MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tal-21 ta' Jannar, 2011

Citazzjoni Numru. 67/2008

Ian Attard u Kevin Attard

Vs

Victor Sultana u Josephine Sultana

Rikors guramentat.

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fis-26 ta' Gunju 2008 l-atturi qeghdin jiddikjaraw li:-

1. B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech tal-hdax (11) ta' Frar elfejn u sitta (2006), l-esponenti fuq naha u l-konvenuti fuq in-naha l-ohra ftehmu dwar kif ghandu jsir zvillup fuq porzjon raba' maghrufa bhala "Tal-Bambina" limiti ta' Xaghra, Ghawdex tal-kejl ta' madwar sitta metri kwadri (60m.k.) konfinanti mit-tramuntana ma' beni ta' Victor Bartolo, punent ma' beni ohra tal-esponenti, u nofsinhar ma' Triq il-Bambina, eskluz l-ispazju illi jokkupa

il-livell bejn it-tnax-il filata il-fuq mit-triq u t-tnejn u ghoxrin (22) filata il-fuq mit-triq, liema spazju gie rizervat fi propjeta' mill-konvenuti.

2. F'dak il-kuntratt gie miftiehem inter alia illi:

'All works relating to the building, completion and finishing of the common parts, including the installation of the lift, through which the spouses Sultana shall have access to their property which shall be eventually built in the first floor level, shall be the exclusive responsibility of the brothers Attard. However the relative expenses for these common parts shall be paid as to one third (1/3) by the spouses Sultana, and two thirds (2/3) by the brothers Attard'.

3. L-esponenti debitament hadu hsieb il-bini, tkomplija u tlestija tal-partijiet komuni hemm deskritti, u l-ispejjez inkorsi minnhom ghal dan l-iskop ammontaw ghal dsatax-il elf disa' mija u erbghin lira maltija u sitta u tmenin centezmu (Lm19,940.86). Stante illi l-konvenuti huma obbligati illi jhallsu terz minn dan l-ammont jirrizulta illi l-konvenuti ghandhom ihallsu lill-esponenti is-somma ta' sitt elef sitt mija u erbgha u sittin lira maltija u hamsa u disghin centezmu (Lm6646.93c), pari ghal hmistax-il elf erba' mija tlieta u tmenin euro u tmintax –il euro cent (€15,483.18c).

4. Inoltre l-esponenti wettqu xoghol ta' tikhil tas-shaft intern fl-interess u ghall-beneficcju tal-konvenuti, u l-ispiza involuta ammontat ghal hamsin lira maltija u erbgha centezmi (Lm50.04c) ekwivalenti ghal mija u sittax-il euro u sittax-il euro u sitta u hamsin centezmu (€116.56).

5. Ghalkemm gew interpellati sabiex ihallsu l-ammonti dovuti minnhom, il-konvenuti baqghu inadempjenti, u fil-bidu talbu li jinghataw kopja tal-ircevuti qabel ma jhallsu l-ammont dovut minnhom, meta imbaghad inghataw dawn l-ircevuti xorta irrifjutaw illi jhallsu l-ammont dovut ghaliex rabtu l-obbligazzjoni ta' hlas da parti taghhom ma' fatturi illi ma ghandhom x'jaqsmu xejn mal-obbligazzjoni tal-hlas (bini ta' opramorta meta l-obbligu tal-bini taghha jaqa' fuq

il-girien u mhux hekk fuq l-esponenti; konsenja tac-cavvetta tal-bieb principali tal-blokk; u lment fuq katusa illi tiehu ilma minn terrazzin ta' penthouse ghal shaft intern u imbaghad ghat-triq).

Ghalhekk l-atturi qeghdin jitolbu lil din il-qorti illi:-

1. Tiddikjara illi l-ispejjez ta' bini, tlestija u tkomplija tal-partijet komuni tal-immobbli fuq imsemmi, inkluz l-installazzjoni tal-lift, jammontaw ghal dsatax-il elf disa' mija u erbghin lira maltija u sitta u tmenin centezmu (Lm19,940.86) illum ekwivalenti ghal sitta u erbghin elf erba' mija u disgha u erbghin euro u wiehed u sebghin euro cent (€46449.71) illi ghalhekk, fit-termini tal-kuntratt fuq imsemmi, intom tenuti tirrifondu lill-atturi terza parti minn din is-somma.
2. Tikkundannahom ihallsu lill-atturi l-ammont ta' sitt elef sitt mija u erbgha u sittin lira maltija u hamsa u disghin centezmu (Lm6646.93c), pari ghal hmistax-il elf erba' mija tlieta u tmenin euro u tmintax–il euro (€15,483.18c) dovut kif fuq inghad, bhala l-kontribuzzjoni dovuta minnhom ghall-ispejjez fil-partijiet komuni.
3. Tikkundannahom ihallsu lill-atturi is-somma ta' hamsin lira maltija ekwivalenti ghal mija u sittax-il euro u sitta u hamsin centezmu (€116.56) rifuzjoni ta' spejjez ta' tikhil tas-shaft intern taghkom ezegwit mill-atturi ghall-beneficcju esklussiv taghhom.
4. tikkundannhom ihallsu l-interessi relativi fuq l-ammont indikati fit-tieni u t-tielet talba mid-data tan-notifika lilhom tal-ittra ufficjali Nru. 312/2008 sad-data tal-pagament effettiv.

