sehem taghha.

Ipprezenta pjanti tas-sotterran. Fuqhom huma ndikati wkoll l-imhazen tal-intimata.

Ippreciza li l-mahzen immarkat fil-pjanti bin-nru 43 fil-livell -2, ghall-kuntrarju ta` dak dikjarat mill-intimata, mhuwiex *skip room* izda mahzen. Il-kamra li tintuza bhala *skip room* hija l-kamra li tinsab ezatt faccata tal-mahzen nru 43 ; fil-fatt dan il-post huwa nadif, vojt, bil-madum u ghandu bieb. Illum mhux uzat.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, xehed illi huwa personalment mar u ra l-imhazen. Spjega illi huwa m`ghandux access ghall-imhazen li huma maqfula. Meta jinqala` xi kaz urgent, jintalab access lill-kumpannija SIS, li hija sussidjarja tal-intimata, u li tiehu hsieb l-*access control* ta` Tigne Point. SIS ghandha access ghall-partijiet kollha u kienu huma li

fethu l-bibien kollha sabiex huwa seta` jaccedi ghall-imhazen imsakkrin, ghalkemm kien hemm imhazen illi ma dahalx fihom.

Xehed illi hemm xi kmamar li jintuzaw ghal servizzi bhal *fan room*, *waste room* u *generator room*. Dawn jifformaw parti mill-kumpless u l-assocjazzjoni ma thallasx spejjez ghalihom.

Dwar l-access li l-intimata ghandha ghall-imhazen, xehed illi dan l-access huwa kemm mill-komun kif ukoll mill-kumpless tal-garaxxijiet.

Ikkonferma illi hemm servizzi illi jinghataw biss fil-partijiet komuni. Fl-imhazen ma jsirx access biex jigu offruti servizzi peress illi l-assocjazzjoni m`ghandhiex access ghall-imhazen billi dawn mhumiex proprjeta` taghha. Is-servizzi jigu offruti fil-partijiet komuni. L-assocjazzjoni ma tidholx fil-partijet maghluqa tar-residenti billi dawn huma partijiet privati. Spjega illi fl-imhazen hemm provvista tal-elettriku illi hija mqabbda mal-meter komuni. Ma hemmx viti tal-ilma. Hemm mghoddija *fire alarm system* u parti mid-*ducting* ta` l-*extractor* tal-garaxxijiet. Meta dahal fl-imhazen ra illi kien hemm imwahhla tubu wiehed jew tnejn skont il-kobor tal-kamra. Ra ukoll illi kien hemm fejn it-tubi kienu wkoll maqtughin. Spjega illi t-tubi ma nbidlux ghaliex l-assocjazzjoni m`ghandiex access ghal go l-imhazen. Toffri manutenzjoni fil-partijiet komuni biss.

Xehed illi kieku ma kienx ghall-imhazen l-ispiza globali tkun inqas. Dan huwa hekk ghaliex l-ispiza hija *unit based* li jfisser li l-ispiza globali tinqasam bejn kemm hemm *units* fil-kumplessi. Inqas ma jkun hemm *units* inqas ser tkun l-ispiza ghaliex is-servizzi jigu offruti f`zona icken fid-daqs.

Ikkonferma li hemm imhazen illi jintuzaw. Ghalkemm l-impjegati tal-intimata ma jkunux hemm, ikun hemm l-impjegati tal-SIS. L-intimata ghadha l-*access cards* li jaghtuha access liberu ghall-kumplessi. Meta ma jkollhomx l-*access card* gieli kien hu stess illi fetah sabiex jidhlu l-haddiema tal-intimata.

Stqarr illi s-sistema ta` kif tigi kalkolata l-kontribuzzjoni kienet imfassla mill-attrici. FM Core Limited segwiet is-sistema. Meta FM Core Limited bdiet tiehu hsieb l-amministrazzjoni, inghatat kontijiet pendenti fil-konfront tal-intimata.

Spjega illi kull sena jsir AGM lejn l-ahhar ta` Ottubru jew bidu ta` Novembru. Jitressqu estimi ghas-sena ta` wara mahduma fuq is-snin ta` qabel. Dawn l-estimi jintbaghtu lir-residenti kollha. Min ikun jixtieq jista` wkoll jara l-*audited accounts* li jkun fihom rendikont dettaljat tal-ispejjez kollha. Dak it-total tal-ispjjez imbaghad jigi diviz bejn kull *car space*.

Av. Dr. Mario Camilleri xehed illi huwa jahdem mal-konvenuta. Fil-fatt huwa l-avukat *in house* taghha. Il-konvenuta kienet l-izviluppatur tal-progett `The Point`.

Qal illi l-proprjeta` ndikata bhala proprjeta` tal-konvenuta ma tikkonsistix biss f`imhazen billi uhud mill-kmamar huma *utility rooms*.

Is-socjeta` intimata kienet l-ewwel amministratrici tal-proprjeta` u kellha tibqa` fl-inkarigu sa Dicembru tal-2010. Irrizenjat minn amministratur f`Lulju 2010 u assenjat l-amministrazzjoni lil terzi.

Xehed illi hadd mis-socjeta` intimata ma jaghmel uzu mill-imhazen in kwistjoni.

Madankollu jekk ikollha bzonn taccedi ghall-imhazen, l-intimata trid tidhol minn fuq il-partijiet komuni fil-kumpless.

Xehed illi l-komun huwa kollu kemm hu proprjeta` tar-residenti, pero`, peress illi l-intimata ghad ghandha proprjeta` taghha gewwa l-kumpless, ghad hemm partijiet tal-komun li ukoll huma proprjeta` tal-intimata.

