MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
VINCENT GALEA

Seduta tat-23 ta' Settembru, 2013

Talba Numru. 973/2009

Condominium Services Limited [C-39139] u b'digriet tat-2 ta' Ottubru, 2012 it-Tribunal awtorizza li l-okkju tal-kawza jigi jaqra Andrew Sammut bhala Amministratur tal-kondominju bl-isem Salina Verde Mar

Vs

Salvu Cutajar

It-Tribunal,

Ra **t-talba tas-socjeta rikorrenti mressqa fis-17 ta' Novembru, 2009** u li permezz taghha talbet lill-intimat ihallasha s-somma ta' tmien mija erbgha u tmenin euro u tmienja u erbghin ċenteżmi ta' euro [€884.48c] u dan wara li ppremettiet hekk:

"Illi l-intimat ghandu jhallas l-ammont ta' €884.48 rapprezentanti l-kontribuzzjonijiet annwali tal-kondominju,

maintenance u administration fees, li jkopru mis-sena 2004 sas-sena 2009, ta’ Verdemar Park.

Illi ghalkemm interpellat diversi drabi, l-intimat baqa inadempjenti fil-hlas.

Ghaldaqstant is-socjeta attriċi titlob bir-rispett li dan it-Tribunal joghgbu jikkundanna lill-intimat ihallas is-somma ta’ €884.48c bl-ispejjez kollha nklużi dawk ta’ l-ittra legali ta’ Awwissu 2009, u bl-imghax legali kontra l-intimat li hu minn issa ngunt ghas-subizzjoni”.

Ra **r-risposta tal-intimat** minnu mressqa fil-11 ta’ Dicembru, 2009 u li permezz taghha huwa rrisponda hekk ghat-talba tas-socjeta rikorrenti:

“Il-konvenut qieghed jikkontesta t-talba li qed issir kontrih minhabba li hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Il-konvenut ma ghandux ihallas l-ammont rappreżentanti f’kontribuzzjonijiet annwali tal-kondominju, *maintenance* u *administration fees* li jkopru mis-sena 2004 sas-sena 2009 ta’ Verdemar Park ghaliex dan il-maintenance ghamlu l-konvenut minn flusu u ma sarx mill-atturi.

Ghaldaqstant il-konvenut ma ghandux jiġi kundannat meta l-maintenance ghamlu hu stess u mhux l-attur”.

Ra **l-kontro-talba mressqa mill-intimat** fil-konfront tas-socjeta rikorrenti fejn stqarr hekk:

“Il-konvenut Salvu Cutajar qed jikkontesta t-talba li qed issir kontrih ghaliex hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. Il-konvenut ma ghandux ihallas l-ammont mitlub rappreżentanti f’kontribuzzjonijiet annwali tal-kondominju, maintenance u administration fees li jkopru mis-sena 2004 sa s-sena 2009 ta’ Verdemar Park ghax il-konvenut diġà hallas mija u tmienja u ghoxrin euro (€218) [recte: €128] biex tiġi mwettqa maintenance ta’ l-aerial tat-television u dan ma sarx, kif ukoll ghaliex meta kien ser isir il-

maintenance fil-faccata ta’ l-appartament tal-konvenut dan il-maintenance ma kienx ser isir skond is-sengha u l-konvenut kien ser ikollu jerga jaghmel il-maintenance u johrog l-ispejjez darbtejn. Ghalhekk il-maintenance tal-faccata ta’ l-appartament tieghu, l-konvenut kellu jaghmlu hu stess, u fil-fatt ghamlu hu stess kif titlob is-sengha u huma dawn l-ispejjez li l-konvenut qieghed jitlob lill-attur, meta dawn l-ispejjez kellhom johorgu mill-fond tal-kondominju li ghalih il-konvenut ikkontribwixxa.

Ghaldaqstant il-konvenut jitlob bir-rispett lil dan it-Tribunal joghgbu jikkundanna lis-socjeta attriċi thallas is-somma ta’ €955.97c bl-ispejjez kollha nkluż dawk tar-risposta ta’ l-ittra legali ta’ Awwissu 2009, u bl-imghax legali kontra s-socjeta attriċi li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.”

Ra **r-risposta tas-socjeta rikorrenti ghal-kontro-talba** ta’ l-intimat minnha mressqa fit-30 ta’ Dicembru, 2009 u li permezz taghha hija rrispondiet hekk:

“1. Illi fl-ewwel lok jiġi rilevat li Condominium Services Limited qed taġixxi fil-kwalita ta’ amministratur tal-condominium u mhux fil-kwalita taghha per se;

2. Illi minghajr preġudizzju ghall-eccezzjoni fil-mertu jiġi rilevat li t-talba hija preskritta ai termini tal-artikolu 2148(a) tal-Kap 16, tal-Ligijiet ta’ Malta;

3. Illi dawn ix-xogholijiet ma ghandhomx jithallsu mill-fondi tal-condominium, gialadarba ma humiex xogholijiet prospettati mill-artiklu 20 tal-Kap. 398.

4. Illi t-talbiet ghandhom ghaldaqstant jiġu michuda”

Ra l-verbal datat 6 ta’ Mejju, 2013 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum;

Semgha’ x-xhieda;

Semgha’ t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Ra l-atti, inkluż id-dokumentazzjoni esebita u n-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-partijiet;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta' din it-Talba, s-socjeta rikorrenti qeghda titlob il-hlas, minghand l-intimat, tas-somma ta' €884.48, liema somma tirrappreżenta l-kontribuzzjonijiet annwali tal-kondominju, maintenance u administration fees ghas-snin 2004 sa 2009 ta' Verdemar Park. L-intimat da parti tieghu laqa' ghal din it-talba billi qal li huwa ma ghandu jhallas xejn l-ghaliex il-*maintenance* li sar fil-proprjeta tieghu saret minn butu u mhux mill-flejjes tas-socjeta rikorrenti. Dan fis-sens li huwa kellu jhallas personalment l-ispejjez biex tittranġa l-parti tal-faccata tal-appartament tieghu peress li minn kien tqabbad mir-rikorrenti ma kienx qieghed, skond l-istess intimat, jaghmel dan ix-xoghol skond is-sengha, u ghalhekk huwa ma hallihomx ikomplu. Oltre dan, huwa hallas ukoll l-ispejjez biex jirranġa l-*aerial* tat-televizjoni. Dawn l-ispejjez, jkompli jg4hid l-intimat, kellhom ihallsuhom ir-rikorrenti.

