

Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell 613/2014/1

**Assoċjazzjoni tas-sidien "Ta' San Tumas" kif rappreżentati minn
Joseph Brownrigg (ID731340M) u Anthony Callus (ID 671540M)**

(appellati)

Vs

Joseph Zammit

(appellant)

3 ta' Lulju, 2017.

Il-Qorti,

Rat illi:

1. Permezz ta' Avviż ta' Talba ppreżentat fl-1 ta' Settembru 2014,¹ l-Assoċjazzjoni tas-sidien "Ta' San Tumas" kif rappreżentata minn Joseph Brownrigg u Anthony Callus, talbet lit-Tribunal għal Talbiet Żgħar sabiex jikkundanna lill-konvenut Joseph Zammit iħallas lill-atturi s-somma ta' elf u mitejn Euro (€1,200) rappreżentanti s-sehem tiegħu għall-manutenzjoni tal-komun tal-blokka t' appartamenti bl-isem "Ta' San Tumas", fi Triq il-Gandoffli, Marsascula mill-2010 sal-2014.
2. Permezz ta' risposta a fol. 14 *et. seq.* tal-proċess, il-konvenut wiegħeb illi:

"1. Illi preliminarjament l-atturi għandhom jippruvaw li huma għandhom l-interess ġuridiku rikjest mil-liġi biex jipproponu l-kawża odjerna;

2. Illi preliminarjament l-atturi għandhom jippruvaw illi l-allegata assoċjazzjoni attriċi hija fil-fatt kostitwita skond il-liġi;

3. Illi preliminarjament l-atturi għandhom jippruvaw ukoll illi huma debitament awtorizzati sabiex jipproponu l-kawża odjerna;

¹ Fol. 1 *et. seq.*

4. *Illi preliminarjament l-atturi għandhom jippruvaw ukoll illi Joseph Brownrigg u Anthony Callus huma debitament awtorizzati biex jirrapreżentaw l-allegata assoċjazzjoni attriċi;*

5. *Illi subordinatament u bla pregudizzju l-atturi għandhom jippruvaw li l-ammont ta' kontribuzzjonijiet ġew imposti wara li dawn kienu debitament approvati mill-quorum tal-laqgħa tal-Owners' Association (dejjem jekk jirriżulta li din kienet debitament kostitwita skond il-liġi);*

6. *Illi subordinatament u bla pregudizzju għall-premess, l-atturi għandhom jippruvaw li l-ammont mitlub jirrigwarda biss Block 2 Ta' San Tumas, Triq il-Gandoffli, Marsascala;*

7. *Illi subordinatament u bla pregudizzju għall-premess, l-atturi għandhom jippruvaw li l-ammont mitlub jirrifletti dak attwalment inkors fir-rigward tal-precitat Block 2, Ta' San Tumas, Triq il-Gandoffli, Marsascala;*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;"*