Ghal dan l-access l-intimata m`ghandha thallas xejn peress illi l-kuntratt ta` akkwist li sar mill-membri tal-attrici jipprovdi ghall-mekkanizmu dwar kif ghandhom jinqasmu l-ispejjez. Il-kuntratt jitkellem dwar qsim ta` spejjez bejn is-sidien tal-*car spaces*. Il-kuntratt ma jirreferix ghall-imhazen. Skont il-mekkanizmu stabbilit fil-kuntratt, l-ispejjez jinqasmu bejn is-sidien tal-garaxxijiet. L-assocjazzjoni diga` qieghda tigbor l-ammont kollu illi jkopri l-ispejjez, ghaliex l-ispiza globali qieghda tinqasam bejn kemm hemm *garage spaces*. Bhala sid ta` madwar hames garaxxijiet, l-intimata thallas is-sehem taghha mill-ispejjez regolarment.

Xehed illi mid-dokumentazzjoni relattiva ghall-bejgh tal-appartamenti u l-garaxxijiet jew *car spaces*, jirrizulta illi l-imhazen qatt ma ssemmew direttament. Madanakollu, l-imhazen gew indikati fuq il-pjanti annessi mal-kuntratti. Effettivament jidher mill-pjanti annessi mal-kuntratti illi l-*car spaces* u l-*lock up garages* gew indikati specifikament billi f`dawn l-ispazji hemm impengija karozza. Jirrizulta imbaghad illi hemm spazji ohra mmarkati bhala kmamar zghar. Mill-kuntratt ma jirrizultax dawn l-imhazen ta` min huma u lanqas ma jirrizulta xi dritt ta` access ghandhom.

Stqarr illi hemm imhazen imsakkra illi l-intimata lanqas biss ghandha cwievet sabiex tiftahhom. Hemm imbaghad imhazen ohra li fihom hemm tubu u *point* ta` *fire detection* tahdem fuq sistema ta` vultagg baxx. Hemm tubi fl-imhazen illi huma maqtughin. Spjega illi l-intimata m`ghandhiex uzu prattiku ghal dawn l-imhazen u ghalhekk dawn l-imhazen huma maghluqin u ghalhekk l-intimata ma hija taghmel ebda uzu mis-servizzi li tipprovdi l-attrici. L-uzu mis-servizzi jsir biss li kieku l-imhazen jintuzaw.

Xehed illi l-intimata ghandha f`isimha *meter* tal-ilma li jaghti provvista lill-*fire hose*. Il-bqija tas-servizzi fil-kumplessi huma sistema ta` servizzi komuni li jaqdu lill-garaxxijiet, lil-*lockups* u l-imhazen kollha.

Spjega illi d-dritt ta` access li ghandha l-intimata ghall-garaxxijiet taghha johrog mill-Kap 398. Id-dritt taghha li taccedi ghall-imhazen jirrizulta mil-ligi generali. In kwantu jirrigwarda l-imhazen, l-intimata qatt ma kienet meqjusa bhala *condominus* u ghalhekk lanqas tattendi laqghat tal-kondomini.

III. Il-kwistjoni

Il-qofol tal-kwistjoni mertu ta` din il-kawza hija jekk l-intimata ghandhiex l-obbligu li thallas tas-sehem taghha mill-ispejjez taz-zamma u tal-manutensjoni tal-partijiet komuni tal-kumplessi Caravaggio u Favray fejn ghandha l-imhazen taghha. Bhala fatt irrizulta li f`kull kumpless il-konvenuta ghandha 49–il mahzen.

Fil-prezent, l-attrici thallas ghal firxa wiesa` ta` servizzi fil-partijiet komuni tal-kumplessi. Ghalhekk tfasslet dwar kif ghandhom jigu ripartiti l-ispejjez bejn is-sidien tal-garages jew *car spaces.* L-access tal-konvenuta ghall-imhazen li ghandha fiz-zewg kumplessi jsir mill-partijiet komuni tal-kumplessi. B`hekk tgawdi wkoll mis-servizzi li huma disponibbli fil-partijiet komuni. Jirrizulta l-intimata mhux biss qatt ma hallset sehem mill-ispejjez tal-komun izda tikkontesta l-pretensjoni tal-attrici li ghandha obbligu li tikkontribwixxi ghal dawk l-ispejjez.

Fit-talbiet taghha, kif dedotti fir-rikors guramentat, l-attrici titlob mill-qorti fl-ewwel lok dikjarazzjoni illi l-intimata ghandha thallas sehem mill-ispejjez tal-komun tal-kumplessi, ghar-raguni diga` spjegata. Imbaghad titlob il-kundanna tal-konvenuta ghall-hlas favur taghha tas-sehem taghha mill-ispejjez, fis-somma ta` €229,099.39, in kwantu ghal €120,779.80 fil-kaz ta` Caravaggio, u in kwantu ghal €108,319.59 fil-kaz ta` Favray.

IV. L-eccezzjoni preliminari : in-nullita` tal-azzjoni attrici

Fir-risposta guramentata, l-intimata eccepiet in linea preliminari n-nullita` tar-rikors guramentat, abbazi tal-Art 156 tal-Kap 12 billi fil-fehma taghha l-oggett u r-ragunijiet tal-kawza ma kinux ben delineati.

B`nota tas-27 ta` Ottubru 2016, l-attrici pprecizat ir-ragunijiet tat-talbiet u allura l-oggett tal-kawza.

In-nota tghid hekk :

1. Hlas ghall-access ghall-proprjeta` taghha: sabiex taccedi ghall-imhazen taghha is-socjeta` konvenuta trid tghaddi minn fuq il-proprjeta amministrata mill-assocjazzjoni attrici ghan-nom rispettiv ta` Caravaggio u Favray Courts u ghalhekk is-socjeta` konvenuta ghandha tikkontribwixxi ghal din il-moghdija.

2. Kif ukoll sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghas-susespost, fuq il-principju tal-arrikiment indebitu, stante li filwaqt li l-MIDI plc qeghda tghaddi minn fuq il-proprjeta riferita, l-assocjazzjoni thallas l-ispejjez kollha relatati u l-MIDI ma trid thallas xejn minkejja li tgawdi kompletament minn kollox.