Risposta guramentata.

Rat ir-risposta guramentata prezentata mill-konvenuti fl-1 ta' Awwissu 2008 (fol. 52) fejn jiddikjaraw illi:-

1. Din il-kawza hija intempestiva stante illi sal-gurnata li giet prezentata u anke zmien wara xi xogholijiet tal-partijiet komuni kien ghadhom mhux lesti u ghalhekk l-atturi m'ghandhom dritt jitolbu l-ebda hlas ghall-partijiet komuni ladarba x-xoghol kien ghadu mhux lest.

Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. In oltre l-esponenti ghadhom sal-lum minghajr access ghax la inghataw cavetta tal-bieb principali u wisq anqas tal-bieb tal-propjeta taghhom, liema propjeta dejjem baqghet taghhom u qatt ma kienet jew saret propjeta tal-atturi stante illi l-arja illi nbena fuqha l-appartament tal-konjugi Sultana dejjem baqghet tappartjeni lilhom u ghalhekk l-atturi m'ghandhom l-ebda dritt ikomplu icahhdu lill-esponenti minn hwejjighom qabel ma jsir il-hlas tal-partijiet komuni.

3. Ghalkemm interpellati diversi drabi sabiex jikkonsenjaw cavetta tal-bieb principali lill-konvenuti, l-atturi baqghu inadempjenti bir-rizultat illi sal-lum ghad ma kellhomx il-possibilta illi jaraw u jiccekjaw ix-xogholijiet li saru.

4. Ghalkemm interpellati diversi drabi biex ta' l-anqas jifthu l-bieb principali sabiex l-esponenti jkunu jistghu jispezzjonaw ix-xoghol li sar, l-atturi baqghu inadempjenti.

5. Is-somma vantata mill-atturi ghax-xogholijiet li qed jghidu li saru fil-partijiet komuni hija wahda esagerata u qed tigi kontestata mill-esponenti.

6. It-talba ghas-somma ta' €15,599.74 bhala hlas ghall-partijiet komuni hija wahda esagerata u ma tirriflettix l-ispejjez reali izda hija somma minfuha sabiex taqdi l-ezigenzi tal-atturi u dan kif jigi pruvat waqt is-smiegh tar-rikors odjern.

7. In oltre hafna mix-xoghol esegwit ma hux skond l-arti u s-sengha. Barra minn hekk xi xoghol li kien mitlub mill-esponenti fil-fatt ghadu ma sarx.

8. In oltre l-atturi lanqas taw lill-konvenuti kopja tal-kontijiet tal-imsemmi xoghol ghalkemm intalbu.

9. L-atturi qed jitolbu hlas ta' xogholijiet li ma sarx.

10. Il-partijiet komuni ghandhom m'humiex lesti u ghalhekk l-atturi ma jistghu jitolbu l-ebda hlas qabel ix-xoghol ikun esegwit fit-totalita tieghu.

11. L-atturi qeghdin jitolbu hlasijiet li ma humiex intitolati ghalihom.

12. Il-konvenuti m'ghandhom l-ebda diffikulta li jhallsu sehemhom mill-partijiet komuni la darba ix-xogholijiet ikunu lesti, jsiru skond ma titlob l-arti u s-sengha u l-ammont mitlub jkun gust u jirrifletti realment ix-xogholijiet li

saru kif ukoll il-ftehim li sar bejn il-partijiet komuni li mill-bidu nett kienu cari fuq dak li ghandu jigi nkluz fil-partijiet komuni li ghandhom ihallsu huma a dak li m'ghandux ikun inkluz.

13. Il-konvenuti jirrizervaw illi jaghtu ragunijiet ohra la darba jinghataw opportunita adegwata li jaraw u jispezzjonaw ix-xogholijiet esegwiti.

14. It-talbiet attrici huma infondati fid-dritt u fil-fatt u dan ghal diversi ragunijiet kif jigi spegjat waqt is-smiegh tal-kawza.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku Valerio Schembri.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet li pprezentaw il-partijiet. Minkejja dak li jinghad mill-atturi fl-ahhar nota li pprezentaw wara dik tal-konvenuti, il-qorti mhi ser tiehu l-ebda provvediment fir-rigward tan-nota li pprezentaw il-konvenuti.