3. Permezz ta' sentenza tal-24 ta' Settembru, 2015, it-Tribunal Għal Talbiet Żgħar ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenut u laqa' t-talba tal-assoċjazzjoni attriċi u per konsegwenza kkundanna lill-istess konvenut iħallas lill-attriċi s-somma ta' elf u mitejn Euro (€1,200) bl-imgħaxijiet jibdedw jiddekorru fil-ġurnata li kull ammont dovut bħala kontribuzzjoni sar dovut, sad-data tal-ħlas effettiv;
4. Illi l-konvenut appella mis-sentenza. L-aggravju prinċipali jirrigwarda l-apprezzament tal-provi u tal-fatti magħmul mit-Tribunal in kwantu skont il-konvenut hu pależi li l-istess Tribunal kien żbaljat fl-apprezzament li għamel tal-provi prodotti quddiemu u konsegwentement tal-fatti in diżamina. Huwa jinsisti li l-assoċjazzjoni m'hijiex validament kostitwita u ma setgħet qatt tipproponi l-kawża odjerna. Jisħaq ukoll li filwaqt li huwa veru li hemm entratura komuni għaż-żewġ binjiet, il-kuntratt t'akkwist tal-fond tal-konvenut jagħmel distinzjoni bejn 'Block 1' u 'Block 2' u jirrikjedi li jkun hemm assoċjazzjoni separata **għal kull blokk u oħra għal kull livell ta' garaxxijiet.** Inoltre, fil-mertu jisħaq li huwa m'għandux iħallas għall-ispejjeż ta' manutenzjoni ta' komun ta' bini ieħor li ma jagħmilx użu minnha jew wisq anqas, għall-ispejjeż ta' manutenzjoni tal-kumpless ta' *garages* meta huwa m'għandux *garage* hemmhekk. Jirreferi ukoll għall-artikolu 11(2) tal-Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta li jrid li l-ispejjeż tal-komun jinqasmu bejn il-*condomini* skont l-użu individwali li kull wieħed jagħmel minnu.
5. Permezz ta' risposta ippreżentata 29 ta' Ottubru, 2015, l-assoċjazzjoni attriċi wiegħbet illi s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma. In sintesi, l-appellata tirreplika b'dan il-mod:

Dwar l-apprezzament tal-provi u tal-fatti, l-assoċjazzjoni wiegħbet li t-Tribunal wasal għall-unika deċiżjoni li kienet tagħmel sens u li kienet gusta tenut kont tal-fatt li l-aċċess għaż-żewġ binjiet f' "*Ta' San Tumas*" huwa mill-istess bieb, hemm faċċata waħda, sistema ta' intercom waħda u arloġġ tad-dawl u tal-ilma wieħed għall-komun kollu taż-żewġ binjiet. Incidentalment il-bejt mhuwiex aċċessibbli mill-binja fejn joqgħod l-appellant u għalhekk, kieku jsir dak li qiegħed jipproponi l-appellant, xorta jrid iħallas għall-komun tan-naħa l-oħra biex juża l-bejt. L-appellant m' huwiex jieħu kont tal-fatt li n-naħa l-oħra tal-binja hemm ukoll disa' appartamenti oħra li kollha qegħdin iħallsu l-istess kontribuzzjoni u għalhekk mhux minnu li huwa qiegħed jagħmel tajjeb għal ħaddieħor.

F'kull każ, il-Qorti tal-Appell m'għandiex tid-disturba legġerment id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti sakemm ma tirriżultax xi raġuni impellenti.

Inoltré, kuntrarjament għal dak li ġie allegat mill-appellant, l-assoċjazzjoni gābet il-provi u dokumenti kollha li juru li l-assoċjazzjoni hija kostitwita skont il-liġi, provi li juru li l-assoċjazzjoni kienet tagħmel dawk il-laqgħat neċessarji skont il-liġi u li kull deċiżjoni li ħadet dejjem saret bl-approvazzjoni tas-sidien kollha barra l-appellant u anki gābet provi li l-appellant stess dejjem ħallas il-kontribuzzjoni dovuta sas-sena 2009 u għalhekk huwa stess kien aċċetta lill-assoċjazzjoni bħala assoċjazzjoni valida u kostitwita skont il-liġi. Di piú, meta kien hemm il-ħsara fl-*intercom system* tal-appartamenti, kien l-appellant stess li għamel rapport li l-*intercom* tiegħu ma kienx qiegħed jiffunzjona sew u kien talab sabiex jingħata servizz mill-istess assoċjazzjoni li hu mhux jirrikonoxxi.

Mix-xhieda jirriżulta li hemm assoċjazzjoni oħra li tieħu ħsieb il-garaxxijiet li jinsabu fil-binja komposta mis-sidien tal-garaxxijiet. Inoltré, il-metre tad-dawl tal-garaxxijiet huwa separat minn dak li jintuża għall-komun tal-appartamenti b' dan illi mhux korrett l-appellant meta jgħid li qiegħed jintalab jikkontribwixxi għall-komun tal-livelli tal-garaxxijiet meta m'għandux garaxx.

