



MALTA

**QORTI TAL-APPELL  
(Kompetenza Inferjuri)**

**ONOR. IMĦALLEF  
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tat-12 ta' Ġunju, 2020

Appell Inferjuri Numru: 186/2018/1 LM

**Dr Ryan Falzon (K.I. 247586M) fil-kwalità tiegħu ta' amministratur tal-  
condominium bl-isem Birguma Heights Apartments  
(l-appellant)**

**vs.**

**Kevin Spiteri (K.I. 29873M) u Bertha Attard (K.I. 375286M)  
(l-appellati)**

**Il-Qorti,**

**Preliminari**

1. Dan huwa appell magħmul mill-attur, hawnhekk "l-appellant" **Dr Ryan Falzon (K.I. 247586M), fil-kwalità tiegħu ta' amministratur tal-condominium**

**bl-isem ‘Birguma Heights Apartments’**, mid-deċiżjoni mogħtija fil-11 ta’ Ottubru, 2019 (minn issa ’l quddiem “id-deċiżjoni appellata”) mit-Tribunal għal Talbiet Żgħar (minn issa ’l quddiem “it-Tribunal”), li permezz tagħha t-Tribunal iddeċieda illi:

*“... filwaqt li jiċċhad l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet tal-konvenuti, jilqa’ limitatament u sakemm kompatibbli mas-surriferit it-tieni u r-raba’ eċċezzjonijiet tal-konvenuti, konsegwentement jiċċhad it-talba attriċi bl-ispejjeż kollha kontra l-istess attur salv għall-ispejjeż konċernanti l-ħames eċċezzjoni li jiġu sopportati skont kif determinat permezz tas-sentenza parzjali surriferita.”*

## **Fatti**

2. Il-kwistjoni odjerna bdiet wara li r-rikorrent, li huwa l-amministratur tal-kondominju bl-isem ‘*Birguma Heights Apartments*’, talab lill-intimati, hawnhekk “l-appellati”, **Kevin Spiteri** (K.I. 29873M) u **Bertha Attard** (K.I. 375286M), li huma sidien ta’ *maisonette* formanti parti minn dan l-iżvilupp, iħallsu sehemhom mill-kontribuzzjonijiet annwali tal-istess kondominju. L-intimati li baqgħu inadempjenti, laqgħu għat-talbiet tar-rikorrent billi wiegħbu li huma ma jużawx il-partijiet komuni tal-binja u li l-fond tagħhom ma jiffurmax parti minn dan il-kondominju, u għalhekk huma għandhom ikunu eżentati milli jħallsu l-kontribuzzjonijiet annwali marbuta mal-istess kondominju.

## Mertu

3. Ir-rikorrent nomine huwa l-amministratur tal-kondominju bl-isem ta' '*Birguma Heights Apartments*', fi Triq Andrea Debono, in-Naxxar (minn issa 'l quddiem "il-kondominju"), filwaqt li intimati huma sidien tal-*maisonette* bin-numru A4, *Birguma Heights Apartments*. Ir-rikorrent istitwixxa proċeduri quddiem it-Tribunal wara li interpella lill-intimati għall-ħlas ta' elf, erba' mija u ħamsa u tletin Euro (€1,435), rappreżentanti arretrati ta' kontribuzzjonijiet annwali tal-istess kondominju, iżda dawn min-naħa tagħhom baqgħu inadempjenti. Fit-talbiet tiegħu lit-Tribunal, ir-rikorrent talab li l-intimati jiġu dikjarati li huma debituri fis-somma ta' elf, erba' mija u ħamsa u tletin Euro (€1,435) tal-kondominju, kif ukoll talab sabiex dawn jiġu kkundannati jħallsu dan l-ammont, flimkien mal-ispejjeż u l-imgħaxijiet legali ta' dawn il-proċeduri.

4. L-intimati min-naħa tagħhom wiegħbu li l-proprjetà tagħhom tikkonsisti f'*maisonette* li għandha entratura indipendenti għaliha u skont il-kuntratt tal-akkwist fl-atti tan-Nutar Patrick Critien tas-6 ta' Jannar, 2012, dan il-*maisonette* huwa "ħieles minn kull dritt ta' terzi kemm reali u kemm personali". L-intimati wiegħbu li t-talbiet tar-rikorrent huma infondati u intiżi biss biex itellfuhom fil-paċifiku pussess liberu tal-proprjetà tagħhom, u qalu wkoll li l-*maisonette* tagħhom ma tiffurmax parti mill-kondominju, għaliex huma ma jagħmlu l-ebda użu u m'għandhom l-ebda aċċess għall-partijiet komuni tal-binja, għajr għall-manutenzjoni tat-tankijiet tal-ilma li jinsabu fuq l-oġġla bejt tal-binja. L-intimati eċċepew ukoll in-nuqqas ta' kompetenza tat-

Tribunal biex jisma' kwistjonijiet li huma regolati bl-Att dwar il-*Condominia*, kif ukoll li l-azzjoni tar-rikorrenti hija preskritta *ai termini* tal-artikolu 2148 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. It-Tribunal kien ta deċiżjoni parzjali fit-18 ta' Settembru, 2018, fejn kien iddeċieda li din il-kwistjoni mhijiex waħda li kellha tiġi riferuta għall-arbitraġġ mandatorju, u l-mertu tal-kawża odjerna ma jaqax fil-parametri ta' xi waħda mit-tilwimiet dwar diżgwid bejn il-*condomini* li għandhom jiġu riferuti għal arbitraġġ mandatorju.

5. It-Tribunal sema' x-xhieda ta' diversi persuni, fosthom l-intimat Kevin Spiteri, li qal li huwa kien xtara l-proprjetà A4, *Birguma Heights Apartments* madwar erba' snin qabel, u din il-proprjetà kienet inxtrat lesta. L-intimat qal li biex joħroġ mill-proprjetà tiegħu, huwa m'għandux għalfejn jgħaddi mill-partijiet komuni tal-binja. Żied jgħid li huwa la għandu aċċess u lanqas mezz kif jaċċedi għall-partijiet komuni tal-binja, u lanqas għandu imqar kaxxa tal-ittri fil-partijiet komuni. L-intimat qal li huwa kien spjega lill-amministraturi tal-binja li ma kienx ser jikkontribwixxi għall-ispejjeż tal-komun, u minkejja li huwa kien offra li jhallas *pro rata* għall-użu tal-kamra fejn jinżammu l-*meters* tad-dawl u l-ilma tal-blokka, huwa ma ngħata l-ebda risposta dwar dan. Qal ukoll li l-bieb ta' barra tal-proprjetà tiegħu ma jagħtix fuq il-partijiet komuni tal-kondominju, imma fuq taraġ li jagħti għal barra. Fis-seduta li saret quddiem it-Tribunal fl-14 ta' Jannar, 2019, il-konvenut spjega li meta xtara l-proprjetà tiegħu, l-iżviluppaturi tal-blokka kienu infurmawh li l-proprjetà tiegħu kienet l-unika waħda li ma kinitx tiffirma parti mill-kondominju, u żied jgħid li huwa ma jużax il-partijiet komuni tal-binja, m'għandu l-ebda aċċess jew ċwieviet sabiex ikun

jista' jaċċedi għal dawn il-partijiet fil-proprjetà, u lanqas m'għandu għalfejn jgħaddi mill-partijiet komuni sabiex jaċċedi għall-proprjetà tiegħu. Qal ukoll li meta akkwista l-proprjetà huwa kien issagrifika l-bitħa u l-gallerija sabiex jevita li jkollu x'jaqsam mal-partijiet komuni tal-binja. L-intimat spjega li huwa għandu tank tal-ilma li qiegħed fuq il-bejt komuni tal-binja, iżda qal li huwa m'għandu l-ebda bieb li jniffed għall-komun, u m'għandu l-ebda dawl li jixgħel fil-partijiet komuni tal-binja.