L-attrici kompliet ticcara illi :

"… *s-socjeta` konvenuta qed tghaddi minn fuq il-proprjeta` tal-assocjazzjoni attrici bla ma thallas ebda kontribuzzjoni talli taghmlu dan, u kwindi l-assocjazzjoni attrici qieghda tippretendi hlas ghal dan minghand is-socjeta` konvenuta."*

In vista tal-kjarifiki li ghamlet l-attrici, l-eccezzjoni kienet ritirata fl-udjenza tal-14 ta` Novembru 2016.

V. <u>L-eccezzjonijiet</u>

Fil-mertu, l-intimata teccepixxi illi l-iskema dwar kif ghandhom jinqasmu l-ispejjez hija dettata mill-kuntratt ta` bejgh.

Tghid illi hija m`ghandiex uzu prattiku ghall-imhazen u addirittura hemm imhazen li lanqas biss ghandha cwievet biex taccedi ghalihom ghaliex ic-cwievet ma jistghux jinstabu.

Fi mkwalunkwe kaz, kwalsisai access illi tgawdi minnu sabiex taccedi ghall-proprjeta` taghha mhux qed jippregudika u jirreka dannu lill-attrici.

Wara li kienet irtirata l-eccezzjoni preliminari, l-intimat talbet u kisbet permess mill-qorti sabiex tipprezenta risposta ulterjuri.

Hemm kien eccepit illi ladarba l-attrici ghazlet illi tibbaza l-azzjoni fuq l-Art 447(1) tal-Kap 16, ma tistax fl-istess waqt tipproponi azzjoni fondata fuq allegat arrikkiment indebitu.

B`zieda ma` dan, tghid illi l-azzjoni dwar arrikkiment indebitu hija azzjoni li tintuza biss eccezzjonalment meta l-attur ma jkollu bazi ohra fuqhiex jipprocedi ghat-tutela tad-drittijiet tieghu.

VI. ***Electa una via non datur recursus ad alteram***

Fin-nota ta` osservazzjonijiet taghha, l-intimata tissottometti li l-attrici ppromwoviet aktar minn azzjoni wahda, li huma nkompatibbli. Tirrileva li l-attrici kien messha ghazlet fuq liema binarju riedet timposta t-talbiet taghha, mhux tipproponi zewg alternattivi li ma joqghodux flimkien.

Fin-nota ta` osservazzjonijiet taghha, l-attrici ma jidhirx li taghmel ness bejn it-talbiet taghha u l-bazi tad-dritt pretiz skont l-Art 447(1) tal-Kap 16.

Lanqas ma jidher li n-nota ta` sottomissjonijet tal-attrici tindirizza l-kwistjoni tal-arrikkiment indebitu.

Jidher evidenti mill-atti li ghall-attrici din il-kawza hija bbazata fuq konsiderazzjonijiet generali ta` dritt.

Ferm il-premess, il-Qorti tqis illi qabel xejn jehtieg illi jigi determinat jekk dawn l-azzjonijiet attrici jistghux jigu promossi flimkien jew inkella wahda alternattiva ghal ohra fis-sens li t-tnejn flimkien ma jistghux jikkonvivu.

VII. <u>L-Art 447 tal-Kap 16</u>

Il-Qorti tosserva illi la fir-rikors guramentat u lanqas fil-kjarifiki li ghamlet bhala konsegwenza tal-eccezzjoni preliminari tan-nullita` tal-azzjoni, ma sar accenn mill-attrici ghad-disposizzjonijiet tal-ligi li fuqhom hija bbazata l-kawza.

Kienet il-konvenuta li rreferiet ghall-Art 447(1) tal-Kap 16.

Jirrizulta ppruvat illi d-49 mahzen li hemm fis-sotterran ta` Caravaggio u d-49 l-ohra li hemm fis-sotterran ta` Favray huma proprjeta` tal-intimata.

Jirrizulta ppruvat ukoll dawn l-imhazen kollha huma accessibbli mill-partijiet komuni ta` Caravaggio u Favray.

Ma rrizultax li hemm xi access iehor ghall-imhazen.

L-<u>Art 447 (1) tal-Kap 16</u> jaqra :

Is-sid li l-fond tieghu m`ghandhux hrug fuq it-triq pubblika, jista` jgieghel lis-sidien tal-fondi ta` magenbu li jaghtuh il-moghdija mehtiega, bi hlas ta` kumpens proporzjonat ghall-hsara li ggib dik il-moghdija.

Dwar it-tifsira ta` interkjuzura, il-Qorti tal-Magistrati Ghawdex Gurisdizzjoni Superjuri - Sezzjoni ta` Gurisdizzjoni Generali (**AE**) fis-sentenza li tat fl-20 ta` Marzu 2009 fil-kawza "**Wilfred Camilleri et vs Carmelo sive Charles Muscat noe**" qalet hekk :-

"Fin-nota ta` sottomissjonijiet il-konvenut ghamel riferenza ghall-Artikolu 447(1) tal-Kodici Civili: "Is-sid li l-fond tieghu m`ghandux hrug fuq it-triq pubblika, jista` jgieghel lis-sidien tal-fondi ta` ma genbu li jaghtuh il-moghdija mehtiega, bi hlas ta` kumpens proporzjonat ghall-hsara li ggib dik il-moghdija.". Argument li jista` jitqies li jidhol fl-eccezzjoni numru sebgha (7), u f`kull kaz fl-ghoti tas-sentenza l-qorti trid tqies it-talbiet li jkun ghamel l-attur fl-ottika tal-provvedimenti tal-ligi skond il-provi li jkunu tressqu.