Il-binja l-oħra li hija separata hija msejġha "*Tal-Kappara*" li ġieli l-appellant jirreferi għaliha għandha ukoll l-assoċjazzjoni tagħha u hija aċċessibbli separatament.

Ikkunsidrat.

6. Illi l-fatti li jirriżultaw mill-atti huma s-segwenti:
 - L-Assoċjazzjoni attriċi hija assoċjazzjoni tas-sidien tal-appartamenti li jiffurmaw parti minn kumpless ta' bini bl-isem "*Ta' San Tumas*" gewwa Triq il-Gandoffli, Marsascala. Din l-assoċjazzjoni ġiet

imwaqqfa mis-sidien kollha, inkluż l-konvenut,² permezz ta' statut li jinsab a fol. 16 et. seq. tal-proċess.

- L-imsemmi kumpless ta' bini ġie deskritt kif ġej fil-kuntratt tal-akkwist li ppreżenta l-konvenut bhala **Dok JZ1** u jinsab a fol. 77 tal-proċess:

- (1) *l-iżjed livell baxx ta' bini huwa kumpless ta' wieħed u tletin (31) garage u substation aċċessibbli minn rampa bla numru ufficjali u iġġib l-isem "Tal-Kappara Drive", li tisbokka fi Triq is-Sajjieda, u li tibqa sejra sa taħt Triq il-Gadoffli. Oltre dana fl-istess livell fuq in-naħa ta' Triq is-Sajjieda, hemm basement apartment internament immarkat minus one (-1), li huwa aċċessibbli minn l-entrata deskritta wara dina s-sentenza. F'dana l-livell hemm ukoll l-entrata tal-blokkok numri wieħed (1) u tnejn (2), "Tal-Kappara Apartments", Triq is-Sajjieda, Wied il-Ġħajn.*
- (2) *Fuq in-naħa ta' Triq is-Sajjieda, sovrappost għal l-istess garage complex u basement apartment fuq imsemmija hemm korp ta' appartamenti li ser ikun jismu "Tal-Kappara Block numru wieħed (1)", li fih seba' (7) appartamenti internament immarkati bin-numru minus one (-1), wieħed (1), tnejn (2), tlieta (3), erba' (4) ħamsa (5) u sitta (6), u liema blokk qiegħed fuq in-naħa tax-xellug, meta wieħed iħares lejħ mit-triq u aċċessibbli mill-entrata fuq imsemmija.*
- (3) *Ukoll fuq in-naħa ta' Triq is-Sajjieda, sovrappost għal l-istess garage complex u basement apartment fuq imsemmija hemm korp ta' appartamenti li set ikun jismu "Tal-Kappara Block numru tnejn (2)", li fih sitt (6) appartamenti internament immarkati bin-numru wieħed (1), tnejn (2), tlieta (3), erba' (4) ħamsa (5) u sitta (6), u liema blokk qiegħed fuq in-naħa tal-lemin, meta wieħed iħares lejħ mit-triq u aċċessibbli mill-entrata fuq imsemmija.*
- (4) *Fuq in-naħa ta' Triq il-Gandoffli, fit-tieni livell ta' bini, hemm kumpless ta' tmien (8) garages b'daħla minn rampa li tisbokka fl-istess triq u iġġib l-isem "Ta San Tumas Drive".*
- (5) *Fl-istess tieni livell ta' bini hemm l-entrata għal-żewġ blokkok ta' appartamenti li ser ikun jisimhom "San Tumas Apartments Block numru wieħed (1)" u "San Tumas Apartments Block numru tnejn (2)", fejn:
(a) *Il-blokk numru wieħed (1) jikkonsisti f'sitt appartamenti li jibdeu mil-livell numru tlieta (3) tal-bini 'il fuq u internament markat bin-numri wieħed sa sitta (1 sa 6), u liema blokk qiegħed fuq in-naħa tax-xellug meta wieħed iħares lejħ il-blokk mit-triq; u
(b) *Il-blokk numru tnejn (2), li jikkonsisti fi tmien appartamenti, li mibnija tnejn fuq kull sular mit-tieni livell 'l fuq u liema blokk qiegħed fuq in-naħa tal-lemin meta wieħed iħares lejħ il-binja mit-triq u internament markati bin-numru minus one (-1), minus two (-2), wieħed (1), tnejn (2), tlieta (3), erba' (4) ħamsa (5) u sitta (6);***

