QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta, 4 ta' Ottubru 2022

Kawza Numru: 4

Rikors Ġuramentat Numru:- 652/2018 JVC

Vanessa Grixti

vs

Noel u Mario ahwa Spiteri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Vanessa Grixti ikkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

'Illi l-attrici hija proprjetarja tal-fond 53, "Sunshine", Flat 1, Triq il-Hawt, Swieqi, kif jirrizulta mill-anness kuntratt (Dok A).

Illi l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond sovrastanti ossia 53, Flat 2, "Sunshine'", Triq il-Hawt, Swieqi u kif ukoll tal-fond sottostanti ossia dak li kien il-Giardino Night Club, Triq l-Hawt, Swieqi.

Illi, kif jirrizulta mill-anness rapport tekniku mahrug mill-Perit Abigail Scicluna Lewis (Dok B), il-partijiet komuni tal-blokka in kwistjoni u kif ukoll il-bejt, liema partijiet komuni huma proprjeta' indiviza tal-kontendenti, ghandhom diversi hsarat li jinhtiegu riparazzjonijiet necessarji u urgenti.

Illi l-konvenuti, ghalkemm interpellati diversi drabi sabiex jersqu ghal ftehim dwar kif ser isiru r-riparazzjonijiet mehtiega u johorgu sehemhom, baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob umilment li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

i) Prevja illi tiddikjara li l-kontendenti huma komproprjetarji tal-partijiet komuni tal-fondi 53, "Sunshine", Flat 1, Triq il-Hawt, Swieqi u 53, Flat 2, "Sunshine", Triq Il-Hawt, Swieqi u il-Giardino, Triq il-Hawt, Swieqi u konsegwentement huma responsabbli ghall-ispejjez mehtiega biex isiru x-xogholijiet ta' manutenzjoni u tiswija fil-partijiet komuni ta' l-istess fond, tiddikjara wkoll illi tali partijiet komuni jehtigilhom li jsiru xogholijiet ta' natura urgenti.

ii) Tiddikjara, permezz ta' periti nominandi, liema huma x-xogholijiet li jridu jsiru fil-partijiet komuni tal-fondi imsemmija fl-ewwel talba.

iii) Tillikwida l-ispiza dovuta sabiex isiru x-xogholijiet imsemmija fit-tieni talba.

iv) Tordna illi, fi zmien qasir u perentorju, jsiru x-xogholijiet stabbiliti bis-sahha tat-tieni u t-tielet talba, u dan a karigu taz-zewg kontendenti f'ishma li jogghobha tistabbilixxi din il-Qorti.

v) Tordna lill-konvenuti ihallsu sehemhom mill-ispejjez likwidati ai fini tat-tieni u t-tielet talbiet wara li dawn jigu ezegwiti taht is-sorveljanza tal-perit tekniku nominat ghal dan il-ghan u wara li jkun iccertifika li x-xogholijiet saru.

Bl-ispejjez u l-imghax u l-konvenuti ingunti in subizzjoni.'

Rat illi fil-verbal tat-18 ta' Ottubru, 2018 l-intimati debitament notifikati gew dikjarati kontumaci. Rat izda li permezz ta' digriet datat is-27 ta' Gunju, 2019 in-notifika ta' Noel Spiteri giet dikjarata irritwali u din il-Qorti diversament preseduta tat zmien ghoxrin jum lill-intimat Noel Spiteri sabiex jipprezenta risposta.

Rat ir-risposta ta' Noel Spiteri datata 23 ta' Ottubru, 2019 li taqra kif isegwi:

'1. Illi preliminarjament il-kawza hija intempestiva ghaliex dak li qed titlob l-attrici hija materja ta' natura kondominjali li trid tigi deciza waqt laqgha tal-*condomini*. L-attrici qatt ma ghamlet sejha sabiex issir laqgha tal-*condomini* sabiex jigu diskussi u decizi l-kwitjonijiet mertu tal-kawza u pprocediet mal-ewwel b'din l-azzjoni. L-esponenti mhux oppost li jsiru xogholijiet riparatorji fil-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti *de quo* ghalhekk hu m'ghandu jbaghti l-ebda spejjez gudizzjarju.