2. L-intimat imbaghad ressaq kontro-talba fejn talab lis-socjeta rikorrenti sabiex thallsu s-somma ta' €955.97c fejn talab li jiġi rifuz l-ispejjez li huwa ghamel biex jirranġa l-faccata ta' l-appartament tieghu u l-ispejjez li nefaq fuq l-aerial tat-televizjoni peress li dawn il-flejjes kellhom jithallsu mill-fondi tas-socjeta rikorrenti. Is-socjeta rikorrenti laqghet ghal din it-talba billi qalet li hija qeghda taġixxi fil-kwalita taghha bhala amministratur u mhux fil-kwalita taghha personali. Oltre dan, hija qalet li l-azzjoni ta' l-intimat hija perenta a tenur ta' l-artikolu 2148(a) tal-Kap 16, tal-Ligijiet ta' Malta. Ziedet tghid li x-xogholijiet li ghamel l-intimat ma ghandhomx jithallsu mill-fondi tal-condominium, gialadarba ma humiex xogholijiet prospettati mill-artikolu 20 tal-Kap. 398.

Ikkunsidra;

3. Fil-11 ta' Mejju, 2010 gew ippreżentati żewġ affidavits, wiehed ta' **Charles Cauchi** u iehor ta' **Dr.**

Alexia J. Farrugia Zrinzo. **Charles Cauchi** beda biex qal li huwa sid l-appartament numru 2 formanti parti mill-blokk bl-isem Salina Park, ġewwa Triq il-Kappella tal-Lunzjata, fis-Salina, limiti tan-Naxxar. Jghid ukoll li l-intimat ghandu l-appartament numru 9 fil-blokka bl-isem Verdemar Park li jifforma parti mill-istess kumpless ta' appartamenti. Fil-15 ta' Mejju, 2008 giet appuntata s-socjeta rikorrenti bhala amministratur tal-kumpless bl-isem Salina Park u Verdemar Park. Ix-xhud ikompli jghid li bejn it-30 ta' April, 1996 u Awissu, 2004 huwa kien ighin b'mod volontarju fl-amministrazzjoni tal-kumpless imsemmi.

F'wahda mill-laqghat li kienet saret fis-sena 2003 kien gie maqbul u "*... deċiż li issir il-manutenzjoni tal-faccata tal-kumpless, mill-maintenance contributions li konna gemmajna matul is-snin*" (fol. 18). Qabel ma beda x-xoghol, huma hadu hsieb li jiġbru l-istimi differenti. Wara, kienu qabbdu kumpanija "*... li kienet bdiet ix-xoghol, iżda rajna li ma kienux qed jaghmlu x-xoghol sewwa u konna waqqafnihom minghajr ma hallasnihom*" (fol. 18). Sussegwentement kien ġie nkarigat kuntrattur iehor u l-assocjazzjoni kienet sodisfatta bix-xoghol li dan kien qieghed jaghmel. Ix-xhud ighid li "*... f'hin minnhom Salvu Cutajar kien mar sab lil dawn il-kuntratturi u qalilhom biex il-parti tal-faccata fuq il-livell tal-appartament tieghu ma jaghmluhiex*" (fol. 18). Ikompli jghid li Cutajar qatt ma kien ilmenta ma' l-assocjazzjoni li x-xoghol minn dan it-tieni kuntrattur kien qieghed isir hazin u li "*kien biss wara li ntbaghtet korrispondenza legali lil Salvu Cutajar li l-istess Cutajar ressaq xi lamentela fuq ix-xoghol*" (fol. 18). Zied ighid ukoll li huwa kien kellem lill-intimat u kien qallu sabiex ihallas il-kontribuzzjoni tieghu ghas-sena li taghlaq fl-2004. L-intimat, skond dan ix-xhud, kien qallu li kien ser ihallas din il-kontribuzzjoni u qatt ma semmielu li ma kienx kuntent bix-xoghol li kien qieghed isir fuq il-faccata. Minkejja din il-weghda ta' l-intimat, ikompli jghid ix-xhud, huwa qatt ma gie jhallas. B'referenza ghat-tieni kuntrattur li kien tqabbad, ix-xhud ighid li "*meta l-kuntratturi spiċċaw ix-xoghol fuq il-faccata, konna ftehmna maghhom biex jaghmlu x-xaftijiet. Nghid illi x-xaftijiet u btiehi nterni saru kollha anke l-partijiet li huma fil-livell tal-appartament tas-*

Sur Cutajar, minghajr ebda oġġezzjoni da parti tas-Sur Cutajar" (fol. 18).

Ix-xhud qal li meta kienet saret il-laqgha tas-sidien tal-appartamenti li fiha kienu ddecidew li jsiru x-xogholijiet fuq il-faccata, kien attenda l-intimat Cutajar u kien sahansitra offra li jiehu hsieb is-sorveljanza fuq ix-xoghol iżda wara li kien tlesta dan ix-xoghol, huwa ma baqax jattendi. Kien biss fis-sena 2008 li l-intimat reggha beda jhallas il-kontribuzzjonijiet.

Fis-seduta tal-11 ta' Jannar, 2011 sar il-kontro-ezami ta' dan ix-xhud. Huwa qal li il-Kumpless jikkonsisti f'zewg binjiet, wahda bl-isem ta' Verdimar Park u l-ohra bl-isem ta' Salina Park, liema binjiet jibqghu nizlin sal-garaxxijiet. Qal li biex jacceddi ghal Verdimar Park, huwa jkollu jghaddi mill-bejt tar-residenza tieghu li tinsab f'Salina Park. B'referenza ghad-dawl li jintuza fil-garaxxijiet qal li "*… l-garaxxijiet kollha ghandhom bozza kull wiehed u l-meter tinsab fil-blokka Veldimar; u mbaghad ghal dak li jirrigwarda ghad-dawl ta' barra imbaghad il-meter jinsab fin-naha ta' Salina Park u ghalhekk insejjahlu Kumpless*" (fol. 38). Ghalhekk, isostni dan ix-xhud, id-dawl tal-garaxxijiet jifforma parti mill-komun. Ghar-rigward tax-xogholijiet li kienu saru fix-xaftijiet u l-btiehi interni, x-xhud qal li ma kienx hemm ghalfejn ighid lill-intimat b'dan il-fatt l-ghaliex ix-xogholijiet kienu fil-komun. L-uniku ilment tal-intimat, ikompli jghid dan ix-xhud kien ghar-rigward tat-tibjid.

Ghar-rigward ta' fhiex kienu jintefqu l-kontribuzzjonijiet li sakemm kien jiehu hsieb hu, flimkien ma tlett sidien ohra ta' l-appartamenti (u qabel ma dahlet is-socjeta rikorrenti bhala amministratur) huwa jghid li kull sid ta' appartament kien ihallas Lm55 pari ghal €128.12c u kull sid ta' garaxx kien ihallas is-somma ta' Lm10 pari ghal €23.29c. L-ispejjez kienu jmorru kwazi kollha fuq il-*lifts* li jaghtu ghall-garaxxijiet (Lm400 fis-sena), Lm26 kull gimghatejn ghal zewg cleaners li kienu jigu jnaddfu l-komun u l-kumplament ta' l-ispejjez kienu jmorru ghal-dawl tal-komun.

