QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT
DR RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.

Rikors Numru: 131/2014 RM

Bernardette Asciak

-vs-

Emanuel sive Noel Asciak

Illum, 5 ta' Novembru 2019

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-attrici li gie pprezentat fir-registru ta' din il-Qorti nhar il-11 ta' April 2014 fejn talbet lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallasha s-somma ta' sitt elef u ewro u tlieta u erbghin centezmi (€6,001.43) dovuta minnu bhala sehmu mill-ispiza maghmula ghal tiswijiet strutturali li gew ezegwiti fil-fondi gol-Belt Valletta, in kwantu ghal elf, mija u sitta u ghoxrin Ewro u sittin centezmi (€1,126.61) fil-fond 289, Triq San Pawl u s-somma ta' erbat elef, tmien mija, erbgha u sebghin Ewro u tnejn u tmenin centezmi (€4,874.82) fil-fond numru 123, Triq Sant Ursula, Belt Valletta.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali (Numru 1381/12) ai termini tal-Artikolu 166A tal-Kap 12 prezentata f'Lulju 2012 u bl-interessi mid-data tal-

istess ittra ufficjali sad-data tal-pagament effettiv kontra l-intimat mil-lum ingunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-konvenut ipprezentata fir-Registru ta' din il-Qorti nhar it-28 ta' April 2014 fejn ecepixxa s-segwenti:-

"*Illi d-domandi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontriha ghar-ragunijiet li gejjin:-*

1. *Illi in via preliminari l-kawza kontemplata kellha tigi migjuba quddiem ic-Centru tal-Arbitragg f'Malta skond il-provvedimenti ta' l-**Artikolu 398** kif jigi spjegat dettaljatament waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*

2. *Minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni u in via preliminari ukoll il-provvedimenti ta' l-istess Kap 398 jimponu illi kawza simili ghal dik ikkontemplata mill-attrici ma tista qatt issir jekk l-attrici nnifisha ma tkunx hi l-amminsitratur tal-kondominium u qatt f'isimha proprju, u anke jekk hi setghet biss tagixxi bhala amministratur ta' l-istess kondominium kollox kif jigi spjegat dettaljatament waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*

3. *Minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjonijiet u fil-mertu f'kaz din il-Qorti ma tilqax l-imsemmija eccezzjonijiet l-ammont reklamat mhux dovut billi l-provvedimenti tal-Kap 398 ma gewx segwiti meta l-attrici qed tippretendi minghand l-eccipjenti sehem oghla minn dak allegatament dovut kollox kif jigi spjegat dettaljatament waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*

4. *Minghajr pregudizzju ghall-ewwel tlett eccezzjonijiet u fi kwalunkwe kaz l-ammont illi l-attrici allegatament harget biex isiru it-tiswijiet in kwistjoni kienu ezagerati kollox kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*

5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjez inkluzi dawk tan-nota tal-eccipjenti fl-atti tal-ittra ufficjali 166A numru 138/2012 u dawk tal-ittri legali tat-3 ta' Novembru 2011, tal-24 ta Novembru 2011 u tas-26 ta Frar 2013 kontra l-attrici."

Rat id-digriet tal-Qorti diversament preseduta tat-18 ta' Gunju 2014 fejn gie mahtur bhala Perit Tekniku il-Perit Mario Cassar;

Rat illi din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif preseduta permezz ta' digriet moghti mis-S.T.O il-Prim'Imhallef b'effett mis-16 ta' Lulju 2018;

Rat ir-rapport tal-istess Perit Mario Cassar ipprezentat fil-21 ta' Jannar 2019 u minnu mahluf fis-27 ta' Frar 2019;

Rat id-domandi li saru lill-Perit Tekniku in eskussjoni mill-attrici[1] u rat ukoll it-twegibiet tieghu pprezentat fit-23 ta' Mejju 2019[2];

Rat il-provi, it-traskrizzjonijiet tax-xhieda mismugha quddiem il-Perit Tekniku u d-dokumenti kollha esebiti;

Rat l-atti kollha;

Rat illi waqt l-udjenza tal-4 ta' Lulju 2019 gie dikjarat maghluq l-istadju tal-gbir tal-provi;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ipprezentata mill-attrici fit-13 ta' Awwissu 2019 u rat illi l-konvenut ghalkemm inghata l-fakolta` biex jipprezenta nota ta' sottomissjonijiet sat-23 ta' Settembru 2019 baqa' ma ressaq l-ebda nota;

---

[1] Fol. 88.
[2] Fol. 92 *et seq*.

Rat illi l-kawza giet imhollija ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Illi l-attrici permezz ta' din il-kawza qieghda titlob li l-konvenut jigi kkundannat ihallas somma flus rapprezentanti, allegatament, sehem l-istess konvneut minn spejjez li hija hallset ghal tiswijiet li saru fil-partijiet komuni tal-blokk 123, Triq Sant'Usrula, il-Belt Valletta, kif ukoll fil-fond 289, Triq San Pawl, lil-Belt, Valletta.

Kwantu ghall-blokk appartamenti gewwa 123, Triq Sant'Ursula, il-Belt Valletta, jirrizulta illi dan jikkonsisti minn tmien appartamenti. Il-konvenut kien is-sid tal-appartament bin-numru 2, filwaqt illi l-attrici hija s-sid tal-appartament bin-numru 8 fl-istess blokk.

Wara li rat l-atti u l-provi, il-Qorti hija tal-fehma illi dan il-blokk ta' appartamenti ghandu jitqies bhala *condominium* b'applikazzjoni tal-Artikolu 2 tal-Att dwar il-*Condominia*. Ghalkemm jidher ukoll illi dan il-*condominium* ilu jezisti sa minn qabel id-dhul fis-sehh tal-Att[3], ma tressqet l-ebda prova li turi li l-applikazzjoni tal-Att hija eskluza ai termini tal-Artikolu 31 minhabba li jsibu riskontru c-cirkostanzi prospettati f'xi wiehed jew iktar mis-subincizi (3) sa (6) tal-istess Artikolu 31[4].

Saru tiswijiet fil-partijiet komuni ta' dan il-blokk ta' appartamenti, fosthom fil-bejt u l-bitha interna komuni liema tiswijiet hallset ghalihom l-attrici ghan-nom tas-sidien l-ohrajn tal-partijiet komuni. Hija tghid illi ghalkemm is-sidien l-ohrajn kollha hallsuha sehmhom minn dawn l-ispejjez, il-konvenut baqa' ma hallasx sehmu.

[3] Mhux kontestat illi l-binja in kwistjoni hija binja antika gewwa l-Belt Valletta, mibnija wara l-gwerra (Affidavit tal-attrici) u li fih tmien appartamenti b'bitha interna komuni u bejt komuni.
[4] Ara fir-rigward sentenza fl-ismijiet: **Avv. Rachel Loporto Montebello noe vs Roberto Gusman**, deciza mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Marzu 2007.

Kwantu ghall-fond 289, Triq San Pawl, il-Belt, jirrizulta mill-provi illi dan huwa l-fond residenzjali tal-attrici, di proprjeta` komuni bejn il-partijiet u terzi. A spejjez tal-attrici saru tiswijiet fl-ewwel u t-tieni sular tal-fond li l-attrici tghid li kienu urgenti u titlob minghand il-konvenut sehmu minn dawn l-ispejjez bhala wiehed mill-komproprjetarji tal-fond. Dan il-fond mhuwiex *condominium* ai termini tal-Att dwar il-*Condominia*.

L-EWWEL ECCEZZJONI

Permezz tal-ewwel eccezzjoni tieghu, il-konvenut jikkontendi illi din il-vertenza kellha tigi riferita ghall-arbitragg quddiem ic-Centru tal-Arbitragg b'applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Att dwar il-*Condominia* (l-Att). Il-Qorti tosserva mill-ewwel illi din l-eccezzjoni tista' tiswa biss kwantu ghat-talba ghall-hlas tal-ispejjez li saru fil-partijiet komuni tal-blokk 124, Triq Sant'Ursula, il-Belt, ghaliex kif stabbilit diga`, il-fond 289, Triq San Pawl, il-Belt, ma huwiex *condominium* u ghaldaqstant japplikaw ghalih id-dispozizzjonijiet tat-Titolu V tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili.