Ghalkemm hu veru li l-konvenut ghandu mezz ta` dhul bir-rigel ghall-proprjeta` tieghu, pero` mhux l-istess jista` jinghad ghal dhul ta` vetturi. Ghandu jigi apprezzat li hu dmir tal-qorti li tapplika l-ligi skond l-esigenzi tal-hajja li jkunu jezistu fiz-zmien li l-ligi tkun qeghda tigi applikata. Proprjetarju ghandu jedd li mill-proprjeta` tieghu jiehu l-utilita` kollha li din tista` tippermetti, ghalkemm wiehed irid japprezza wkoll li dan m`ghandux isir a diskapitu ta` proprjetarju iehor. Il-konvenut applika u nghata permess sabiex fuq l-art jizviluppa dar, u l-izvilupp kien jinkludi drive in u garaxx. Ir-raguni tghidlek li f`dik l-akkwata, minhabba l-wisa` ta` l-isqaq, min jibni dar ikollu jipprovdi ghal garaxx. Il-qorti temmen li l-argument tal-konvenut iregi, fis-sens li fil-prezent mill-proprjeta` tieghu m`ghandux hrug ghal fuq it-triq pubblika (Sqaq Dun Karm) permezz ta` vettura, jekk mhux billi jghaddi minn parti mill-art li l-konvenut irid jifred bil-bini ta` hajt divizorju.

Jidher li fil-gurisprudenza lokali gie accettat li l-interkjuzura m`hemmx ghalfejn tkun wahda assoluta, u interkjuzura relattiva taghti lok ghal servitu ta` passagg necessarju (ara f`dan il-kuntest sentenza Giovanna Caruana vs Lucy Davies et deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` Jannar 19564 , li saret riferenza ghaliha mill-istess qorti fil-kawza Anthony Camilleri vs Pawlu Farrugia et deciza fil-31 ta` Ottubru 2008. Hekk per ezempju giet kunsidrata bhala interkjuzura relativa fejn passagg ghal fuq it-triq pubblika gie meqjus perikoluz jew li joffri diffikulta (Vol. XXI.ii.453). Fil-fehma tal-qorti l-fatt li l-proprjeta` tal-konvenut m`ghandix hrug fuq it-triq pubblika permezz ta` vettura, tikkwalifika wkoll bhala interkjuzura relattiva. Il-hrug ezistenti ghal fuq it-triq hu insufficjenti ghal bzonnijiet tal-fond."

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fit-30 ta` Jannar 1956 fil-kawza "**Giovanna Caruana vs Lucy Davies et"** fejn jinghad :-

"Is-servitu ta` passagg hi servitu` diskontinwa, li tista` biss tigi stabbilita` bis-sahha ta` titolu u mhux ta` preskrizzjoni, hlief meta l-fond ikun interkjuz, jigifieri ma jkollux hrug iehor fuq it-triq pubblika, f` liema kaz, l-istess servitu` tkun tista` tigi akkwistata bil-preskrizzjoni ta` tletin sena. Ghall-interkjuzura tal-fond hu ekwiparat il-kaz meta, ghalkemm il-fond ikollu passagg ghal fuq it-triq pubblika, dan il-passagg joffri diffikulta` jew ikun perikoluz. Imma l-kumdita` ma taghtix lok ghad-dritt ta` passagg necessarju. Rekwizit essenzjali tad-dritt ta` passagg necessarju huwa l-interkjuzura assoluta, jew almenu dik relattiva tal-fond u ghalhekk jekk il-fond ghandu passagg ghat-triq pubblika li, ghalkemm mhux komdu, lanqas ma hu eccessiv ghal min jghaddi minnu bir-rigel, ma jistax jinghad li dak il-fond huwa interkjuz u li ghandu dritt ta` passagg necessarju fuq ir-raba` ta` hadd iehor."

Riferibbilment ghall-kaz ta` llum, jirrizulta illi l-imhazen huma nterkjuzi billi m`ghandhomx hrug iehor ghal fuq it-triq pubblika.

Konsegwentement, id-dritt ta` passagg minn fuq il-proprjeta` tal-attrici, u cioe`minn fuq il-partijiet komuni tal-kumplessi tal-garaxxijiet, huwa wiehed necessarju.

Il-Qorti tqis ghalhekk illi l-Art 447(1) tal-Kap 16 ghandu jinghata konsiderazzjoni ghall-iskop tat-talbiet attrici.

VIII. ***<u>Actio de in rem verso</u>***

L-attrici tallega wkoll arrikkiment indebitu da parti tal-intimata.

Tghid hekk ghaliex tikkontendi li ghalkemm l-intimata tghaddi mill-partijiet komuni li huma propjeta` tal-membri taghha, fejn hemm servizzi, sabiex taccedi ghall-imhazen taghha, ma thallas xejn u lanqas ma tikkontribwixxi xejn ghall-infieq li taghmel l-attrici ghall-membri taghha. Fil-fatt kull spiza ssir mill-attrici li tigbor li tohrog mill-membri taghha.

L-arrikkiment indebitu jew l-*actio de in rem verso* huwa regolat bl-**<u>Art. 1028A u 1028B tal-Kap 16</u>**.

<u>L-Art 1028A tal-Kap 16</u> jittratta l-qofol guridiku tal-azzjoni.

Ighid :

(1) Min, minghajr kawza gusta, jarrikkixxi ruhu ghad-dannu ta` haddiehor ghandu fil-limiti tal-arrikkiment ihallas lura u jikkumpensa ghal kull tnaqqis patrimonjali li setghet sofriet dik il-persuna.

(2) Jekk l-arrikkiment huwa ta` oggett determinat, dak li rcevih huwa marbut li jaghti lura l-oggett in natura jekk dan ikun ghadu jezisti fil-mument tat-talba.

L-Art 1028B tal-Kap 16 jistabilixxi l-limiti jew parametri tal-azzjoni.