4. **L-Avukat Alexia J. Farrugia Zrinzo, direttur tas-socjeta rikorrenti**, xehdet permezz ta' l-affidavit. Bdiet biex tghid li fil-15 ta' Mejju, 2008 is-socjeta minni rappreżentata kienet ġiet mahtura bhala amministratur tal-kumpless bl-isem Salina Park u Verdemar Park, liema appartamenti jinsabu fi Triq il-Kappella tal-Lunzjata, ġewwa s-Salini, limiti tan-Naxxar. Kompliet tghid li fis-seduta ta' l-assocjazzjoni li nżammet nhar l-1 ta' Settembru, 2008 kien gie deċiż illi kellhom "*... jittiehdu passi legali u ġudizzjarji kontra s-sidien li ma jhallsux il-kontribuzzjoni taghhom sal-1 ta' Ottubru 2008.*" (fol. 20). Din il-posizzjoni ġiet ikkonfermata f'laqgha ohra miżmuma nhar il-25 ta' Gunju, 2009. Fost il-persuni li ittiehdet azzjoni kontrihom kien hemm l-intimat odjern. Hija tghid li s-socjeta rikorrenti kienet ġiet infurmata li l-intimat kien ilu ma jhallas ghal diversi snin, sahansitra qabel ma hija ġiet mahtura bhala amministratur.

Dr. Farrugia Zrinzo tghid ukoll li fil-15 ta' Gunju 2009 l-intimat kien hallas is-somma ta' €130 bhala sehemhu mill-kontribuzzjoni, liema somma ġiet depositata mal-fondi tal-condominium.

Fis-seduta tat-13 ta' Ottubru, 2010, sari l-kontro-ezami taghha. B'referenza ghall-kwistjoni ta' jekk hemmx zewg blokkok jew inkella kumpless wiehed, l-Avukat Farrugia Zrinzo tghid li l-*condominium* dejjem gie deskritt bhala kumpless wiehed u dan skond ma kien gie approvat fil-laqgha li kienet inzammet. B'referenza ghall-kontribuzzjoni li l-intimat kellhu jhallas ta' €130 kull sena, hija tghid li din id-decizjoni kienet ittiehdet waqt il-laqgha li kienet inzammet bejn il-condomini kollha[1]. Dan l-ammont kellhu jkopri l-ispejjez ghall-partijiet komuni tal-kumpless, inkluz il-garaxxijiet[2].

---

[1] Skond il-minuti tal-laqgha ta' l-1 ta' Settembru, 2008 u li gew esebiti a fol. 21 et seq, kien gie maqbul illi kull sid ta' appartament ihallas is-somma ta' €128.12c u kull sid ta' garaxx ihallas is-somma ta' €34.94c u li dawn jitqieghedu fil-*condominium fund*. Ghal din il-laqgha ma kienx hemm prezenti l-intimat Salvu Cutajar.

[2] Skond il-minuti tal-laqgha ta' l-1 ta' Settembru, 2008 inghad li "*It was confirmed to the members present that any expenses and costs made within the complex, whether Salina Park, Verdemar Park or the garage complex, will be incurred by the condominium fund*" (fol. 23).

5. **L-intimat xehed in subizzjoni** fis-seduta tas-17 ta' Gunju, 2010. Huwa beda biex qal li l-ammont li qieghed jitlob fil-kontro-talba tieghu huwa ta' Lm300 pari ghal €698.81 f'liema ammont hemm inkluż il-VAT. Qal ukoll li huwa kien jiehu hsieb il-bicca tal-faccata tieghu ghal snin shah. Qal li r-residenti tal-blokk fejn joqghodu kienu nkarigawh sabiex jiehu hsieb ix-xogholijiet li kienu qeghdin isiru minn nies li kienu qeghdin jitqabbdu, liema xogholijiet però ma kienux qeghdin isiru skond ma kien jixtieq hu. It-Lm300 huwa kien "*... qed nitlobhom ghax peress illi gibt il-highup, kien hemm sebat ijiem xoghol, iz-zebgha u l-maintenance li kelli bzonn*" (fol. 31). Dawn ix-xogholijiet saru fil-faccata ta' l-appartament tieghu fuq in-naha tal-Grigal. Dan ghamlu l-ghaliex il-persuni nkarigati mir-residenti, skond hu, ma kienux qeghdin jaghmlu x-xoghol skond ma titlob is-sengha u l-arti. Ix-xogholijiet minn dawn il-persuni inkarigati kienu qeghdin isiru f'April u Mejju iżda huwa insista maghhom li x-xogholijiet kellhom isiru fis-sajf kif titlob is-sengha u l-arti. Sussegwentement komplew ix-xogholijiet fuq il-faccata hlief ghal parti tieghu. Imbaghad dawn il-kuntratturi marru ghamlu xi xogholijiet ohra f'Awwissu/Settembru u l-intimat ighid li kien talabhom jaghmlu l-btiehi. Huwa jghid li kien staqsiehom "*... jekk kienux ser jaghmlu l-faccata tieghi u qaluli li ma kienux disposti li jaghmluhieli ghaliex ma riedux jahdmu kif xtaqthom jien u cioe skont is-sengha*" (fol. 32).

Fit-12 ta' Dicembru, 2012 kompla bix-xhieda tieghu l-intimat. Huwa qal li peress li l-kuntratturi ma riedux jkahhlu l-konsenturi kif talabhom jaghmlu, huwa ma kienx halliehom jaghmlu dan ix-xoghol. Zied ighid li "*aktar ma beda jghaddi z-zmien aktar beda jidhol l-ilma tax-xita mill-konsenturi li kien hemm mat-tieqa tieghi u minn ta' fuqi. Kelli nispicca naghmel żewġt ibramel biex l-ilma jaqa fil-bramel, dan kull xitwa li tghaddi*" (fol. 193). Huwa qal li ghal bidu kien ihallas is-somma ta' Lm45 pari ghal €104.82 bhala kontribuzzjoni li maz-zmien telghet ghal Lm55 pari ghal €128.12c. Meta l-kumitat li kien hemm qabel is-socjeta rikorrenti kien iddeċieda li titbajjad il-faccata, huwa kien gie mqabbad minnhom bhala *foreman* fuq il-haddiema li kienu sejrin jaghmlu dan ix-xoghol. Meta