Ir-rikorrent fl-*affidavit* tiegħu spjega li huwa l-amministratur tal-Assoċjazzjoni tal-kondominju tal-binja inkwistjoni, u sostna li l-Assoċjazzjoni hija kreditriċi tal-intimati fl-ammont ta' elf, erba' mija u ħamsa u tletin Euro (€1,435), rappreżentanti kontribuzzjonijiet dovuti mill-intimati lill-Assoċjazzjoni. Ir-rikorrent spjega li minkejja li dawn il-kontribuzzjonijiet ġew approvati skont il-liġi fil-laqgħat annwali tal-Assoċjazzjoni, kull darba li l-intimati ġew mitluba jħallsu sehemhom mill-ispejjeż, dawn dejjem ġabu xi skuża sabiex jevitaw li jħallsu. Ir-rikorrent qal ukoll li fl-2015, in-Nutar Patrick Critien kien bagħat ittra għan-nom tal-intimati fejn kien informa lill-Assoċjazzjoni li l-intimati m'għandhom iħallsu xejn għaliex huma ma jagħmlu ebda użu mill-partijiet komuni tal-blokka. Ir-rikorrent żied jgħid li l-fond tal-intimati jifforma parti mill-kumpless bl-isem '*Birguma Heights Apartments*', fejn hemm wieħed u ħamsin (51) appartament u wieħed u ħamsin (51) garaxx, u żied jgħid li ħadd mir-residenti l-oħra fil-blokka ma kkontesta l-eżistenza ta' dan il-kondominju. Ir-rikorrent spjega li l-intimati jagħmlu użu minn partijiet li huma komuni, bħalma huwa l-ġnien li jestendi sa quddiem il-proprjetà tagħhom, is-sistema

tad-dawl li permezz tagħha jinxtegħlu l-partijiet ta' barra li hija komuni għas-sidien kollha tal-blokka, is-sistema tas-CCTV li hija komuni wkoll, *skip* komuni, *pedestrian area* komuni, *meter rooms* komuni fejn jinżammu l-*meters* tad-dawl u l-ilma tal-proprjetajiet kollha fil-blokka, kif ukoll sistema ta' drenagg li hija komuni għall-proprjetajiet fil-blokka. Ir-rikorrent qal li sabiex jistgħu jinżammu dawn il-facilitajiet, isiru ammont ta' spejjeż għall-manutenzjoni, it-tindif, il-ħlasijiet tal-assigurazzjoni, ir-rimpjazzament ta' oġġetti li jkollhom jinbidlu, kif ukoll hemm element ta' *running costs*, u huwa għalhekk li l-Assoċjazzjoni tiġbor ammont ta' flus fis-sena mingħand ir-residenti fil-blokka. Qal li l-intimati qalgħu l-kaxxa tal-ittri li kellhom fil-partijiet komuni u waħħluha fejn dehrilhom huma, kif ukoll qalgħu l-*meter* tad-dawl mill-*meter room* komuni u għaddew il-konnessjonijiet tagħhom mal-facċata tal-binja sabiex jevitaw li jħallsu għall-ispejjeż marbuta mal-użu tal-partijiet komuni.

Quddiem it-Tribunal gie pprezentat rapport imħejji mill-Perit Matthew J. Casha fuq inkarigu tar-rikorrent, li spjega li l-binja inkwistjoni hija servuta minn għadd ta' servizzi li huma komuni għall-fondi kollha li jiffurmaw parti mill-binja. Fi kliem ix-xhud:

*"The complex also has an underground cesspit which is situated below street level under the garages of the complex. This is used as a central common sewage collection point of all the residential units, including the individual maisonettes forming part of the complex.*

*The complex also has a common rain water cistern ... common irrigation system ... common lighting scheme.*

*... It is clear that maisonette A4 is fully dependant on, benefits from and makes full use of the aforementioned common parts and common shared services, in particular the drainage and sewage system."*

Għad-domandi li sarulu in kontroezami, il-Perit Casha kkonferma li l-*maisonette* inkwistjoni għandu aċċess dirett mit-triq, u qal li huwa qatt ma ngħata aċċess għall-proprjetà tal-intimati. Qal ukoll li wħud mis-servizzi li hemm fil-komun huma ta' utilità għall-intimati.

Quddiem it-Tribunal gie esebit ukoll rapport imħejji mill-Perit Charmaine Cutajar, fuq inkarigu tal-intimati, li spjegat li l-intimati m'għandhomx aċċess għall-proprjetà tagħhom mill-partijiet komuni tal-binja. Żiedet tgħid li hemm possibiltà li kemm il-*meter* tal-ilma kif ukoll is-sistema tad-drenagg tal-proprjetà tal-intimati huma separati minn dawk tal-kumplament tal-binja. Din ix-xhud qalet ukoll li l-intimati ma jagħmlux użu mill-iskips li hemm fil-partijiet komuni tal-binja, u l-intimati qatt ma talbu li s-sistema tas-CCTV li hemm fil-binja tkun tħares lejn il-proprjetà tagħhom. Din ix-xhud ikkonkludiet ir-rapport tagħha billi qalet li l-proprjetà indikata bin-numru A4 ma tagħmilx użu mis-servizzi u mill-partijiet komuni fil-binja bħal ma jagħmlu l-kumplament tal-appartamenti fl-istess kumpless residenzjali. Għad-domandi li sarulha in kontroezami, ix-xhud ikkonfermat li biex wieħed jidhol fil-proprjetà tal-intimati, m'hemmx il-ħtieġa li wieħed jgħaddi mill-partijiet komuni tal-binja. Hija kkonfermat ukoll li l-intimati għandhom *meters* tad-dawl u l-ilma li huma indipendenti mill-bqija tal-kumpless.

Ir-rikorrent nomine iddepona quddiem it-Tribunal waqt l-udjenja tad-19 ta' Frar, 2019, fejn spjega li huwa ħa ħsieb li joħroġ kontijiet li jkopru s-snin kollha tal-amministrazzjoni tiegħu. Spjega li l-kamra fejn hemm installati l-*meters* tad-dawl u l-ilma titħalla miftuħa u hija aċċessibbli għal kulħadd, u hemm diversi spejjeż li tagħmel l-Assoċjazzjoni rigward tindif u ż-żamma tal-partijiet komuni f'kundizzjoni tajba. Qal li minkejja li l-intimati qalu li huma ma jagħmlux użu mill-*pedestrian area*, din hija miftuħa u qiegħda hemm għad-dispożizzjoni ta' kulħadd, u žied jgħid li l-użu tal-partijiet komuni jibqgħu prerogattiva tal-individwi li jgħixu fil-blokka. Spjega li s-sistema tad-drenagġ komuni hija waħda li taħdem bl-elettriku u l-intimati žgur jibbenefikaw minnha, għaliex m'hemm l-ebda mod kif is-sistema tad-drenagġ tagħhom hi mqabbdha mas-sistema tal-Gvern.