Illi ghalhekk, l-azzjoni attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez a karigu tal-attrici.

Savli eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat li fil-verbal tas-6 ta' Dicembru, 2018 ir-rikorrenti talbet in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar l-istat attwali tal-blokka in mertu, u ai fini tat-tieni u t-tielet talba jelenka x-xoghlijiet li jridu jsiru fil-partijiet komuni u jillikwida l-ispiza relattiva. Rat li

din il-Qorti diversament preseduta laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Godwin Abela.

Rat illi fil-verbal datat 22 ta' Frar 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni b'termini mposti fuq il-partijiet ghas-sottomissjonijiet taghhom.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti.

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti.

Ikkunsidrat;

Illi l-kawza odjerna tikkonsisti f'talba sabiex din il-Qorti tikkundanna lill-partijiet, fil-vesti taghhom ta' proprjetarji tal-fondi Flat 1 (ir-rikorrenti), Flat 2 (l-intimati), 52, Sunshine, Triq il-Hawt, Swieqi u il-Giardino (l-intimati), Triq il-Hawt, Swieqi bhala reponsabbli sabiex isiru x-xoghlijiet u l-manutenzjoni mehtiega fil-komun tal-blokka. Ir-rikorrenti ssostni li whud minn dawn ix-xoghlijiet huma urgenti. Titlob ghalhekk li din il-Qorti tidentifika permezz ta' Periti nominandi x-xoghlijiet li jehtiegu jsiru fil-partijiet komuni, tillikwida l-ispiza dovuta sabiex isiru dawn ix-xoghlijiet u tordna sabiex dawn isiru fi zmien qasir u perentorju a karigu taz-zewg partijiet.

Illi kif gia suespost, fil-verbal tat-18 ta' Ottubru, 2018 iz-zewg intimati Mario Spiteri u Noel Spiteri gew dikjarati kontumaci u ghalhekk ma ressqu l-ebda oggezzjoni ghat-talbiet tar-rikorrenti. Rat izda li aktar tard fil-proceduri Noel Spiteri gie awtorizzat jipprezenta risposta wara li n-notifika tieghu giet dikjarat irrita u nulla. Fir-risposta tieghu fl-ewwel lok il-Qorti tinnota li l-intimat Noel Spiteri ma jichadx li huwa sid il-fondi msemmija mir-rikorrenti. Ulterjormenet fir-risposta jsostni li r-rikorrenti naqset milli ssejjah l-laqgha tal-*condomini* u procediet mill-ewwel bil-kawza odjerna. Izid li hu ma jopponix li jsiru xoghlijiet riparatorji.

Ghalhekk l-intimat Noel Spiteri jsostni li t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha.

L-eccezzjoni preliminari:

Illi kif gia suespost, fir-risposta tieghu l-intimat Noel Spiteri jsostni li r-rikorrenti naqset milli ssejjah l-laqgha tal-*condomini* u procediet mill-ewwel bil-kawza odjerna. Il-Qorti rat ukoll li intimati prezentaw konguntement nota ta' sottomissjonijiet datata 30 ta' Mejju, 2022. F'din l-istess nota ta' sottomissjonijiet l-intimati jsostnu li l-proceduri odjerni saru inutilment u li r-rikorrenti naqset milli tadopera l-procedura provduta taht l-att tal-Kondominju, Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi dwar din l-eccezzjoni tal-intimat Noel Spiteri u dwar is-sottomissjoni kongunta, l-Qorti rat mill-process li l-intimati ma ressqu l-ebda prova fl-atti li bhala sidien tal-appartament l-iehor sovrastanti u l-fond sottostanti ghal dak tar-rikorrenti, li huma pruvaw huma stess jiprocedu fit-termini tal-Att dwar il-Condominia u sal-lum jirrizulta li baqghu ma ghamlu xejn.

