



MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tat-8 ta' Gunju, 2006

Appell Civili Numru. 599/2002/1

**Victor Sant u Victor Cuschieri, f' isimhom proprju u
ghan-nom ta' Tower Point Residents Association u
Alexander Ellul, John Appleby, Victor Bezzina,
Maryann Kissaun Jackson, Dr. Renato Cefai, Mara
Caruana Curran, Philip Tabone, Dr. Thomas u Anne
Fenech, Stephen Said, Andrew Said, Francesca
Salamone, Anne Agius Ferrante**

vs

Mark Borda

Il-Qorti,

Fl-14 ta' Ottubru, 2005, il-Qorti Civili tal-Magistrati
ppronunzjat is-segweni sentenza fl-ismijiet premissi:-

“Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat l-4 t' Ottubru tas-sena 2002 li permezz tieghu l-atturi sejhu lill-konvenut quddiem din il-qorti sabiex jghid ghaliex m'ghandux ikun ikkundannat:

1. Illi jhallas lill-atturi s-somma ta' elf, sitt mija u zewg Lira Maltin, (Lm1,602.00,0), rapprezentanti inkwantu ghas-somma ta' mitejn u disa' u sebghin Lira Maltin, (LM279.00,0), il-kontribuzzjoni annwali ghall-perjodu bejn il-15 ta' Lulju tal-1998 sal-14 ta' Lulju tal-1999; inkwantu ghas-somma ta' mitejn u erba' u disghin Lira Maltin, (LM294.00,0), l-kontibuzzjoni annwali ghall-perjodu bejn il-15 ta' Lulju tal-1999 sal-14 ta' Lulju tas-sena 2000; inkwantu ghs-somma ta' erba' mitt Lira Maltin, (LM400.00,0), l-kontribuzzjoni annwali ghall-perjodu bejn il-15 ta' Lulju tas-sena 2000 sal-14 ta' Lulju tas-sena 2001; inkwantu ghas-somma ta' tlett mija u sittax –il Lira Maltin, (LM 316.00,0), l-kontribuzzjoni annwali ghall-perjodu bejn il-15 ta' Lulju tas-sena 2001 sal-14 ta' Lulju tas-sena 2002 u inkwantu ghas-somma ta' tlett mija u tlettax –il Lira Maltin, (LM313.00,0), l-kontibuzzjoni annwali ghall-perjodu bejn il-15 ta' Lulju tas-sena 2002 sal-14 ta' Lulju tas-sena 2003, dovuta minnu bhala wiehed mir-residenti tal-appartamenti fil-block “Tower Point Mansions” u bhala wiehed mill-firmatarji tal-Istatut ta' Assocjazzjoni ossija il-“Constitution of the Tower Point Flats Residents Association”, illi jistabilixxi u jirregola l-obbligu tal-pagament tal-ammonti pretizi f'din l-istanza, (Dokument A);

2. Bl-ispejjez tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju u ta' qbid kawtelatorju, prezentati kontestwalemnt, dawk ta' l-ittra legali tas-16 ta' Lulju tas-sena 2002, (Dokument B); tal-konsult (LM10.00,0), u dawk ta' l-ittra ufficcjali tas-27 ta' Gunju tas-sena 2000, u dawk ta' l-ittra ufficcjali tal-20 ta' Settembru tas-sena 2001;

3. Bl-imghax legali dekoribbli fuq id-diversi ammonti imsemmija f'dana l-avviz mid-dati rispettivi tal-iskadenza tagghom, u cioe', inkwantu ghas-somma ta' mitejn u disa' u sebghin Lira Maltin, (LM279.00,0), mill-15 ta' Lulju tal-1998; inkwantu ghas-somma ta' mitejn u erba' u disghin Lira Maltin, (LM294.00,0), mill-15 ta' Lulju tal-1999;

inkwantu ghas-somma ta' erba' mitt Lira Maltin, (LM400.00,0), mill-15 ta' Lulju tas-sena 2000; inkwantu ghas-somma ta' tlett mija u sittax –il Lira Maltin, (LM316.00,0), mill-15 ta' Lulju tas-sena 2001; u inkwantu ghs-somma ta' tlett mija u tlettax –il Lira Maltin, (LM313.00,0), mill-15 ta' Lulju tas-sena 2002 sad-data tal-pagament effettiv;