L-iżviluppatur tal-binja, Ivan Carabott, qal li huwa kien informa lill-intimati li huma obbligati jiffurmaw parti minn kull *owners' association* li kellha tiġi ffurmata. Kien infurmahom ukoll li huma jkunu eżenti minn kwalunkwe obbligu ta' ħlas rigward spejjeż ta' tiswija, manutenzjoni u konsum tad-dawl tal-lift, spejjeż ta' tindif, tiswija u manutenzjoni rigward l-entrata komuni u t-taraġ, u spejjeż rigward tiswija, tindif u manutenzjoni tal-bitħa komuni. Ix-xhud žied jgħid li huwa min-naħa tiegħu ma ta ebda forma ta' garanzija lill-intimati li ser ikunu esklużi minn xi spejjeż oħra li jistgħu jkunu meħtieġa. Dan ix-xhud spjega li t-taraġ li hemm quddiem il-*maisonette* tal-intimati kien inkluż fil-kuntratt ta' bejgħ tagħhom, u dan it-taraġ kien sabiex jintuża esklussivament mis-sidien ta' dan il-*maisonette*. Waqt il-kontroezami dan ix-xhud spjega li



huwa kien qal lill-intimati li kellhom ikunu eżenti mill-ispejjeż tal-Assoċjazzjoni għaliex l-unika konnessjoni li kien hemm bejn il-*maisonette* tal-intimati u l-bqija tal-kondominju huma l-ispejjeż rigward is-sistema tad-drenagg. Ix-xhud qal li minkejja li l-intimati għandhom tank tal-ilma installat fuq il-bejt komuni tal-binja, dan jinvolti biss *one-off expenses* u mhux manutenzjoni u spejjeż kontinwi. Żied jgħid li dan kien *unit* partikolari fil-binja, li m'hemmx aktar bħalu fil-kumpless, u kkonferma li l-intimati m'għandhomx aċċess għall-partijiet komuni tal-binja.

L-intimata Bertha Attard xehdet li l-iżviluppatur tal-binja kien informa lilha u lir-raġel tagħha li l-proprjetà tagħhom kienet l-unika waħda li ma tiffurmax parti mill-kondominju. Ikkonfermat li l-*maisonette* A4 għandu aċċess separat mill-bankina tal-Gvern u mhux mill-partijiet komuni tal-binja, u qalet li l-intimati qatt ma daħlu jew għamlu uzu mill-komun. Żiedet tgħid li għalkemm għandhom servizzi fuq il-bejt komuni, bħalma huwa t-tank tal-ilma, meta huma jkollhom bżonn aċċess għat-tank huma jitolbu lil xi ħadd mill-ġirien jifthilhom jew itihom aċċess. L-intimata qalet li mhux minnu li kienu huma li ċaqalqu l-kaxxa tal-ittri tagħhom minn fejn kienet imwaħħla, u lanqas mhu minnu li hemm xi ġnien komuni, iżda hemm biss ftit qsari quddiem il-proprjetà tagħhom li ħadd ma jieħu ħsiebhom. Qalet ukoll li l-bozza li hemm quddiem il-proprjetà tagħhom tinxtegħel mid-dar tagħhom u tiffurma parti mill-konsum residenzjali tagħhom. Żiedet tgħid li huma qatt ma jagħmlu uzu mill-*iskips* li hemm fil-komun. B'riferiment għas-servizzi tal-ilma u d-drenagg, l-intimata

qalet li s-servizzi jinsabu neżlin mix-xaft tagħhom, u li l-pajpijiet ta' dawn huma komuni ma' dawk ta' proprjetà li tinsab fuq il-proprjetà tagħhom. Għad-domandi li sarulha in kontroezami, l-intimat wiegbet li hija ma tafx li hemm cavetta għall-kamra fejn jinżammu l-meters, u qalet li hija ma tafx fil-partijiet komuni x'hemm għaliex hi qatt m'għamlet użu mit-taraġ jew mil-liftijiet.

### **Is-Sentenza Appellata**

6. Permezz ta' sentenza mogħtija fil-11 ta' Ottubru, 2019, it-Tribunal ċaħad l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet tal-intimati, filwaqt li laqa' limitatament u sakemm kompatibbli mas-suriferit it-tieni u r-raba' eċċezzjonijiet tal-intimati, u ċaħad it-talba tar-rikorrent, bl-ispejjeż kontra r-rikorrent, salv għall-ispejjeż marbuta mal-ħames eċċezzjoni li għandhom jiġu sopportati skont kif deċiż bis-sentenza parzjali, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*“Illi, avut rigward għal dak diġà deċiż minnu permezz tas-sentenza parzjali tiegħu datata 18 ta' Settembru, 2018, it-Tribunal ser jgħaddi sabiex issa jiddetermina dak li huwa effettivament il-mertu tal-każ in eżami. L-attur in kwantu amministratur tal-condominium jikkontendi li l-konvenuti għandhom ikunu tenuti li jħallsu s-somma mitluba minnu u b'hekk jikkontribwixxu għal dawk il-kontribuzzjonijiet annwali relattivi għall-Assoċjazzjoni tal-kumpless bl-isem ta' Birguma Heights Apartments. Da parti tagħhom il-konvenuti jikkontendu li, huma m'humix tenuti jħallsu somom għaliex, fil-fehma tagħhom, il-proprjetà tagħhom ma tiffurmax parti mill-kondominju ta' Birguma Heights Apartments. Huma jikkontendu, fost oħrajn, li huma lanqas ma jagħmlu użu mill-partijiet komuni u kwindi m'għandhomx iħallsu somom simili għal dak li jħallas ħaddieħor li effettivament jagħmel użu regolari minn*

*tali partijiet komuni b'mod neċessarju in vista tad-dispożizzjoni relattiva tal-proprjetà tagħhom meta mqabbla mal-bqija tal-unit formanti parti mill-kumpless.*

*Jibda sabiex jingħad li għalkemm il-konvenuti, permezz tal-eċċezzjonijiet tagħhom jikkontendu li “ma huwiex minnu li dan il-maisonette jifforma parti mill-kondominju ta’ Birguma Heights Apartments”, matul dawn il-proċeduri huma xehdu li kienu disposti li jħallsu pro rata għall-użu magħmul minnhom ta’ xi ambjenti formanti parti mill-kumpless, inkluża l-kamra li fiha jinżamm il-meter tal-ilma tagħha imma din il-proposta tagħhom jidher li ma gietx aċċettata mill-amministraturi (ara f’dan is-sens xhieda mogħtija minn Kevin Spiteri waqt is-seduta tad-19 t’Ottubru, 2018, a fol. 16 tal-proċess u mtennija wkoll mill-istess konvenut waqt ix-xhieda mogħtija minnu fl-14 ta’ Jannar, 2019 a fol. 44 tal-proċess). Konsegwentement, jirrizulta inkontestat, almenu tramite x-xhieda prodotta u bil-kontra ta’ dak minnhom eċċepit, li fuq ammissjoni tagħhom stess il-konvenuti qed iqisu lilhom infushom bħala condomini ai fini tal-**Att dwar il-Condominia** imma jikkontendu li huma m’għandhomx ikunu ritenuti responsabbli jħallsu daqs il-bqija tal-condomini għaliex ma jgawdux bl-istess mod mill-partijiet komuni. A fini ta’ kompletezza t-Tribunal isib li qajla setgħu l-konvenuti jikkontendu li huma ma jiffurmawx parti mill-condominium li minnu pależament il-maisonette tagħhom tiffurma parti u dan għas-segweni raġunijiet:*

- 1. Bil-kontra tal-interpretazzjoni mogħtija min-Nutar Patrick Critien il-kuntratt sottoskritt mill-konvenuti li, fuq kollox, huwa xorta res inter alios acta sakemm jirrigwardja l-Assoċjazzjoni jipprovdi espressament li l-maisonette hija “formanti parti minn korp ta’ bini ukoll mingħajr isem u numru iżda magħruf bħala Block A, fi Triq Andrea Debono, Birguma, limiti tan-Naxxar (...). Dan il-Block A jifforma parti minn kumpless akbar li jismu “Birguma Heights”. Fl-istess kuntratt jinsabu speċifikati wkoll id-drittijiet u l-obbligi tas-sidien ta’ kull unit, inklużi l-istess konvenuti, inkluż li kull sid “għandu d-dritt li jwaħħal u jmantni tank tal-ilma (...) fil-post fuq il-bejt fejn indikat mill-vendituri (klawsola 6) u wkoll “li jippartecipa fis-sistema tal-communal television aerial jew satellite dish (...) Tista’ tintuża biss is-sistema li hija komuni bejn is-sidien tal-istess blokk, u ebda sid ma jista’ jwaħħal l-istess għalih.” “(I)s-sistema tad-dranaġġ u l-katusa tal-ilma hija komuni għal kull block bil-maisonettes sottoposti.” (klawsola 10), “Kwalunkwe komunikazzjonijiet jew wires iridu jgħaddu mix-shafts interni” (klawsola 12), “il-manutenzjoni tal-bejt għandha ssir mill-Owners Association” (klawsola 18).*