Ighid :

L-actio de in rem verso ma tistax tigi ezercitata meta min sofra t-telf jista` juza azzjoni ohra sabiex taghmel tajjeb ghad-dannu.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-3 ta` Ottubru 2003 fil-kawza fl-ismijiet : **Doris Ellul vs Francis Camilleri** : kien deciz hekk :-

> *"Issa huwa kontrovers fid-duttrina jekk l-indennizz jigix determinat in rapport ghall-arrikkament inizzjali jew ghal dak persistenti fil-mument tad-domanda gudizzarja jew tal-gudizzju dwarha. It-trattist Trabucchi ("Arrichimenti") jopta ghal din it-tieni ipotesi;*
>
> *Il-Laurent ("Principii di Diritto Civile", Vol. XX paragrafu 340) isostni li l-indennita` trid tigi kalkolata "sino alla concorrenza di quanto e` stato vantaggiato". Fuq il-bazi ta` dan l-insenjament hi s-sentenza fl-ismijiet "**Dr. Emm. Said –vs- Nobbli Marquis D. Testaferrata Bonici Ghaxaq", Prim Awla, Qorti Civili, per Imhallef W. Harding, 16 ta` Gunju 1936**;*
>
> *Din il-Qorti tinklina versu l-veduta illi filwaqt li wiehed ghandu jikkonsidra l-arrikkiment fiz-zmien li fih sar jew filkaz tal-mewt ta` l-awtur tax-xoghlijiet li taw lok ghall-arrikkiment, wiehed ghandu jaghti importanza wkoll ghal certi cirkostanzi successivi. Dan fis-sens illi l-valur ta` larrikkiment ikun maghmul jiddependi wkoll minn fatti sopravvenuti li kapaci jawmentaw, jew inaqqsu, l-arrikkiment. Rilevanti bhala elementi ta` konsiderazzjoni ghall-valutazzjoni aktar konsona u gusta jitqiesu l-bwona, jew mala fede, tal-persuna vantaggjata u arrikkita;*

Hemm imbaghad konsiderazzjoni ohra li trid issir. Konsiderat il-fatt illi l-attrici, qua beneficjarja ta` l-assi talpremort huha, ma tistax, ghar-ragunijiet ovvji, tiehu dan ilbeneficcju in natura, huwa gust illi l-kreditu taghha, konvertit fi flus, ghandu jkun referit ghaz-zmien prossimu tal-konversjoni, jigifieri, iz-zmien l-aktar qrib possibbli ghall-pronunzjament gudizzjali;"

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-10 ta` Ottubru 2002 fil-kawza fl-ismijiet : **<u>Joseph Cachia vs Yellow Fun Limited</u>** : kien osservat hekk :-

Issa huwa dottrinalment stabbilit illi l-ftehim konkordat, ossija l-att negozjali bhala espressjoni tal-manifestazzjoni tal-volonta`, ma huwiex l-uniku sors ta` l-obbligazzjonjiet. Hu fil-fatt rikonoxxut illi l-arrikkament ingustifikat jirrientra fil-fonti legali ta` l-obbligazzjoni purke`, s` intendi, jigi stabbilit u konfermat in-ness kawzali bejn il-vantagg rikavat mit-terz u t-telf jew dannu (f` sens ampju) subit minn min wettaq ix-xoghol jew ivversa hlas jew ippermetta l-uzu ta` l-apparat u materjal proprju tieghu. Skond gurisprudenza pacifika accettata mill-Qrati taghna lil dan ta` l-ahhar hi provvduta l-azzjoni "de in rem verso", li kif jinghad, "hija rimedju sussidjarju li huwa estiz ghall-kazijiet kollha fejn javvera ruhu arrikkament indebitu effettiv ghaddannu ta` haddiehor. U hija esperibbli fejn ma hix esperibbli l-azzjoni ex contractu" – ***Kollez. Vol. XXXVIII P I p 397 u Vol. XXXIV P III p 784****.*

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-17 ta` April 2009 fil-kaz : **<u>The General Soft Drinks Company Limited vs Korporazzjoni Enemalta</u>** : inghad hekk :

Il-presupposti ta` l-arrikkiment indebitu li jitnisslu mill-Artikoli 1028A u 1029 tal-Kodici Civili, introdotti bl-Att VIII tas-sena 2007, huma (i) l-arrikkiment, (ii) id-dannu, (iii) irrabta bejn dan id-dannu u l-arrikiment, (iv) il-mankanza ta` kawza gusta, u (v) il-mankanza ta` xi azzjoni ohra stabbilita mil-ligi. L-element tal-mankanza ta` kawza gusta

li jgib riduzzjoni patrimonjali tas-soggett depawperat ma jista` qatt jingieb fis-sehh b`konsegwenza ta` disposizzjoni ta` ligi. Jinghad f`dan is-sens mill-**Qorti tal-Kassazzjoni Taljana** illi "l`azione generale di arrichimento, postula, ai sensi dell`articolo 2041 c.c. (simili ghal kollox ghall-Artikolu 1028A tal-ligi taghna), il carattere indebito dell`arrichimento di un soggetto a danno dell`altro, sicche` non è proponibile nel caso di attribuzione patrimoniale avvenuta in base ad una specifica disposizione di legge" (Cass. 18 ta` Dicembru, 1981, Numru 6714). Ikompli a propozitu jispjega l-**Franzoni ("Le obbligazioni: Fatti e atti fonti di obbligazione**", Ed. Utet, 2005 pagna 382) illi "la legge è evidentemente giusta causa dell`arrichimento in tutti quei casi in cui è essa stessa a produrre l`incremento del patrimonio di un soggetto a carico del patrimonio dell`altro senza prevedere alcun meccanismo di ridistribuzione della ricchezza al fine di riequilibrare le conseguenze economiche dello spostamento patrimoniale";