Il-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta[5], ghalkemm huwa minnu illi jesigi li certu kwistjonijiet ghandhom jigu riferuti ghall-arbitragg[6] f'liema kaz ghandhom japplikaw ir-regoli li jinsabu fl-Att dwar l-Arbitragg[7], imkien ma jipprovdi illi t-tilwimiet bejn il-*condomini* jew li jikkoncernaw il-partijiet komuni tal-*condominium*, ghandhom jigu riferiti mandatorjament ghall-arbitragg. Jigi osservat illi fl-Att hemm distinzjoni netta bejn dawk il-kwistjonijiet li r-referenza taghhom ghall-arbitragg hija mandatorja, u dawk fejn ir-referenza ghall-arbitragg hija fakoltattiva fuq il-*condominus*, u minn ezami tad-diversi

[5] L-Att dwar il-*Condominia.*
[6] Fosthom kwistjonijiet dwar il-hatra tal-amministratur a tenur tal-Artikolu 15, dwar in-natura urgenti o meno tal-ispejjez li jaghmel *condominus* a tenur tal-Artikolu 20 tal-Att, u l-approvazzjoni jew adozzjoni ta' regolamenti tal-*condominium* a tenur tal-Artikolu 24 u 25.
[7] Kap. 387 tal-Ligijiet ta' Malta.

dispozizzjonijiet tal-ligi huwa evidenti illi l-hsieb tal-legislatur kien illi kull disgwid bejn il-*condominus* u l-amministratur mahtur biex jirrapprezenta l-*condominium*, dwar it-tmexxija u ir-regolamenti li jirrigwardaw il-partijiet komuni, kellu jigi riferit ghall-arbitragg.

F'kull kaz, ma hemm ebda stipolazzjoni espressa li teskludi b'mod generali l-gurisdizzjoni tal-qorti f'tilwimiet li jinsorgu bejn il-*condomini* taht l-Att, liema eskluzjoni fil-fehma tal-Qorti hija fondamentali biex tirradika l-gurisdizzjoni esklussiva tal-Centru Malta ghall-Arbitragg. Wara kollox, kif inhuwa ben risaput, il-kompetenza tal-qorti hija radikata jew eskluza unikament mit-talbiet fl-att promotur tal-proceduri, u certament mhux b'dak li joghgbu jeccepixxi l-konvenut u ghaldaqstant, billi t-talba attrici kif formulata fir-Rikors promotur hija ghal kundanna ghall-hlas tal-ispejjez li hija nefqet ghal tiswijiet fil-partijiet komuni tal-*condominium*, il-Qorti tqis li huwa ovvju illi l-qrati ghandhom gurisdizzjoni.

Kif intqal in propositu:-

"*… jigi precizat illi l-parametri li fihom it-Tribunal ried jezercita l-gudizzju tieghu, u allura wkoll il-kompetenza tieghu, kienu jiddependu kemm mit-talba kif ukoll il-premessi ghaliha.*"[8]

Bl-istess mod gie ritenut illi:-

"*Dan primarjament ghaliex huwa dejjem l-att promotur kif intavolat, il-premessi u t-talbiet, li jifformaw il-parametri li fihom it-Tribunal kellu jezercita l-gudizzju tieghu u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tieghu.*"[9]

B'zieda mal-konsiderazzjonijiet appena maghmulin, jinghad illi l-fatt illi l-konvenut jikkontendi fl-eccezzjonijiet li jolqtu l-mertu tal-azzjoni, illi l-attrici ma segwietx il-provvedimenti tal-Att dwar il-*Condominia*, ma jbiddel xejn mill-fehma tal-Qorti illi l-attrici setghet tipprocedi bl-azzjoni odjerna taghha

[8] Appell Civili – Ghawdex - 90/2003: **Peter Muscat vs Tasika Auto Limited**.

[9] Appell Civili Numru. 2503/2002: **L-Avukat Dottor Damian Damian von Schembri vs Miriam Mintoff**.

quddiem il-qrati ordinarji. Anke jekk jidher illi l-kontestazzjoni tal-konvenut, fit-tielet eccezzjoni minnu sollevata, hija pernjata fuq is-sehem minnu pretiz ghaliex ma gewx, allegatament, applikati d-dispozizzjonijiet tal-Att kwantu ghat-tqassim tal-ispejjez tal-preservazzjoni tal-*condominium*[10], l-Att jistipola carament illi r-referenza ghall-arbitragg ta' vertenza bhal din, hija fakoltattiva fuq il-*condominus* li jqis li s-sehem tieghu ta' dawk l-ispejjez mhuwiex gust.

Illi f'kull kaz izda, anke jekk ghal mument, il-pretensjoni attrici kellha titqies bhala wahda minn dawk li kellha titressaq ghall-arbitragg skont id-dispozizzjonijiet tal-Att dwar l-Arbitragg (Kap. 387), il-Qorti hija tal-fehma illi f'kull kaz, b'applikazzjoni tad-dispozizzjonijet tal-Artikolu 26 tal-Att dwar il-*Condominia*[11], kien jinkombi fuq il-konvenut li jsegwi l-procedura stabbilita fl-Artikolu 11[12] u l-Artikolu 15 tal- Kap. 387.

L-Artikolu 15(3) tal-Kap.387 jipprovdi li:-

Minkejja kull disposizzjoni li hemm fil-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, jekk parti fi ftehim ta' arbitragg, jew xi persuna li taghmel it-talba permezz jew bis-setgha tal-parti, tibda xi procedimenti legali f'qorti kontra kull parti ohra fil-ftehim ta' arbitragg jew xi persuna li taghmel it-talba permezz jew bis-setgha ta' dik il-parti, dwar kull haga miftehma li tigi riferita ghall-arbitragg, kull parti f'dawk il-procedimenti legali tista' ***f'kull zmien qabel ma tressaq xi eccezzjonijiet jew tmexxi mod iehor fil-procedimenti****, titlob lil dik il-qorti li twaqqaf il-procedimenti, u dik il-qorti jew l-imhallef taghha, kemm-il darba ma jkunx sodisfatt li l-ftehim ta' arbitragg ikun sar inoperattiv jew ma jistax jitkompla, ghandha tordna li jitwaqqfu il-procedimenti."* [enfasi tal-Qorti]

Ghall-Qorti dan ifisser illi minhabba li qed isostni li l-kwistjoni kellha tigi regolata bil-procedura tal-arbitragg, dak li kellu jaghmel il-konvenut -

---

[10] Artikolu 11 tal-Att.

[11] L-Artikolu 26 tal-Kap. 398 jipprovdi hekk:- *F'kull tilwima li skont dan l-Att għandha jew tista' tiġi riferita għall-arbitraġġ, għandhom japplikaw ir-regoli li jinsabu fl-Att dwar l-Arbitraġġ jew magħmulin taħtu li għandhom x'jaqsmu ma' arbitraġġ mandatorju*.

[12] L-Artikolu 11 tal-Kap. 387 jipprovdi hekk:- *B'żieda ma' dawk imsemmija b'kull liġi oħra, il-klassijiet ta' tilwimiet imsemmija fir-Raba' Skeda huma soġġetti għal arbitraġġ mandatorju u f'dawk il-każijiet il-partijiet għandhom jitqiesu li jkunu marbutin bi ftehim ta' arbitraġġ relatat ma' dawk it-tilwimiet*.

addirittura qabel iressaq ir-Risposta bl-eccezzjonijiet tieghu f'din il-kawza - kien li jitlob il-waqfien ta' proceduri istitwiti quddiem din il-Qorti, liema fehma hija rinforzata b'dak li jipprovdi s-subartikolu (8) tal-Artikolu 15(8) tal-Kap 387[13].

Izda fil-kaz in ezami, il-konvenut evidentement naqas milli jimxi mal-procedura stabbilita fl-Artikolu 15(3) tal-Kap. 387 u minflok, ipproceda minnufih biex iressaq l-eccezzjonijiet tieghu ghat-talba attrici wara li gie notifikat bir-Rikors promotur, fosthom eccezzjoni fil-mertu.