*Għat-Tribunal klawsoli ta' dan it-tip huma ċertament indikattivi ta' diversi aspetti li l-maisonette tal-konvenuti għandha jew jista' jkollha in komuni mal-bqija tal-blokka, irrispettivament mill-opinjoni avvanzata tan-Nutar Critien u mill-venditur almentu in kontro-eżami u minkejja l-fatt li l-kuntratt ma jipprovdi espressament għall-kontribut tal-konvenut fi ħdan l-Assoċjazzjoni.*

2. *Bil-kontra wkoll ta' dak li xehdet il-konvenuta Bertha Attard, l-istess venditur tal-maisonette tagħhom xehed permezz tal-affidavit tiegħu li, "Prior to purchasing the maisonette which I am informed is subject to court proceedings, (...) the seller myself, Mr Ivan Carabott, representing Cybertron Ltd. informed the buyers of maisonette A4 that while they are bound to form part of the future/to be formed owners' association, they shall be exempted from contributing towards any expenditure." Huwa minnu li, in kontro-eżami huwa xehed li, "l-intiża ta' dan il-kumplex kien proprju li l-maisonette ma tiffurmax parti mill-assoċjazzjoni", imma dan jirriżulta ampjament kontradett mill-istess kuntratt sottoskritt minnu u mill-intimati – li bl-ebda mod ma jeskludi l-involviment tal-konvenuti imma jindika kjarament diversi aspetti li s-sidien tal-maisonette għandhom in komuni mal-bqija tal-units (u li fir-rigward tagħhom deċiżjonijiet għandhom jittieħdu kolleġġjalment u li għall-ispiza tagħhom huma għandhom neċessarjament jikkontribwixxu) oltre mill-affidavit tiegħu stess kif ingħad.*
3. *Ulterjorment irriżulta kjarament mill-assjem tal-provi prodotti mill-partijiet illi hemm diversi aspetti komuni għall-condominium li minnhom jużufuwixxu l-istess konvenuti senjatament, il-bejt li fuqu jidher li hemm stallat tank (ara xhieda ta' Ivan Carabott in kontro-eżami datata 23 ta' Settembru, 2019) il-kamra li fiha hemm stallat il-meter tal-ilma (fuq ammissjoni tal-istess konvenut) u s-sistema komuni ta' drenaġġ (ara f'dan is-sens kemm ix-xhieda ta' Ivan Carabott in kontro-eżami datata 23 ta' Settembru, 2019 kif ukoll ir-rapport ġuramentat tal-Perit Matthew Joseph Casha), dana oltre aspetti oħrajn li jinsabu bejn il-maisonette tal-konvenuti u t-triq li għandhom jitqiesu komuni (ara f'dan is-sens id-delinjament tal-maisonette konfermata mill-istess konvenut fuq il-pjanta KS1 a fol. 39 tal-proċess). F'dan ir-rigward u wkoll ai fini ta' kompletezza jingħad li, kif jinsab deċiż permezz tas-sentenza mogħtija fil-15 ta' Lulju, 2016 mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Joseph Camilleri et vs Allcare Limited**, mhuiwix l-użu reali u/jew konsapevoli tal-aspetti komuni li jiddetermina r-rwol ta' condominus imma l-potenzjalità tal-użu:*

*“Wieħed irid jiddetermina d-destinazzjoni tal-ħaġa li dwarha jkunu saru l-ispejjeż. Jista’ jkun li d-destinazzjoni ta’ ħaġa fil-kondominju tkun għall-użu b’mod divers bejn il-condomini u l-ħlas tal-ispejjeż fir-rigward ta’ dik il-ħaġa tidher li għandha tkun fi proporzjon għall-użu li kull wieħed jista’ jagħmel u mhux fi proporzjon għall-użu li kull wieħed jagħmel. Jekk il-ħaġa hi ntiza biex isservi lill-condomini f’mezura mhux ugwali, allura japplika l-Artikolu 11(2). Tant din hi l-interpretazzjoni korretta li d-dispożizzjoni tipprovdli li l-ispejjeż, “... jinqasmu fi proporzjon tal-użu li kull wieħed jista’ jagħmel”, u mhux “li jagħmel”. Il-fehma tal-qorti tkompli tissaħħaħ mit-test Ingliż tal-provvediment: “... the expenses shall be apportioned in proportion to the use that each one can make”. Il-fatt li l-condominus minn jeddu jagħżel li ma jagħmilx użu minn ħaġa, mhu ta’ ebda rilevanza għall-finijiet tas-subinċiz (2) tal-Artikolu 11 tal-Kap. 398.4. Fil-fehma tal-Qorti skont l-Artikolu 11(3), il-prinċipju hu li l-condominus għandu obbligu li jikkontribwixxi b’mod proporzjonali għall-ispejjeż, irrispettivament ikunx qiegħed effettivament jagħmel użu jew le mill-partijiet komuni. Il-provvediment mhuwiex jagħti rilevanza għall-użu effettiv li kull wieħed mill-condomini jkun qiegħed jagħmel.”*

*Illi għaldaqstant il-kwistjoni effettiva bejn il-partijiet mhijiex se mai jekk l-intimati għandhomx jiġu kkunsidrati condomini imma proprju jekk huma għandhomx ikunu tenuti responsabbli sabiex jikkontribwixxu għall-ispejjeż partikolari tal-condominium fl-istess qies tal-bqija tal-condomini. F’dan ir-rigward jinsab deċiż is-segwent:*

*“Skont l-Artikolu 11 tal-Att dwar Condominia (Kap. 398), spejjeż li jsiru għall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji, għat-tgawdija tal-partijiet komuni, għoti ta’ servizzi fl-interess komuni u tibdil li jsir, għandhom jinqasmu, “... bejn il-condomini fi **proporzjon għall-valur tal-proprjetà ta’ kull condominium**, salv dejjem kull ftehim kuntrarju.” Prova li jeżisti xi ftehim ieħor m’hemmx. F’dan il-każ m’hemmx prova dwar il-valur tal-proprjetà ta’ kull condominium. Hu minnu li skont sub-inċiż (5):*

*“Meta condominium 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-kwistjoni għall-arbitraġġ.”*

*Però l-kwistjoni li hemm bejn il-partijiet mhix relatata mal-valur tal-proprjetà tal-konvenut. Mill-provi hu evidenti li l-ħlas li titlob l-attriċi mingħand kull condominus mhux kalkolat fi, "... proporzjon għall-valur tal-proprjetà ta' kull condominus." Il-kwistjoni hi dwar jekk il-konvenut għandux iħallas daqslikieku hu sid ta' żewġ appartamenti. Il-metodu ta' kif l-attriċi tikkalkola s-sehem li kull wieħed mis-sidien għandu jħallas, m'għandha x'taqsam xejn mal-metodu kontemplat fl-Artikolu 11(1) tal-Kap. 398." (**Condominium Services Ltd vs Konrad Gatt**, deċiża mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-6 ta' Diċembru, 2016).*