Ikkunsidrat.

1. Permezz ta' kuntratt li gie pubblikat fil-11 ta' Frar 2006 fl-atti tan-nutar Dr Mariosa Grech (fol. 7), l-atturi xtraw minghand il-konvenut porzjon art tal-kejl ta' cirka sittin metri kwadri maghrufa bhala tal-Bambina, limiti ta' Xaghra, Ghawdex. Mhux inkluz kien mit-12 il-filata sat-22 filata mill-livell tat-triq. Il-partijiet ftehemu li l-art ser tinbena u li:-

"All works related to the building, completion and finishing of all the common parts, including the installation of the lift, through which the spouses Sultana shall have access to their property which shall be eventually built in the first floor level, shall be the exclusive responsibility of the brothers Attard. However the relative expenses for these common parts shall be paid as to one third (1/3) by the spouses Sultana and two thirds (2/3) by the brothers Attard." (fol 15).

Permezz tal-istess kuntratt l-atturi bieghu lill-konvenuti *"... all the airspace at and occupying the first (1st) floor level and limited only to said first floor level, without its*

overlying and underlying airspace. Said airspace overlies and forms part of the plot of land known as Tal-Bambina, in Xaghra, Gozo, measuring approximately sixty square metres (60sqm) bounded ......”.

2. L-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenuti jigu kundannati jhallsu:-

a. hmistax-il elf erbgha mija u tlieta u tmenin ewro u tlieta u ghoxrin centezmu (€15,483.23) sehemhom mill-ispejjez li saru fil-partijiet komuni fl-izvlupp li sar fuq porzjon art maghrufa bhala Tal-Bambina, limiti ta’ Xaghra, Ghawdex.
b. Mija u sittax-il ewro u sitta u hamsin centezmu (€116.56) spejjez ta’ tikhil li sar f’shaft intern taghhom.

3. Skond ir-rapport tal-perit tekniku, jirrizulta li:-

a) Ix-xoghol tlesta. F’dan ir-rigward il-perit tekniku spjega:

- **<u>Il-partijiet komuni</u>**:- *“Fir-rigward tal-partijiet komuni jidher illi llum ix-xoghol kollu huwa lest u dawn kienu hekk lesti sahansitra meta l-esponent acceda* ***fl-24 ta’ Ottubru 2008****. Jirrizulta pero illi r-railing tat-tarag u l-gheluq tal-koxox tal-lifts ma kienux lesti meta mar il-perit John Saliba fuq il-post nhar it-2 ta’ Lulju 2008. Ir-rikors odjern jirrizulta li gie ntavolat nhar is-26 ta’ Gunju 2008. Minn Dok N u cioe l-elenku tax-xogholijiet li saru u li dwarhom talbu l-hlas ir-rikorrenti jirrizulta li fir-rikors kien qed jintalab hlas ghal l-istess railing u anke ta’ l-gheluq tal-koxox tal-lift meta dawn kien ghadhom mhux lesti.”*.
- **<u>L-appartament</u>**:- Ghalkemm fil-15 ta’ Novembru 2008 kien ghad fadal xi xoghol xi jsir, *“... waqt l-access li nzamm nhar it-28 ta’ Frar 2009 ix-xoghol sa fejn kien l-obbligu ta’ l-istess rikorrenti li jipprovdu l-appartament fi stat ta’ gebel u saqaf lill-intimati kien tlesta.”*. F’dan il-kuntest il-qorti tirrileva li l-kawza ma tittrattax talba ghall-hlas ta’ xoghol li sar fl-appartament imma fil-partijiet

komuni, u quddiem il-perit tekniku nhlew seduti dwar kwistjonijiet li ma jifformawx parti mill-oggett tal-kawza.

b) Ix-xoghol li sar fil-partijiet komuni hu skond is-sengha u l-arti. Ma tressqet l-ebda prova kuntrarja u ghalhekk il-qorti ser taddotta l-opinjoni li nghatat mill-perit tekniku.