Il-Qorti wara li qieset dan kollu tara illi ma hemm xejn fit-talba attrici li tezorbita mill-kompetenza tal-Qorti u qieghda ghaldaqstant tirrespingi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut.

IT-TIENI ECCEZZJONI

It-tieni eccezzjoni tal-konvenut hija fis-sens illi azzjoni bhal dik intavolata mill-attrici, cioe` ghall-hlas ta' spejjez ghall-preservazzjoni u manutenzjoni tal-*condominium*, seghet tigi esperita biss mill-amministratur tal-istess *condominium*, u billi l-attrici m'hijiex l-amministratrici hija ma setghetx tipprocedi b'din il-kawza.

Il-Qorti tibda billi tosserva illi l-Att ma jehtiegx li f'kaz ta' *condominium*, bhalma huwa l-blokk ta' appartamenti gewwa 123, Triq Sant'Ursula, il-Belt[14], tilwimiet bejn il-*condomini* dwar it-tqassim u hlas tal-ispejjez mehtiega ghall-

[13] *Mal-prezentata ta' rikors biex jitwaqqfu l-procedimenti skond is-subartikolu (3), kull limitu ta' zmien ghall-prezentata ta' kull risposta ta' l-intimat jew twegiba ohra, kemm jekk titnissel mill-ligi jew minn ordni ta' xi qorti jew tribunal, jew xort'ohra, ghandu jigi interott u ghandu jerga' jibda jsehh mid-data li fiha r-rikorrent jigi notifikat bid-decizjoni tal-Qorti li tichad ir-rikors, u dan irrispettivament minn jekk isirx appell minn xi parti dwar din id-decizjoni.*

[14] B'applikazzjoni tad-dispozizzonijiet tal-Artikolu 2 tal-Att.

preservazzjoni u tiswijiet tal-partijiet komuni tal-*condominium*, ghandhom jigu riferuti ghall-arbitragg u wisq inqas jipprovdi li ghandu jkun amministratur li jgib 'il quddiem azzjoni kontra xi wiehed jew iktar mill-*condomini*, ghall-hlas ta' dawn l-ispejjez. Harsa hafifa lejn id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 11 u l-Artiklu 15 tal-Att li jirregolaw it-tqassim tal-ispejjez mehtiega ghall-preservazzjoni u manutenzjoni tal-partijiet komuni u soqfa, hija bizzejjed biex teskludi s-siwi tat-tezi tal-konvenut, ghaliex manifestament, l-imsemmija provvedimenti ma fihom ebda accenn ghall-amministratur u lanqas jehtiegu li l-azzjoni ghall-hlas tal-ispejjez hija spettanti biss lill-amministratur tal-*condominium*.

Din il-konsiderazzjoni tassumi iktar relevanza f'kaz bhal dak odjern, fejn ma tkunx effettivament saret hatra ta' amministratur u fejn l-ispejjez ghall-preservazzjoni u tiswija tal-partijiet komuni jkunu thallsu minn wiehed jew iktar mill-*condomini* fl-interess tal-*condomini* l-ohrajn. F'dan l-ipotesi, huwa ovvju illi d-dritt tal-azzjoni ghar-rifuzjoni ta' dawn l-ispejjez jigi jispetta lil dawk il-*condomini* li jkunu attwalment nefqu l-ispejjez, f'dan il-kaz l-attrici. Maghdud dan il-fatt illi jirrizulta li l-ispejjez li ntefqu ghat-tiswijiet li l-attrici tikkontendi li saru fl-interess tal-*condomini* kollha, inkluz ghalhekk fl-interess tal-konvenut, ma ntefqux mill-kontribuzzjonijiet li setghu ingabru minghand id-diversi *condomini*.

Ghalkemm huwa minnu illi l-funzjonijiet tal-amministratur jinkludu fost ohrajn li jigbor il-kontribuzzjonijiet minghand il-*condomini*, iqassam l-ispejjez u jitlob il-hlas ta' flejjes, u huwa munit ukoll espressament bir-rapprezentanza legali u gudizzjarja tal-*condominium* biex jigi mharrek kif ukoll biex iharrek lill-*condomini* u lil terzi, f'dan il-kaz ma jirrizultax illi hemm jew qatt kien hemm amministratur mahtur ghall-*condominium*.

Il-Qorti mizmum ferm il-premess, tqis illi fejn ma hemmx amministratur mahtur u hadd mill-*condomini* ma jkun irrefera l-kwistjoni tal-hatra ta'

amministratur ghall-arbitragg skont l-Artikolu 15 tal-Att, huwa ovvju illi kull wiehed mill-*condomini* ghandu l-jedd illi jaghmel atti ta' preservazzjoni, manutenzjoni jew tiswijiet tal-partijiet komuni u jippretendi r-rifuzjoni tal-ispejjez inkorsi minghand il-*condomini* l-ohrajn dment illi jimxi skont ir-regoli stipolati fl-Att[15]. Altrimenti, ikun ifisser illi fin-nuqqas ta' amministratur, ebda *condominus* ma jkun jista', u lanqas ma jkun dispost illi, jiehu l-inizzjattiva biex jwettaq dawk it-tiswijiet li jistghu jenhtiegu ghall-preservazzjoni u protezzjoni tal-partijiet komuni li, wara kollox, ikunu fl-interess u ghall-beneficcju tal-*condominium* u kwindi tal-*condomini* kollha.

Ghaldaqstant, it-tieni eccezzjoni tal-konvenut, billi hija infondata, ukoll qieghda tigi michuda.

<u>IL-MERTU</u>

<u>Osservazzjonijiet Preliminari</u>

Il-Qorti tibda billi tosserva illi ghalkemm il-Perit Tekniku nominat minn din l-istess Qorti izda diversament preseduta, kien moghti espressament u limitatament l-inkarigu "*sabiex ilaqqa' lill-partijiet bil-ghan li jwassal lill-istess partijiet ghal transazzjoni*", jirrizulta illi din it-transazzjoni ma sehhitx skont kif verbalizzat fis-seduta mimzuma mill-Perit Tekniku fit-3 ta' Dicembru 2014 (fol. 49 tal-atti). Il-Qorti tqis illi f'dak l-istadju kien mistenni illi l-Perit Tekniku jgharraf lill-Qorti b'dan l-izvilupp u jigi estiz l-inkarigu tieghu biex jisma' x-xhieda bil-gurament u jirrelata dwar it-talbiet tal-attrici u l-eccezzjonijiet tal-konvenut li huma ta' natura teknika. Dan, izda, baqa' ma sarx u l-Perit Tekniku sema' x-xhieda bil-gurament u rrelata minghajr ma gie inkarigat espressament illi jaghmel dan. Madanakollu l-Qorti tosserva illi effettivament,

[15] Senjatament ir-regoli kontenuti fl-Artikoli 11, 12 u 20 tal-Att.

il-partijiet kienu entrambi konxji tal-mansjoni li assuma l-Perit Tekniku, u illi l-perizja effettivament issoktat bil-kuntintezza taghhom it-tnejn.

B'zieda mal-premess, hija l-fehma tal-Qorti illi f'kull kaz, il-hsieb wara n-nomina tal-Perit Tekniku kien proprju li ssir din il-perizja Teknika: dan huwa evidenti ghaliex il-Qorti diversament preseduta eskludiet mill-iskop tar-relazzjoni Teknika il-mertu tal-ewwel tliet eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut li huma ta' natura legali. Dan, fil-fehma tal-Qorti jfisser illi ghall-finijiet tal-Artikolu 645(2) tal-Kap. 12, l-iskop tal-hatra kien appuntu li l-Perit Tekniku jiehu konjizzjoni ta' u jirrelata dwar il-mertu tekniku tal-kawza fl-isfond tal-bqija tal-eccezzjonijiet tal-konvenut u ghaldaqstant, qieghda ghal kull buon fini tirratifika l-perizja teknika li saret inkluz is-smigh tax-xhieda mill-Perit Tekniku bil-gurament.