ma ghogbux kif kienu qeghdin jahdmu u wara insistenza minn wiehed mis-sidien li minghandu akkwista l-appartament tieghu l-intimat, dawn in-nies twaqqfu u tqabdu kuntratturi ġodda. Huwa jghid li meta tqabdu l-ahhar kuntratturi, wara li kien rahom jizbaw il-faccata bir-*roller,* u li ma kienux qeghdin jiksu l-fili bis-*sealer* huwa kien qallhom li dan ma kienx skond is-sengha u l-arti u ma kienx skond il-ftehim li kien intlahaq bejn is-sidien. L-intimat jghid li huwa kien qalilhom li jekk ma jkahhlux il-fili bis-*sealer* u jaghtu żewġ passati zebgha allura l-faccata tieghu ma kellhomx ghalfejn jaghmluha ghax "*... tkunu qeghdin tidhku bija*" (fol. 195). Meta imbaghad dawn l-istess tnejn min-nies (l-ahhar kuntrattur li kien tqabbad) kienu regghu marru f'Awwissu sabiex jiksu x-xaftijiet minn ġewwa, l-intimat kien qalilhom "*... illum xieraq illi taghmlu l-faccata tieghi mhux meta kienet nieżla x-xita f'Marzu*" u "*ghidtilhom jekk intom lesti li tifthu l-fili u timmastizjawhom sewwa u taghmlu żewġ passati zebgha fil-faccata allura jiena kont naċċetta li x-xoghol isir*" (fol. 195). Meta qalilhom hekk, skond l-intimat, dawn iz-zewg haddiemha qalulu li huma ma kellhomx x'jaqsmu mieghu u hallewh b'hekk. Kien ghalhekk, ighid l-intimat, li huwa kellhu jiehu hsieb jaghmel dawn ix-xogholijiet. Minkejja li dawn il-kuntratturi kienu zebaw kullimkien (hlief il-faccata ta' l-intimat), l-intimat ighid li "*sahansitra beda diehel l-ilma wkoll mis-saqaf. L-ilma kien iċċarċar ma' ta' fuqi u mbaghad jibqa diehel ghal ghandi, dan wara li kienu zebghu.*" (fol. 195). L-intimat ighid li tant kemm il-faccata tieghu kellha bżonn issir, li huwa dam gimgha jdurha. Peress li nefaq il-flus biex jirranġa l-faccata – liema xoghol suppost kellhu jsir mill-kumitat – l-intimat ippretenda li jpaci dawn l-ispejjez mal-mizati li kellhu jhallas.

Ghar-rigward ta' l-*aerial* tat-televizjoni, l-intimat ighid li "*wara li kienu saru x-xogholijiet jiena skoprejt li kienu nqalghu l-wires tal-aerial tat-television tieghi fil-fatt kelli nhallas il-flus biex dan l-aerial jerga jitranġa u jiġi jahdem. L-aerial tat-television li ghadni kif semmejt suppost kellhom jithallsu mill-mizata...*" (fol. 195).

L-intimat ikompli jghid li wara li ra li bejn il-flus li nefaq fuq il-faccata u l- fuq l-aerial tat-televizjoni kienu pari mal-

flejjes li kellhu jaghti bhala miżata lill-assocjazzjoni, huwa mar biex jerggha jibda jhallas iżda dawn qalulu li l-ewwel kellhu jhallas l-arretrati. Kien hawn li l-intimat kien qalilhom li jekk riedu dawn il-flus allura riedu jharrkuh l-ghaliex ma kienx gust li jehdulu flus meta ma kellhux ghalfejn jaghtihom. L-intimat talab ukoll lill-Kumitat sabiex jirrifondilu s-somma ta' Lm80 pari ghal €186.35c u cioe "*ghaxar (10) liri ghal tmien snin u dan peress illi dawn l-ghaxar (10) liri suppost kellhom jintużaw biex tinzebah il-faccata iżda peress illi l-faccata tieghi qatt ma nzebghet allura jiena kif diġà ghidt qieghed nitlobhom lura*". Qal ukoll li huwa spiċċa jhallas il-kont tad-dawl ta' haddiehor u dan peress li taht l-appartamenti hemm 29 garaxx u li "*d-dawl ta' dawn il-garaxxijiet jittiehed minn three phase tal-lift komun u jiena kont inhallas sehmi minn dak id-dawl meta jiena ma ghandi l-ebda aċċess ghal dawn il-garaxxijiet*" (fol. 196). In sostenn ta' dan il-punt, l-intimat ighid li "*... meta mort darba biex intella fridge bil-lift minn go dan il-garaxx kienu laqghuni u ma hallewnix*" (fol. 196).

In kontro-ezami, l-intimat qal li dawn l-Lm10 zejda li gie mitlub ihallas beda jhallashom cirka tlett (3) snin wara li huwa kien xtara l-appartament tieghu fit-23 ta' Dicembru, 1994. Zied ighid li fil-livell tal-garaxxijiet hemm ġnien li huwa aċċessibbli ghal kulhadd. Mistoqsi jekk dan il-gnien jiffurmax parti mill-komun, l-intimat iwieġeb fin-negattiv. In sostenn ta' dan, huwa jghid li "*... hemm grada mill-front garden il-bqija mill-lift jiena ma nistax naccedi l-ghaliex ghalkemm nista ninżel bih sakemm nidhol gol garaxxijiet u jerga jinghalaq il-bieb tal-lift jiena ma nkunx nista nohrog minn hemm*" (fol. 196).

Finalment, ghar-rigward tax-xogholijiet li huwa ghamel fuq il-parti tal-faccata tieghu, meta gie mistoqsi jekk dawn ix-xogholijiet sarux minn jeddu, l-intimat wieġeb u qal li "*... dawn mhux minn jeddi saru imma l-ghaliex ir-rikorrenti qatt ma riedu jaghmluhom ghalija u jekk riedu jaghmluhom ma kinux qeghdin isiru skont is-sengha u l-arti u allura hsara kienet ser tigri iktar. Jiena b'dak li ghamilt naqqast il-hsara mhux zidtha*" (fol. 197).