² Fol. 22

(c) L-għola livell huwa l-bejt li soġġett għall-kundizzjonijiet hawn taħt indikati li se jibqa proprjeta' tal-predeċessuri fit-titolu tal-Vendituri ...'

- Il-konvenut huwa s-sid tal-flat internament immarkat bin-numru erbgħa (4), li jinsab fit-tielet (3) livell, formanti parti minn blokk ta' flats bla numru ufficjali u bla isem, pero magħruf bħala blokk numru tnejn ("Blokk 2"), liema blokk ta' flats, min-naħa tiegħu formanti parti minn kumpless akbar ta' bini bla numru ufficjali u iġib l-isem "*Ta' San Tumas Apartments*" b' faċċata fuq Triq il-Gandoffli kantuniera ma Triq is-Sajjeda, Wied il-Għajn u aċċessibbli mill-istess triq.³ Huwa xtara dan l-appartament fis-6 ta' Ottubru 2006 hekk kif jirriżulta minn **Dok JZ1**.⁴
- Skont il-kuntratt t'akkwist tal-imsemmi flat, l-appartamenti fl-imsemmi kumpless ta' bini huma soġġetti għal diversi pattijiet u kundizzjonijiet fosthom li, *'kull sid ta' appartement huwa obligat li jidhol membru f'Owners' Association ta' l-istess kumpless ta' appartamenti li l-iskop tagħha huwa l-manutenzjoni u ż-żamma nadifa tal-partijiet komuni u li jikkontribwixxi darba kull sena l-ammont meħtieġ għal dana l-iskop. Irid isir kumitat iffformat minn tlett (3) persuni magħzula mis-sidien ta' l-istess appartamenti li jieħu ħsieb l-istess manutenzjoni u d-deċiżjoni tagħhom tkun finali ... Illi bħal issa l-kontribuzzjoni ta' kull sena hija ta' ħamsin lira Maltin (Lm50)' u illi 'għal kull waħda mill-blokkok ikun hemm Owners' Association separata.'*⁵
- L-Assoċjazzjoni attriċi hija l-assoċjazzjoni tal-*condominium* sħih "*Ta' San Tumas*", , cioè *'Block 1 and Block2 Ta' San Tumas'*, Triq il-Gandoffli, Marsascalea⁶ in kwantu dawn għandhom entratura waħda minn Triq il-Ghandofli għalkemm imbagħad kull blokk għandha l-entratura rispettiva tagħha kif jirriżulta min **Dok JB2**.⁷ Din l-Assoċjazzjoni hi amministrata minn Joseph Brownrigg, *qua* president, Anthony Callus, *qua* *segretarju* u Frans Cachia, li huwa t-teżorier, li jagħmlu dan x-xogħol volontarjament. Huma lkoll debitament reġistrati mar-Registru tal-Artijiet.⁸
- Skont ix-xhieda ta' Joseph Brownrigg, kull sena ssir laqgħa ġenerali annwali u kulħadd iħallas il-kontribuzzjoni dakinhar jew wara l-laqqgħa sabiex jithallsu l-insurance taż-żewġ partijiet komuni tal-blokk, il-manutenzjoni tal-liftijiet u tal-partijiet komuni bħal tibjid, it-tindif tal-partijiet komuni taż-żewġ blokks, is-*servicing* tal-*fire*

³ Fol. 84.