<u>MANUEL FLATS, 123, TRIQ SANT'URSULA, IL-BELT VALLETTA</u>

Mill-atti jirrizulta illi dan il-fond ossia *condominium*, jikkonsisti f'blokk ta' tmien appartamenti. L-attrici, li tigi z-zija tal-konvenut, hija s-sid tal-flat numru 8 li, jinsab taht il-livell tal-bejt u fl-istess livell jinsab ukoll l-appartament bin-numru 7, proprjeta` ta' terzi. Il-konvenut kien is-sid tal-appartament bin-numru 2 formanti parti minn blokk appartamenti gewwa 123, Triq Sant Ursula, il-Belt, li wirtu minghand missieru li kien jigi hu l-attrici. Ghalkemm il-konvenut isostni illi l-appartament bin-numru 2 ma ghadux proprjeta` tieghu, qatt ma cahad illi huwa kien il-proprjetarju ta' dan il-fond fiz-zmien meta saru t-tiswijiet fil-parti komuni tal-blokk mertu ta' din il-kawza.

Huwa inkontestat illi saru xogholijiet fil-livell tal-bejt u fil-bitha interna tal-komun tal-blokk appartamenti gewwa 123, Triq Sant'Ursula, il-Belt, u dan fuq inkarigu u a spejjez tal-attrici. Sar ukoll xoghol ta' alterazzjonijiet gewwa l-

appartament tal-attrici bin-numru 8 fl-istess blokk, liema xoghol izda ma jifformax il-mertu tat-talbiet attrici f'din il-kawza[16].

Mill-provi jirrizulta illi dawn ix-xogholijiet kollha saru fuq parir tal-Perit Anthony Stivala li gie inkarigat mill-attrici sabiex jissorvelja dawn l-istess xogholijiet, u l-istess Perit identifika wkoll lill-kuntrattur[17] li gie accettat u inkarigat mill-attrici sabiex jezegwixxi x-xoghol.

L-attrici tghid illi l-ftehim dwar l-ispejjez tax-xogholijiet sar fil-prezenza tal-partijiet kollha, u qalet ukoll illi hija hallset l-ispejjez tax-xoghol u mbaghad gabret minghand is-sidien kollha hlief ghall-konvenut, is-sehem rispettiv taghhom. Dan effettivament, mhux kontestat.

Il-konvenut ikkonferma illi huwa kien ircieva l-istimi tax-xoghol li skont l-attrici kien mehtieg li jsir, izda huwa kiteb lura u qal li dawn l-istimi ma kienux accettabbli ghalih - ghalkemm ma jidhirx illi huwa ressaq xi proposti alternattivi da parti tieghu. Il-konvenut isostni illi huwa oppona ghax-xoghol li kien qed isir u dan anke billi jghid illi fuq inkarigu tieghu, intbaghtu ittri legali lill-attrici fit-3 ta' Novembru 2011 u l-24 ta' Novembru 2011 u lill-avukat taghha fis-26 ta' Frar 2013. Huwa ma jichadx illi qatt ma attenda fuq il-lant tax-xogholijiet ghajr illi ltaqa' mal-Perit Stivala fil-bitha tal-proprjeta` gewwa Triq Sant Ursula u tkellmu fuq it-tiswija ta' xi pilastru.

Ikkunsidrat;

Kif stabbilit, hawnhekk isibu applikazzjoni d-dispozizzjonijiet tal-Att dwar il-*Condominia*. Il-konvenut jikkontesta l-htiega li jsiru whud mit-tiswijiet li twettqu fil-partijiet komuni tal-blokk 123, Triq Sant'Ursula, ir-rata ta' xi spejjez

---

[16] Fattura Dok. AS3.
[17] Vincent Deguara.

li thallsu ghal dawn it-tiswijiet, kif ukoll it-tqassim ta' dawn l-ispejjez bejn id-diversi sidien.

L-ispejjez tat-tiswijiet li saru fis-saqaf tal-appartament tal-attrici, kif ukoll fl-opramorta u fit-tromba tal-bejt, jammontaw skont kif jirrizulta mill-fattura Dok. AS8, ghas-somma komplessiva ta' €12,252.20. L-attrici xehdet illi t-tiswijiet li saru fis-soqfa tal-appartament taghha kienu tiswijiet urgenti ghaliex kien hemm il-perikolu. Qalet ukoll illi meta l-Perit Stivala dar il-bejt huwa sab illi dan kellu bzonn jitranga u kien hemm bzonn li jsir xoghol ukoll fit-tromba tal-bejt u fuq l-opramorta[18].

Dan huwa relevanti ghaliex l-Artikolu 20 tal-Att jipprovdi illi:-

Condominus li jagħmel xi spejjeż mingħajr ma jkun ġie awtorizzat bil-miktub biex jagħmel dawk l-ispejjeż mill-amministratur jew mil-laqgħa, ma jkollux dritt li jirċievi lura l-ħlas ta' dawk l-ispejjeż, kemm-il darba dawn ma kenux spejjeż ta' xorta urġenti. F'każ fejn ma jkunx hemm qbil dwar jekk l-ispejjeż kenux ta' natura urġenti l-kwestjoni għandha tiġi riferita għall-arbitraġġ.

Jinghad illi ghalkemm jirrizulta illi hija kienet gharrfet lill-*condomini* l-ohra tal-blokk dwar il-htiega li jsiru x-xogholijiet fil-partijiet komuni, l-attrici evidentement ma kisbitx l-approvazzjoni **bil-miktub**, la mill-amministratur - ghaliex il-Qorti fehmet li ma kienx hemm amministratur mahtur - u lanqas mil-laqgha tal-*condomini*, sabiex taghmel dawn l-ispejjez.

Izda wara li rat il-provi, il-Qorti fehmet illi ghalkemm ma jidhrix li l-attrici kisbet l-awtorizzazzjoni bil-miktub tal-*condomini* l-ohrajn sabiex thallas ghan-nom taghhom l-ispejjez ghat-tiswijiet fis-soqfa u fil-partijiet komuni tal-blokk, m'huwiex kontestat illi l-*condomini* l-ohrajn kollha tal-blokk, ghajr ghall-

[18] Kif ukll bil-bitha.

konvenut, hallsu s-sehem rispettiv taghhom kif komputat mill-attrici. Dan effettivament jirrizulta mix-xhieda tal-attrici kif ukoll mix-xhieda ta' Josephine Schembri u Agnes Galea[19]. Dan izda, ma jfissirx illi l-konvenut huwa marbut bl-accettazzjoni jew awtorizzazzjoni tal-*condomini* l-ohra illi jhallas dak li hallsu huma, galadarba l-attrici ma ottemperatx ruhha mad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 20 fuq citat, anke ghaliex evidentement, huwa kien u ghadu oppost ghal uhud mit-tiswijiet li saru fil-blokk gewwa Triq Sant'Ursula, il-Belt, kif ukoll ghar-rati tal-ispejjez li effettivament thallsu ghal dawn ix-xogholijiet u ghall-mod kif effettivament tqassmu dawn l-ispejjez bejn il-*condomini*[20].

Ghall-Qorti dan ifisser illi, applikati d-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 20 tal-Att ghall-fattispecje tal-kaz odjern, l-attrici jkollha jedd tircievi minghand il-konvenut sehmu mill-ispejjez tat-tiswijiet li saru fil-bejt u fil-bitha interna tal-blokk, **biss jekk jintwera illi dawn l-ispejjez kienu mehtiega ghal tiswijiet ta' natura urgenti u fin-nuqqas, jew jekk jirrizulta illi l-konvneut jaqbel li jhallas dawn l-ispejjez**.

Ikkunsidrat;

M'huwiex kontestat bejn il-partijiet illi effettivament il-bitha interna kif ukoll il-bejt tal-blokk gewwa Triq Sant'Ursula, huma partijiet komuni tal-blokk. Dan jirrizulta wkoll mid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Att dwar il-*Condominia* li jqisu s-soqfa u l-btiehi bhala partijiet komuni tal-*condominium* ghall-finijiet tal-istess Att.

