Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 326/2017/1

Daniel Bugeja bhala amministratur tal-condominium Kortin Park
(appellanti)

Vs

Mariella Borg Magri (appellata)

4 ta' Dicembru, 2018.

1. Permezz ta' avviz tat-talba prezentat fil-25 ta' Lulju, 2017 l-attur talab li l-konvenuta tkun kundannata thallsu s-somma ta' €2,412.20, sehemha ghal spejjez ta' manutenzjoni, xoghol li sar fil-parkegg u swimming pool fil-condominium Kortin Park, Copernicus Street, Mellieha.

2. B'sentenza tat-28 ta' Mejju, 2018 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar laqa' t-talba tal-attur limitatament ghas-somma ta' €225, kontribuzzjoni ghall-manutenzjoni li saret matul il-perjodu bejn it-2 ta' April u l-1 ta' Ottubru, 2016. Fir-rigward tal-ispejjez relatati mal-parkegg u l-pool, it-Tribunal qal:-

   "... illi jrid jiddeciedi fuq il-provi. F'dan il-punt ikollu jinghad illi l-attur ma gab l-ebda prova, f'forma ta' ricevuta jew dikjarazzjoni (u wisq anqas xhieda) ta' kuntratturi li ghamlu x-xoghol in kwistjoni jew persuni li fornew il-materjal ghall-progett in kwistjoni. Ma kienx bizzejjed illi l-attur ezebixxa ammont ta' minuti ta' laqghat fejn gie diskuss il-progett. F'dan ir-rigward, l-eccezzjonijiet tal-konvenuta fil-konfront ta' dawn iz-zewg xoghlijiet huma gustifikati. Sabiex it-Tribunal jasal jiddeciedi li l-attrici ghandha thallas sehemha mix-xoghlijiet, kellu qabel xejn jintwera illi x-xoghlijiet fil-fatt saru u thallsu, apparti li kienet mehtiega ta' x'kienu x-xoghlijiet. Ghaldaqstant, it-talba f'dan ir-rigward m'hijiex gustifikata".

3. Il-parti dispozittiva tas-sentenza taqra:

   "Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jilqa' t-tieni, t-tielet u r-raba' eccezzjoni tal-konvenuta, jichad l-ewwel eccezzjoni, u jilqa' limitatament it-talbiet attrici u jikkundanna lill-konvenuta thallas lill-attur is-somma ta' mitejn u hamsa u ghoxrin ewro (€225). In vista tal-fatt illi l-ammont kanonizzat favur l-attur huwa biss parti relattivament zghira minn dak minnu mitlub, l-ispejjez ghandhom jithallsu kwantu ghal disgha partijiet minn ghaxra (9/10 mill-attur u parti minn ghaxra (1/10) mill-konvenuta".

4. B'rikors prezentat fil-15 ta' Gunju, 2018 l-attur appella mis-sentenza fejn argumenta li t-Tribunal:

   i. ghamel apprezzament zbaljat tal-provi.

ii. naqas milli japplika b'mod korrett il-ligi rilevanti.
iii. Naqas milli jaghti raguni ghalfejn it-talba ghall-ammont mitlub rigward l-ittra legali tat-13 ta' Lulju, 2016 ma ma ntlaqatx.

L-attur talab sabiex:

> *".... din l-Onorabbli Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Mejju tas-sena elfejn u tmintax (2018) fl-ismijiet premessi, billi tikkonferma il-parti tas-sentenza fejn il-konvenuta appellata giet ikkundannata thallas is-somma ta' mitejn u hamsa u ghoxrin Ewro (€225), u billi tirrevoka u tbiddel il-bqija tas-sentenza, filwaqt li tilqa' t-talbiet atturi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuta appellata"*.

5. Il-konvenuta wiegbet u tat ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jkun michud.

6. Jibda biex jinghad li kuntrarjament ghal dak li ssostni l-konvenuta, skont il-ligi t-Tribunal m'huwiex marbut bir-regola tal-ahjar prova.

7. Wara li l-qorti qrat l-atti, tosserva:-

   i. Fl-eccezzjonijiet il-konvenuta ma kkontestatx il-fatt li x-xoghol fil-pool u parkegg saru. Tant hu hekk li l-eccezzjonijiet li tat (fol. 12) huma li:

      a) Hallset ghall-maintenance kemm matul l-2015 u 2016;
      b) Fir-rigward tax-xoghol fil-parkegg, ma tatx il-kunsens taghha sabiex isir ix-xoghol u ghalkemm talbet rendikont qatt ma nghata lilha.
      c) Dwar ix-xoghol fis-swimming pool, ghalkemm talbet id-dokumenti li juru kif saret l-ispiza u kif inqasmet bejn is-sidien, ma nghatatx taghrif.

   ii. Fl-eccezzjonijiet il-konvenuta ma kkontestatx it-talba ghar-raguni li ma kinitx notifikata bl-avviz tal-laqghat li ser jissemmew hawn taht.