6. **Il-Perit David Pace** xehed fis-seduta tat-30 ta' Gunju, 2011. Huwa qal li kien gie nkarigat mill-intimat sabiex jaghmel rapport dwar ix-xogholijiet li kienu mehtiega li jsiru u r-rakkomandazzjonijiet tieghu biex is-sitwazzjoni tigi rimedjata. Skond dan ir-rapport datat 18 ta' Gunju, 2004 il-Perit Pace kien ta' parir lill-intimat dwar xoghol ta' tikhil u zebgha fuq il-faccata tal-proprjeta tieghu. Il-Perit kien irrakkomanda hekk:

"*Minn ispezzjoni illi saret, jidher illi il-hitan tal-faccati fihom diversi konsenturi illi l-wisa taghhom tvarja. Minbarra dan il-hitan ixxarrbu b'mod tali illi t-tixrib ippenetra sal-qoxra ta' gewwa fejn hem mil-hitan dobblu, u cappas il-wicc intern. Is-soqfa ukoll juru tbajja u tixrib f'diversi bnadi, specjalment fejn hemm l-aperturi.*

F'dawn ic-cirkostanzi is-sengha titlob illi l-gebel jithalla jinxef sew, il-konsenturi jinfethu u jitkahhlu u jimtlew sew, il-wicc jigi xkatlat imbaghad tinghata l-applikazzjoni ta' zebgha jew sealer. Ghalhekk dana x-xoghol ghandu jinhadem lejn l-ahhar tas-sajf, sabiex il-gebel ikun lahaq nixef" (fol. 49)

7. Fis-seduta ta' l-10 ta' Dicembru, 2012 xehed Andrew Sammut, li qal li huwa l-amministratur, u ilu amministratur ghal dawn l-ahhar sentejn, tal-blokka ta' appartamenti bl-isem ta' Verdemar Park u Salina Park. Huwa qal li meta ha l-amministrazzjoni f'idejh, kien staqsa lill-amministratur preċedenti xi problemi kien hemm, u wahda minn dawn il-problemi kien jirrigwarda xi xogholijiet li kienu saru minn kuntrattur li kien tqabbad biex jaghmel xi xogholijiet fil-partijiet komuni. Dan il-kuntrattur kien twaqqaf mill-intimat peress li ma kienx qieghed joghgbu kif kien qieghed isir ix-xoghol. Ix-xhud kien gie nfurmat ukoll li l-intimat ma kienx hallas il-kontribuzzjoni tieghu mis-sena 2004 sakemm infethet il-kawza. Zied ighid però li l-intimat kien hallas is-somma ta' €120 "*... fuq xogholijiet li kienu saru fuq l-antenna tal-aerial li hemm fuq il-Verdemar Park*"

(fol. 200). Meta x-xhud staqsa lill-amministratur preċedenti x'kienet il-kwistjoni tal-aerial li hemm ukoll pendenti ma' l-intimat, huwa gie nfurmat li "*... l-obbligu tal-amministratur preċedenti kien li jwassal is-servizz sal-kaxxa tal-aerial, minn hemmhekk il-quddiem u cioe biex il-cable jasal ghal got-television bl-appartament proprjetà tas-sidien tal-Verdemar Park kien obbligu fuq l-istess sidien u mhux fuq l-amministrazzjoni*" (fol. 200-201).

8. Ra n-nota ta' l-intimat ipprezentata fil-15 ta' Ottubru, 2012 u li permezz taghha elenka f'hiex jikkonsisti l-ammont mitlub ta' €955.97. Dan l-ammont giet maqsum hekk:

i. €652 -- spejjez ta' tower ladder, xoghol maghmul mill-konvenut, zebgha u sealer;

ii. €186 -- kontribuzzjonijiet imhallsa;

iii. €118 -- manutenzjoni tal-aerial tat-televizjoni;

9. Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fid-29 ta' Ottubru, 2012 fejn gew spjegati l-ispejjez maghmula ghan-nom tal-*condominium* fil-partijiet komuni ta' Salina Verdemar Park.

Ikkunsidra;

10. Jirrizulta mill-atti tal-kawza u anke mit-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet li hemm diverbju dwar l-isem tal-condominium u dan fis-sens jekk hux Salina Verdemar Park jew inkella Salina Park u Verdemar Park. Hemm qbil li huwa l-istess amministratur li jiehu hsieb dawn iz-zewg blokkok ta' appartamenti. Ir-rikorrenti jsostnu li ghall-finijiet ta' amministrazzjoni huma dejjem trattaw il-fond ossia kumpless bhala wiehed u cioe Salina Verdemar Park (inkluż il-garaxxijiet li jinsabu taht l-istess appartamenti) filwaqt li l-intimat, li joqghod fil-blokka maghrufa bl-isem ta' Verdemar Park (u li ma ghandux garaxx) isostni li huwa ghandu jhallas ghal sehmu f'dik il-blokka biss u mhux ta'

Salina Park u tal-garaxxijiet li jinsabu taht iz-zewg blokkok.

11. L-intimat jirrizulta li xtara u akkwista l-fond numru disgha (9), f'blokka maghrufa bl-isem ta' Verdemare Park fit-23 ta' Dicembru, 1994 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri (dok. SC 1 a fol. 203 et seq). Skond l-imsemmi kuntratt l-intimat u martu Leonarda Cutajar kienu akkwistaw dan l-appartament, fost ohrajn, taht is-segwenti kundizzjonijiet:

5. Inkluz fil-bejgh hemm sehem indiviz pro rata tal-partijiet komuni kollha tal-<u>blokk</u>, fosthom l-entrata, it-tarag, il-pjanijiet, il-komunikazzjoni tad-drains u d-drenagg u d-dritt ta' l-uzu tal-bejt.

6. Il-vendituri jirriservaw ghaf-favur taghhom id-dritt li jikkostruwixxu sular/i ohra fuq il-bejt tal-proprjeta trafserita, f'liema kaz huma jkollhom id-dritt ta' l-uzu tal-partijiet komuni kollha tal-<u>blokk</u> flimkien mal-proprjetarji ta' l-appartamenti l-ohra fl-istess <u>blokk</u>.

7. Il-kompraturi jobbligaw ruhhom li jhallsu sehemhom pro rata ghall-manutensjoni u riparazzjoni tal-partijiet komuni kollha tal-<u>blokk</u>, inkluż id-dawl fil-partijiet komuni u l-lift, il-faccati u l-bejt.

8. Il-kompraturi jobbligaw ruhhom li jidhlu f'Owners' Association tal-<u>blokk</u>.

(sottolinejar tat-Tribunal)

12. Il-blokka ta' appartamenti, li fiha jinsab l-appartament ta' l-intimat, skond l-imsemmi kuntratt ġiet deskritta bhala "*...formanti parti minn blokk t'appartamenti u tliet basements taht il-livell tat-triq, bla numru, jismu Verdemare Park...*" (fol. 203).