Illi min-naha l-ohra l-Qorti rat mill-affidavit u kontro-ezami tar-rikorrenti li hija ghamlet bosta tentattivi sabiex tasal mal-intimati qabel ma ghaddiet sabiex fethet il-proceduri l-Qorti. Dan gie konfermat ukoll mill-Perit tar-rikorrenti li kkonfermat li anki saru diversi laqghat fuq il-post. In kontro-ezami r-rikorrenti xehdet kif isegwi:

'Jiena ma sejjahtilhomx ghal-laqgha tal-condominium ghax m'ghandniex agreement tal-condominium. Sejjahtilhom b'email, whatsapp u telefonati biex nirrangaw halli naghmlu l-affarijiet jigifieri agreement tal-condominium m'hemmx ghax dan huwa kuntratt qadim pero' sejjahtilhom kemm il-darba. Nitkellmu fuq it-telephone, fuq email, fuq whatsapp, jghidu li ha jaghmlu l-affarijiet u imbaghad ma nipprocedux.'

Tikkonferma li laqgha specifika tal-'condominium' ma ssejhitx.

Il-Qort rat mill-atti li stante l-fatt li fil-blokka tal-appartamenti in kwistjoni hemm biss zewg appartamenti (ghaliex jirrizulta li l-fond sottostanti ghandu access separat, allura huwa car li ghad-diskussjonijiet mqanqla mir-rikorrenti kienu qed jipppartecipaw is-sidien tal-unici zewg appartamenti. Hija ghalhekk skuza frivola ghall-ahhar da parti tal-intimati li r-rikorrenti ma sejhitx laqgha tal-*'condominium'* meta hija kienet qed tiddiskuti maghhom stess. Ghalhekk filwaqt li r-rikorrenti jirrizulta li kienet proattiva ferm sabiex tasal ghal soluzzjoni bejn il-partijiet, l-intimati da parti taghhom ghajr ghax-xewqa taghhom li jaqtaw qalb ir-rikorrenti sabiex hija tbiegh lilhom (kif johrog mill-affidavit tar-rikorrenti diskuss aktar l' isfel) jirrizulta car mix-xiehda tar-rikorrenti li ma kellhom l-ebda nteress li jaslu ghal ftehim. Il-Qorti ghalhekk tqis li ma jistax jinghad li r-rikorrenti ghaddiet ghal dawn il-proceduri minghajr ma qabel avzat lill-intimati jew minghajr ma ppruvat tasal ghal ftehim maghhom kif jippruvaw jaghtu x'jifhem l-intimati.

Il-Qorti ghalhekk tqis li, apparti li bhala sottomissjoni wahedha din l-oggezzjoni ma ghandha l-ebda validita' legali ghal dak li ghandu x'jaqsam l-intimat Mario Spiteri li huwa kontumaci, tqis anki in linea ta' gurisprudenza precedenti tal-Qrati, li la darba sal-prezentata tal-kawza odjerna u sahansitra jirrizulta li sal-lum, l-intimati stess ma ppruvawx huma stess isejjhu l-laqgha tal-*condominium* u wkoll ma hemm l-ebda procedura pendenti quddiem l-Arbitragg taht l-Att tal-'Condominium', liema proceduri se mai kellhom l-obbligu anki l-intimati li jifthu jekk riedu jwaqqfau dawk odjerni, allura l-Qorti ghandha kull poter fil-ligi li tibqa' ghaddejja u tiddeciedi hi din il-vertenza bejn il-partijiet, anki ai fini ta' ekonomina ta' gudizzju. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjoni preliminari tal-intimat Noel Spiteri.