*It-Tribunal jinnota li f'dan ir-rigward fil-każ odjern ġew preżentati biss riżoluzzjoni tal-Assoċjazzjoni datata 2 ta' Frar, 2018 (Dok. RF1 a fol. 5 tal-proċess) li permezz tagħha ġew appuntati l-amministraturi (inkluż l-attur li madanakollu ġie appuntat flimkien ma' terzi (joint administrators) mhux parti f'din il-kawża u statement of account indirizzat lill-konvenuti datat tlett ijiem wara u ċioe 5 ta' Frar, 2019 (Dok. RF2 a fol. 7 tal-proċess). L-attur xehed biss illi, "Dawn il-kontribuzzjonijiet huma dovuti mill-intimati għas-snin 2014 sa 2018 kif spjegat fir-rendikont li ġie ppreżentat mar-rikors promutur li huwa mmarkat Dok. RF2. Dawn il-kontribuzzjonijiet ġew approvati skont il-liġi fil-laqgħat annwali tal-Assoċjazzjoni, u minkejja li minn żmien għal żmien ġew mitluba jħallsu l-imsemmija kontribuzzjonijiet, l-intimati vvintaw kull skuża u rrifjutaw li jħallsu l-istess." (enfasi miżjuda)*

*F'dan ir-rigward l-art. 24 tal-Att dwar il-Condominia jipprovdi għall-ħtieġa li jsiru regoli approvati minn almenu żewġ terzi tal-condomini, mingħajr ma jaffettwaw id-drittijiet ta' proprjetà tal-condomini relattivi kif naxxenti mit-titolu tagħhom (dan in linea ma' dak eċċepit mill-konvenuti odjerni permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħhom) u reġistrati mar-Registru tal-Artijiet. F'dan il-każ il-condominus li ma jaqbilx mal-ispartizzjoni tal-ispejjeż jista' jikkontesta l-istess permezz tal-proċedura arbitrali idoneja skont l-art. 24(7) tal-istess **Att dwar il-Condominia**. L-art. 25 ikompli wkoll sabiex jipprovdi wkoll għall-proċedura li għandha tiġi segwita f'każ li ma jsirux tali regoli u ċioe li tali regoli jsiru fuq proposta ta' kull condominus u approvati mill-condomini l-oħrajn jew permezz tal-arbitraġġ. Huwa biss wara li jiġu segwiti dawn il-proċeduri li jista' jingħad li hemm deċiżjoni valida tal-condominium li tista' tiġi opposta mill-condominus dissenti permezz ta' proċedura arbitrali. Huwa biss wara li tiġi segwita din il-proċedura li jista' jingħad*

*li teżisti deċiżjoni vinkolanti li tista' sservi bħala bażi sabiex tittieħed azzjoni għall-ħlas anke kontra l-istess condominus li jibqa' jirrifjuta l-ħlas.*

*Illi issa fil-każ in eżami ma tressqet ebda prova dwar jekk il-proċedura surriferita gietx segwita jew le salv li ntqal li l-ispejjeż ġew approvati minn laqgħa annwali. Ma tressqet ebda prova tal-minuta ta' din il-laqgħa u lanqas ma tressqu provi li tali minuta tammonta għar-regoli meħtieġa mil-liġi jew giet approvata bil-maġġoranza meħtieġa mil-liġi u debitament registrata. Fin-nuqqas ta' provi f'dan is-sens, għandhom raġun il-konvenuti jikkontestaw it-talba għall-ħlas imressqa fil-konfront tagħhom in kwantu intiza sabiex taffettwa drittijiet tagħhom u timponi fuqhom obbligu ta' ħlas fir-rigward ta' aspetti li ma jinsabux ilkoll użati minnhom. Skont il-liġi, sabiex il-konvenuti setgħu validament jikkontestaw id-deċiżjoni li tali ammonti jkunu dovuti minnhom permezz tal-proċedura opportuna, tali deċiżjoni trid tkun ittieħdet validament skont kif meħtieġ mil-liġi. Madanakollu mill-provi prodotti ma jirrizultax li l-proċedura meħtieġa mil-liġi giet segwita u kwindi kwalunkwe vot li seta' ttieħed ma jistax jorbot ukoll lill-konvenuti. F'dan ir-rigward, f'każijiet fejn ukoll ma tressqet ebda prova dwar dak provdut taħt l-art. 24 u 25 tal-Att dwar il-Condominia, l-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) permezz tad-deċiżjoni hawn fuq ċitata datata 6 ta' Diċembru, 2016 fl-ismijiet **Condominium Services Limited noe vs Konrad Gatt** iddeċidiet is-segwenti:*

*“Skont l-Artikolu 24 tal-Kap. 398, il-condominium jista' jagħmel regolamenti dwar tqassim tal-ispejjeż magħmula fir-rigward tal-partijiet komuni. Però hemm proċedura sħiħa li trid tiġi segwita. **F'dan il-każ, m'hemmx prova li dik il-proċedura saret. Għaldaqstant ukoll jekk kien ittieħed vot favur li l-konvenut jaqgħmel tajjeb qhal żewġ ishma mill-ispejjeż, dak il-vot m'għandux effett ladarba l-affarijiet ma sarux bil-mod li trid il-liġi.***

*(...)*

*8. Għaladarba ma ngħatatx prova li:-*

- (i) Fil-każ ta' Benney Flats, ir-regolamenti ta' dak il-kondominju huma fis-sens li jekk sid jaqsam appartament f'zewġ appartamenti, is-sehem li għandu jhallas hu aktar minn dak ta' sidien li għandhom appartament wieħed;*
- (ii) Hemm xi ftehim dwar kif jinqasmu l-ispejjeż li jsiru fil-partijiet komuni;*
- (iii) Il-ħlas li qiegħed jintalab hu konformi ma' dak li għandu jithallas skont l-Artikolu 11 tal-Kap. 398;*

*It-talba tal-attriċi ma tistax tirnexxi” (enfasi miżjuda).”*

*It-Tribunal isib li f’dan il-każ ukoll l-atturi **naqsu milli jippruvaw** li, lil hinn minn kwalunkwe laqgħa li setgħet sempliciment approvat is-somom dovuti:*

- (i) Fil-każ tal-condominium in ezami, jeżistu xi regolamenti ta’ tali condominium skont kif provdut taħt l-art. 24 jew l-art. 25 (fuq proposta ta’ mqar condominus wieħed) tal-Att dwar il-Condominia fis-sens li l-kontribuzzjoni annwali hija dik indikata għas-snin rispettivi fl-istatement of account datat 5 ta’ Frar, 2018 (fol. 7 tal-proċess);*
- (ii) Hemm xi ftehim dwar kif jinqasmu l-ispejjeż li jsiru fil-partijiet komuni, partikolarment li l-konvenuti għandhom iħallsu l-istess kontribuzzjoni daqs condomini oħrajn jew li l-condomini, inkluż allura l-konvenuti, għandhom ikunu tenuti jħallsu lkoll l-istess somom;*
- (iii) Il-ħlas li qiegħed jintalab hu konformi ma’ dak li għandu jitħallas skont l-art. 11 tal-Kap. 398.*

*Għaldaqstant fil-każ odjern ukoll it-talba attriċi ma tistax tintlaq’ kemm għaliex infondata f’dan l-istadju fil-fatt u fid-dritt u wkoll in vista tal-ħtiegħa li din il-kwistjoni tiġi determinata tramite r-regolamenti relattivi skont il-liġi, avut rigward b’mod partikolari għall-użu parzjali da parti tal-konvenuti tal-partijiet komuni.*