13. Ir-rikorrent nomine esebixxa fis-16 ta' Jannar, 2013 nota bir-regoli dwar l-amministrazzjoni ta' Salina

Verdemar Park. L-intimat oġġezzjona dwar il-prezentata ta’ dan id-dokument u talab l-isfilz tieghu, u t-Tribunal, skond ma jirrizulta mill-verbal datat 22 ta’ Frar, 2013 irriserva li jipprovdi dwar din it-talba fis-sentenza finali, kif effettivament qieghed jaghmel. It-talba ta’ l-intimat ghall-isfilz ma tistax tintlaqa u dan peress li dan id-dokument jitfa dawl fuq il-vertenza odjerna, u fl-ahjar interess tal-gustizzja (ex art. 158(5) tal-Kap. 12) tali dokument huwa ta’ utilità ghat-Tribunal biex jasal ghad-decizjoni tieghu f’dan il-kaz. Dan id-dokument fih xi mankanzi li t-Tribunal sejjer jissottolineja hawn taht:

i. Ma hemmx id-data li fih gie sottomess lir-residenti ghall-approvazzjoni taghhom;

ii. Ma hemmx id-data li fih dahal, jekk dahal, fis-sehh (ara artiklu 1 ta’ l-istess dokument a fol. 217);

iii. Ma hemmx minn kienu l-firmatarji ghall-istess dokument, u jekk l-intimat kienx wiehed mill-istess firmatarji.

iv. Ma hemmx definizzjoni tal-kelma blokk, li huwa ta’ importanza massima f’dan il-kaz, mehud in konsiderazzjoni l-ilment ta’ l-intimat. Huwa minnu li fid-dicitura ta’ l-imsemmija regolamenti nsibu li l-isem ta’ l-assocjazzjoni hija Salina and Verdemar Park Owners’ Association. L-implikazzjoni ta’ dan huwa li l-kumpless kollhu kien qieghed jiddahhal fil-ftehim. Ma dana kollu, anke jekk ghall-grazzja ta’ l-argument, it-Tribunal kellu jaċċetta li fid-definizzjoni li hemm fl-imsemmija regoli u cioe “*(a) the land on which the condominium is constructed, the foundations, the external Walls, including the common dividing walls with neighboring tenements, the roofs, the shafts, the stairs, the netrance Doors, the lobbies, corridors, the stairwells, the courtyards, the gardens, the airspace above the whole property an din ġeneral, all the other parts of the property which are intended for the common use; (b) lifts, wells, cisterns, aqueducts, sewers, drainage pipes, all Installations for water, gas, electricity, heating and similar services up to where the said Installations branch off to the exclusive*

property of each owner, and Works, Installations and objects of whatever type intended for the common use or benefit" ghandhom jiġu miftehma bhala li jfissru Salina Park, Verdemar Park u l-garaxxijiet sottostanti (ara artiklu 4 ta' l-istess dokument a fol. 217), xorta wahda jibqa l-fatt li skond l-istess regoli insibu li "*The expression 'common parts' shall have the same meaning as in Article 5 of Chapter 398 of the Laws of Malta (Condominium Act) and shall include the following <u>unless specifically excluded in the title of the owners of the separate units</u>*" (fol. 217) – sottolinejar tat-Tribunal.

14. L-intimat, ġaladarba ma hemm l-ebda prova li huwa aċċetta tali regoli, ma jistax jifforma parti minn dan il-ftehim ghall-kumpless intier (cioe Salina Park, Verdemar Park u l-garaxxijiet) l-ghaliex meta huwa xtara u akkwista l-appartament tieghu f'Verdemar Park, huwa xtara u akkwista ukoll sehem indiviz pro rata tal-partijiet komuni kollha tal-<u>blokk</u>, liema blokk gie deskritt fil-kuntratt tieghu bhala "*...formanti parti minn blokk t'appartamenti u tliet basements taht il-livell tat-triq, bla numru, jismu Verdemare Park...*". Imkien ma hemm imsemmi l-blokk l-iehor bl-isem ta' Salina Park. L-intimat obbliga ruhhu, skond dan il-kuntratt tieghu datat 23 ta' Dicembru, 1994 (fol. 203) sabiex "*jhallsu sehemhom pro rata ghall-manutensjoni u riparazzjoni tal-partijiet komuni kollha tal-blokk, inkluż id-dawl fil-partijiet komuni u l-lift, il-faccati u l-bejt*". Fil-klawsola numru sebgha (7) tal-kuntratt tieghu tintuża l-kelma blokk – b'referenza ghall-blokka li fiha kien qieghed jakkwista l-appartament tieghu. Ma hemm l-ebda referenza ghall-blokka l-ohra bl-isem ta' Salina Park. Allura t-Tribunal ma jistax jifhem kif l-intimat qieghed jintalab li jhallas ghal spejjez li huma komuni ghall-blokka ohra (Salina Park) li fiha huwa ma ghandu l-ebda jedd ghalija jew ghall-partijiet komuni taghha. Mill-kuntratt ta' l-intimat, jirrizulta li huwa ghandu sehem indiviz pro rata tal-partijiet komuni <u>kollha</u> tal-blokk li kif diġà inghad gie deskritt bhala "*... blokk t'appartamenti u tliet basments taht il-livell tat-triq*". Fil-livell tal-*basement* it-Tribunal jifhem li hemm il-garaxxijiet u allura ġaladarba l-intimat ghandu sehem indiviz, huwa irid ihalla sehmu pro rata mill-ispejjez tal-partijiet komuni li jinsabu f'dawn it-tlett *basements*.

Ghalhekk, meta l-intimat, fid-deposizzjoni tieghu jghid li "*jiena kont infurmajthom illi jiena ma ghandi x'naqsam xejn mal-garaxxijiet in kwistjoni u li ghalhekk ma kelli ghalfejn inhallas l-ebda ammont...*" (fol. 193) ma huwiex korrett, l-ghaliex il-kuntratt ta' akkwist tieghu jghid mod iehor.

Ikkunsidra ulterjorment;

15. Permezz tat-talba principali, s-socjeta rikorrenti qeghda titlob minghand l-intimat il-hlas tal-kontribuzzjonijiet fl-ammont ta' €884.48c u dan ghal perjodu 2004 sa 2009. Dawn il-kontribuzzjonijiet kienu dovuti ghall-manutenzjoni u spejjez amministrattivi tal-kondominju Verdemar Park. Fil-perjodu bejn is-snin 2004 u 2009 ghal ewwel kien hemm kumitat imwaqqaf mir-residenti li kien jiehu hsieb il-bzonnijiet tal-kondominju u imbaghad fil-15 ta' Mejju, 2008 kienet giet inkarigata s-socjeta rikorrenti. Qabel ma giet inkarigata s-socjeta rikorrenti, kull sid ta' appartament kien johrog Lm55 pari ghal €128.12c. Skond ma gie deciz fl-1 ta' Settembru, 2008 kien gie maqbul li "*... the owners will pay €128.12 per apartment and €34.94 per garage...*" (fol. 22). Fil-15 ta' Gunju, 2009, jirrizulta li l-intimat hallas is-somma ta' €130[3]. Fil-25 ta' Gunju, 2009 kien gie maqbul li "*... the administration fee and maintenance charge per apartment shall be of €372 for the period 1st June 2009 to 31st May 2010, which* [recte: whilst] *the contribution per garage shall be €98 for the period 1st June 2009 to 31st May 2010*" (fol. 28). B'hekk jekk wiehed jaghmel ri-assunt tal-kontribuzzjonijiet, jigi hekk:

i.	2004	-	€128.12c
ii.	2005	-	€128.12c
iii.	2006	-	€128.12c
iv.	2007	-	€128.12c
v.	2008	-	€128.12c
vi.	2009	-	€372

[3] Ara xhieda ta' Dr. Alexia Farrugia Zrinzo (fol. 20).