Mertu:

Illi fil-mertu, fis-sottomissjonijiet taghhom l-intimati ma jichdux li huwa s-sidien tal-fond 53, Flat 2, Sunshine, Triq il-Hawt, Swieqi sovrastanti l-appartament tar-rikorrenti u tal-fond 'il-Giardino', Triq il-Hawt, Swieqi sottostanti ghall-appartament tar-rikorrenti. In oltre l-intimati jsostni kif isegwi:

'ma jixhdux l-fatt li *"L-ispejjez mehtiega ghall-preservazzjoni, mantuenzjoni, tiwsijiet ordinarji u straordinajri, ghat-tgawdija tal-partijiet komuni, ghall-ghoti ta' servizzi fl-interess komuni u ghal kull tibdil li jsir bi qbil tal-condomini, ghandhom jinqasmu bejn il-condomini fil-proporzjoni ghall-valur tal-propejta' ta' kull condominus* (Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta, Art. 11 (1)*)* jew li jsiru x-xoghlijiet riparatorji fil-partijiet komuni tal-Blokk ta' appartamenti *de quo* izda dan, *ai termini* tal-procedura mitluba mil-Ligi.' (fol. 1 23)

Illi ghal dak li hija l-ewwel talba l-Qorti rat mill-kopja tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Stephanie Muscat datat 25 ta' Mejju, 2010 (esebit a fol. 4 et seq tal-process) illi r-rikorrenti Vanessa Griscti hija effettivament is-sid tal-fond 53, "Sunshine", Flat 1, Triq il-Hawt, Swieqi.

Illi mill-affidavit tal-Perit Abigail Scicluna Lewis esebit a fol. 31 tal-process jirrizulta li din ix-xhud accediet fil-partijiet komuni tal-blokka ta' appartamenti in kwistjoni u kkonkludiet li partikolarment is-saqaf tal-partijiet komuni huwa ta' perikolu imminenti ghaliex kien jidher li ma saritlu l-ebda tip ta' manutenzjoni. Tghid ukoll li hija tkellmet diversi drabi mal-intimat Mario Spiteri izda qatt ma kien hemm ftehim dwar hlas. Tghid ukoll li wara li nfethet il-kawza huwa rrifjuta li jdahhal aktar lill-Perit fil-proprjeta' tieghu li tigi dik ta' fuq l-appartament tar-rikorrenti. Ghalkemm din ix-xhud tghid li mal-affidavit taghha qed jigi esebit rapport fil-fatt ma gie anness xejn. Il-Qorti rat izda

li dan jinsab anness bhala dokument B mar-rikors guramentat fol. 16 et seq tal-process.

Rat ukoll l-affidavit tar-rikorrenti a fol. 38 et seq tal-process. Vanessa Griscti tispjega li hija xtrat l-appartament fis-sena 2010. Tikkjarifika li l-fond ta' isfel bl-isem 'il-Giardino' ghandu entratura ghalih mit-triq filwaqt li z-zewg appartamenti ghandhom entratura wahda komuni. Izzid li hija saret taf min kien is-sid tal-appartament ta' fuq u tal-fond sottostanti biss f'Jannar 2017 meta kkuntattjaha Noel Spiteri (l-intimat) u qalilha li xtaq jirranga l-bejt u li xtaq jixtri l-appartament taghha. Hija qaltlu li ma kinitx interessata tbiegh izda kien hemm certu diskissjonijiet inkluz permezz tal-Perit Abigail Scicluna Lewis sabiex issir stima tax-xoghlijiet li kien jehtieg li jsiru. Tghid izda li meta kien kollox lest biex isiru xoghlijiet Noel Spiteri tilef l-interess u rega' talab lir-rikorrenti tbieghlu l-appartament izda hi rrifjutat. Izzid li zmien wara bdiet tircievi ittri minghand l-avukat ta' hu Noel Spiteri u cioe' tal-intimat l-iehor Mario Spiteri fejn beda jsostni li kellu xi hsarat fl-appartamenti tieghu konsegwenza tal-bejt u hafna allegazzjonijiet ohra fejn beda jinsisti li r-rikorrenti kellha taghmel xi xoghlijiet. Hija rrispondiet li kien ilha tipprova taghmilhom u li ma kellha tahti xejn li ma sarux. Ir-rikorrenti tghid li din il-korrispondenza kienet qed tintbaghat lilha biex l-intimati jaqtawlha qalba u tbiegh. Izzid li kien jigi zmien li l-korrispondenza da parti tal-intimat Mario Spiteri kienet tieqaf u l-ittri taghha kienu jigu njorati. Min-naha l-ohra kienet tircievi telefonati da parti ta' Noel Spiteri sabiex tbiegh l-appartament taghha.