Ghalkemm il-konvenut ma jikkontestax il-htiega tat-tiswijiet li saru fil-pilastri tal-bitha interna, il-bdil tas-soqfa fil-fond attrici u fuq l-opramorta ta' faccata fuq il-bejt tal-blokk, huwa jopponi ghall-htiega li jsiru t-tiswijiet li twettqu fuq

[19] Affidavits ipprezentati quddiem il-Perit Tekniku u jifformaw parti mir-Relazzjoni tieghu.
[20] Madanakollu, jidher illi l-konvenut approva li jsiru t-tiswijiet fil-fond residenzjali tal-attrici gewwa 289, Strada San Paolo, il-Belt, li ghandu sehem minnu hu wkoll.

partijiet mill-opramorta tal-bejt[21] u ghat-tqassim ta' certu spejjez, kif ukoll joggezzjona wkoll b'mod generali ghar-rati tal-ispejjez imhallsin lill-bennejja ghall-granet tax-xoghol. Dan huwa evidenti mill-ittra tieghu datata 29 ta' April 2011, mibghuta lill-Perit inkarigat mix-xogholijiet ta' riparazzjoni[22] kif ukoll mix-xhieda tieghu f'din il-kawza.

Issa jirrizulta illi l-Perit Tekniku fir-Relazzjoni tieghu, eskluda espressament illi kienu ta' natura urgenti t-tiswijiet li saru fuq l-opramorta tal-bejt, izda ma ghamel ebda kostatazzjoni dwar in-natura urgenti o meno tat-tiswijiet li saru fuq il-bejt minhabba l-bdil tas-soqfa tal-fond tal-attrici, u lanqas tat-tiswijiet li saru fil-bitha interna komuni tal-blokk.

Izda wara li rat il-provi, senjatament ix-xhieda tal-Perit Anthony Stivala, il-Qorti tqis illi **n-natura urgenti ta' dawn ix-xogholijiet fil-bitha kif ukoll fis-soqfa tal-fond attrici u l-parti korrispondenti tal-bejt, hija evidenti**. Din il-konvizjoni hija msahha ulterjorment mill-applikazzjoni[23] li giet sottomessa mill-istess Perit fuq inkarigu tal-attrici lill-awtoritajiet kompetenti a tenur tal-Avviz Legali 258/2002[24] in konnessjoni mat-tiswijiet urgenti fil-pilastri fil-bitha interna[25] u s-soqfa fir-raba' sular u l-bejt[26], li fiha gie deskritt ukoll f'hiex jikkonsisti l-perikolu f'kull kaz. Anke r-ritratti annessi mal-istess applikazzjoni juru b'mod inekwivoku l-istat perikolanti tas-soqfa[27] u tal-pilastri[28] fil-bitha tal-blokk.

Kwantu specifikatament il-bitha interna, indikata bl-ittra "X" fil-pjanti esebiti komplessivament bhala Dok. AS4, il-Perit Stivala xehed hekk:-

---

[21] Il-kontestazzjoni tal-konvenut fl-ittra Dok. NA13 hija dwr item "2" tal-istima Dok. NA14 tad-19 ta' April 2011, relattivament ghall-parti ta' wara u l-appogg tal-opramorta, kif ukoll dwar l-istess item "2" fuq il-fattura Dok. NA6 datata 9 ta' Awwissu 2011 – "***Bdil ta' partijiet tal-opra morta fuq il-bejt tal-appogg u ta' parti fuq wara.***"
[22] Dok. NA13.
[23] Parti minn Dok. AVS1)*, datata 16 ta' Awwissu 2011.
[24] Development (Removal of Danger) Order.
[25] Paragrafu intestat "Ground Floor (Internal Yard)"
[26] Paragrafi intestati "Fourth Floor" u "Roof".
[27] Ritratti 1 sa 8 formanti parti minn Dok. AVS1).
[28] Dok. PS7 PS9 u PS11, PS13 u PS14, formanti parti minn Dok. AVS1)*.

"*… introducejna kolonni tal-gebel 'PQR' li l-pedamenti taghhom kienu f'madwar tlettax-il pilata fond u* ***biddilna l-pilastru ezistenti 'S', li kien perikoluz, kollox tal-gebel****. Fejn ma sibniex pedamenti, sibna gnub tal-blat fejn tajt struzzjonijiet lill-bennejja biex jibnu hnejja rieqda tad-dobblu ... Iktar ma tfannad fil-fond ikollok tiftah biex tkun tista tahdem, allura* ***kien hemm element ta' perikolu peress illi l-hamrija illi kien ghad hemm fil-gnub ma kienetx stabbli****.*" [enfasi tal-Qorti]

Kwantu ghall-*item* "*Xoghol Zejjed Fuq l-Istima tat-24 ta' Gunju 2011*" indikat fil-fattura Dok. AS6 in konnessjoni max-xogholijiet fuq il-pilastri fil-bitha interna, ghalkemm dawn ma kienux gew indikati fl-istima relattiva tal-24 ta' Gunju 2011[29], il-Qorti tqis illi min-natura taghhom dawn l-ispejjez huma ghal xogholijiet intimament marbutin max-xoghol fuq il-pilastri li kif rajna, kienu mehtiega minhabba l-istat perikolanti taghhom. Ghalkemm huwa minnu li l-ispejjez ghal dan ix-xoghol "zejjed" jammontaw wahdehom ghas-somma komplessiva ta' €3,535.57[30], il-Qorti, anke tenut kont illi l-Perit Tekniku mkien ma kkonkluda li dawn l-ispejjez ma kienux mehtiega in konnessjoni mat-tiswijiet fil-pilastri, tqis illi l-attrici ghanda jedd tigbor ukoll is-sehem tal-*condomini* minn din is-somma.

Fl-isfond ta' dawn il-provi il-Qorti hija konvinta illi t-tiswijiet li saru fuq il-bejt minhabba l-bdil tas-soqfa tal-fond tal-attrici inkluz ovvjament ix-xoghol relattiv fuq is-soqfa, kif ukoll it-tiswijiet li saru fuq il-pilastri fil-bitha komuni, kienu urgenti u ghaldaqstant l-attrici ghandha l-jedd li tircievi minghand il-***condomini*** **l-ohrajn inkluz il-konvenut, sehemhom mill-ispejjez li hija hallset sabiex isiru t-tiswijiet mehtiega a tenur u b'applikazzjoni tal-Artikolu 20 tal-Att**.

Ikkunsidrat;

[29] Dok. AS7.
[30] Kien diga` saret rizerva ghall-ispiza ghall-permessi u wardens fis-somma ta' €155 fl-istima.

Kwantu, izda, ghat-tiswijiet konsistenti f'xoghol ta' bdil ta' xi partijiet mill-opramorta fuq il-bejt tal-blokk, **il-konvenut oggezzjona espressament ghat-tiswijiet li saru fuq l-opramorta tal-appogg tal-genb u parti fuq wara, ghalkemm ma jopponix ghall-hlas tax-xoghol li sar fuq l-opramorta tal-faccata**.

Kif jirrizulta mill-ittra datata 29 ta' April 2011 (Dok. NA13) mibghuta lill-Perit Stivala, il-konvenut kien oggezzjona ghall-istima datata 19 ta' April 2011[31] tal-ispejjez imhejjija mill-istess Perit in konnessjoni max-xogholijiet fuq il-bejt, senjatament ix-xogholijiet ta' bdil ta' partijiet mill-opramorta[32], u dan proprju minhabba li skont il-konvenut, dawn ix-xogholijiet ma kienux mehtiega u ma kien hemm ebda perikolu li jiggustifika t-tiswijiet. Ghaldaqstant, huwa jichad li huwa dovut minghandu xi sehem minn dan l-*item* partikolari.

Izda minkejja din l-oppozizzjoni, jirrizulta li x-xogholijiet fuq il-partijiet imsemmija tal-opramorta fuq il-bejt, effettivament saru u l-attrici hallset ghall-ispejjez relattivi mahduma fuq l-istess prezzijiet li kienu gia` indikati fl-istima u opposti mill-konvenut.