*Għaldaqstant it-Tribunal qiegħed jaqta’ u jiddeċiedi dan il-każ billi, salv għal dak deċiż permezz tas-sentenza parzjali datata 18 ta’ Settembru, 2018, filwaqt li jiċċhad l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet tal-konvenuti, jilqa’ limitament u sakemm kompatibbli mas-surriferit it-tieni u r-raba’ eċċezzjonijiet tal-konvenuti, konsegwentement jiċċhad it-talba attriċi bl-ispejjeż kollha kontra l-istess attur salv għall-ispejjeż konċernanti l-ħames eċċezzjoni li jiġu sopportati skont kif determinat permezz tas-sentenza parzjali surriferita.”*

## **Ir-Rikors tal-Appell**

7. Ir-rikorrent ipprezenta r-rikors tal-appell tiegħu fil-31 ta’ Ottubru, 2019, fejn talab lill-Qorti sabiex:



*“... tilqa’ l-appell odjern billi:*

*Tirrevoka u tħassar id-deċiżjoni tal-Onorabbli Tribunal għal Talbiet Żgħar tal-11 ta’ Ottubru 2019, b’dan illi tabbraċċja u tilqa’ t-talbiet kollha tal-appellant u tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-appellati fl-intier tagħhom. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimati appellati.”*

8. L-appellant jgħid li jħoss ruħu aggravat bid-deċiżjoni tat-Tribunal għaliex: (i) it-Tribunal għamel interpretazzjoni żbaljata tal-liġi; (ii) it-Tribunal għamel apprezzament żbaljat tal-provi; u (iii) it-Tribunal wasal għal deċiżjoni li mhijiex ekwa u ġusta.

### **Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti**

9. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji mressqa mill-appellant, u dan fid-dawl tar-risposta tal-appellati u tas-sentenza mogħtija mit-Tribunal. Irid jiġi ppuntwalizzat li l-appellati naqsu milli jressqu risposta bil-miktub għall-appell intavolat mill-appellant fit-terminu impost mil-liġi, u din il-Qorti semgħet it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet waqt l-udjenza tal-11 ta’ Marzu, 2020.

*L-ewwel aggravju: Interpretazzjoni żbaljata tal-liġi*

L-ewwel aggravju mressaq mill-appellant huwa li t-Tribunal naqas milli jagħmel interpretazzjoni korretta tal-liġi, u fid-deċiżjoni aħħarija tiegħu dan ikkontradixxa lill-nnifsu meta l-ewwel iddeċieda li l-appellati jiffurmaw parti

mill-kondominju, u b'hekk ċaħad it-tielet eċċezzjoni tagħhom, u sussegwentement għadda biex jilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-appellati, fejn qalu li huma ma jagħmlu ebda użu mill-partijiet komuni, u konsegwentement għandhom jiġu eżentati milli jikkontribwixxu għall-ispejjeż tal-kondominju. L-appellant jgħid li t-talbiet tar-rikorrenti ma kinux jinkwadraw ruħhom fit-termini tal-artikolu 1409 tal-Kap. 16, u l-unika eċċezzjoni rilevanti mogħtija mill-appellati fir-rigward tat-talbiet tar-rikorrenti, hija li huma ma jiffurmawx parti mill-kondominju inkwistjoni. It-Tribunal osserva li minkejja li l-intimati jqisu lilhom infushom bħala *condomini*, u f'dan ir-rigward anki tressqu provi li juru li huma jagħmlu użu minn almenu wħud mill-partijiet komuni tal-binja, fl-istess ħin it-Tribunal għadda biex għamel għadd ta' osservazzjonijiet dwar jekk l-intimati għandhomx jikkontribwixxu għall-ispejjeż tal-*condominium* fl-istess qies tal-bqija tal-*condomini*. L-aggravju tal-appellant huwa li t-Tribunal m'għandux il-kompetenza sabiex jiddetermina jekk l-intimati għandhomx iħallsu l-ispejjeż marbuta mal-*condominium* jew kemm għandhom iħallsu, ladarba gie stabbilit li huma *condomini* għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi. L-appellant jgħid li ladarba t-Tribunal ikkonkluda li l-intimati huma *condomini* għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi, l-unika ħaġa li kellu jagħmel it-Tribunal kienet li jgħaddi biex jikkundanna lill-intimati għall-ħlas tal-kontribuzzjonijiet abbażi tal-provi miġjuba, u mhux jidħol fi kwistjonijiet dwar kif ġew ikkomputati dawn il-kontribuzzjonijiet, partikolarment meta l-intimati ma ressqu l-ebda eċċezzjoni dwar il-mod kif tali kontribuzzjonijiet ġew ikkomputati. L-appellant għamel riferiment għal deċiżjonijiet mogħtija mit-

Tribunal fejn intqal li meta *condominus* iqis li s-sehem tiegħu għar-rigward tal-ispejjeż li huwa jkun mitlub iħallas ma jkunux ġusti fil-qies tal-valur tad-drittijiet li jkun igawdi bħala wieħed mis-sidien tal-*condominium*, huwa jkun jista' jirreferi din il-kwistjoni għall-arbitraġġ. L-appellant qal li t-Tribunal m'għandux il-kompetenza jiddeciedi jekk l-appellati għandhomx iħallsu kontribuzzjoni sħiħa jew le, u f'każ li dawn iħossu li m'għandhomx iħallsu daqs sidien oħra għall-użu tal-partijiet komuni tal-binja, huma għandhom jirreferu l-ilment tagħhom lill-forum kompetenti. L-appellant spjega li l-appellati ma istitwewx proċeduri quddiem l-Arbitraġġ sabiex is-sehem tagħhom tal-kontribuzzjonijiet jiġi varjat jew imnaqqas, u għalhekk it-Tribunal eċċeda l-limiti tal-kompetenza tiegħu meta ppronunzja ruħu dwar il-mod kif ġew ikkomputati l-kontribuzzjonijiet mitluba mill-appellant. Barra minn hekk, l-appellant saħaq l-appellati fl-ebda stadju tal-kawża ma qajmu xi eċċezzjoni li l-ammont li huma qegħdin jintalbu jħallsu huwa eċċessiv jew li huma ma jaqblux mal-ammonti mitluba, u lanqas ma ġie eċċepit mill-appellati li l-kontribuzzjonijiet ma ġewx ikkomputati skont il-liġi jew skont ir-regolamenti. L-appellant qal li għalhekk fil-konsiderazzjonijiet tiegħu, it-Tribunal qajjem eċċezzjonijiet li ma tqajmux mill-appellati, u filwaqt li ċaħad l-eċċezzjoni tal-appellati li huma ma jiffurmawx parti mill-kondominju, fl-istess waqt ċaħad it-talba tal-appellant abbażi ta' eċċezzjonijiet li ma tressqux mill-appellati. L-appellant għamel riferiment għax-xhieda mogħtija mill-appellati, li f'waqtiet qalu li huma disposti jħallsu *pro rata* għall-użu ta' wħud mill-partijiet komuni, iżda rrifjutaw li jħallsu l-ammont kollu, u qal li din ix-xhieda tal-appellati