4. Permezz tal-ewwel eccezzjoni l-atturi jsostnu li l-azzjoni hi intempestiva ghaliex fil-gurnata li giet prezentata l-kawza u zmien wara, xi xogholijiet kienu ghadhom m'humiex lesti. Ghalhekk l-atturi m'ghandhomx dritt jitolbu hlas ghall-partijiet komuni. Il-qorti ma taqbilx. Il-hlas ma setax jintalab biss ghal dak ix-xoghol li kien ghadu m'huwiex lest. Mid-deposizzjoni tal-perit John Saliba jirrizulta li sal-bidu ta' Lulju 2008 kien ghadu ma tlestix biss ir-railing tat-tarag u l-gnub madwar il-lift. B'daqshekk ma jfissirx li ebda hlas ma kien dovut. Inoltre llum jirrizulta li x-xoghol kollu tlesta kif ikkonferma l-perit tekniku meta sar l-access tat-28 ta' Ottubru 2008. Ghaldaqstant din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

5. Ghal dawk li huma spejjez li saru fil-partjiet komuni, il-konvenuti jilmentaw li l-ammont li qeghdin jitolbu l-atturi hu esagerat. Il-perit tekniku jsemmi:-

a) **Il-lift** li fil-fehma tieghu m'ghandux jiswa iktar minn €19,927.83 (fol. 126). L-atturi ddikjaraw li l-ispiza hi ta' €22,813. Ghalhekk hemm diskrepanza ta' €2,886. L-atturi pprezentaw stima mahruga mill-kumpannija Topserv (Gozo) Limited datata 8 ta' Marzu 2006 li kienet tinkludi xiri u tqeghid tal-lift. Jirrizulta li f'Jannar 2008 l-atturi hallsu s-somma ta' €10,994 (fol. 22) akkont tal-hlas.

Mir-rapport tal-perit tekniku rrizulta li l-perit ibbaza l-istima fuq id-daqs tal-lift shaft. Hekk per ezempju ma jirrizultax jekk l-istima hijiex ta' lift li tahdem bis-sistema li semmew l-atturi (VVVF) jew hydraulic.

Ghalkemm il-perit tekniku kkonferma li seta' jinstab prezz orhos ghal-lift, il-ftehim jipprovdi espressament li Sultana ser ihallsu terz tal-ispejjez li jsiru biex jitlestew il-partijiet

komuni. L-atturi ma kienux marbutin li jaghmlu xi sejha ghal tenders qabel jaghmlu l-ordni tax-xoghol relatat mal-partijiet komuni jew li jfittxu l-orhos prezzijiet. Hu minnu li l-kuntratti jridu jigu mwettqa in *buona fede*, pero mill-provi ma rrizultax li l-atturi qeghdin jipprovaw japprofittaw ruhhom ghal dak li ghanu x'jaqsam mal-prezz.

Jirrizulta li t-tqeghid tal-lift ma sarx minn Topserv (Gozo) Limited. Skond l-attur Ian Attard il-lift kien diga' tqieghed f'Settembru tas-sena 2007 (fol. 60)[1]. Joseph Attard, missier l-attur, spjega li *"Il-pjan kien li l-istallazzjoni tieghu naghmluh jiena u it-tfal peress li konna diga' ghamilna din il-bicca xoghol darbtejn ohra u biex niffrankaw l-ispiza tat-tqeghid."* (fol. 67). Madankollu ma jirrizultax b'kemm naqas il-prezz. Mid-dokumenti esebiti hu evidenti li s-sehem li l-atturi qeghdin jippretendu minghand il-konvenuti jinkludi t-tqeghid. L-atturi naqsu milli jipprezentaw kopja tal-invoice u r-ricevuti fiskali kollha tal-hlas relatat mal-lift. F'tali cirkostanzi l-qorti ser tghaddi sabiex minn jeddha u *arbitrio boni viri* tnaqqas is-somma ta' tmien mitt ewro (€800) mill-ammont wara li qieset ukoll li l-atturi ghandhom dritt jitolbu xi forma ta' kumpens minghand il-konvenuti talli x-xoghol ghamluh huma u l-konvenut ma kienx ghen sabiex sar dan ix-xoghol.

Ghalhekk sehem il-konvenuti hu ta' **€7,337.66**.

b) **Bini tal-hitan, turgien u soqfa tal-partijiet komuni**, fir-rigward ta' liema ghamel stima ta' €8,335.57 (fol. 137). Skond stima li saret minn Saviour Bonello l-ammont hu ta' €8,925.06. Ghalhekk hemm diskrepanza ta' €589.49. F'dan ir-rigward xehed il-perit Saviour Micallef li qal li kien gie nkarigat sabiex jiehu hsieb il-pjanti u l-applikazzjoni ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp. Qal ukoll li kien ezamina l-kontijiet li nghataw lilu mill-attur u *"Nista' nghid mill-esperjenza li ghandi li r-rati tax-xoghol uzati sabiex inhargu il-kontijiet ghax-xogholijiet li saru fil-partijiet komuni huma r-rati normali tas-suq."* (fol. 78). Il-bennej kien Grazzju Borg li kkonferma li b'kollox thallas €24,225.93 u li minn dan l-ammont is-somma ta'

[1] Il-perit Saviour Micallef ikkonferma li kien tqieghed il-lift u kien jahdem (fol. 78).