B'kollox €1,012.60c. Jekk minn dan l-ammont jitnaqqas l-ammont li hallas l-intimat fil-15 ta' Gunju, 2009 ta' €130, jigi l-bilanc ta' €882.60c. Is-socjeta rikorrenti qeghda titlob il-hlas, f'dawn il-proceduri ta' €884.48c.

16. Ghalhekk jirrizulta bic-car li l-intimat ghandu jhallas lis-socjeta rikorrenti l-ammont ta' €882.60c u dan bhala kontribuzzjonijiet minnu dovuti ghas-snin 2004 sa 2009.

17. Ghar-rigward tal-kontro-talba mressqa mill-intimat, jinghad li fis-sena 2003 kien gie deciz li ssir manutenzjoni tal-faccata tal-kumpless. Fil-fatt ghall-ewwel kienet giet nkarigata kumpanija sabiex taghmel dawn ix-xogholijiet pero, minhabba li x-xoghol ma kienx qieghed isir sew, l-inkarigu taghha kien gie terminat. Sussegwentement kienu tqabbdu zewg persuni biex jaghmlu dawn ix-xogholijiet. Meta dawn waslu biex jaghmlu l-parti tal-faccata ta' l-intimat, l-istess intmat kien qalilhom li dawn kellhom bzonn jifthu l-fili sew, jimluhom sew bis-*sealer* u imbaghad jaghtu zewg passatti zebgha u li x-xoghol kellhu jsir fis-sajf mhux f'April u f'Mejju – dawn l-ahhar xahrejn meta kien qieghed isir ix-xoghol fuq il-faccata. Dawn il-kuntratturi, skond ma jirrizulta mill-provi, ma riedux jaghmlu dan ix-xoghol u ghalhekk, ma sar xejn. Meta dawn l-istess zewg haddiema regghu marru biex jaghmlu l-btiehi nterni f'Awwissu/Settembru ta' dik l-istess sena, l-intimat staqsiehom jekk kienux ser jaghmlulu l-faccata u huma qalulu li ma riedux jaghmlu dak li kien qieghed jitlobhom jaghmlu. L-intimat sadanitant kien inkariga lil Perit David Pace sabiex jaghmel rapport fuq l-istat tal-faccata ta' l-appartament tieghu, liema rapport gie pprezentat fl-atti ta' dawn il-proceduri u jinsab esebit a fol. 49 tal-process. Skond ma jirrizulta mill-istess rapport, dak li talab l-intimat lill dawn iz-zewg kuntratturi jaghmlu kien skond ma talbu jaghmel l-istess Perit Pace fir-rapport tieghu. Fil-fatt insibu li "*F'dawna ic-cirkostanzi is-sengha titlob illi l-gebel jithalla jinxef sew, il-wicc jigi xkatlat imbaghad tinghata l-applikazzjoni ta' zebgha jew sealer. Ghalhekk dana ix-xoghol ghandu jinhadem lejn l-ahhar tas-sajf, sabiex il-gebel ikun lahaq nixef*" (fol. 49).

18. Skond ma jirrizulta mill-provi ukoll, il-faccata tal-blokk ta’ appartamenti maghruf bl-isem ta’ Verdemar park tifforma parti mill-komun u ghalhekk, l-ispejjez ghal dan ix-xoghol rikjest mill-intimat kellhu jithallas mill-fondi tal-kondominju. Dawn ix-xogholijiet jirrizultaw li kienu mehtiega u ta’ natura urgenti l-ghaliex iktar ma kienu jithallew pendenti iktar kienet ser tikber il-hsara. Fil-fatt l-intimat, fid-deposizzjoni tieghu jghid li fix-xitwa huwa kien spicca jilqa l-ilma li kien qieghed jidhollu fl-appartament tieghu fil-bramel u li minhabba dan l-ingress ta’ ilma, gratlu l-hsara fl-ghamara fost affarijiet ohra. Da parti taghha, s-socjeta rikorrenti ma gabet l-ebda gustifikazzjoni l-ghala dawn ix-xogholijiet ma sarux meta kienet qeghda issir il-faccata. Dak li talab l-intimat kien gustifikat, ikkonfermat minn persuna professjonali, u ma talab xejn li ma kienx skond is-sengha. L-intimat ighid li biex sewwa l-parti tal-faccata tieghu huwa nefaq is-somma ta’ €652 (fol. 64). Is-socjeta rikorrenti fir-risposta taghha ghall-kontro-talba qalet li dawn ix-xogholijiet ma kienux prospettati mill-artikolu 20 tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta’ Malta. Dan l-artikolu tal-ligi jaqra hekk:

20. *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.

19. It-Tribunal ma jaqbilx li x-xogholijiet li ghamel l-intimat ma kienux awtorizzati li jsiru. Ibda biex meta kien gie deciz mill-kumitat fl-2003 li ssir il-faccata, t-Tribunal jifhem li x-xogholijiet li kellhom isiru kellhom isiru skont is-sengha u l-arti. Galadarba l-haddiema nkarigati ma riedux jaghmlu x-xogholijiet skond is-sengha, allura l-intimat kien gustifikat li jaghmilhom u li l-ispejjez jitnaqqsu mill-kontribuzzjonijiet li kellhu jhallas. Ma jaghmilx sens li ssir bicca xoghol mhux sew u imbaghad terga ssir ghax l-ispejjez jizdiedu jistghu. Ukoll, l-istess artikolu tal-ligi jghid ukoll li f’kaz li ma jkunx hemm qbil dwar jekk l-ispejjez kienux ta’ natura urgenti l-kwestjoni kellha tigi riferita

ghall-arbitragg. Mill-provi prodotti ma rrizultax li kien hemm xi kwistjoni da parti tas-socjeta rikorrenti dwar l-urgenza ta' dawn ix-xogholijiet. Ghalhekk din l-eccezzjoni tas-socjeta rikorrenti sejra tigi michuda.