tammonta għal ammissjoni li l-flus li qegħdin jintalbu jhallsu mill-appellant huma fil-fatt dovuti minnhom. L-appellant sostna li t-Tribunal qatt ma messu daħal f'eccezzjonijiet li ma tqajmux mill-appellati, u dan m'għandux ikun permissibbli, u f'dan il-każ l-appellant gie ppreġudikat għaliex huwa qatt ma gie mgħarraf bil-kontestazzjonijiet li qajjem it-Tribunal fil-parti konklussiva tad-deċiżjoni tiegħu, sabiex ikun jista' jindirizzahom. L-appellant għamel riferiment għall-konsiderazzjonijiet tat-Tribunal dwar jekk il-ħlas li ntalbu jagħmlu l-appellati jikkonformax mal-artikolu 11 tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta. L-appellant jgħid li l-Kap. 398 jipprovdli li l-ispejjeż tal-kondominju għandhom jiġu determinati u mqassma mill-amministratur, u f'każ li xi wieħed mill-kondomini jkun irid jikkontesta l-ammont li jintalab iħallas, kwistjonijiet bħal dawn għandhom jiġu riferuti għal proċeduri ta' arbitraġġ. L-appellant jgħid li mhux kompitu tat-Tribunal li jisma' provi u jiddeċiedi hu dwar kif għandhom jinqasmu l-kontribuzzjonijiet, jew dwar jekk l-appellati humiex jaqblu mal-mod kif inqasmu l-kontribuzzjonijiet. Żied jgħid li f'dan il-każ kien jinkombi fuq l-appellati li jgħibu prova li huma rrikorrew għall-proċedura maħsuba taħt l-artikolu 11(5) tal-Kap. 398 sabiex jiġi determinat jekk huma għandhomx iħallsu ammont differenti minn dak li qegħdin jintalbu jhallsu. Minkejja dan, l-appellati fix-xhieda tagħhom quddiem it-Tribunal ikkonfermaw li huma ma kinux istitwew proċeduri sabiex jikkontestaw l-ammont li ġew mitluba jhallsu. L-appellant jgħid li t-Tribunal fil-konsiderazzjonijiet tiegħu, kkonkluda li l-proċedura maħsuba taħt l-artikolu 24 tal-Kap. 398 ma ġietx segwita u konsegwentement iddeċieda li kwalunkwe vot li ttieħed, ma jistax jorbot ukoll

lill-appellati. L-appellant jgħid li l-interpretazzjoni li għandha tingħata lill-artikolu 24 tal-Kap. 368 hija li r-regoli li jirregolaw l-użu tal-partijiet komuni u t-tqassim tal-ispejjeż magħmula fir-rigward tal-partijiet komuni jistgħu isiru, u għalhekk il-liġi ma taħsibx għat-tfassil ta' regoli bħal dawn b'mod mandatorju sabiex il-kondominju jkun jista' jiffunzjona skont il-liġi. L-appellant kkonkluda billi qal li sa fejn it-Tribunal iddeċieda li l-validità tat-talba għall-ħlas tiddependi fuq l-eżistenza ta' regolamenti *ai termini* tal-artikolu 24 tal-Kap. 398, huwa żbaljat.

Il-Qorti kkonsidrat dan l-aggravju fid-dawl tal-provi li tressqu quddiem it-Tribunal, abbażi ta' liema provi t-Tribunal iddeċieda t-talbiet li kellu quddiemu. Minkejja li l-pożizzjoni tal-appellati, inkluż waqt it-trattazzjoni li nstemgħet quddiem din il-Qorti, kienet li huma mhumiex *condomini*, u li saħansitra huma m'għandhom l-ebda dritt legali jagħmlu użu mill-partijiet komuni fil-blokka, mill-provi jirriżulta li l-appellati jagħmlu użu minn uħud mis-servizzi u l-facilitajiet li qegħdin għad-dispożizzjoni tal-*condomini* fil-blokka, fosthom bit-tqegħid ta' tank tal-ilma fuq il-bejt, kif ukoll bil-komunikazzjoni mas-sistema komuni tad-drenagġ tal-blokka. Mill-provi jirriżulta wkoll li minkejja li l-appellati jgħidu li huma la għandhom aċċess u lanqas ċavetta għall-post fejn jinżammu l-*meters* tad-dawl u l-ilma tar-residenzi fil-binja, l-appellant xehed li din il-kamra fil-fatt tithalla miftuħa l-ħin kollu, u l-appellati għal xi raġuni kienu neħħew il-*meters* tagħhom minn dan il-post ċentrali, u installawhom fir-residenza tagħhom sabiex jevitaw li jagħmlu użu mill-partijiet komuni fil-binja. Mill-assjem tal-provi miġjuba, it-Tribunal ikkonkluda li l-appellati għandhom

jitqiesu bħala *condomini*, u minkejja li jirrizulta li l-appellati ma jagħmlux użu mill-facilitajiet komuni kollha fil-binja, hemm xi servizzi li jagħmlu użu minnhom. Din il-Qorti taqbel ma' din il-konklużjoni, u żżid tgħid li anki jekk l-appellati jagħzlu li ma jagħmlux użu mill-partijiet komuni tal-binja, hemm xi servizzi u facilitajiet li ma jistgħux jagħzlu li ma jagħmlux użu minnhom, bħat-tqegħid tat-tank tal-ilma fuq il-bejt u l-użu tas-sistema komuni tad-drenagġ. Dan jirrendihom *condomini* bħal kull wieħed mir-residenti li jgħixu fil-wieħed u ħamsin appartament l-ieħor li hemm fil-blokka. Kif ġie spjegat tajjeb mill-appellant, kull servizz installat u kull facilità impoġġija għad-dispożizzjoni tar-residenti, tirrikjedi manutenzjoni, rimpjazzament u tiswija jew tindif fejn meħtieġ. L-ebda servizz m'huwa b'xejn, u ċertament l-appellati ma jistgħux jippretendu li għaliex il-proprjetà tagħhom hija mibnija b'ċertu mod li huma ma jkollhomx għalfejn jagħmlu użu mill-partijiet komuni kollha tal-binja, huma ma jagħmlu l-ebda ħlas ta' xejn, lanqas għall-użu li jagħmlu minn ċerti partijiet komuni. L-avukat difensur tal-appellati fit-trattazzjoni tiegħu ħa l-pożizzjoni, li l-intimati m'għandhom ebda dritt ta' aċċess u ebda dritt ta' użu ta' xi parti mill-komun, iżda mill-provi jirrizulta li dan mhux minnu, u minkejja li huma għamlu dak kollu li setgħu sabiex ma jkollhomx x'jaqsmu mal-kumpliment tar-residenti fil-binja, almenu fil-każ tat-tank tal-ilma u tas-sistema tad-drenagġ huma ma jistgħux jagħmlu mod ieħor, u qegħdin jibbenefikaw minn ċerti partijiet komuni. Il-Qorti tirrileva li għaldaqstant l-appellati għandhom iħallsu *pro rata* għall-użu tal-partijiet komuni fil-binja. Huwa korrett l-appellant meta jgħid li f'każ li l-appellati jemmnu li s-sehem li qegħdin jintalbu jħallsu mhux

gustifikat jew mhux proporzjonat meta mqabbel mal-użu li huma jagħmlu mill-partijiet komuni fil-binja, huma għandhom iressqu l-ilment tagħhom quddiem iċ-Ċentru Malti tal-Arbitraġġ għal deċiżjoni finali dwar il-mod kif għandhom jiġu apporzjonati l-ispejjeż fil-każ tagħhom. Li l-appellati jippretendu li ma jhallsu xejn, hija pożizzjoni li mhijiex tenibbli, speċjalment meta wieħed jikkonsidra li f'każijiet simili, fejn wieħed mill-*condomini* jonqos milli jhallas sehmu għall-użu tal-partijiet komuni, il-piż tal-ħlas ta' dak is-sehem ikollu jingarr mir-residenti l-oħra fil-blokka. Il-Qorti tirrileva li l-ispejjeż marbuta ma' sistema komuni tad-drenagġ bħal dik deskritta mill-appellant u mill-Perit Matthew J. Casha fir-rapport dettaljat imħejji minnu, hija sistema li tirrikjedi spejjeż sostanzjali, u mhuwiex gust li jkun hemm residenti fil-blokka li jibbenefikaw minn servizzi u faċilitajiet komuni, li ma jhallsux sehemhom mill-ispejjeż għall-użu tagħhom. F'każ li l-appellati jemmnu li s-sehem tagħhom tal-spejjeż m'għandux ikun daqs ta' haddieħor li forsi jagħmel użu aktar minnhom tal-partijiet komuni fil-blokk, għandhom jirrikorru għar-rimedju mogħti lilhom mil-liġi. Izda ċertament ma jistgħux jieħdu l-liġi b'idejhom u jiddeciedu li m'għandhom iħallsu xejn għall-użu li qegħdin jagħmlu. L-artikolu 11(2) u 11(5) tal-Kap. 398 jispeċifikaw x'inhuma d-drittijiet li għandhom l-appellati f'każ li jridu jikkontestaw il-*quantum* ta' dak li qegħdin jintalbu jhallsu mill-amministratur tal-Assoċjazzjoni. Quddiem in-nuqqas ta' prova li l-appellati ttentaw jistitwixxu proċeduri bħal dawn, din il-Qorti ssib li l-ewwel aggravju tal-appellant huwa gustifikat u qiegħda tilqgħu, u tikkonkludi li fid-deċiżjoni tiegħu t-Tribunal għamel apprezzament żbaljat tal-liġi applikabbli.