4. Illi l-konvenut hu wkoll ngunt ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet datata l-4 ta' Dicembru tas-sena 2002 li permezz taghha l-konvenut eccepixxa s-segwenti:

1. Illi preliminarjament l-eccipjenti ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront tal-atturi salv Victor Sant u Victor Cuschieri fil-kwalita' taghhom ta' President u Segretarju tal-Assocjazzjoni tar-residenti ta' Tower Point stante li m'gahndu ebda relazzjoni guridika maghhom;

2. Illi l-proceduri istitwiti mill-atturi ghan-nom tat-“Tower Point Residents Association”, huma intempestivi stante li kif jidher mill-ittra hawn annessa bhala dokument ‘A’, l-eccipjenti talab kopja tal-“abridged accounts” sabiex isiru l-verifiki tas-somom mitluba fil-konfront ta' dak li hu dovut lilu mill-assocjazzjoni, dawna ma ntbaghtux kif obbligati jaghmlu skond l-istess statut ta' assocjazzjoni;

3. Illi subordinatament kif gie deciz f'kawza fl-istess ismijiet numru 1535/1998 deciza fil-15 ta' April tas-sena 2002 inghad, inter alia f'pagna 7 paragrafu tlieta (3), li l-eccipjenti kellu ragun jitlob li l-faccata tal-“penthouse” residenza tieghu tiffirma parti mill-blokk ta' bini. Isegwi li l-manutenzjoni tal-faccata huwa obbligu tal-assocjazzjoni u ghalhekk l-eccipjenti jippretendi li jigi rimborsat ghall-ispejjez inkorsi minnu u ghall-ispejjez li jrid jinkorri f'dan il-kuntest;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi ghal dawn ir-ragunijiet l-eccipjenti jipprevalixxi ruhu minn dawn il-proceduri sabiex jipprezenta kontro-talba skond il-ligi;

Illi in vista tal-premess l-istess konvenut ippremetta s-segwenti:

Peress illi skond sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta gie deciz li l-manutenzjoni u r-riparazzjonijiet tal-faccati tal-“penthouse” kienu jiffurmaw parti mill-blokk u ghalhekk kellhom jithallsu mill-assocjazzjoni attrici;

Peress illi l-assocjazzjoni nonostante tali decizjoni qed tirrifjuta tonora tali obbligu legali;

Illi in vista tal-premess, jghidu ghalhekk il-konvenuti jew min minnhom ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. Tikkundannahom jesegwixxu dawk ix-xoghlijiet ta' manutenzjoni u riparazzjoni fuq il-faccata tar-residenza tieghu; jew ahjar il-partijiet ta' barra tal-“penthouse” u fin-nuqqas jigi awtorizzat jaghmel dawk ix-xoghlijiet huwa stess taht id-direzzjoni ta' perit nominandi a spejjez ta' l-istess atturi rikonvenzjonati kif gie deciz minn din l-Onorabbli qorti diversament preseduta;

2. Illi ghall-iskopijiet ta' kompetenza it-talba ma teccedix it-tlett elef Lira Maltin, (LM3,000.00,0);

3. Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra legali tas-17 t'Ottubru tas-sena 2002;

Rat l-eccezzjonijiet tal-atturi ghall-kontro-talba tal-konvenut datata s-6 ta' Jannar tas-sena 2003;

1. Illi l-kontro-talba tal-konvenut ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontro l-konvenut stante illi hija infondata fil-fatt u fid-dritt;

Kopja Informali ta' Sentenza

2. Illi mhux minnu illi tezisti xi sentenza illi ghaddiet res gudicata bejn il-kontendenti, illi b'xi mod ippronunzjat dak allegat mill-konvenut fil-kontro-talba tieghu;