€8,013.48 thallaset lil Mezilla Company limited (ara ricevuti fiskali a fol. 35-36). Ikkonferma wkoll li kien gie nkarigat Saviour Bonello sabiex ikejjel ix-xoghol. Fil-fatt Saviour Bonello kejjel ix-xoghol u fis-6 ta' Lulju 2007 hareg certifikat tal-kejl u prezz (fol. 79-80) ghas-somma ta' €8,925.06 (fol. 29). Il-perit tekniku ghamel il-kalkoli fuq il-kejl ta' Saviour Bonello u ddikjara li *"Minn analizi tal-kejlijiet li ghamel l-esponent jasal biex jaqbel ma' l-istess kejl li gie esebit mill-Perit inkarigat mill-bini tal-blokka u mahdum minn Saviour Bonello pero bir-rispett ma jaqbilx ma uhud mir-rati kwotati."*. Ghalhekk ghamel stima.

Fir-rigward ta' dan ix-xoghol:-

i. Ma jirrizultax x'kienu l-prezzijiet li l-atturi ftehemu mal-bennej dwar il-partijiet komuni. F'dan il-kuntest ma gie prezentat l-ebda ftehim.
ii. Fid-data meta Saviour Bonello hareg ic-certifikat (6 ta' Lulju 2007), l-atturi kienu diga' hallsu lill-bennej (ara ricevuti fiskali a fol. 35-36).
iii. Hu minnu li fl-istima li ghamel Saviour Bonello jissemmew prezzijiet, pero' dawk huma l-prezzijiet li fir-realta' hallsu l-atturi fil-kostruzzjoni tal-partijiet komuni ? M'hemmx twegiba ghal din ir-risposta u inoltre d-dokument mahrug minn Saviour Bonello hu ntestat *"Kejl u **stima** tax-xoghol tal-bini."*.
iv. George Borg qal li fil-kont li hareg *".... jiena ma qaghadtx naqsam liema huma ix-xogholijiet fil-flats u liema huma ix-xogholijiet fil-partijiet komuni."*.

Mehud in konsiderazzjoni dawn il-punti l-qorti ser tistrieh fuq l-istima li ghamel il-perit tkeniku. Ghaldaqstant, sehem il-konvenuti hu ta' **€2,778.52**.

c) **Irham ta-tarag**, il-perit tekniku rrelata li fl-opinjoni tieghu *".... l-valur tal-prezz tas-suq tax-xoghol tal-granit in kwistjoni kellhu jkun ta' cirka Lm1,200 eskluz il-VAT jew Lm1416.00 inkluz il-VAT."* (fol. 126), cjoe' €3,298.39. Skond l-istima li nghataw l-atturi, il-prezz kellu jkun ta' €3,843.45 (fol. 37) li minnhom thallsu €2,199 (fol. 38). Il-kont jinsab esebit a fol. 65. Ix-xoghol sar minn Julian Sultana & Co Ltd. Julian Sultana, rapprezentant ta' din il-

kumpannija, ikkonferma dan kollu u li ghad hemm bilanc ta’ €1,644.51 dovut.

Fil-fehma tal-qorti japplika l-istess ragunament li sar fir-rigward tal-lift. Id-diskrepanza bejn l-istima tal-perit tekniku u l-kont ta’ Julian Sultana & Co Ltd hi biss ta’ €545.06. M’hemm l-ebda raguni ghalfejn il-qorti m’ghandix temmen dak li qal Julian Sultana u l-atturi. Ladarba l-atturi ghamlu dik l-ispiza, il-konvenuti ghandhom iwettqu l-obbligu li dahlu ghalih u jhallsu 1/3 minn dawn l-ispejjez.

d) **Lighting u supply ghal lift**, spjega li kien hemm xi rati li ma qabilx maghhom u ghamel stima (ara fol. 138). Skond il-perit tekniku il-prezz ghandu jkun ta’ €1,453.53. L-atturi pprezentaw affidavit ta’ Carmel Camilleri (fol. 74), il-persuna li ghamlilhom l-istima tax-xoghol li ghamlu. L-ammont li qeghdin jitolbu l-atturi (€1,371.86)[2] hu inqas mill-ammont li llikwida l-perit tekniku. Ghalhekk il-qorti hi tal-fehma li m’ghandix xi tvarja. Ghalkemm jidher milli atti dan ix-xoghol sar mill-atturi ma jfissirx li l-konvenuti m’ghandhom ihallsu xejn. Ix-xoghol xorta sar u l-ekwita titlob li l-konvenuti jikkontribwixxu ghax-xoghol li wettqu l-atturi.