*It-tieni aggravju: nuqqas ta' apprezzament korrett tal-provi*

L-appellant jgħid li t-Tribunal għamel apprezzament ħażin tal-provi kemm mill-aspett legali kif ukoll mill-aspett fattwali, u zied jgħid li fil-proċeduri quddiem it-Tribunal, huwa ressaq prova permezz ta' rendikont li abbażi tiegħu ippretenda l-ħlas ta' kontribuzzjoni mingħand l-appellati. L-appellant qal li minkejja li tressqet tali prova quddiem it-Tribunal, l-appellati bl-ebda mod ma kkontestaw il-fatt li dawn il-kontribuzzjonijiet ġew approvati skont il-liġi, u qatt ma kkontestaw lanqas l-ammont mitlub. L-appellant jgħid ukoll li l-proċedura li tirregola l-laqgħat tal-kondominju ma tirrikjedix li jittieħdu minuti tal-laqgħat, u l-ispirtu tal-liġi huwa li tali laqgħat għandhom isiru b'mod informali, u fin-nuqqas ta' proċeduri quddiem iċ-Ċentru Malti tal-Arbitraġġ biex jikkontestaw l-validità jew il-*quantum* ta' dawn il-kontribuzzjonijiet, il-kontribuzzjoni li l-amministratur iddeċieda li għandha titħallas mill-*condomini*, għandha titqies li hija valida u skont il-liġi.

Il-Qorti tqis li għad li l-pożizzjoni tal-appellati dejjem kienet li huma m'għandhom iħallsu xejn għall-użu ta' dawk is-servizzi komuni li huma jagħmlu użu minnhom, l-appellant ressaq prova dokumentarja konsistenti fi *statement of account* li jelenka kemm huma l-arretrati dovuta mill-appellati għas-snin 2014 sa l-2018, li b'kollox jammontaw għal elf, erba' mija u ħamsa u tletin Euro (€1,435). Mill-provi jirriżulta wkoll li meta l-kondominju kien amministrat minn terzi qabel daħal fix-xena l-appellant, l-appellati wkoll kienu jirrifjutaw li jħallsu dak dovut minnhom, għalkemm l-appellant xehed li l-ammont ta' elf, erba'



mija u ħamsa u tletin Euro (€1,435) qiegħed jintalab fir-rigward ta' dak li huwa dovut fi żmien l-amministrazzjoni tiegħu. Mill-provi jirriżulta wkoll li l-ammont dovut gie stabbilit wara laqgħa tal-amministraturi tal-Assoċjazzjoni, li stabbiliew kemm huwa l-ammont li għandu jithallas minn kull sid ta' proprjetà fil-blokka, fosthom l-appellati. Din il-Qorti ma taqbilx mal-konklużjoni milfuqa mit-Tribunal li m'hemm l-ebda arretrati jew ħlasijiet li huma dovuti mill-appellati, kif għall-kuntrarju jirriżulta ampjament mill-*istatement of account* esebit, u għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ ukoll.

*It-tielet aggravju:                    deċiżjoni li mhix ekwa u ġusta*

L-appellant jgħid li bid-deċiżjoni tiegħu t-Tribunal mar lil hinn mid-dettami tal-imparzjalità u tal-ekwità skont il-liġi, u d-deċiżjoni appellata ppreġudikat serjament il-jeddijiet tal-appellant. L-appellant jgħid li d-deċiżjoni mogħtija qiegħda effettivament teżenta lill-appellati milli jikkontribwixxu dak dovut minnhom għall-ispejjeż li saru mill-Assoċjazzjoni, u dan meta diġà gie stabbilit mit-Tribunal li l-appellati jagħmlu użu minn xi partijiet komuni fil-blokka, u tul is-snin naqsu milli jikkontestaw il-*quantum* tal-kontribuzzjonijiet mitluba minnhom. L-appellant isostni li bis-sitwazzjoni preżenti, l-appellati qegħdin igawdu minn xi partijiet komuni mingħajr ma jhallsu xejn ta' dan, b'detriment għall-*condomini* l-oħra fl-istess kondominju, li riżultat tad-deċiżjoni tat-Tribunal jinsabu kostretti jagħmlu tajjeb ukoll għas-sehem tal-appellati.

Din il-Qorti tqis li l-konkluzjoni li wasal għaliha t-Tribunal, li m'hemm l-ebda kontribuzzjonijiet dovuta mill-appellati, tabilhaqq ħolqot sitwazzjoni li la hija ekwa u lanqas ġusta, għaliex wara li ġie stabbilit li l-appellati jagħmlu użu minn xi faċilitajiet u servizzi komuni fil-blokka inkwistjoni, it-Tribunal iddeċieda li l-appellati m'għandhom iħallsu xejn għall-użu li qegħdin jagħmlu minn dawn il-partijiet komuni. Il-konsegwenza ta' dan neċessarjament ser tkun li sidien oħra li għandhom il-proprjetà tagħhom li tiffirma parti mill-istess blokka ta' appartamenti, ser ikollhom jagħmlu tajjeb permezz tal-kontribuzzjonijiet tagħhom, għall-ispejjeż ta' manutenzjoni u għaž-żamma tas-servizzi li qegħdin jagħmlu użu minnhom l-appellati mingħajr mhuma jħallsu xejn tagħhom. Il-prinċipji tal-ekwità jitolbu li kull wieħed mis-sidien jew mill-inkwilini tal-proprjetajiet fil-binja jħallsu b'mod proporzjonat skont l-użu li qegħdin jagħmlu minn dawn is-servizzi, u bid-deċiżjoni li l-appellati ma jħallsu xejn, it-Tribunal ħoloq sitwazzjoni ingusta fil-konfront tas-sidien jew inkwilini tal-appartamenti l-oħra fil-binja.

Għar-raġunijiet imsemmija, dan l-aggravju huwa ġustifikat u ser jiġi milqugħ wkoll.

### **Decide**

**Għar-raġunijiet premissi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar dan l-appell billi tirrevoka u tħassar id-deċiżjoni appellata, b'dan illi qiegħda tilqa' t-**

**talbiet tal-appellant nomine, u tiddikjara li l-intimati huma debituri tal-appellant nomine fl-ammont ta' elf, erba' mija u ħamsa u tletin Euro (€1,435) rappreżentanti arretrati ta' kontribuzzjonijiet tal-kondominju bl-isem *Birguma Heights Apartments*, u tikkundanna lill-appellati jħallsu lill-appellant nomine l-imsemmija somma bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-ħlas effettiv.**

**L-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-appellati.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.  
Imħallef**

**Rosemarie Calleja  
Deputat Registratur**