⁴ Fol. 77 et. seq.

⁵ Fol. 87.

⁶ Fol. 16.

⁷ Fol. 24.

⁸ Fol. 40 et. seq.

extinguishers u *emergency lights* kif ukoll il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma. Joseph Brownrigg xehed li *'f'San Tumas hemm tmintax-il apartament u penthouse u ngħid illi t-tmintax-il sid tal-appartamenti jużaw dawn il-partijiet komuni tal-blokk fosthom il-konvenut. Nispjega illi aħna niddeċiedu kemm ser tkun il-kontribuzzjoni ta' kull apartament jew penthouse fil-laqgħa ġenerali annwali.'* Jirriżulta minn **Dok JB4** u **Dok JB5** li fl-2009 ġie deċiż li kontribuzzjoni annwali togħla minn €250 għal €300 minħabba żieda fl-ispejjeż li jirriżultaw mill-*statements* eżebiti bħala **Dok JB7**⁹ u r-rendikont dettaljat bil-kopji tal-irċevuti relattivi a fol. 101 sa 136 tal-proċess. Madanakollu l-konvenut irrifjuta li jhallas din il-kontribuzzjoni u inħarġitlu l-fattura eżebita bħala **Dok JB8**¹⁰ għaliex ħass li l-manutenzjoni tal-lift u l-*insurance* kienu għoljin. Madanakollu Joseph Brownrigg xehed li l-konvenut qatt ma pprezenta xi stimi irħas għal dawn is-servizzi. Xehed ukoll li minkejja li ma kienx qiegħed iħallas il-kontribuzzjoni għall-komun, fil-mori tal-kawża il-konvenut ta' struzzjonijiet lill-Joseph Brownrigg *qua* President tal-Assoċjazzjoni attriċi biex isewwi l-intercom li kellu l-ħsara.

- In kontro-eżami,¹¹ Joseph Brownrigg żied ukoll li għalkemm il-binja tikkonsisti f'żewġ binjiet, dawn għandhom entratura waħda u metre tad-dawl u tal-ilma komuni u għalhekk il-kont għal 'Blokk 1' u 'Blokk 2' ma kienx jinqasam. Kull blokka għandha l-*lift* tagħha. Il-graxxijiet għandhom metre tad-dawl separat u assoċjazzjoni separata minn dik attriċi b'dan illi l-kont mibgħut lill-konvenut ma jinkludix spejjeż għall-garaxxijiet. Il-konvenut kien jiġi infurmat bil-laqgħat u ġieli attenda.
- Il-konvenut Joseph Zammit da parti tiegħu xehed¹² illi meta akkwista l-appartament, xtrah bil-kundizzjoni li jrid iħallas ħamsin lira Maltin (Lm50) bħala spejjeż għall-manutenzjoni tal-komun. Huwa kien iħallashom però meta l-assoċjazzjoni rikorrenti żiedet dan l-ammont għal €300 fis-sena ma baqax iħallas għaliex rah eċċessiv. Huwa xehed li kien offra lill-assoċjazzjoni attriċi li jhallas għad-dawl u l-ilma, tal-*maid* għat-tindif tal-komun, għal-*lift* u l-affarijiet li hemm fil-komun tal-blokka tiegħu biss liema somma ma ġietx aċċettata. Ikkonferma li l-blokka t'appartamenti fejn hemm l-appartament tiegħu hi diviża fi tnejn u li fl-istess ambjent hemm blokka oħra b'entratura għaliha fi triq oħra għaliha. Fl-udjenza tad-29 t' April 2015 ikkonferma li wara s-seduta tas-17 ta' Frar 2015 is-sieħba tiegħu kienet għamlet ilment rigward l-*intercom* għaliex kien bil-ħsara u effettivament issewwa. Huwa ma ftakarkx jekk kienx ħallas l-miżata ta' €250 għas-sena 2008 – 2009 kif jirriżulta minn

⁹ Fol. 30 – 34.