e) **Xoghol ta’ aluminju, twieqi, u cabinets tal-meters u poggaman**, u hareg stima ta’ dak li jidhirlu jkun prezz gust (ara dokument a fol. 139). Il-perit tekniku ghamel stima ta’ €2,054.5 filwaqt li l-atturi pprezentaw kopja ta’ dokument (fol. 41), li jidher li hi stima. Qed jinghad hekk ghaliex fid-dokument hemm *“Ian Quot comm pts”*. F’dan id-dokument hemm deskritt ix-xoghol u prezz ta’ €2,301.42. Pero ma gietx prezentata ricevuta fiskali u lanqas xehed il-persuna li ghamel ix-xoghol. F’tali cirkostanzi l-qorti ma tqiesx li l-prova li ressqu l-atturi hi sufficjenti u ghalhekk ser taddotta l-opinjoni tal-perit tekniku.

Ghalhekk is-sehem dovut mill-konvenuti hu ta’ **€684.83**.

---

2 Ara dokument N a fol. 42.

f) **Tikhil, kisi u zebgha minn barra u minn gewwa tal-partijiet komuni**, il-perit tekniku rreveda l-ammont li qeghdin jippretendu l-atturi. Il-perit tekniku ghamel stima ta' €4,526.58 (fol. 140). Skond id-dokument N (fol. 42), l-atturi ddikjaraw is-somma ta' €5,475.10. Ghalhekk hemm differenza ta' **€948.52**.

F'dan il-kaz il-qorti ser tistrieh fuq il-fehma tal-perit tekniku, gialadarba:-

- Il-kejl u stima originali li ghamel Saviour Bonello (fol. 73) ma kienx jinkludi kisi minn gewwa ta' shaft tal-lift, kisi minn barra tal-kamra tat-tarag u tal-lift, tikhil tal-kamra tal-lift minn barra u zebgha. Din giet inkluza f'dokument rivedut datat ukoll 6 ta' Novembru 2007 li jinsab a fol. 23.
- Il-qorti qeghda tifhem li x-xoghol sar mill-atturi u missierhom (ara kontro-ezami ta' Ian Attard – fol. 228).

Ghalhekk is-sehem dovut mill-konvenuti hu ta' **€1,508.86**.

e) **Xoghol iehor li sar fil-partijiet komuni u li jissemma f'Dokument N (fol. 42)**. Dwar il-kumplament tax-xoghol il-perit tekniku ddikjara li ma kellux x'jikkumenta dwar il-hlas li kien qieghed jintalab. Ghalkemm fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2009 id-difensur tal-konvenuti ddikjara *"..... illi qeghdin jikkontestaw il-kejl u l-prezzijiet li qeghdin jintalbu mill-atturi ghax-xoghol li sar fil-partijiet komuni, b'dan illi sal-ahhar ta' Lulju 2009 ser jinkarigaw perit ta' fiducja taghhom biex jaghtihom parir f'dan ir-rigward."*, iktar 'il quddiem ma taw l-ebda taghrif dwar dan l-allegat ilment.

6. Il-konvenuti:

a) Jikkontestaw is-sehem li ghandhom ihallsu fir-rigward tal-ispejjez relatati mal-partijiet komuni minhabba li hemm ambjenti ohra li ghandhom access ghal dawn il-partijiet komuni. Il-qorti ma taqbilx ma' din it-tezi. Fil-kuntratt l-atturi ma ntrabtux bin-numru ta' appartament li ser ikun hemm fil-blokk jew in-numru ta' ambjenti li ser ikollhom access minn gewwa l-blokk. Inoltre hemm ben