Ir-rikorrenti ssostni li f'Mejju 2018 il-Perit inkiragata minnha ghamlet rapport dwar il-hsarat li hemm fil-prtijiet komuni tal-blokka. Hi tispjega kif komplew isiru lilha offerti sabiex hija tbiegh l-appartament altrimenti kienet tigi mhedda li ser tinghata naqra zebgha u xejn aktar izda tixhed li qatt ma saret offerta gusta. Ir-

rikorrenti ghalhekk tghid li malli hasset li ma kienet ser tasal qatt mal-intimati hija kellha tmexxi bil-proceduri odjerni.

Ir-rikorrenti tikkonkludi l-affidavit taghha kif isegwi:

'Jien ghandi bzonn naghmel xi alterazzjonijiet zghar fl-appartament tieghi u minhabba f'hekk jien kelli bzonn 'condition report' bil-perit tieghi. Pero meta l-perit tieghi talbet lill-ahwa Spiteri biex tidhol fl-appartament ta' fuq u l-kumpless ta' taht ma kkoperawx u ghaddewna biz-zmien, billi iffissaw appuntamenti maghha darbtejn jew tlieta u mbaghad ihassruhom fl-ahhar minuta. Sa' llum dawn ix-xogholijiet tieghi huma wieqfin.

Jien ma nistax nghix fl-ppartament tieghi ghal zewg ragunijiet: 1. Staqsejt nies profesjonisti biex jahdmu fuq il-kcina biex jibdew ix-xoghlijiet internament – peress li ta' Spiteri mhux qed jaghtu lili jew lill-perit tieghi access ghall-proprjetajiet taghhom biex inhejju *condition report*, ma nistax nkompli b'xi xoghlijiet u 2. L-istat hazin tal-bini u partijiet komuni irendu l-bini perikoluz u potenzjalment periklu ghas-sahha.' (fol. 40)

Ir-rikorrenti xehdet ukoll in kontro-ezami nhar is-26 ta' Novembru, 2020 (fol. 103 A et seq). Hija tikjarifika li l-blokka ta' appartamenti fiha zewg appartamenti, taghha u dak ta' fuqha proprjeta' tal-intimati.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Godwin Abela li ggib id-data tal-1 ta' April, 2019 esebita a fol. 46 et seq tal-process. Il-Perit isostni li attenda fuq il-post nhar il-25 ta' Frar, 2019. Fir-rapport huwa jipproduci diversi ritratti li jevidenzjaw l-istat xejn tajjeb tal-partijiet komuni tal-blokka u wkoll tal-bejt tal-blokka. Jikkonferma wkoll anki permezz ta' ritratti li l-appartamenti ghandhom entratura separata minn dik tal-fond sotto-stanti. Il-Perit jikkonkludi kif isegwi:

‘4.03 Dan il-blokk inbena madwar hamsa u erbghin sena ilu fil-perijodu meta beda jigi zviluppat is-Swieqi.
4.04 Minn dak li gie kkonstatat waqt l-access jidher illi ftit li xejn saret manutenzjoni fil-partijiet komuni tal-blokk, l-aktar fit-tromba tat-tarag u fuq il-bejt.
4.05 L-esponent innota li sa dakinhar tal-access ma kienx hemm sinjali ta’ hsarat strutturali.

5. ELENKU TA’ XOGHOLIJIET RIMEDJALI

L-esponenti qed jelenka dawk ix-xogholijiet kollha ta’ tiswija u rimedjali li hemm bzonn isisru fil-partijiet komuni tal-blokk biex dawn ma jibqux jiddeterjoraw u jikkawzaw hsara akbar anke irrimeddjabbli fil-futur.