20. Is-socjeta rikorrenti tecepixxi ukoll li l-azzjoni intentata mill-intimat hija perenta a tenur ta' l-artikolu 2148(a) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan l-artikolu tal-ligi jirreferi ghal dawk l-azzjonijiet tal-ħajjata, skrapar, mastrudaxxi, bennejja, bajjada, ħaddieda, arġentieri, arluġġara u ta' persuni oħra li jaħdmu sengħa jew arti mekkanika, għall-prezz tal-opri jew tax-xogħlijiet tagħhom, jew tal-materjal li jfornu. Dawn il-persuni ghandhom terminu ta' tmintax-il xahar biex jiġbru dak li huwa dovut lilhom u li jekk ma jipproċedux gudizzjarjament (anke permezz ta' xi interpellazzjoni ġudizzjarja) biex jiġbru dak dovut lilhom f'dan it-terminu, allura huma ma jkollhom l-ebda dritt jitolbu dawn il-hlasijiet. Dan l-artikolu tal-ligi ma japplikax ghall-intimat. L-intimat ma huwiex jippretendi hlasijiet minghand is-socjeta rikorrenti ghal xogholijiet li hija kienet inkarigatu biex jaghmel, iżda qieghed jippretendi hlasijiet ghal xogholijiet li huwa kellu jaghmel minhabba l-fatt li l-haddiema li kienu tqabdu ma ghamlux ix-xogholijiet mifthiema u maqbula bejn is-sidien ta' l-appartamenti. Ghalhekk din l-eccezzjoni qeghda tiġi michuda.

21. L-ammont mitlub mill-intimat ghal dawn ix-xogholijiet qieghed jigi accettat, anke ukoll peress li ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni dwaru mis-socjeta rikorrenti. Ghalhekk, l-intimat ghandu jigbor minghand is-socjeta rikorrenti s-somma ta' €652.

22. Jifdal zewg kwistjonijiet x'jigu decizi. Dik ta' l-aerial tat-televizjoni u dik tal-hlas tal-kontribuzzjonijiet zejda (Lm10 pari ghal €23.29) li l-intimat ighid li hallas ghal tmien snin shah. Dwar l-ewwel kwistjoni, l-intimat jitlob li huwa jithallas s-somma ta' €118 ghal manutenzjoni tal-*aerial tat-televizjoni.* Ix-xhud Andrew Sammut, li huwa l-amministratur odjern, fuq dan il-punt qal li huwa kien staqsa lill-amministratur preċedenti x'kienet il-kwistjoni tal-aerial li hemm ukoll pendenti ma' l-intimat, u skond ma

xehed, huwa gie nfurmat li "*... l-obbligu tal-amministratur preċedenti kien li jwassal is-servizz sal-kaxxa tal-aerial, minn hemmhekk il-quddiem u cioe biex il-cable jasal ghal got-television bl-appartament proprjetà tas-sidien tal-Verdemar Park kien obbligu fuq l-istess sidien u mhux fuq l-amministrazzjoni*" (fol. 200-201). Da parti tieghu, l-intimat ighid li "*wara li kienu saru x-xogholijiet jiena skoprejt li kienu nqalghu l-wires tal-aerial tat-television tieghi fil-fatt kelli nhallas il-flus biex dan l-aerial jerga jitranġa u jiġi jahdem. L-aerial tat-television li ghadni kif semmejt suppost kellhom jithallsu mill-mizata...*" (fol. 195). Ix-xogholijiet li ghalihom qieghed jirreferi l-intimat huma ghax-xogholijiet li kienu saru mill-kuntratturi. Ghalhekk jidher li dak li qed jippretendi l-intimat mhux l-istess haġa li qieghed jirreferi ghalih ir-rikorrenti nomine. Jirrizulta ghalhekk li anke dawn ix-xogholijiet kienu neċessarji u dan minhabba li l-kuntratturi li kienu tqabbdu biex jaghmlu l-faccata ta' Verdemar Park kienu ikkawżaw hsarat fl-aerial tat-televizjoni ta' l-intimat bix-xogholijiet taghhom. Dan il-fatt hawn appena msemmi mill-intimat qatt ma gie kkontestat mir-rikorrenti jew telghu xi xhud biex jirribatti dawn l-allegazzjonijiet u t-Tribunal ma ghandux ghalfejn jiddubita mill-kelma ta' l-intimat f'dan ir-rigward. Ghalhekk, anke dan l-ammont ta' €118 huwa dovut.

23. L-ahhar kwistjoni hija dwar l-ammont ta' Lm10 pari ghal €23.29 li l-intimat hallas ghall tmien snin shah bhala kontribuzzjoni. Din it-talba ma tistax tintlaqa. Anke jekk dan l-ammont kien jithallas sabiex jaghmel tajjeb ghal parti mill-ispejjez tal-faccata, xorta wahda kien hemm spejjez ohra fil-komun li kienu qeghdin isiru u t-Tribunal ma ghandux ghalfejn jiddubita li tali spejjez effettivament saru. Ezempju ta' dan insibu li wara li tlestew ix-xogholijiet fuq il-faccata (eskluz dik ta' l-intimat), sussegwentement saru l-btiehi interni, li minnhom ibbenefika ukoll l-intimat.

24. Jekk wiehed jaghmel ri-epilogu ta' kollox jirrizulta li s-socjeta rikorrenti ghandha tigbor minghand l-intimat is-somma ta' €882.60c filwaqt li l-intimat ghandu jigbor minghand ir-rikorrenti s-somma ta' €770. Jifdal bilanc favur is-socjeta rikorrenti ta' €112.60c. F'dan il-kaz, it-Tribunal qieghed japplika r-regoli ta' tpacija skond il-ligi.

25. Finalment u qabel ma tinghalaq din il-vertenza, it-Tribunal jaghmel referenza ghal dak li nghad hawn fuq ghar-rigward tal-kuntratt ta’ akkwist ta’ l-intimat u r-regoli tal-kondominju li gew esebiti. Ikun ferm ghaqli li dawn jergghu jinqraw fid-dawl ta’ dak li inghad hawn fuq sabiex kwistjonijiet bhal dawn, li twalu hafna, ma jergghux jirrepetu ruhhom.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta u jiddeciedi billi:

1. Jichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mqanqla mir-rikorrenti ghar-rigward tal-kontro-talba mressqa mill-intimat.

2. Jiddikjara li l-ammonti dovuti mill-partijiet lejn xulxin qeghdin jiġu pacuti safejn dawn huma indaqs u jikkundanna lill-intimat jhallas id-differenza li teżisti bejn dawn iz-zewg sommom u cioe l-ammont ta’ mija u tnax-il ewro u sittin ċenteżmi ta’ euro (€112.60c) lir-rikorrenti.

L-ispejjez kollha, in vista ta’ dak hawn fuq deċiż ghandhom jithallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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