3. Illi l-obbligu allegat mill-konvenut ma jezistix;

4. Illi finalment f'kaz illi dina l-Onorabbli Qorti tiddeciedi favur l-ezistenza in parte jew in toto tal-obbligu allegat mill-konvenut ghandu jittiehed kont mill-istess Onorabbli Qorti tal-fatt illi l-istess konvenut minhabba l-piki u l-inadempjenza tieghu irrenda l-ezekuzzjoni eventwali ta' tali obbligu ferm aktar oneruz ghall-atturi u skond il-principji generali tal-ligi ghandu jkun il-konvenut li jbati l-effetti tal-komportament tieghu;

5. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat il-verbal datat it-30 ta' Jannar tas-sena 2003 li permezz tieghu l-konvenut irtira l-ewwel eccezzjoni minnu prezentata;

Innotat li fuq talba tal-partijiet u tenut kont tal-principju tal-buon vicinat, ikkoncediet perjodu biex il-partijiet jesploraw il-possibilita' ta' transazzjoni;

Illi dan il-perjodu ghadda inutilment;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Ezaminat in-nota t'osservazzjonijiet tal-konvenut rikonvenzjonant datata t-12 ta' Meju tas-sena 2005;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi l-fond meritu ta' din il-procedura jikkonsisti fi kwantita' t'appartamenti u f' "penthouse" fuqhom sitwata fi Triq it-Torri, Tas-Sliema, bl-isem "Tower Point";

2. Illi skond il-kostituzzjoni ta' l-assocjazzjoni tar-residenti fil-fuq imsemmi fond, li kopja taghha hi riprodotta a fol 2 et sequitur u hi mmarkata dokument 'A', hemm fost ohrajn, is-segwenti patti u kondizzjonijiet vinkolanti fuq is-sidien ta' l-appartamenti u "penthouse" sitwati fl-imsemmi fond:

i. Illi l-istess sidien huma anke proprjetarji kollettivament tal-partijiet komuni ta' l-imsemmi fond;

ii. Illi l-istess individwi gew flimkien bl-iskop li jkunu jistghu jzommu l-manutenzjoni u ridekorazzjoni tal-partijiet komuni tal-blokk;

iii. Illi jzommu l-faccata tal-blokk fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u mizbugha b'kulur accettabbli ghall-maggoranza tal-partijiet involuti;

iv. Illi l-kundizzjonijiet pattwiti jibqghu vinkolanti fuq il-partijiet sakemm jigu liberati mill-osservanza taghhom bil-kunsens specifiku skritt tal-partijiet kollha nvoluti jew sakemm ikun trasferit kull interess li parti jista' jkollha fl-istess fond fuq indikat;

v. Illi akkwirent ta' appartament, (inkluz ukoll il-"penthouse"), fl-imsemmi blokk jibda jiffirma parti mill-imsemmija assocjazzjoni in sostituzzjoni tal-persuna li tkun ittrasferietlu d-drittijiet taghha meta jinnotifika l-akkwist lill-partijiet l-ohra tal-kuntratt t'assocjazzjoni in dizamina jew lill-president ta' l-istess assocjazzjoni;

3. Illi l-iskopijiet ta' l-assocjazzjoni huma elenkati taht il-klawsola ta' l-oggettivi ta' l-istess u jirriflettu fedelment l-istess skopijiet indikati aktar qabel fil-paragrafu numru tnejn (2);

4. Illi ghalhekk ir-residenti ta' l-imsemmi blokk huma konguntivament tenuti jiehdusiebi:

i. il-manutenzjoni tal-partijiet komuni ta' l-imsemmi blokk;

Kopja Informali ta' Sentenza

- ii. jizbghu l-faccata ta' l-istess b'kulur accettat mill-maggoranza tar-residenti;
- iii. jassiguraw kemm il-partijiet komuni kif ukoll il-blokk fl-interrezza tieghu;
- iv. jigbru u jhallsu l-ispejjez u pagamenti dovuti biex jintlahqu l-ghanijiet ta' l-assocjazzjoni;