. Qlugh tal-madum tal-bejt u tnehhijja tat-torba;
. Tqeghid ta’ waterproofing membrane fuq il-konkos;
. Tqeghid ta’ kontrabejt bil-qliba u bl-expansion joints;
. Ftuh u mili mill-gdid tal-fili tal-opra morta, kisi u tibjid tal-istess inkluz it-tromba tat-tarag;
. Tqaxxir taz-zebgha mill-hitan u saqaf tat-tromba tat-tarag u tnehhija tad-debris;
. Kisi mill-gdid tas-saqaf tat-tromba tat-tarag u fejn hemm bzonn fuq il-hitan tal-istess;
. Zebgha mill-gdid tat-tromba tat-tarag inkluz is-saqaf;
. Tindifa generali tal-ambjenti kollha fil-partijiet komuni tal-blokk.’

Flimkien mar-rapport tieghu l-Perit jannetti stima tal-ispejjez (fol. 53) li b’kollox jammontaw ghas-somma ta’ tnax-il elf, mitejn u tlettax-il Euro (€12,213) inkluz il-VAT.

Il-Qorti rat li r-rikorrenti inghatat l-opportunita’ li teskuti l-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku. Rat ir-risposti ghad-domandi in eskussjoni tal-Perit a fol. 114 tal-process. Rat li fil-verbal tat-2 ta’ Novembru, 2021 din il-Qorti laqghet it-talba tar-rikorrenti sabiex

il-Perit Godwin Abela jirrevedi l-istejjem fuq l-ewwel rapport tieghu in vista tat-trapass taz-zmien.

Il-Qorti rat ukoll li a fol. 119 tal-process il-Perit Tekniku Abela prezenta stima riveduta ghax-xogholijiet rimedjali li jridu jsiru ghas-somma globali ta' hmistax-il elf, hames mija u erba' u ghoxrin Euro u tmien centezmi (€15,524.08) nkluz VAT. Din l-istima ggib id-data tal- 5 ta' Novembru, 2021 u qed tigi riportata hawn:

DOK A - AGGORNAMENT				
RIKORS NRU. 652/18 JVC - VANESSA GRISCTI VS NOEL SPITERI ET				
STIMA TAL-ISPEJJEZ TAX-XOGHOLIJIET RIMEDJALI				
ITEM DESCRIPTION	UNIT	QTY	RATE	TOTAL
qlugh tal-madum tal-bejt, tnehhija tat-torba u garr tal-materjal kollu	ea	1.00	€1,500.00	€1,500.00
tqeghid ta'waterproofing membrane	sq.m	140.00	€12.50	€1,750.00
tqeghid ta'kontrabejt fuq torba bil-qlib	sq.m	140.00	€30.00	€4,200.00
expansion joints	l.m.	49.00	€10.00	€490.00
ftuh u mili mill-gdid tal-fili tal-opra morta, kisi u tibjid tal-istess inkluz it-tromba	sq.m.	50.00	€25.00	€1,250.00
tqaxxir taz-zebgha mill-hitan u saqaf tat-tromba tat-tarag u tnehhija tad-debris	sq.m.	180.00	€2.50	€450.00
kisi mill-gdid tas-saqaf tat-tromba tat-tarag u fejn hemm bzonn fuq il-hitan	sq.m	10.00	€15.00	€150.00
zebgha mill-gdid tat-tromba tat-tarag inkluz is-saqaf	sq.m	180.00	€7.50	€1,350.00
tindifa generali tal-ambjenti kollha fil-partijiet komuni	ea	1.00	€300.00	€300.00
SUB-TOTAL				€11,440.00
ADD CONTINGENCY @ 15%				€1,716.00
TOTAL				€13,156.00
ADD VAT @ 18%				€2,368.08
GRAND TOTAL				€15,524.08