Ghal dan li ntqal tinzel logika l-konsegwenza illi r-rimedju ta` l-azzjoni de in rem verso mhux possibbli. Kif wisq sewwa sottomess mis-socjeta` appellanti it-tezi arbitrali hi improponibbli u twassal ghal konkluzjoni assurda ghax allura jkun ifisser li kull min b`ligi hu obbligat li jhallas dan jista` jippromwovi l-azzjoni de qua fil-konfront ta` min ircevihom fuq il-presuppost tal-konfigurazzjoni ta` larrikkiment indebitu. Evidentement, jekk wiehed irid jitkellem fuq arrikkiment dan fil-fattispeci ma jistax hlief ikun merament accidentali konsegwenti ghal dik l-attivita` li s-soggett (l-Enemalta f`dan il-kaz) ikun hu stess gab fissehh fl-interess u ghal vantagg tieghu minghajr ma hallas indenniz. Jibqa` l-fatt illi l-principji sovrastanti li l-ligi hi kawza gusta ta` arrikkiment jimpedixxi lil min irid jiggudika li jissovrapponi l-gudizzju ekwitattiv proprju ghad-dritt pozittiv.

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-6 ta` Ottubru 2010 fil-kawza fl-ismijiet : **Martin Chetcuti et vs Rosario Gatt et** : kien rilevat illi sabiex tirnexxi azzjoni li tkun fondata fuq l-*actio de in rem verso*, irid jinkonkorru hames rekwiziti :

i. l-arrikkiment;
ii. id-dannu;
iii. il-korrelazzjoni bejn id-dannu u l-arrikkiment;
iv. il-mankanza ta` kawza gusta;
v. il-mankanza ta` azzjoni ohra mil-ligi prevvista;

Gja qabel l-introduzzjoni tal-principju fil-Kodici Civili bl-Att VII ta` l-2007, il-Qrati taghna kienu jsostnu l-validita` ta` lazzjoni fuq l-affermazzjoni antika tal-Pomponio (L. 206 fr. de regulis juris), "iure naturae aequum est, neminem cum alterius detrimento et injuria fieri locupletiorem". Wiehed, imbaghad, ma jistax ma jinnotax illi meta llegislatur introduca statutorjament il-principju huwa kkollokah bejn l-atti u l-fatti produttivi ta` obbligazzjonijiet, diversi sija mill-kuntratt u mid-delitt jew mill-kwazi-delitt. Similment ghan-negotiorum gestor u l-indebiti solutio l-arrikkiment indebitu hu fonti iehor ta` obbligazzjoni.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza fl-ismijiet : **Albert Mallia vs Albert Camilleri et** : li kienet deciza fl-10 ta` Marzu 2011, kien rilevat illi l-azzjoni ghall-arrikiment indebitu hija ta` natura sussidjarja, u hija disponibbli biss, meta ma jkux hemm rimedju iehor.

Fis-sentenza inghad hekk :-

*Illi huwa relevanti li fis-sentenza fl-ismijiet "**Christopher Desira vs Gasan Enterprises Ltd**" (P.A. (PS) - 26 ta` Frar, 2010 l-Onorabbli Qorti tal-Appell qalet hekk :-*

"Id-dritt ghar-restituzzjoni minhabba arrikkiment indebitu hu fl-ordinament guridiku taghna espress statutorjament fl-Artikoli 1028 A u 1028 B tal-Kodici Civili. Kombinati flimkien ghandu jirrizulta illi l-presupposti ta` l-arrikkiment jinkludu (i) l-arrikkiment ingustifikat, (ii) id-dannu, (iii) ir-rabta bejn id-dannu u l-arrikkiment, (iv) in-nuqqas ta` gusta kawza, u (v) il-mankanza ta` xi azzjoni ohra stabbilita mil-ligi".

"Ukoll fiz-zmien meta l-imsemmija disposizzjonijiet ma kienux ghadhom dahhlu biex jifformaw parti mill-Kodici Civili, il-Qrati taghna kienu jitkellmu f`termini illi ghall-applikazzjoni ta` l-arrikkiment ingust id-danneggjat ma riedx ikollu ghad-disposizzjoni tieghu l-azzjoni kontrattwali u lanqas ir-rimedju akwiljan naxxenti minn xi fatt illecitu".

*"Ukoll, lanqas ir-rimedju tar-ripetizzjoni tipika tal-pagament indebitu. Dan ghaliex, skond l-istess kazistika tal-Qrati taghna, dak l-arrikkiment sine causa kien meqjus bhala fonti per se ta` obbligazzjoni, produttiva ghaf-favur talpersuna impoverita ta` jedd ghall-indenniz ta` dik id-diminuzzjoni li hu jkun bata fil-patrimonju tieghu. Kien jinghad, allura, illi l-azzjoni relattiva ta` l-arrikkiment kienet wahda residwali u sussidjarja predisposta ghall-harsien ta` min issubixxa pregudizzju ghal liema ma kellux rimedju iehor. Ara, fost bosta ohrajn, "**Rocco Bugeja -vs- George Micallef", Qorti tal-Kummerc, 16 ta` Marzu, 1950, "Anthony Falzon nomine -vs- Prof. Joseph H. Xuereb nomine", Appell Inferjuri, 20 ta` Novembru, 1954, "Blye Engineering Co Ltd -vs- Victor Balzan et" Appell Inferjuri, 23 ta` Gunju, 2004**".*

Azzjoni mpernjata fuq l-Art.1028A tal-Kap 16 tista` tirnexxi biss jekk jigu sodisfatti l-elementi kostituttivi tal-azzjoni.

Fil-kaz ta` llum huwa evidenti illi l-attrici ma tistax tistrieh fuq danni kontrattwali.

Tajjeb jinghad illi l-kuntratti ta` bejgh tal-varji appartamenti u garaxxijiet fil-kumplessi in kwistjoni jistabilixxu kjarament li l-ispejjez kollha ghandhom jinqasmu bejn il-kondomini skont il-*car spaces* li ghandhom.