5. Illi l-assocjazzjoni hi mmexxija minn kumitat specifiku ta' mhux aktar minn hames persuni u mhux anqas minn tlieta presedut minn president li ghandu wkoll ikun assistit minn segretarju, il-koll eletti skond l-istess statut fuq riferit;

6. Illi l-imsemmija president u segretarju ghandhom ir-rapprezentanza legali ta' l-istess assocjazzjoni;

Ikkunsidrat:

Illi l-atturi kienu kostretti jipprocedu b'din il-procedura stante li wara li pprocedew fl-interessi tar-residenti kollha ghall-manutenzjoni kif xieraq tal-blokk kollu, l-konvenut, nonostante diversi interpellazzjonijiet, baqa' jirrifjuta li johrog, il-kontribuzzjoni minnu dovuta;

Illi l-konvenut ma jirrizultax li kien firmatarju originali ta' l-istatut tar-residenti izda kien aderixxa ghall-istess wara li kien xtara l-appartament tieghu – indikat bhala "penthouse" – mill-proprjetarju precedenti, (ara fol 41);

Illi ghalhekk l-atturi jsostnu li l-konvenut ghandu jikkontribwixxi l-parti tieghu, haga li l-konvenut qed jirrifjuta li jaghmel;

Illi l-president ta' l-assocjazzjoni ipprezenta lill-konvenut bil-kont tal-kontribuzzjoni minnu dovuta, izda inutilment;

Illi ghalhekk kien kostrett biex flimkien mar-residenti l-ohra tal-blokk de quo, jipprocedi b'din il-kawza;

Ikkunsidrat:

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-ammont mitlub mill-atturi hu wiehed debitament assodat b'dokumentazzjoni adegwata;

Ikkunsidrat:

Illi l-konvenut isostni li m'ghandu l-ebda relazzjoni guridika ma' l-atturi;

Illi f'dan ir-rigward ghandu jinghad li dan hu konfutat bl-azzjoni ta' l-istess konvenut meta xtara l-appartament, ("penthouse"), tieghu u ffirma d-dokument ta' assunzjoni ta' responsabbilita' ghall-manutenzjoni komuni, (ara fol 41);

Illi ghaldaqstant l-ewwel eccezzjoni hi respinta bl-ispejjez;

Ikkunsidrat:

Illi l-konvenut issollewa wkoll l-intempestivita' ta' l-azzjoni odjerna;

Illi f'dan is-sens ghandu jinghad li l-assocjazzjoni kienet kitbet lill-konvenut b'mod gudizzjarju kemm –il darba, izda xorta injora l-istess u baqa' jirrifjuta jikkontribwixxi s-sehem tieghu skond l-istatut;

Ghaldaqstant din it-tieni eccezzjoni hi wkoll respinta bl-ispejjez;

Ikkunsidrat:

Illi finalment il-konvenut jaghmel referenza ghall-kawza deciza fil-15 t'April tas-sena 2002 u jallega li din is-sentenza gia epurat il-kwistjoni li illum hi kolpita biha din il-qorti;

Illi apparti l-fatt li l-ezistenza ta' l-istess hi kontestata mill-atturi fil-kontrotalba taghhom, l-istess konvenut naqas li jgib provi fir-rigward u konsegwentement qed tigi wkoll respinta bl-ispejjez;

Ikkunsidrat:

Illi in effetti peress li din l-istess sentenza indikata fiz-zewg paragrafi precedneti tiffirma l-bazi tal-kontrotalba tal-konvenut u stante li ghar-ragunijiet immedjatament fuq esposti din ma gietx pruvata, it-talbiet tal-konvenut kontenuti fil-kontrotalba tieghu huma bla bazi stante li l-premessa li fuqha huma bbazati hi inezistenti;