Mill-provi jirrizulta illi dawn it-tiswijiet fuq l-opramorta saru mhux ghaliex kienu urgenti izda biss sabiex jigi evitat skaricc zejjed billi f'kull kaz kellhom isiru x-xogholijiet urgenti fuq is-soqfa taht il-livell tal-bejt. Dan huwa rikonoxxut mill-attrici nnifisha meta xehdet hekk fl-Affidavit taghha:-

"*In-neputi qal li certu xoghol ma kellux isir ghax ma kienx hemm periklu. Jekk ma kienx hemm perikolu dik in-nhar, zgur li llum jew ghada kien ikollu jsir. Il-blokk kien ilu mibni u ghalhekk kien hemm hafna x'tirranga.*"

Fir-Relazzjoni tieghu il-Perit Tekniku wkoll ikkonkluda proprju illi x-xoghol fuq l-opramorta tal-bejt ma kienx hemm bzonn li jsir:-

[31] Dok. NA14.
[32] Item 2 fuq l-istima Dok. NA14.

"*B'referenza ghas-sensiela ta' ritratti tal-Perit A. V. Stivala l-opramorta, skont l-esponent, ma kienetx fi stat ta' deterjorazzjoni illi kellha tinbidel.*"

Ghaldaqstant, kwantu ghat-tiswijiet fuq l-opramorta tal-bejt, il-Qorti taddotta l-fehma tal-Perit Tekniku u tqis illi dawn it-tiswijiet ma kienux ta' natura urgenti u ghaldaqstant l-attrici ma ghandhiex jedd li tigi rifuza l-ispejjez relattivi.

Madanakollu, billi l-konvenut fil-konteggi li huwa hejja u esebixxa fl-atti, jidher li jaccetta li jhallas sehmu ghax-xogholijiet li saru fuq **l-opramorta tal-faccata**[33], u billi l-Perit Tekniku mkien ma fisser jekk il-konkluzjoni tieghu illi x-xoghol fuq l-opramorta li ma kienx mehtieg, testendi biss ghat-tiswijiet fuq l-opramorta tal-appogg u ta' wara ("*item* 1" fis-somma ta' €880) jew ghat-tiswijiet fuq l-opramorta kollha, **il-Qorti tqis illi l-uniku tnaqqis li ghandi jsir mill-fattura Dok. AS8, huwa kwantu "*item* 2" fis-somma ta' €2,400 pju` VAT.**

<u>**Spejjez tat-Tiswijiet u Xoghol fuq Soqfa u Bejt**</u>

Jirrizulta illi l-attrici hallset is-somma totali ta' €12,252 ghax-xogholijiet li saru fuq il-bejt u s-soqfa, inkluz fuq l-opramorta[34], tal-blokk 123, Triq Sant'Ursula, il-Belt, li minnha s-somma komplessiva ta' €2,400 thallsu in linea ta' spejjez kwantu ghat-tiswijiet fuq l-opra morta (tal-appogg tal-genb u ta' parti fuq wara tal-bejt). Il-Qorti tqis illi mill-ammont totali, l-ammont rapprezentanti xogholijiet fuq l-opramorta pju` VAT, cioe` s-somma komplessiva ta' €2,832, m'hijiex dovuta u dan ghar-ragunijiet appena premessi. **Konsegwentement, is-somma totali li ghandha d-dritt tigbor l-attrici fuq il-fattura tad-9 ta' Awwissu 2011 (Dok. AS8) hija ta' <u>€9,420.20</u>.**

[33] Item 1 tal-fattura Dok. AS8 datata 27 ta' Awwissu 2011.

[34] Dok. AS8, datata 9 ta' Awwissu 2011.

Id-drittijiet professjonali tal-Perit in konnessjoni max-xogholijiet kollha li saru fuq il-livell tal-bejt jammontaw ghas-somma ta' €1,180[35] li giet imhallsa mill-attrici, u dan skont kif jidher mill-fattura separata datata 10 ta' Settembru 2011. Din is-somma jidher li giet indikata bhala *lump sum* minghajr indikazzjoni dwar liema partita tirreferi ghax-xoghol fuq l-opramorta, u liema partita ghax-xoghol ta' bdil tas-soqfa u l-bejt, izda billi l-konvenut ma joggezzjonax ghall-hlas ta' sehmu mill-imsemmija somma intiera ta' €1,180, il-Qorti tqis illi **s-somma ta' €1,180 ghandha tithallas fl-intier taghha**.

Ghaldaqstant, l-ammont totali dovut ghal dawn ix-xogholijiet huwa ta' €10,600.

Spejjez ta' Xoghol fil-Bitha Interna

Rigward l-ispiza ghax-xogholijiet fil-bitha interna l-Qorti tosserva illi filwaqt li thallas finalment l-ammont ta' €11,425.47 skont fattura datata 27 ta' Awwissu 2011[36], kien originarjament sar stima fis-somma ta' €7,734.90 ghal dawn ix-xogholijiet[37]. Izda fl-isfond tad-determinazzjoni li dawn it-tiswijiet kienu ta' natura urgenti, u fin-nuqqas ta' provi li juru kif id-differenza bejn l-istima u l-fattura attwali m'hijiex dovuta, salv ghal dak li ser jinghad hawn taht, il-Qorti tqis illi l-attrici ghandha l-jedd li tigbor minghand il-konvenut sehmu mill-ispejjez li saru ghat-tiswijiet imwettqa fil-bitha interna.

Madanakollu, ghalkemm jirrizulta illi x-xogholijiet li saru fil-bitha interna tal-blokk kienu tabilhaqq urgenti, il-konvenut jikkontendi illi whud mill-ispejjez imhallsin huma esagerati. Il-konvenut specifikatament joggezzjona[38] ghar-rati mhallsin lill-bennejja (*man days*) li gew applikati ghax-xogholijiet ezegwiti fil-

---

[35] Dok. NA8 – Fattura datata 10 ta' Settembru 2011: "*Professional fees and expenses on account in connection with Repair works carried out on common parts at roof level, at 123, St. Ursula Street, Valletta.*"

[36] Dok. AS6.
[37] Dok. AS7 datata 24 ta' Gunju 2011.
[38] Ara xhieda tal-konvenut fis-seduta tal-10 ta' April 2017.

bitha interna, u jghid illi filwaqt illi huwa ma kienx infurmat bir-rata li kienet ser tigi applikata fir-rigward, jikkontendi illi r-rata ta' €130 kuljum kull persuna hija esagerata ghaliex huwa kien hallas rata ta' €105 kuljum ghall-istess xorta ta' xoghol fil-fond tieghu gewwa l-Belt, Valletta.

Din l-oggezzjoni tal-konvenut jidher li ssib konfort fil-konkluzjonijiet li wasal ghalihom il-Perit Tekniku fir-rapport tieghu fejn osserva hekk in propositu:-

"*... gew applikati rati eccessivi ghal mandays, meta l-istess kuntrattur applika rata ferm inqas meta kien qieghed jahdem direttament ghall-konvenut fil-fond bl-indirizz 289, Triq San Pawl, il-Belt, Valletta.*"

Fir-risposti tieghu ghad-domandi li sarulu in eskussjoni[39], il-Perit Tekniku ikkonstata illi effettivament, ir-rata in kwistjoni kellha titqies bhala eccessiva anke meta jigi kkunsidrat l-element tal-iskaricc tax-xoghol galadarba dan ix-xoghol kien sar gewwa l-Belt Valletta.

Dan ifisser illi mill-fattura tas-27 ta' Awwissu 2011 (Dok. AS6) dwar xogholijiet fil-bitha interna tal-blokk, "*item* 11" fis-somma ta' €2,080 rapprezentanti 16-il gurnata xoghol bir-rata ta' €130 kuljum ghal kull ragel[40], ghandha titnaqqas is-somma ta' €472 sabiex l-ammont effettivament dovut fuq dan l-istess "*item*" ikun ta' **€1,982.40** u dan wara li tigi applikata r-rata ta' €105 kuljum ghal kull ragel pju` VAT[41].

Minn dan isegwi illi l-ammont totali dovut fuq il-fattura Dok. AS6 tas-27 ta' Awwissu 2011 in konnessjoni max-xoghol li sar fil-bitha interna, huwa ta' **<u>€10,953.47</u>** liema ammont ghandu jitqassam bejn dawk il-*condomini* li huma tenuti ghall-hlas ta' dawn it-tiswijiet.