defenit li l-konvenuti jridu jhallsu sehem ta' 1/3 mill-ispejjez u li: *"Included in this sale is* ***one third undivided share in full ownership of the common parts*** *but this is limited only up to the roof of the second floor level."*. F'tali cirkostanza bir-ragun li l-ftehim kien jipprovdi li l-konvenuti ser jaghmlu tajjeb ghal terz mill-ispejjez tal-partijiet komuni. Il-konvenuti jargumentaw li fiz-zmien tan-negozjati *".... riedu jzommu d-dritt illi ma jhallsux ghall-ispejjez biex isir il-lift peress illi huma ma kinux ser jaghmlu uzu minnu ghax l-appartament taghhom kellu jkun fl-ewwel sular."* u li skond il-ftehim ma kellhom ihallsu xi sehem mill-prezz ghax-xiri tal-lift. Il-partijiet ftehemu li ghalkemm il-partijiet komuni kellhom jitlestew mill-atturi, ***"However the relative expenses for these common parts shall be paid as to one third (1/3) by the spouses Sultana and two thirds (2/3) by the brothers Attard."***. Minn qari tal-klawzola relattiva m'hemmx dubju li l-lift hu kompriz fil-partijiet komuni, u skond il-ftehim Sultana huma obbligati li jikkontribwixxu terz (1/3) ghall-ispejjez li jsiru fil-partijiet komuni. Fil-kuntratt m'hemm l-ebda distinzjoni bejn ix-xiri u tqeghid tal-lift. Sultana xehed li ftehemu li jhallsu ghat-tqeghid tal-lift, *".... izda ma nhallsux ghax-xiri tal-lift innifsu u ma jkollniex dritt illi nuzawh."* (fol. 204). Ir-raguni tghidlek li kieku dan kien il-ftehim, kien jissemma espressament li l-konvenuti m'ghandhomx jikkontribwixxu ghax-xiri tal-lift. Jekk il-ftehim kien skond il-verzjoni tal-konvenut ma kienx jaghmel sens li japplikawx biex jiehdu self minghand il-bank ghas-somma ta' **€15,600**, li hi proprju s-somma li qeghdin jippretendu l-hlas taghha l-atturi. Cifra li tinkludi terz mill-ispiza ghax-xiri tal-lift;

b) Jilmentaw li fil-mori ta' dawn il-proceduri gie emendat il-permess ta' zvilupp mahrug mill-awtorita kompetenti u li l-appartament taghhom spicca b'zewgt ikmamar tas-sodda biss. Il-qorti hi tal-fehma li eccezzjoni f'dan is-sens ma nghatatx mill-konvenuti;

c) Isostnu li m'ghandhomx ihallsu ghaliex sal-lum ghadu ma harigx *compliance certificate* fuq il-blokk ta' appartamenti in kwistjoni. Eccezzjoni f'dan is-sens ma nghatatx u minn qari tal-kuntratt tal-11 ta' Frar 2006 din m'ghandha l-ebda rilevanza ghal finijiet tat-talba tal-atturi

sabiex jithallsu dak li hu dovut lilhom ghax-xoghol li sar fil-partijiet komuni;

d) Ilment iehor hu li ma nghatawx cavetta ghall-bieb tal-blokk fejn ghandhom l-appartament. F'dan il-kuntest jirrizulta li fil-bidu ta' Novembru 2007 il-konvenuti kienu baghatu ittra legali u nterpellaw lill-atturi jaghtuhom cavetta. It-twegiba kienet ittra legali ohra datata 10 ta' Novembru 2007 (fol. 210) fejn l-atturi ddikjaraw li *"..... c-cavetta rikjesta minnkom tigi konsenjata lilkom meta intom thallsu terz tal-ispejjez tal-partijiet komuni kif obbligajtu ruhkom li taghmlu fl-istess kuntratt tal-11 ta' Frar 2006."*. Il-fatt li ma nghatawx ic-cavetta ma jfissirx li l-konvenuti jistghu jirrifjutaw li jhallsu. Ovvjament dan ma jfissirx li ma jistax ikollhom xi drittijiet fil-konfront tal-atturi talli rrifjutaw li jaghtuhom ic-cavetta. Sfortunatament f'dan il-kaz jidher li pprevala t-temperament tal-piki u nuqqas ta' hila ta' komunikazzjoni bejn il-partijiet, u hadd ma ried icedi. Il-kwistjoni dwar l-ispejjez relatati mal-partijiet komuni setghet facilment tigi rizolta kieku l-partijiet iltaqghu fil-post bl-ghajnuna tal-periti u ddiskutew flimkien il-kontijiet.

e) Iddikjaraw li l-atturi qeghdin jippretendu hlas ghal xoghol li ma sarx. Din il-materja diga' giet trattata u ghandna konferma li x-xoghol kollu tlesta.

6) Ghalhekk skond il-kalkoli li ghamlet il-qorti s-sehem li ghandhom jaghmlu tajjeb ghalih il-konvenuti hu terz (1/3) ta' €43,864.03 = €14,621.34 li mieghu ghandha tizdied is-somma ta' €116.47[3] = **€14,737.81**. Min-naha l-ohra l-atturi qeghdin jitolbu l-hlas ta' **€15,599.65**. Ghalhekk hemm differenza ta' **€861.83 biss**.

7) L-atturi qeghdin ukoll jitolbu l-imghax mid-data tan-notifika tal-ittra ufficjali numru 312/2008 li giet prezentata fit-13 ta' Mejju 2008. Ghal din l-ittra l-konvenuti wiegbu permezz ta' nota prezentata fid-29 ta' Mejju 2008 fejn ikkontestaw li ghandhom ihallsu minhabba li x-xoghol ma sarx skond is-sengha u l-arti, ghaliex ma nbnietx opramorta u ghaliex kienu ghadhom ma nghatawx cavetta tal-appartament.