Illi ghalhekk l-assocjazzjoni de quo m'ghandha l-ebda obbligi x'tonora fil-konfront tal-konvenut u tiddikajra minflok, li s-sitwazzjoni hi proprjament bil-maqlub cioe', li l-konvenut ghandu obbligi versu l-atturi stante li huma effettwaw l-obbligi komuni taghhom fil-blokk de quo u kien biss il-konvenut Borda, li b'diversi sotterfugi ghamel minn kollox biex jizloq mill-istess obbligi, a skapitu ta' l-istess atturi;

Illi dan jammonta ghal hekk imsejjah arrikkiment indebitu li hu l-obbligu ta' din il-qorti li tirradrizza;

Ikkunsidrat:

Illi minn ezami tad-dokumentazzjoni prodotta hi konvinta li l-ammont mitlub mill-atturi fil-konfront tal-konvenut Borda hu dovut u li l-istess konvenut Borda hu regolarment vinkolat li jirrifondi lill-istess atturi;

Ghaldaqstant, filwaqt li tirrespingi wkoll il-kontrotalbiet tal-konvenut Mark Borda, tilqa' t-talbiet ta' l-atturi flimkien ma' l-eccezzjonijiet taghhom ghall-kontrotalba tal-konvenut u tikkundanna lill-konvenut Mark Borda biex ihallas lill-atturi l-ammont ta' elf sitt mija u zewg Liri Maltin, (Lm1,602.00,0), kif deskritti fl-avviz promotur ta' din il-procedura, bl-ispejjez u interessi skond il-ligi."

Il-konvenut appella minn din is-sentenza billi jikkwerela l-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti fejn din cahditlu l-kontrotalba. Sostanzjalment, huwa jgib 'il quddiem dawn l-ilmenti:-

Kopja Informali ta' Sentenza

(i) L-ewwel Qorti naqset li taghti piz debitu lir-regonament dedott minn Qorti ohra diversament presjeduta fis-sentenza tal-15 ta' April 2002 (Avviz Nru. 1535/98 MM);

(ii) Il-motiv tat-talba rikonvenzjonali tieghu ma kienetx suggerita biss minn din is-sentenza imma wkoll mir-Regolamenti statutorji tar-Residents' Association tal-blokk ta' appartament;

(iii) L-Assocjazzjoni ma kellhiex tiddistingwi u tiddiskrimina bejn il-faccati ta' l-appartamenti l-ohra tal-blokk u l-faccata tal-*penthouse* tieghu;

Oltre dawn l-ilmenti l-appellanti jissottometti, korrettement fil-hsieb tal-Qorti, illi l-ewwel Qorti ddecidiet eccezzjoni li kienet giet irtirata u, dippju, li attribwitlu arrikiment indebitu meta l-kwestjonijiet involuti kienu jiccentraw fuq inadempjenzi kontrattwali. Jissokta jinsisti mbaghad fuq l-eccezzjoni tieghu ta' l-intempestivita` ghar-raguni li ma giex provvdut b' *abridged accounts*;

Bhala punti ta' fatt kif johorgu minn certi dokumenti esebiti nsibu s-segwenti:-

1. L-appellanti akkwista b' xiri l-appartament internament enumerat 15 kompriz l-arja tieghu permezz ta' kuntratt tal-10 ta' Dicembru 1996, atti Nutar Dottor Pierre Cassar (fol. 111). Fih hemm deskritt l-ambjenti komuni tal-blokk, ossija "*the entrance, hallway, stairs, stairwell, staircase, lift, lift space, shafts and landings*". Jinghad ukoll illi l-appellanti kien obligat li josserva t-termini u l-kundizzjonijiet ta' l-istatut ta' l-Assocjazzjoni tas-sidien ta' "*Tower Point Mansions*";

(2) Effettivament, l-appellanti aderixxa formalment ghal dawk l-istess termini u kondizzjonijiet b' effett mill-25 ta' Gunju 1994 u fil-fatt gie accettat bhala membru ta' l-Assocjazzjoni minn din id-data. Ara dokument a fol. 41;