¹⁰ Fol. 35.

¹¹ Fol. 95 et. seq.

¹² Fol. 98 et. seq.

fol. 28 tal-proċess pero ċaħad li ħallas €300 għas-sena ta' wara kif indikat a fol. 29. Ikkonferma li sabiex tidħol fil-bini fejn igħix, trid tuża l-istess entratura li tintuża mill-persuni li joqgħodu fil-blokk l-ieħor. Ikkonferma ukoll li l-bejt, li għandu aċċess għalih biex isewwi t-tank tal-ilma, hu wieħed sħiħ u ma hemm l-ebda ħajt li jiddistingwi bejn blokk u oħra. Qabel ukoll li fil-komun hemm vit wieħed u arloġġ tad-dawl u ilma wieħed għaž-żewġ blokkok u li l-*insurance* personali li jħallas għall-appartament tiegħu ma tkoprix il-komun. Filwaqt li jaqbel li għandu jkun hemm insurance għall-komun, hu jippretendi pero li kulhadd iħallas l-*insurance* tiegħu.

L-Aggravju.

7. Illi l-aggravju prinċipali jirrigwarda l-apprezzament tal-provi u tal-fatti magħmul mit-Tribunal in kwantu skont il-konvenut appellant.
8. Għalkemm huwa minnu li l-Qorti tal-Appell m'għandiex tid-disturba legġerment id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti sakemm ma tirriżultax xi raġuni impellenti, kif wiegħbet l-assoċjazzjoni attriċi, meta ġew intavolati dawn il-proċeduri l-Att dwar it-Tribunal għal Talbiet Żgħar kien jagħti dritt ta' appell fil-każijiet kollha fejn l-ammont in kwistjoni, kalkolat skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 3(2), jaqbeż €1,164. Peress li l-ammont in kwistjoni huwa ta' €1,200, sejra tikkunsidra dan l-aggravju.
9. L-appellant beda l-aggravju tiegħu billi insista li l-assoċjazzjoni m'hijiex validament kostitwita u għalhekk ma kellhiex dritt tipproponi din il-kawża.
10. Fis-sentenza t-Tribunal qal:

L-intimat qajjem erba' eċċezzjonijiet preliminari. L-ewwel waħda kienet li r-rikorrenti kellhom juru li huma għandhom l-interess ġuridiku rikjest biex jipproponu l-kawża. Mill-provi prodotti jirriżulta ampjament li r-rikorrenti Joseph Brownrigg huwa l-president filwaqt li Anthony Callus huwa s-segretarju ta' l-Assocjazzjoni u għalhekk għandhom l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex jagħmlu din il-kawża. It-tieni eċċezzjoni preliminari hija li r-rikorrenti għandhom jippruvaw li l-allegata assoċjazzjoni rikorrenti hija fil-fatt kostitwita skond il-liġi. Għar-rigward ta' din l-eċċezzjoni t-Tribunal jagħmel referenza għad-dokument liġġie esebit minn Joseph Brownrigg a fol. 46 et seq u konsegwentement jiddikjara li l-assoċjazzjoni hija kostitwita validament skond il-liġi. It-tielet eċċezzjoni preliminari hija li r-rikorrenti għandhom jippruvaw ukoll li huma debitament awtorizzati sabiex jipproponu l-kawża odjerna. In vista ta' dak li ingħad dwar it-tieni eċċezzjoni, li ġiet miċħuda, jirriżulta li l-assoċjazzjoni hija debitament awtorizzata u għalhekk anke din it-tielet eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda. Ir-raba eċċezzjoni preliminari ukoll ser tiġi miċħuda għar-raġunijiet hawn fuq miġjuba.'