   iii. Kien hemm approvazzjoni tal-laqgha generali tal-condominium li jsir ix-xoghol fil-parkegg. Dan jirrizulta mill-minuti tal-laqgha li saret fis-26 ta' Settembru, 2015 fejn kien deciz li *"The amount to be paid by the end of January 2016 is €1,450 per tenant (less any already paid contribution) in order to commence works in March 2016"*. Mill-minuti tal-laqgha generali tat-28 ta' Mejju, 2016 irrizulta wkoll li s-somma ta' €12,390 thallset lill-kuntrattur *".... for the works done which consisted of digging up and carting away of the car park concrete floor, levelling of sub-floor, laying of metal mash and C20 concrete, screening by power flout and painting of car park spaces"* (fol. 31). Prova wkoll li x-xoghol fil-parkegg kien sar. Imbaghad fis-seduta ta' wara kienu approvati l-minuti tal-laqgha tat-28 ta' Mejju, 2016 (fol. 34). Il-maggoranza tal-*condomini* hallsu jew ghadhom qeghdin ihallsu sehemhom mill-ispejjez (ara dokument a fol. 48).

iv. Fil-laqgha generali tat-8 ta' Jannar, 2013 kien miftiehem li kull sid ta' appartment ghandu jhallas is-somma ta' €240 ghax-xoghol fil-pool u *pump room* (fol. 55). Dawk kollha prezenti qablu li jaghmlu dik il-kontribuzzjoni. Mid-dokument a fol. 48 jirrizulta li kienet biss il-konvenuta u *condominus* iehor li ma hallsux dik is-somma.

v. Jirrizulta li l-konvenuta ma attenditx il-laqghat generali, fejn kieku riedet setghet facilment tistaqsi biex tara d-dokumenti relatati max-xoghol li sar fil-pool u *car park* u tinghata spjegazzjoni.

vi. Mill-provi jirrizulta li l-uniku oggezzjoni li l-konvenuta baghtet bil-miktub kienet ittra bla data[1] fejn infurmat lill-attur li ma kinitx favur li jsir xoghol fil-car park; *"I don't have that money available, as my money is invested long term. I am single & retired so let the residents with working husbands pay for it"*. Oggezzjoni li ovvjament m'ghandhiex bazi fil-ligi. Il-konvenuta ma pprezentatx ittri ohra.

8. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti fehmet li l-spejjez straordinarji saru, u dan fl-interess tal-condominium li l-konvenuta tifforma parti minnu.

9. Ghal dak li jirrigwarda l-hlas pretiz fir-rigward tal-*parking area*, il-qorti ma taqbilx li l-konvenuta ghandha thallas €1,450 li tinkludi fiha parti mis-sehem ta' *condominus* iehor li rrifjuta jhallas (ara minuta tal-laqgha tas-26 ta' Settembru, 2015, fol. 29). Il-konvenuta ghandha thallas is-sehem taghha (1/12) u xejn iktar, li jfisser **€1,328.50** (€15,942/12). L-attur ma spjegax minn fejn jirrizulta mil-ligi d-dritt tal-laqgha tal-condominium li jgieghel condominus iehor ihallas parti mis-sehem ta' condominus iehor li ma hallasx sehemu mill-ispejjez.

10. M'ghandux ikun li filwaqt li l-condominus l-ohra hallsu sehemhom, bl-eccezzjoni ta' condominus iehor biss, il-konvenuta tibqa' tirrifjuta li thallas sehemha bl-iskuza li ma nghatatx rendikont u m'ezaminatx id-dokumenti relatati mal-ispejjez li saru. Kien fl-interess taghha li tattendi ghal-laqghat u titlob diskussjoni dwar l-ispejjez u spjegazzjoni fejn mehtieg.

11. Ghal dak li jirrigwarda t-talba relatata mal-hlas ta' €47.20 in konnessjoni mal-ittra legali tat-13 ta' Lulju 2016, l-attur ma tax spjegazzjoni kif waslu għal dik ic-cifra. Fic-cirkostanzi l-qorti ser tillikwida *arbitrio boni viri* tillikwida s-somma ta' ghoxrin ewro (€20) ghal dik l-ittra meqjus li skont it-Tariffa 'E' (Kap. 12) id-dritt ta' avukat għall-ittra ufficjali hu €23.29.

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell sa fejn kompatibbli ma' dak li nghad hawn fuq u tvarja s-sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar tat-28 ta' Mejju, 2018 u minflok tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-attur is-somma ta' elf tmien mija u tlettax-il ewro u hamsin centezmu

[1] Mill-ittra ta' twegiba datata l-1 ta' Lulju, 2015 a fol. 44, jidher li l-ittra tal-appellata ntbaghatet f'dak iz-zmien.

(€1,813.50), bl-imghax mis-26 ta' April, 2017 (data tan-notifika tal-ittra ufficjali tal-14 ta' Dicembru, 2016). Spejjez taz-zewg istanzi jinqasmu in kwantu ghal 1/10 a karigu tal-attur u 9/10 a karigu tal-konvenuta.[2]

Anthony Ellul.

[2] B'nota prezentata fit-12 ta' Jannar, 2018 il-konvenuta ddikjarat li l-ammont pretiz kien elf disa' mija u tnejn u sittin ewro (€1,962) (fol. 92).