Il-Qorti tirrileva li ghalkemm ir-rikorrenti ghamlet rikors sabiex il-Perit Tekniku Ablea jerga' jirrevedi din l-istima in vista tat-trapass ta' zmien bejn meta saret u d-data tad-decizjoni, l-Qorti ghaddiet sabiex tichad dan ir-rikors stante li ma saritx notifika lill-intimati. Din il-Qorti izda tirrikonoxxi li bejn id-data tal-5 ta' Novembru, 2021 u d-data tad-decizjoni sehhew avvenimenti, partikolarment internazzjonali, fosthom il-Gwerra fl-Ukrajina li wasslu sabiex il-prezzjiet tal-materjal, oggetti u prodotti li jaslu fil-Gzejjer Maltin u li jiddependu hafna fuq il-garr bil-bahar u kontejners zdiedu ferm. Fuq perjodu tas-sena wkoll ix-xoghol bl-idejn huwa ovvju li xi ftit jew wisq jizdied fil-prezz anki minhabba l-inflazzjoni. Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed taghzel li tezercita' l-poter moghti lilha mil-ligi li tvarja l-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku u ser tapplika *arbitrio boni viri* zieda ta' 20% fuq l-istima tal-Perit Tekniku fuq l-ahhar stima kif isegwi:

€15,524.08 x 20%= €3,104.82 + €15,524.08= €18,628.90 nkluz VAT.

Il-Qorti rat ukoll l-affidavits tal-intimati Noel Spiteri u Mario Spiteri a fol. 88 u 89 tal-process. Fihom isostnu li huma sidien tal-fondi in kwistjoni flimkien ma' huthom l-ohra Rita Mangion u Lourdes sive Mary Lou Zammit. Isostnu li ma jopponux li jsiru x-xoghlijiet riparatorji necessarji fil-partijiet komuni tal-blokka ta' appartamenti izda jzidu li l-vertenza hija ta' natura kodominjali u trid tigi deciza waqt laqgha tal-*condomini.* Il-Qorti rat izda li mal-affidavits taghhom l-intimati ma jannettu l-ebda dokument li jissostanzja dak li jsostnu u cioe' li apparti huma, huthom ukoll huma proprjetarji tal-fondi in kwistjoni. Il-Qorti tinnota wkoll li l-affidavit tal-intimat Noel Spiteri giet ipprezentata kopja biss tieghu u mhux original u ghalhekk ma jistax jitqies bhala prova valida fil-ligi. Jibqa' biss bhala prova l-affidavit tal-intimat Mario Spiteri li huwa identiku ghal dak ta' Noel Spiteri.

Ikkunsidrat ulterjoment;

Illi mill-atti jirrizulta li l-fond il-Giardino, Triq il-Hawt, Swieqi ghandu access separat minn dak tal-appartamenti u ghalhekk l-intimati qua sidien ta' dak il-fond ma ghandhom l-ebda responsabilita' sabiex jaghmlu tajjeb ghall-manutenzjoni, hsarat ecc. fil-partijiet komuni tal-blokka sakemm dawn ma jkunux jikkoncernaw xi xaftijiet komuni li izda ma jidhirx li gew proposti xi xoghlijiet dwarhom fl-atti odjerni.

Illi mill-atti l-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti hija s-sid tal-appartament bin-numru 1, 53, Sunshine, Triq il-Hawt, Swieqi filwaqt li l-intimati huma proprjetarji tal-fond cioe' appartament numru 2 sovrastanti bl-istess indirizz. L-intimati naqsu milli jressqu prova sodisfacjenti li mhumiex l-unici sidien tal-fond.

Illi ghalhekk jirrizulta lill-Qorti li r-rikorrenti u l-intimati huma responsabbli sabiex jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez ta' xoghlijiet u manutenzjoni fil-partijiet komuni kif mitlub fl-ewwel talba tar-rikorrenti fir-rata ta' nofs ir-rikorrenti u n-nofs l-iehor l-intimati. In vista ta' dan il-Qorti tqis li l-ewwel talba timmerita li tigi milqugha.