11. Illi effettivament l-Assoċjazzjoni bl-isem 'Ta' San Tumas' tirriżulta debitament kostitwita (ara **Dok JB1**¹³ u **Dok JB11**¹⁴). Jirriżulta ukoll mill-istess dokumenti li Joseph Brownrigg, Anthony Callus u Francis Cachia ġew eletti amministraturi minn akatar minn żewġ terzi mill-oqsma rappreżentati skont l-Artikolu 22(7) tal-Att dwar il-Condomina (Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta) u ġew debitament registrati bħala amministraturi mar-Registru tal-Artijiet. Isegwi li, a tenur tal-Artikolu 17 tal-Att dwar il-Condomina, fir-rigward ta' kull haġa li għandha x'taqsam mal-partijiet komuni tal-*condominium*, huma għandhom ir-rappreżentanza tal-*condomini* kollha kif ukoll il-kapaċità ġudizzjarja u legali li jharrku lill-*condomini* kif ġara fil-każ odjern.
12. Madanakollu l-appellant jisħaq li l-kuntratt t'akkwist tiegħu jagħmel distinzjoni bejn '*Block 1*' u '*Block 2*' u jirrikjedi li jkun hemm assoċjazzjoni separata **għal kull blokka u oħra għal kull livell ta' garages.**
13. Illi dwar dan it-Tribunal wasal għall-konklużjoni illi:

'Fir-rejalta, iktar milli żewġ blokkok it-Tribunal huwa tal-fehma li l-kelma propja għandha tkun żewġ binjiet. Dan peress li l-blokka l-oħra tinsab fi triq oħra u dan kif ikkonfermat mill-istess intimat fix-xhieda tiegħu meta ġie mistoqsi mit-Tribunal jekk hemmx blokka oħra fl-istess ambjenti, l-intimat wieġeb fl-affermattiv u qal li "iva hemm blokka oħra. Għandha entratura għaliha u hija fi triq oħra għaliha" (fol. 98). Għalhekk, l-intimat ma huwiex korrett meta jgħid li l-binja tiegħu tikkonsisti f' żewġ blokkok. Fil-fatt, l-istess intimat jammetti, fuq mistoqsija tat-Tribunal li "l-blokka fejn qiegħed jiena ngħid illi hija divisa fi tnejn" (fol. 98). Għalhekk jekk xejn tikkonsisti f' żewġ ambjenti, jew żewġ binjiet, bil-partijiet komuni għaž-żewġ binjiet. Mela l-posizzjoni hija ċara fil-fehma tat-Tribunal u l-intimat għandu joħroġ is-sehem mitlub li wara kollox ġie maqbul skond il-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta.'

14. Jekk wieħed kellu jibbaża d-deċiżjoni fuq il-kuntratt ta' akkwist tal-appellant (6 ta' Ottubru, 2006 publikat min-nutar Anthony Grech Trapani), il-qorti mhi konvinta xejn mir-raġunament tat-Tribunal meta tqies:
 - i. klawżola 2 tipprovdi li l-bejt maqsum f'erba' partijiet, ovvjament dan għaliex hemm erba' blocks, tnejn minnhom fil-kumpless Ta' San Tumas Apartments. L-istess klawżola tipprovdi li kull blokk jitqies bhala parti.
 - ii. klawżola 5 tipprovdi li, "*fl-istess tieni livell ta' bini hemm l-entratura għal **zewg blokkok** ta' appartamenti li ser ikun jisimhom San Tumas Block numru wieħed (1) u San Tumas Apartments Block numru 2)*".

¹³ Fol. 16 et. seq.

¹⁴ Fol. 40 et. seq.