(3) Bazikament mill-Istatut esebit a fol. 2 jirrizulta li fost l-objettivi ta' l-Assocjazzjoni hemm dak *“to ensure, provide for and supervise the cleaning, maintenance and redecoration of the common parts of the Block”* ahjar elenkati f' Schedule TP1, u dan kemm internament u esternament. Kif imbaghad mahsub fil-preambulari ta' l-istess Statut hemm ukoll dak li *“exterior surfaces of the said Block are maintained and redecorated in accordance with colour and other schemes acceptable to the majority of the parties”*. Fil-fatt skond Schedule TP3 l-fondi ta' l-Assocjazzjoni kellhom iservu *inter alia* wkoll ghar-*“re-decoration of the exterior façade of the block”*;

Fermi dawn il-fatti l-Qorti jidhrilha li jkun opportun jekk tibda biex taghmel dawn l-osservazzjonijiet preliminari ghall-ahjar elucidazzjoni tal-kwestjoni in disamina:-

(1) Innegabilment, l-iskop tat-twaqqif ta' l-Assocjazzjoni, bhal ma hu dak tal-Condominia (Att XXIX ta' l-1997, Kapitolu 398) hu dak karatterizzat principalment mil-ko-ezistenza flimkien tal-hekk maghrufa komunjoni forzuza fuq dawk l-elementi ta' l-edificju li l-utilizzazzjoni taghhom hi necessarja ghall-fini tat-tgawdija tal-proprjeta` individwali ta' kull singolu proprjetarju jew kondominu;

(2) Di regola dawn l-elementi ta' l-edificju huma dawk ta' l-ambjenti komuni definiti mill-Istatut ta' l-Assocjazzjoni jew derivanti mit-titolu ta' akkwist ta' kull unita` singola fil-blokk;

(3) B' danakollu, il-proprjetarji assocjati jistghu, bil-kunsens unanimu, jaqblu li jikkostitwixxu partijiet komuni ghal fini li tigi konferita lilhom certa destinazzjoni. Dan bl-iskop li timpedixxi lil kull singolu proprjetarju li jiddisponi dwarhom minghajr il-kunsens ta' l-ohrajn. Hekk, ad ezempju, fil-kaz in ezami, ir-re-dekorazzjoni tal-faccata tal-blokk;

(4) Hu mistenni illi kull proprjetarju, membru ta' l-Assocjazzjoni, jirrispetta t-termini statutorji u ma jissotrajix ruhu mill-obbligu tal-kontribuzzjoni ta' l-

ispejjez, skond kif fl-istess Statut prefiss, għall-konservazzjoni ta' l-ambjenti komuni u ta' dawk l-oħra li jkunu gew iddestinati għal dan l-istess fini. Bla dubju, obbligu bhal dan hu meqjus bhala "*obligatio propter rem*";

Oltre dawn l-osservazzjonijiet jistghu jizdiedu bhala kunsiderazzjonijiet agguntivi tal-pattijiet statutorji s-segwenti:-

(i) Gjaladarba l-membri ta' l-Assocjazzjoni jkunu ssottoskrivew għat-termini u kundizzjonijiet tar-regolamenti ta' l-Assocjazzjoni dawn jakkwistaw karattru konvenzjonali li jivvinkolaw mhux biss lill-proprjetarji attwali imma wkoll lill-akkwirenti successivi;

(ii) Jikkonsegwi li dawk l-istess regolamenti għandhom valur normattiv in kwantu jiddixxplina f' termini generali u għall-futur ir-rapport fl-ambitu tal-komunjoni;

(iii) Il-kompartecipanti jistghu allura jirregolaw it-tqassim tal-kontribuzzjonijiet għall-fond komuni skond kif jidhrilhom xieraq u dan jorbot lill-partijiet. Naturalment bhal kull kuntratt iehor, dan ukoll jista' jigi modifikat bil-kunsens ta' l-istess kompartecipanti;

Premessi dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha, ferm importanti għal dak li ser jigi rifless aktar 'il quddiem, għal dak li jikkoncerna l-qalba ta' l-aggravju principali jidher mill-provi illi l-atteggjament rispettiv tal-kontendenti fir-rigward tal-kwestjonijiet involuti jsegwi dan il-perkors:-