---

[3] Xoghol li sar f'shaft intern.

Jirrizulta li l-perit inkarigat mill-atturi kien mar fil-post fit-2 ta’ Lulju 2008 (fol. 225). Spezzjoni li saret qabel il-konvenuti gew notifikati. Dakinhar fil-partijiet komuni l-uniku nuqqas li osserva l-perit Saliba kien li t-tarag ma kellux railing (fol. 221), u li fejn tpogga l-lift kienu ghadhom ma nghalqux il-partijiet ta’ fuq u tal-gemb (fol. 222).

Fil-fehma tal-qorti l-ilmenti tal-konvenuti ghal dak li ghandu x’jaqsam mal-ammont li qieghe jintalab bhala spejjez relatati mal-partijiet komuni huma ta’ entita zghira u t-talba ghall-hlas ta’ imghax hi gustifikata. L-ilmenti ma kienux jiggustifikaw li l-konvenuti ma jhallsu xejn mill-ispejjez li saru fil-partijiet komuni. Il-qorti ma temminx li l-atturi cahdu lill-konvenuti milli jmorru fil-post u jaghmlu verifiki dwar ix-xoghol li sar fil-partijiet komuni u jivverifikaw il-kont li ntbaghat. Kien fl-interess tal-atturi li jithallsu. Madankollu l-konvenuti baqghu jinsistu li jinghataw ic-cavetta. Issir ukoll riferenza ghal *sanction letter* li hareg il-bank APS fl-1 ta’ Marzu 2008 sabiex il-konjugi Sultana jinghataw self ta’ hmistax-il elf u sitt mitt ewro ***“To finance expenses in connection with common parts (as agreed in contract signed with third parties dated 11th February 2006) at Flat 1, Bambina Sreet, Xaghra, Ghawdex.”***. Ghall-qorti dan fih innifsu hu konferma li l-konjugi Sultana kienu ben infurmati tal-ispiza li saret. Interessanti wkoll kif il-perit John Saliba, inkarigat mill-konvenuti, meta mar fil-post kien ha biss notament ta’ xoghol li kien ghad fadal x’isir u ma dahalx fil-kwistjoni dwar l-ispejjez li l-konvenuti ntalbu li jhallsu.

It-talba ghall-hlas ta’ imghax mid-data ta’ notifika tal-ittra ufficjali 312/2008 hi gustifikata. B’dan li fir-rigward tal-ammont ta’ hames mitt ewro (€500), ammont li qieghed jigi stabbilit mill-qorti wara li kkunsidrat l-istimi tal-perit tekniku fir-rigward tal-poggaman tat-tarag u xoghol fuq il-gnub tal-lift, l-imghax jiddekorri minn meta sar l-access fl-24 ta’ Ottubru 2008 u fih gie konfermat li tlesta x-xoghol fil-partijiet komuni. Il-qorti qeghda tordna hekk ghaliex fid-data meta giet prezentata l-kawza dan ix-xoghol kien ghadu ma sarx, minkejja li l-atturi kienu qeghdin jitolbu li l-konvenuti jhallsu sehemhom.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni.

2. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti salv ghal dak li ser jinghad dwar l-ammont dovut mill-konvenuti bhala sehemhom mill-ispejjez tal-partijiet komuni:-

i. Ghal finijiet ta’ din il-kawza tiddikjara li x-xoghol li sar fil-partijiet komuni ghandu valur ta’ tlieta u erbghin elf tmien mija u erbgha u sittin ewro u tlett centezmi (€43,864.03).

ii. Tiddikjara li l-konvenuti ghandhom ihallsu lill-atturi s-somma ta’ erbatax-il elf sitt mija u wiehed u ghoxrin ewro u erbgha u tletin centezmu (€14,621.34) bhala s-sehem taghhom mill-ispejjez li saru fil-partijiet komuni.

iii. Tilqa’ t-tielet talba u ghalhekk tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta’ mija u sittax-il ewro u sebgha u erbghin centezmu (€116.47) dovut ghal xoghol li sar f’shaft.

iv. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-imghax fuq l-ammont dovut bil-mod kif jinghad fil-korp tas-sentenza.

Spejjez jinqasmu in kwantu ghal 95% a karigu tal-konvenuti u 5% a karigu tal-atturi. B’dan li l-ispejjez relatati mas-seduti tas-16 ta’ April 2009, 23 ta’ April 2009, 6 ta’ Gunju 2009 u 28 ta’ Novembru 2009 u access tal-1 ta’ Novembru 2008 ikunu kollha a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------