Illi dwar it-tieni talba l-Qorti tqis li l-abbli Perit Tekniku nominat prezenta elenku ferm dettaljat tax-xoghlijiet li jridu jsiru u ghalhekk tadotta bhala taghha l-elenku esebit a fol. 119 bir-riserva izda li din il-Qorti qed tirrevedi *arbitio boni viri* l-ispiza sabiex isiru dawn ix-xoghlijiet ghas-somma ta' tmintax-il elf, sitt mija u tmienja u ghoxrin Euro u disghin centezmu (€18,628.90) nkluz VAT. In vista ta' dan ser tghaddi sabiex tilqa' wkoll it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti. L-istess jinghad ghar-raba' u l-hames talba li huma konsegwenzjali ghat-talbiet precedenti.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-

intimat Noel Spiteri sakemm dawn huma inkompatibbli ma' dak hawn deciz tghaddi sabiex:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-kontendenti huma komproprjetarji tal-partijiet komuni tal-fondi 53, "Sunshine", Flat 1, Triq il-Hawt, Swieqi u 53, Flat 2, "Sunshine", Triq Il-Hawt, Swieqi filwaqt li jirrizulta li l-fond il-Giardino, Triq il-Hawt, Swieqi ghandu entratura kompletament separata minn dik tal-appartamenti u konsegwentement tiddikjara lill-kontendenti responsabbli ghall-ispejjez mehtiega biex isiru x-xoghlijiet ta' manutenzjoni u tiswija fil-partijiet komuni taz-zewg appartamenti bin-numru 1 u 2 u tiddikjara wkoll illi tali partijiet komuni jehtigilhom li jsiru xoghlijiet ta' natura urgenti.

2. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara li x-xoghlijiet li jridu jsiru fil-partijiet komuni tal-fondi imsemmija fl-ewwel talba huma dawk elenkati mill-Perit Godwin Abela fl-istima riveduta esebita a fol. 119 tal-process u riportata aktar il' fuq f'din id-decizjoni;

3. Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u ghar-ragunijiet kif gia suesposti tillikwida l-ispiza dovuta sabiex isiru x-xoghlijiet imsemmija fit-tieni talba fis-somma ta' tmintax-il elf, sitt mija u tmienja u ghoxrin Euro u disghin centezmu (€18,628.90) nkluz VAT;

4. Tilqa' r-raba' talba u tordna illi fi zmien tlett xhur minn meta din id-decizjoni tigi in gudikat jsiru x-xoghlijiet stabbiliti bis-sahha tat-tieni u t-tielet talba u dan a karigu u spejjez tal-partijiet, nofs l-ispiza ghar-rikorrenti u nofs l-iehor ghall-intimati;

5. Tilqa' l-hames talba u tordna lill-intimati jhallsu sehemhom mill-ispejjez likwidati ai fini tat-tieni u t-tielet talbiet, cioe' nofs, wara li dawn jigu ezegwiti taht is-sorveljanza tal-Perit Tekniku

Godwin Abela li qed jerga' jigi nominat ghal dan il-ghan u wara li jkun iccertifika li x-xoghlijiet saru.

Stante li din il-Qorti mill-assjem tal-provi hija konvinta li kienu l-intimati li tawlu kemm felhu b'mod frivolu u vessatorju ghall-ahhar din il-pendenza bejn il-partijiet ghal ragunijiet li jmorru ben oltre x-xoghlijiet u l-manutenzjoni li kien hemm bzonn fil-partijiet komuni, l-Qorti tqis li huma l-intimati li ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez tal-procedura odjerna nkluz tar-rapport tal-Perit Tekniku.

L-ispejjez tal-Perit Tekniku Godwin Abela kif qed jerga' jigi nominat permezz ta' din id-decizjoni ghandhom jithallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Tordna komunika tad-decizjoni lill-Perit Tekniku Godwin Abela.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
4 ta' Ottubru 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
4 ta' Ottubru 2022