- iii. klawzola 10 tipprovdi li "*Għal kull waħda mill-blokkok ikun hemm Owner's Association*", u mhux għal kull waħda mill-kumplessi.
 - iv. Mill-kuntratt hemm distinzjoni bejn kumpless ta' bini, ċjoe' inhu Ta' San Tumas Apartments u Tal-Kappara Apartments.
15. Pero' l-Qorti tinnota li kien il-konvenut innifsu li ffirmja sabiex twaqfet l-assoċjazzjoni waħda San Tumas biex isservi ż-żewġ blocks¹⁵. Mela issa m'għandux dritt jilmenta li hemm assoċjazzjoni waħda li qegħda sservi l-bżonnijiet ta' blokk 1 u blokk 2 tal-kumpless Ta' San Tumas Apartments.
16. Inoltre, fil-mertu, l-appellant jishaq li huwa m'għandux iħallas għall-ispejjeż ta' manutenzjoni ta' komun ta' bini ieħor li ma jagħmilx użu minnu jew wisq anqas, għall-ispejjeż ta' manutenzjoni tal-kumpless ta' *garages* meta huwa m'għandux *garage* hemmhekk. Jirreferi ukoll għall-artikolu 11(2) tal-Kap 398 tal-Liġijiet ta' Malta li jrid li l-ispejjeż tal-komun jinqasmu bejn il-*condomini* skont l-użu individwali li kull wieħed jagħmel minnu.
17. Illi t-Tribunal kkonkluda li:

'F'kull każ ma jirrizultax li l-intimat ħa xi passi a tenur tas-sub-artikolu (5) ta' l-artikolu 11 tal-Kap. 398. Dan l-artikolu jaqra hekk: "(5) Meta condominus iqis li s-sehem tiegħu għar-rigward ta' dawk l-ispejjeż ma jkunx wieħed ġust fil-qies tal-valur tad-drittijiet li għandu bħala wieħed mis-sidien tal-condominium, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ". Ma saret l-ebda prova li l-intimat ressaq xi proċeduri ta' Arbitraġġ fis-sens ta' dan is-sub-artikolu tal-liġi. Mhux ir-rwol ta' dan it-Tribunal li jidhol fil-kwestjoni ta' bejn il-partijiet dwar jekk l-intimat għandux iħallas għal xi ħaġa li ma huwiex juża, skond kif qiegħed iġħid hu. Huwa l-intimat li għandu jieħu l-inizjattiva u jipproċedi quddiem il-forum kompetenti. It-Tribunal, għandu quddiemu talba għal ħlas ta' arretrati ta' kontribuzzjonijiet u fuq dak sejjer jiddeċiedi.'

18. Il-qorti tosserva li ma jirrizultax għal x'hiex qiegħed jirreferi l-appellant meta jilmenta li qiegħed iħallas spejjeż ta' manutenzjoni ta' bini ieħor u garaxxijiet ta' nies oħra. Il-ħlas li qiegħed jintalab mingħand il-konvenut f'din il-kawża hu €1,200 li jkopri erba' snin *maintenance fee* (€300 fis-sena). Jirrizulta wkoll li l-mizata ta' €300 kienet ġiet stabbilita waqt laqgħa ġenerali annwali. Joseph Brownrigg xehed:

"Nikkonferma illi l-konvenut kien ħallas il-kontribuzzjoni tal-elfejn u tmienja (2008) li kienet ta' mitejn u ħamsin ewro (€250) u wkoll ħallas l-ewwel kontribuzzjoni ta' tlett mitt ewro li konna ħallasna għas-sena elfejn u disgħa (2009) u dan skont kif jirrizulta mid-dokument JB6".

¹⁵ Fol. 22.

Prova li m'hijjex kontradetta. Għaldaqstant kien il-konvenut stess li meta ħallas għas-sena 2009 gie li kkonferma dak li kien gie deċiż waqt il-laqqgħa ġenerali. Fiċ-ċirkostanzi l-ilment tiegħu hu bla bażi.

Għal dawn il-motivi tiċhad l-appell bl-ispejjeż kontra l-konvenut.

Anthony Ellul.