(1) Għall-Assocjazzjoni, kif rappreżentata fl-atti mill-amministraturi/mandatarji tagħha Victor Sant u Victor Cuschieri, meta saret ir-re-dekorazzjoni fis-sena 2000, il-*penthouse* ta' l-appellanti ma gietx meqjusa bhala parti mill-faccata u allura dan seta' jmantniha kif ried hu bla ebda ntromissjoni mill-Assocjazzjoni. Ara deposizzjoni ta' Victor Sant a fol. 85;

(2) B' danakollu, dejjem skond l-imsemmi attur (ara Affidavit tieghu a fol. 102), l-Assocjazzjoni offriet lill-appellanti li taghmillu l-faccata tal-*penthouse* fi spirtu ta' bwon vicinat u mhux ghax kienet obligata. Ghall-appellant din l-offerta saret bil-patt li hu jhallihom juzaw it-terrazzin tieghu ghall-iffrankar ta' l-ispiza tal-*crane* (ara xhieda tieghu a fol. 96);

(3) B' ittra tieghu datata 29 ta' Dicembru 1997 (fol. 57) l-appellant innifsu kkonsidra l-*penthouse* tieghu bhala entita` separata mill-kumpliment tal-blokk tant li kif hu stess esprima "*is withdrawn inwards and not visible from the promenade*", u allura ma kellhiex tigi inkluza f' ezercizzju "*whose object it is to ensure that the exterior finish of all flats is the same*". Aktar 'il quddiem pero` b' ittra ohra tieghu tad-9 ta' Settembru 1998 (fol. 66) l-appellanti jinsisti illi "*the Association is fully responsible for the costs connected with all repair and maintenance works required on the external surfaces of the Penthouse*";

(4) Filwaqt li l-Assocjazzjoni tisetlet argoment favur it-tezi taghha mill-kontenut ta' l-ittra precitata tad-29 ta' Dicembru 1997 (ara Affidavit ta' Victor Cuschieri a fol. 112), ir-rapprezentanti taghha jissottomettu wkoll illi l-appellanti ma ghandux minn x' hiex jilmenta ghax fil-kors tar-re-dekorazzjoni huma hadu hsieb jaghmlu xoghlijiet ta' din l-ghamla fuq l-opramorta tal-*penthouse* u allura l-appellanti bbenefika wkoll. Fuq din l-osservazzjoni l-appellanti jikkummenta illi l-opramorta tirrapprezenta tnejn fil-mija (2%) tal-parti esterjuri tal-*penthouse* u ma setax allura jigi pretiz illi, filwaqt li huwa jhallas kontribuzzjoni doppja, l-Assocjazzjoni thalli barra tmienja u disghin fil-mija (98%) tar-re-dekorazzjoni tal-*penthouse*. Ara Affidavit ta' l-appellant a fol. 131;

Kif jigri f' kazi simili fejn l-element tal-pika jkollu ffit jew wisq il-piz tieghu, il-partijiet f' dan il-kaz flok ma adoperaw l-energija, il-hin u l-bon sens taghhom biex ifittxu s-soluzzjoni fl-interess ta' dik il-ko-ezistenza li hi ghab-bazi tal-komunanza pacifika u tat-tgawdija ahjar, intilfu f'

rezistenzi fejn, minn naha l-wahda, l-Assocjazzjoni tinsisti li l-faccata tal-*penthouse* ma hijiex parti mill-faccata tal-blokk u ma ghandhiex ghalhekk tigi mantenuta mill-fondi ta' l-Assocjazzjoni, ghal liema l-appellanti hu kontribwent u, minn naha l-ohra, l-appellanti jirrezisti li jhallas dak minnu dovut b' obbligu u skond ir-ripartizzjoni stabbilit fl-Istatut. Dan apparti wkoll minn naha ta' l-appellanti ta' certa posizzjoni minnu assunta fil-bidu u aktar tard retratta fir-rigward tal-kwestjoni tal-*penthouse* fil-konfront tal-kumplement tal-blokk u ta' certi pre-kondizzjonijiet ezagerati minnu prefissi ghat-thollija ta' l-uzu tat-terrazzin ghall-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet ta' ri-dekorazzjoni, oltre l-insistenza tieghu ghal riparazzjoni tas-soqfa tal-*penthouse* (ara ittra tieghu tal-15 ta' Settembru 1997, fol. 80);