---

[39] Fol. 92 *et seq*.
[40] Bil-VAT mizjud, total ta' €2,454.80
[41] Differenza ta' €472.

Jirrizulta wkoll illi l-attrici hallset is-somma ta' **€1,357** fuq fattura datata 10 ta' Settembru 2011 kwantu ghal drittijiet professjonali u spejjez dovuti lill-Perit Stivala in konnessjoni max-xogholijiet ezegwiti fil-bitha interna.

Ghaldaqstant it-total dovut ghal dawn it-tiswijiet huwa ta' €12,310.47.

Dan kollu jfisser illi s-somma totali li ghandha dritt tigbor lura l-attrici minghand il-*condomini* tal-fond 123, Triq Sant'Ursula, il-Belt, Valletta, fl-ishma li ser jigu stabbiliti iktar 'l isfel, huwa ta' €22,910.67[42].

Tqassim tal-Ispejjez tax-Xoghol fuq il-Bejt

Jirrizulta illi l-attrici qassmet l-ispejjez li hallset fuq il-fatturi Dok. AS8 u Dok. NA8, bejn il-*condomini* kollha f'ishma ugwali bejniethom.

Il-konvenut joggezzjona ghat-tqassim li ghamlet l-attrici ta' dawn l-spejjez u jinvoka d-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Att dwar il-*Condominia* li jirreolgaw it-tqassim tal-ispejjez ghal tiswijiet fis-soqfa tal-oqsma individwali tal-*condominium*. Id-disposizzjonijiet relevanti tal-Artikolu 12 jipprovdu hekk:-

12. *(1) Meta saqaf ikun parti komuni u jkun is-saqaf ta' sular t'isfel u l-paviment ta' sular ta' fuq ta'* condominium, *l-ispejjeż li jsiru għall-manutenzjoni u għat-tiswijiet ordinarji u straordinarji ta' dak is-saqaf għandhom isiru nofs mill-*condominus *tas-sular t'isfel u n-nofs l-ieħor mill-*condominus *tas-sular ta' fuq.*

*(2) Il-*condominus *tas-sular ta' fuq għandu jħallas l-ispejjeż kollha li jkollhom x'jaqsmu mat-tqegħid tal-madum tal-paviment.*

*(3) Il-*condominus *tas-sular t'isfel għandu jħallas l-ispejjeż kollha li jkollhom x'jaqsmu mat-tiżbigħ u d-dekorazzjoni tas-saqaf kif ukoll ma' dawk is-servizzi fuq is-saqaf li għandhom x'jaqsmu mas-sular ta' isfel.*

[42] €9420+€1180+€10,953.47+€1357.

Il-Qorti, wara li qieset ukoll illi l-bejt tal-blokk huwa parti komuni fl-intier tieghu u kwindi jappartjeni lill-*condomini* kollha bejniethom f'ishma ugwali, u wara li qieset ukoll li mill-fattura tal-Perit Stivala (Dok. AS8 tad-9 ta' Awwissu 2011) jidher illi l-ispejjez tat-tqeghid tal-madum tal-paviment tal-bejt u l-ispejjez tad-dekorazzjoni tas-saqaf tal-fond tal-attrici ma gewx identifikati individwalment izda nghata *lump sum* ghal kull "*item*", taqbel mal-konvenut illi l-ispejjez tat-tiswija tal-bejt minhabba l-bdil tas-soqfa tal-fond tal-attrici u (cioe`, *items* 1, 3, 4, 5 u 6 fil-fattura Dok. AS8) ghandhom jigu sopportati **kwantu ghal nofs bejn is-sidien tal-fondi direttament sottostanti ghall-bejt u kwantu ghan-nofs l-iehor ugwalment bejn il-*condomini* kollha**.

Dan ifisser ukoll illi s-sehem tal-konvenut tal-ammont totali ta' €6,360[43] rapprezentanti s-somma komplessiva tal-"*items*" fuq imsemmija, huwa ta' wiehed minn sittax (1/16)[44] filwaqt illi sehmu mill-*item* 1 fis-somma ta' €880[45] li jirrapprezenta l-ispejjez tal-bdil tal-opramorta, liema opramorta tifforma parti mill-bejt u kwindi jitqies ukoll bhala parti komuni, huwa ta' wiehed minn tmienja (1/8), cioe` €129.80.

Dan igib total ta' **€598.85** bil-VAT inkluza li huwa dovut mill-konvenut in linea ta' sehmu tal-fattura Dok. AS8.

Rigward il-fattura Dok. NA8 tal-10 ta' Settembru 2011 fis-somma ta' €1,180 li huma d-drittijiet professjonali tal-Perit Stivala in konnessjoni max-xogholijiet fuq il-bejt skont fattura Dok. AS8, il-konvenut evidentement ikkomputa s-sehem tieghu ta' €73.75[46] fil-kwota ta' wiehed minn sittax (1/16). Ghalkemm sehem il-konvenut tat-tiswjiet fuq l-opramorta tal-faccata, kif rajna, huwa ta' wiehed minn tmienja (1/8) u mhux wiehed minn sittax (1/16), u kwindi sehem il-konvenut kellu jkun **iktar** minn €73.75, il-Qorti tqis illi galadarba l-konvenut

[43] Bil-VAT mizjud: €7,504.80.
[44] €469.05.
[45] €1038.40 bil-VAT inkluza.
[46] Ara Dok. NA7 u NA8.

evidentement ma jinsistix illi titnaqqas xi parti minn dawn id-drittijiet konsegwentement ghat-tnaqqis tal-*item* 2 fil-prezz ta’ €2,400 fuq il-fattura Dok. AS8, il-Qorti tqis illi l-konvenut ghandu jhallas l-imsemmi sehem ta’ **€73.75** fuq fattura Dok. AS8.

Ghaldaqstant, sehem tal-konvenut tal-ispejjez tat-tiswijiet li saru fuq is-soqfa u l-bejt huwa ta’ €672.60

Tqassim ta’ Spejjez dwar Xogholijiet fil-Bitha Interna

Kwantu ghax-xogholijiet li saru fuq il-pilastri fil-bitha interna, l-attrici qalet li hija qassmet l-ispejjez bejn l-erba’ appartamenti fuq in-naha taghha tal-blokk biss, cioe` in-naha tal-blokk li tinsab mibnija fuq il-pilastri li saru t-tiswijiet fuqhom.

Ix-xogholijiet fil-bitha interna li hemm fil-pjan terran tal-blokk, jirrizulta li saru fuq dawk il-pilastri li fuqhom inbnew u li jservu l-appartamenti fuq naha wahda biss tal-blokk, cioe` l-appartamenti bin-numri 2, 4, 6 u 8, liema pilastri kienu fi stat hazin ta’ manutenzjoni. Il-konvenut jikkontendi li dawn ix-xogholijiet kellhom jithallsu bejn it-tmien appartamenti u mhux bejn l-erba’ appartamenti biss fuq in-naha tal-pilastri fejn sar ix-xoghol, ghaliex il-bitha interna hija komuni ghat-tmien appartamenti.

Il-Qorti hawnhekk ukoll taqbel mal-konvenut. Tqis illi skont id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 5(a) tal-Att dwar il-*Condominia*, il-partijiet komuni jitqiesu li jinkludu l-btiehi kif ukoll il-pedamenti tal-*condominium*. Jista’ jkun minnu illi t-tiswijiet saru esklussivament fuq il-pilastri li jservu bhala pedamenti ta’ naha wahda biss tal-blokk, u li l-pilastri li fuqhom isserrah in-naha l-ohra tal-binja ma kienux fi stat perikolanti li kellhom jinbidlu. Izda, fil-fehma tal-Qorti, billi l-bitha interna hija evidentement bitha komuni li sservi l-

condominium intier[47], u billi wkoll il-pedamenti, jinsabu fejn jinsabu, fl-ahhar mill-ahhar jezistu biex iservu lill-integrita` u sahha tal-binja kollha fl-assjem taghha, **ma jistax jitqies illi l-pilastri ossia parti mill-pedamenti tal-*condominium* li fuqhom saru t-tiswijiet in kwistjoni, "jaghmlu uzu minnhom" il-*condomini* ta' naha wahda biss tal-*condominium***. Wara kollox, l-Artikolu 5 tal-Att huwa inekwivoku meta jipprovdi illi l-partijiet komuni ta' *condominium* inkluz ghalhekk btiehi u pedamenti, jitqiesu bhala tali ukoll jekk wiehed jew izjed mill-*condomini* ma jaghmilx uzu minnu.