Il-provi juru li l-intimata qatt ma giet rikonoxxuta bhala *condominus* vis-a-vis l-imhazen.

Fil-kuntratti ta` bejgh ma hemmx accenn ghal hlas b`rabta mal-access li tgawdi minnu l-intimata jew ghall-uzu li din tista` taghmel mis-servizzi fil-partijiet komuni meta din tghaddi mill-komun sabiex taccedi ghall-imhazen proprjeta` taghha.

IX. <u>Risultanzi</u>

1. <u>L-ewwel talba</u>

Wara li qieset l-assjem ta` fatti ppruvati, kif ukoll id-dritt li ghandu jirregola dak li qed jintalab mill-attrici, il-Qorti tghid illi l-azzjoni attrici ghandha ssib il-bazi taghha fl-<u>Art 447(1) tal-Kap 16</u>.

Tkompli tqis illi l-Art 447 u l-Art 1028A u B tal-Kap 16 huma alternattivi ghal xulxin pero` mhumiex kontradittorji jew inkompatibbli. Ghax huma alternattivi, l-azzjoni attrici mhijiex sostanzjalment hazina. Ifisser biss illi ladarba qed jinghad li l-azzjoni attrici ghandha tkun fondata fuq l-Art 447(1) tal-Kap 16, il-Qorti sejra twarrab kull pretensjoni li tista` tingieb mill-attrici fuq l-Art 1028A u B tal-Kap 16.

Dan kollu premess, tajjeb jinghad li l-attrici hija fdata bl-amministrazzjoni ta` Caravaggio u Favray.

Fil-qadi tal-funzjonijiet taghha ghandha l-obbligu illi *inter alia* tiehu hsieb tippreserva, issewwi u tnaddaf l-ambjenti komuni fil-kumplessi.

Is-servizzi fil-komun tal-kumplessi tal-garaxxijiet u l-imhazen huma :

- Provvista tal-elettriku permezz ta` sistema mqabbda fuq *meter* komuni ghall-kumplessi;

- Sistema ta` *fire alarm*;
- Sistema ta` *extraction*;
- *Access control system* li jippermetti access ghal-livelli sotteranji tal-kumplessi;
- *24/7 Security*;
- *Mechanincal and manual cleaning;*
- *Pest control;*
- *Generator back up service;*
- *Administration facility services;*
- *Legal Services;*
- *Insurance;*
- *Closed circuit TV systems;*
- *Fire fighting system;*
- *Extraction system.*

Jirrizulta li l-provvista tal-elettriku u ta` l-*fire detection system* hija stallata wkoll f`kull wiehed mil-*lock up garages* fis-sotterran kif ukoll fl-imhazen tal-intimata.

Jirrizulta li FM Core Limited kienet inkarikata mill-attrici sabiex filwaqt li tahseb ghall-manutenjoni tal-kumplessi kellha :-

- Tiehu hsieb ta` l-*accounts*, *budgets* u transazzjonijiet ta` kuljum.

- Tkun responsabbli tax-xogholijiet li jkunu fdati lill-kuntratturi ta` kuntratturi affidat lilhom ix-xoghol ta` tindif, gardinagg, manutenzjoni ta` *lifts* u *generators*, sigurta`, *pest control*, assikurazzjoni, access ghall-kumplessi, CCTV, MATV, *fire detection* u *fire fighting*, kif ukoll is-servizz tal-gbir tal-iskart.

Sabiex tippresta dawn is-servizzi, l-attrici kellha tidhol ghal spejjez sostanzjali. Hasbet ghal *sinking fund* u cioe` ammont fiss ghal ghoxrin sena pagabbli kull sena sabiex bil-fondi jsiru progetti fil-kumplessi li jkunu mehtiega minn zmien ghal zmien. Ghar-rigward ta` spejjez ghal servizzi ndividwali, jirrizulta li r-residenti jhallsu s-sehem taghhom kull sena skont skema fejn jinqasmu l-ispejjez skont il-*car spaces*.

Dwar il-punt in kontestazzjoni fil-kawza tal-lum, l-attrici taghmel l-argument illi kieku ma kienx hemm l-imhazen, l-ispejjez tas-servizzi fil-komun kienu jonqsu. Tishaq illi kieku l-intimata ma taghmilx uzu mis-servizzi li qeghda thallas ghalihom l-attrici, l-intimata kien ikollha tahseb u tinkorri spejjez hi kemm ghaliex huma ta` bzonn u uzu prattiku, kif ukoll ghaliex huwa obbligatorju illi f`kumpless ikun hemm certa servizzi disponibbli.

Min-naha taghha, l-intimata ressqet provi li kienu ntizi sabiex turi li m`ghandhiex uzu prattiku tal-imhazen kif ukoll li ghal uhud minnhom lanqas ghandha access, billi c-cwievet ma jistghux jinstabu.  Gabet ukoll prova li tant l-imhazen ma jintuzawx illi f`uhud minnhom hemm it-tubi tad-dawl maqtughin u ma nbidlux. Saret prova illi meta trid, l-intimata tista` tibdel is-serratura tal-bibien u taccedi ghall-imhazen. L-intimata kkonfermat illi qatt ma kien michud lilha access ghall-imhazen taghha.

L-intimata tghid li l-kuntratti ta` bejgh tal-appartmenti u l-garaxxijiet jirregolaw kif ghandhom jinqasmu l-ispejjez.  Skont il-kuntratti dan l-obbligu jaqa` fuq il-kondomini. U billi mhijiex kondominu, m`ghandhiex thallas l-ispejjez li l-attrici qeghda tippretendi li ghandha thallas ghar-rigward tal-imhazen.