Maghdud dan kollu, hi l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti illi l-*penthouse* ta' l-appellanti ghandha titqies bhal kull appartament iehor tal-blokk u ghalhekk tikkwalifika ghall-beneficju mill-fondi komuni ta' l-Assocjazzjoni ghal dik li hi ri-dekorazzjoni tal-faccata taghha. F' dan, il-Qorti ma tistriehx, *sic et simpliciter*, fuq l-awtorita` taghha imma ssib sostenn mill-fatt illi l-Istatut ta' l-Assocjazzjoni dan ma jeskludihx u ma jaghmel ebda eccezzjoni fil-kaz tal-*penthouse*. Kif irrilevat il-Qorti Inferjuri, diversament presjeduta fid-decizjoni taghha tal-15 ta' April 2002, "tajjeb jew hazin il-*penthouse* tiffirma parti mill-blokk ta' appartamenti in kwestjoni u din ukoll ghandha *exterior surfaces* bhal ma ghandu kulhadd";

Jikkonsegwi minn dan illi kien jinkombi fuq kull parti li thares id-dettami ta' l-Istatut kemm ghal dak li hu regolamentazzjoni tax-xoghlijiet ta' manutenzjoni ta' l-ambjenti komuni, kompriz f' dawn il-faccata ta' l-appartamenti, hekk del resto meqjusa skond Victor Sant, bhala "*common part*" (ara Affidavit tieghu, fol. 103), kif ukoll ghal dak li jikkoncerna r-ripartizzjoni ta' l-ispejjez ta' l-istess xoghlijiet ta' manutenzjoni. Dan, minimament, biex jigu rispettati l-konvenzjonijiet bejn il-konsocjati;

Kopja Informali ta' Sentenza

Fic-cirkustanzi il-Qorti ma ssibx f' dan il-kaz illi d-decizjoni ta' l-ewwel Qorti, li rrigettat il-kontro-talba, hi sorretta minn motivazzjoni kongruwa tal-punti kollha ta' fatt u ta' dritt. Ghal din ir-raguni, il-Qorti qed tiddiskosta ruhha mill-konkluzjoni raggunta fir-rigward. Mhux il-kaz allura li l-Qorti tokkupa ruhha mis-sottomissjonijiet l-ohra ta' l-appellanti, allavolja anke hawn irid jinghad li r-referenza ghall-kuncett ta' l-arrikkiment indebitu li ghamlet l-ewwel Qorti hu guridikament zbaljat tenut qies li l-kontroversji reciproci jemanu mill-kuntratt li hu l-Istatut ta' l-Assocjazzjoni.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti, filwaqt li tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn laqghet it-talbiet ta' l-atturi, thassarha f' dik il-parti li cahdet il-kontro-talba tal-konvenut u f' dan is-sens allura tilqa' l-appell lilha devolut, limitatament fuq dan il-punt. Konsegwentement, tikkundanna lill-atturi appellati jesegwixxu x-xoghlijiet ta' manutenzjoni (re-dekorazzjoni) fuq il-faccata tal-*penthouse* proprjeta` ta' l-appellanti. Ix-xoghol necessarju ghandu jsir zmien erba' xhur mil-lum a spejjez tat-Tower Point Flats Residents Association; fin-nuqqas, l-appellanti hu minn issa awtorizzat jaghmel l-istess xoghol a spejjez ta' l-imsemmija Assocjazzjoni. Fic-cirkostanzi, l-ispejjez gudizzjarji taz-zewg istanzi ghandhom jitbataw fi kwoti ndaqs mill-kontendenti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----