Huwa minnu wkoll illi l-Artikolu 11(3) tal-Kap. 398 jipprovdi illi:-

(3) Meta bini għandu diversi torġien, btieħi, bjut jew ħwejjeġ oħra li jkunu magħmula biex iservu xi parti waħda tal-bini intier, l-ispejjeż għall-manutenzjoni tagħhom ikunu a karigu tal-grupp talcondomini li jistgħu jagħmlu użu minnhom.

Izda fil-kaz odjern, il-pilastri u l-pedamenti ma humiex hwejjeg li "*jistghu jaghmlu uzu minnhom*" grupp tal-*condomini*. Il-Qorti tqis illi l-legislatur hawnhekk qieghed jirreferi ghal dik ix-xorta ta' parti komuni li hija suxxettibbi ghal uzu separat, bhalma huma btiehi, turgien, kmamar jew lift, izda certament il-pedamenti ma humiex haga li xi *condominus* jew grupp ta' *condomini* jista' jaghmel uzu minnhom wisq anqas uzu separat.

Dan ifisser illi t-tqassim li ghamlet l-attrici tal-ispejjez marbutin max-xogholijiet fuq il-pilastri in kwisjtoni, cioe` biss bejn l-erba' appartamenti fuq in-naha tal-binja li sserrah fuq dawn il-pilastri, m'huwiex tajjeb u t-tqassim kellu jsir bejn tmien oqsma bil-konsegwenza illi sehem il-konvenut tal-fatturi Dok. AS6 u Dok. NA4, kif imnaqqsin[48] minhabba l-prezzijiet esagerati, huwa

[47] Dan mhuwiex kontestat. Ara wkoll ritratti Dok. PS2. PS3 u PS14.

[48] Dok. AS6 – rata tal-bennejja.

ta' wiehed minn tmienja (1/8) tas-somma komplessiva ta' **€12,310.47**, cioe` fis-somma ta' **€1,538.81**.

FOND GEWWA 289, STRADA SAN PAOLO, IL-BELT

Jirrizulta illi dan huwa l-fond residenzjali tal-attrici. Il-konvenut jaqbel li ghandu sehem ta' 13.392% mill-proprjeta` ta' dan il-fond. Kif jidher mill-fattura datata 6 ta' Dicembru 2011 (Dok. NA10), saru xogholijiet fil-kamra tal-ikel u fil-bitha ta' dan il-fond u l-attrici hallset il-kontijiet tal-Perit u tal-bennej fis-somma totali ta' €7,917. L-attrici kkalkolat is-sehem tal-konvenut minn dan il-kont fis-somma ta' €1,060.24[49].

Filwaqt illi l-konvenut jaqbel mat-tqassim tal-ispejjez li saru f'dan il-fond u ma joggezzjonax lanqas illi t-tiswijiet strutturali li saru, skont kif dettaljati fil-fattura Dok. NA10, kienu mehtiega, jikkontendi illi r-rata ta' €130 imhallsa lill-bennejja ghal kull gurnata tax-xoghol kull wiehed, hija esagerata.

Kif diga` stabbilit fil-konsiderazzjonijiet diga` maghmulin b'rabta mal-fattura Dok. AS6 in konnessjoni max-xogholijiet imwettqin fil-bitha interna, il-Perit Tekniku kkostata li din ir-rata hija tassew esagerata u qabel illi kellha tigi applikata rata ta' €105 minflok dik ta' €130. Ghaldaqstant, applikata din ir-rata, isegwi illi l-ispiza dovuta ghal 42 gurnata tax-xoghol kellha tkun ta' €4,410, jew €5,203.80 bil-VAT mizjud, u mhux fis-somma indikata fil-fattura msemmija.

Konsegwentement, mill-fattura Dok. NA10 in konnessjoni mat-tiswijiet strutturali fil-fond 289, Triq San Pawl, il-Belt, huwa dovut l-ammont ta' **€6,678**

[49] Dok. NA15 – abbazi ta' kwota ta' 13.392%.

(minflok €7,917), pju` s-somma ta' **€495.60**[50], cioe` total ta' €7,173.60, li jfisser illi sehem il-konvenut (ta' 13.392%) huwa ta' **€960.69**.

Ikkunsidrat;

Mehud qies ta' dan kollu, il-Qorti tqis illi s-sehem komplessiv li huwa dovut mill-konvenut in linea ta' sehmu mill-ispejjez li thallsu mill-attrici in konnessjoni max-xogholijiet ta' tiswija li saru fil-blokk 123, Triq Sant'Ursula, il-Belt u fil-fond 289, Triq San Pawl, il-Belt, huwa ta' tliet elef mija u tnejn u sebghin Euro u ghaxar centezmi **€3,172.10**.

Ikkunsidrat ulterjorment;

Ghalkemm l-attrici talbet il-hlas tal-ispejjez tal-ittra ufficjali bin-numru 1381/12 li hija pprezentat a tenur tal-Artikolu 166A tal-Kap. 12, il-Qorti tosserva illi m'hemmx prova fl-atti dwar id-data meta effettivament giet ipprezentata u debitament notifikata lill-konvenut l-ittra ufficjali msemmija fir-Rikors promotur, minkejja illi l-prezentata tal-ittra hija rikonoxxuta mill-konvenut innifsu, tant illi fir-Risposta tieghu ghar-Rikors promotur[51] huwa talab il-hlas tal-ispejjez tan-nota ta' kontestazzjoni li huwa pprezenta fl-atti tal-istess ittra ufficjali bin-numru 1381/12.

Konsegwentement, ghalkemm dan ir-rikonoxximent huwa bizzejjed ghall-fini tal-kundanna ghall-hlas tal-ispejjez relattivi ghall-imsemmija ittra gudizzjarja, mhuwiex bizzejjed ghall-fini tad-dekorriment tal-imghax u il-Qorti ghalhekk tqis illi dan ghandu jibda jghaddi mid-data tal-ewwel sejha gudizzjarja li mill-atti jirrizulta li saret bil-prezentata tar-Rikors promotur ta' din il-kawza.

---

[50] Drittijiet tal-Perit fis-somma ta' €420 pju` VAT, liema drittijiet ghalkemm ma jirrizultax li giet esebita fattura *ad hoc*, jidher li huma accettati mill-konvenut: Dok. NA9 u NA11.
[51] Fol. 4 tal-atti.

DECIDE

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt illi tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-konvenut izda tilqa' t-tielet u r-raba' eccezzjonijiet, tilqa' parzjalment it-talba attrici billi tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attrici s-somma ta' disa' mija u sittin Ewro u disgha u sittin centezmu (€960.69) rapprezentanti sehmu mill-ispejjez imhallsin mill-attrici ghal tiswijiet strutturali li saru fil-fond 289, Triq San Pawl, il-Belt Valletta, u s-somma ta' elfejn, mitejn u hdax-il Ewro u wiehed u erbghin centezmu (€2,211.41) rapprezentanti sehmu mill-ispejjez imhallsin mill-attrici ghal tiswijiet strutturali li saru fil-partijiet komuni tal-fond 123, Triq Sant'Ursula, il-Belt Valletta, cioe` is-somma komplessiva ta' tliet elef, mija u tnejn u sebghin Ewro u ghaxar centezmi (€3,172.10), bl-interessi mid-data tal-prezentata tar-Rikors promotur cioe` mill-11 ta' April 2014.

L-ispejjez jithallsu kwantu ghal nofs mill-attrici u n-nofs l-iehor mill-konvenut.

DR. RACHEL MONTEBELLO
MAGISTRAT

Graziella Attard
Deputat Registratur