Ma jidhirx li huwa kontestat li l-kuntratti ta` bejgh ma jahsbux ghal hlas ta` spejjez tal-komun li jista` jkunu dovuti bl-uzu tal-imhazen. Ghaliex gara dan ma rrizultax.

L-attrici tishaq li l-intimata m`ghandhiex tinqeda bl-assenza ta` patt kontrattwali car dwar l-imhazen sabiex ma thallasx is-sehem taghha.

Il-Qorti tikkondividi dan l-argument.

Il-fatt illi ghal xi raguni ma kien inkluz xejn fil-kuntratti dwar il-punt in kontestazzjoni f`din il-kawza m`ghandux jaghti vantagg lill-

intimata sabiex tkompli taghmel uzu mis-servizzi sabiex taccedi ghall-imhazen bla ma tikkontribwixxi xejn ghall-ispejjez.

Daqstant safejn jirrigwarda l-kwistjoni ta` x`jinghad fil-kuntratti.

Dwar il-kwistjoni l-ohra tal-uzu, l-intimata tissottometti li fi kwalunkwe kaz m`ghandha thallas xejn ghaliex ma taghmilx uzu mill-imhazen.

Il-Qorti tghid li lanqas dan l-argument ma jregi.

Sal-lum l-ispejjez tas-servizzi fil-komun jinqasmu bejn ir-residenti skont il-*car spaces* li ghandhom, kemm jekk il-*car space* jintuza kif ukoll jekk le.

L-istess principju ghandu jghodd ghall-intimata fil-kaz tal-imhazen.

Fix-xiehda tieghu Dr Mario Camilleri kkonferma illi xejn ma jzomm lill-intimata milli tuza l-imhazen. Lanqas xejn ma jzommha milli tibdel is-serraturi ta` dawk l-imhazen li taghhom xehed li ntilfu c-cwievet. Hija l-intimata li ghazlet li ma taghmilx uzu mill-imhazen jew minn parti minnhom. *Cio` non toglie* illi l-mahzen huma tal-intimata, u tista` taccedi ghalihom liberament xhin u meta trid. L-uzu tal-imhazen jista` jissokta f`kull waqt li taghzel l-intimata, bl-uniku access jibqa` dak mill-partijiet komuni fejn hemm is-servizzi fuq riferiti li sal-lum qeghdin jithallsu mill-attrici.

L-ewwel talba qeghda tkun milqugha.

2. **<u>It-tieni talba</u>**

Fil-kors tal-gbir tal-provi, kien senjalat mill-intimata li kien hemm diskrepanza bejn l-ammonti ndikati fit-tieni talba u r-rendikont li l-attrici pprezentat.

Effettivament skont ir-rendikont jirrizulta li s-sehem tal-intimata mill-ispejjez relattivi ghal Caravaggio jammontaw ghal €134,163.64 waqt illi dawk ghal Favray jammontaw ghal €108,319.59.

Mill-provi jirrizulta illi kien hemm diskrepanza fil-pjanta fis-sens illi kienu murija bhala proprjeta` tal-intimata ambjenti li mill-provi rrizulta li ma kinux taghha.

Ghalhekk kienu prezentati pjanti ohra aktar precizi.

Il-Qorti tosserva li l-ammonti ndikati mill-attrici fit-tieni talba huma inqas minn dawk li jidhru fir-rendikont.

Il-Qorti tqis illi l-ammonti ndikati fit-tieni talba kienu ppruvati, huma attendibbli u sejra toqghod fuqhom.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eccezzjoni preliminari stante li din giet irtirata fil-mori tal-kawza.

Tilqa` t-tielet (3) u l-hames (5) eccezzjonijiet kif dedotti fir-risposta guramentata ulterjuri.

Tichad kemm l-eccezzjonijiet l-ohra fir-risposta guramentata principali, kif ukoll l-eccezzjonijiet l-ohra fir-risposta guramentata ulterjuri.

Tilqa` l-ewwel talba.

Tilqa` t-tieni talba billi tillikwida s-somma komplessiva ta` mitejn u disgha u ghoxrin elf u disgha u disghin Euro u disgha u tletin centezmu (€229,099.39c) bhala dovuta lill-attrici mill-konvenuta, in kwantu ghal mija u ghoxrin elf u sebgha mija u disgha u sebghin Euro u tmenin centezmu (€120,779.80c) relattivi ghall-imhazen propjeta` tal-konvenuta sitwati gewwa Caravaggio Court, The Tigne` Point, Sliema, u in kwantu ghal mija u tmint elef u tlett mija u dsatax-il Euro u disgha u hamsin centezmu (€108,319.59c) relattivi ghall-imhazen propjeta` tal-konvenuta li huma sitwati gewwa Favray Court, The Tigne` Point, Sliema.

Tilqa` t-tielet talba billi tordna u tikkundanna lill-konvenuta sabiex thallas lill-attrici s-somma komplessiva ta` mitejn u disgha u ghoxrin elf u disgha u disghin Euro u disgha u tletin centezmu (€229,099.39c), in kwantu ghal mija u ghoxrin elf u sebgha mija u disgha u sebghin Euro u tmenin centezmu (€120,779.80c) relattivi ghall-imhazen propjeta` tal-konvenuta sitwati gewwa Caravaggio Court, The Tigne` Point, Sliema, u in kwantu ghal mija u tmint elef u tlett mija u dsatax-il Euro u disgha u hamsin centezmu (€108,319.59c) relattivi ghall-imhazen propjeta` tal-konvenuta li huma sitwati gewwa Favray Court, The Tigne` Point, Sliema, bl-imghax legali b`effett mid-data tan-notifika tar-rikors guramentat sad-data tal-effettiv pagament.

Tordna lill-konvenuta sabiex thallas l-ispejjez kollha ta` din

il-kawza, komprizi dawk tal-ittri ufficjali datati 20 ta` Gunju 2011, 19 ta` Dicembru 2011 u 28 ta` Ottubru 2015.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur