



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-7 ta' Ottubru, 2020

Appell Inferjuri Numru 1/2019 LM

Dr Christopher Cilia LL.D
(l-appellant)

VS.

Cresta Property Services Limited u b'digriet tal-1 ta' Lulju, 2020, giet awtorizzata tassumi l-atti Ozo Properties Limited (C 76991) b'hala amministratrici ta' Forth Mansions, Block A u B, Flat Owners' Association
(l-appellati)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent Dr Christopher Cilia LL.D (minn issa 'l quddiem "l-appellant") minn lodo mogħti mit-Tribunal tal-Arbitraġġ fi ħdan iċ-Ċentru dwar l-Arbitraġġ ta' Malta (minn issa 'l quddiem "it-Tribunal"),

fid-19 ta' Diċembru, 2018 (minn issa 'l quddiem "id-deċiżjoni appellata"), li permezz tiegħu t-Tribunal iddeċieda illi:

"(i) jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimata billi ġiet rinunzjata;

(ii) jilqa' l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimata biss sa fejn dawn huma kompatibbli ma' dak deċiż f'dan il-lodo, u jiċċadhom biss fejn huma inkonsistenti mal-istess;

(iii) jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti biss safejn trid li jiġi dikjarat li l-ħatra u l-impjieg ta' concierge ma huwiex tibdil jew tiġdid fit-termini tal-Att, u jiċċadha fil-kumpliment tagħha;

(iv) jiċċad it-tieni talba tar-rikorrenti fl-intier tagħha;

(v) jipprovdi dwar it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tar-rikorrenti billi:

- filwaqt li jordna lill-intimata sabiex fil-kuntratt ta' servizz jew t'impjieg tal-concierge attwali, u f'kull kuntratt ieħor eventwali, jiżdied patt li bih l-istess concierge jiġi vinkolat li ma jiżvelax it-tagħrif li huwa jsir jaf waqt l-eżekuzzjoni ta' dmirijietu ħlief għal finijiet tat-twettiq tal-istess dmirijiet, u dan taħt il-piena ta' terminazzjoni tas-servizz;

- filwaqt li jordna li, b'effett mid-9 ta' Ottubru 2013, ir-rikorrent ikun obligat li jħallas il-kwota ta' 1/56 mill-ispejjeż tal-concierge;

- jiċċad l-istess talbiet fil-bqija tagħhom.

(iv) jordna li l-ispejjeż ta' dan l-arbitraġġ jinqasmu bin-nofs bejn il-kontendenti."

Fatti

2. Ir-rikorrent istitwixxa proċeduri quddiem it-Tribunal li permezz tagħhom oġġezzjona għall-ingaġġ ta' concierge fid-daħla tal-blokka ta' appartamenti fejn hu jirrisjedi għewwa Ta' Xbiex, u li l-qbil dwaru ntlahaq waqt laqgħa ġenerali li saret għall-condomini ta' Blokk A u B, Forth Mansions, Ta' Xbiex Seafront, Ta' Xbiex, li r-rikorrent ma kienx preżenti għaliha. Ir-rikorrent qal li l-ingaġġ ta' dan

il-*conciierge* jeżorbita l-poteri u l-funzjonijiet tal-*condomini* u li t-tibdil u t-tigdid fit-termini tal-liġi m'għandhomx jiġu estiżi sabiex jinkludu l-ħatra u l-impjieg ta' *conciierge*. Ir-rikorrent isostni li din il-ħatra saret kontra l-liġi u kontra r-regolamenti tal-Att dwar il-*Condominia*, u żied jgħid li huwa istitwixxa dawn il-proċeduri għaliex din il-ħatra ser tħalli impatt negattiv fuq il-ħajja personali tiegħu bħala sid ta' wieħed mill-appartamenti fil-blokka. Ir-rikorrent ilmenta għaliex apparti li huwa jikkontendi li l-impjieg ta' tali *conciierge* jammonta għal intrużjoni fuq il-ħajja privata tiegħu, il-*condomini* fil-blokka qegħdin jintalbu jagħmlu tajjeb huma għall-ispejjeż għall-ingaġġ tal-*conciierge*, u qal li l-ispejjeż biex din il-persuna tinżamm impjegata fil-blokka huma eżorbitanti u mhumiex ġustifikati partikolarment għaliex huwa personalment ma jagħmilx użu mis-servizzi tal-*conciierge*.

Fit-talbiet tiegħu lit-Tribunal ir-rikorrent fl-ewwel lok talab li jiġi dikjarat li r-reklutaġġ u l-ħatra ta' *conciierge* ma jaqgħux taħt "tibdil u tigdid" *ai termini* tal-Att dwar il-*Condominia*, u konsegwentement id-deċiżjoni meħuda mill-*condomini* waqt laqgħa li huwa ma kienx preżenti għaliha, hija *ultra vires* u kontra l-liġi. Ir-rikorrent sostna li deċiżjoni bħal din ma setgħetx tittieħed mill-maġġoranza tal-*condomini*, iżda kellha tittieħed biss b'vot unanimu, u li f'dan il-każ ma kienx hemm unanimità. Qal ukoll li l-impjieg ta' persuna sabiex taqdi l-funzjoni ta' *conciierge* imur kontra l-liġi għaliex jammonta għal ksur tad-dritt tiegħu ta' privatezza, u għalhekk talab lit-Tribunal jiddikjara li l-impjieg tal-*conciierge* għandu jiġi tterminat. Ir-rikorrent talab ukoll biex huwa jiġi eżentat milli jikkontribwixxi għall-ispejjeż relatati mal-impjieg tal-*conciierge* stante li hu mhux qed jagħmel l-ebda użu mis-servizzi tiegħu.

L-intimata wiegbet għal dawn it-talbiet tar-rikorrent billi qalet li huma infondati fil-fatt u fid-dritt, peress li d-deċiżjoni li jiġi impjegat *concierge* fil-blokka ttieħdet wara laqgħa tal-*Owners' Association* li saret fid-9 ta' Ottubru, 2013. L-intimata qalet li ebda unanimità ma kienet meħtieġa sabiex ittieħdet din id-deċiżjoni, liema deċiżjoni ma tammontax għal tibdil jew tiġdid fil-kundizzjonijiet. L-intimata ċaħdet li l-preżenza ta' *concierge* fil-blokka tammonta għal xi forma ta' intrużjoni fil-ħajja privata tal-individwu, u qalu li r-rikorrent ma jistax jiġi eżentat milli jagħmel tajjeb għall-ispejjeż marbuta mal-impjieg tal-*concierge* għaliex dawn mhumiex spejjeż kompriżi taħt l-Artikolu 9 tal-Att dwar il-Condominia u għalhekk ir-rikorrent ma jistax jitlob li jinħeles minnhom.

Mertu

3. It-Tribunal sema' diversi xhieda, fosthom dik tar-rikorrent li qal li meta xtara l-appartament fil-blokka inkwistjoni, lilu ħadd ma kien qallu li waħda mill-kundizzjonijiet kienet ser tkun li fil-blokka ser jiġi impjegat *concierge*. Ir-rikorrent sostna li huwa qatt ma għamel użu mis-servizzi ta' din il-persuna, u li wħud mir-residenti fil-blokka qegħdin jagħmlu użu mis-servizzi ta' dan il-*concierge* b'mod personali, tant hu hekk li hemm min jitolbu jindokra lit-tfal sakemm dawn jingabru mit-trasport tal-iskola, hemm min iqabbd u jsaqqi l-qasari fl-appartament privat tiegħu meta jkun imsiefer, kif ukoll hemm min saħansitra jitlob l-assistenza ta' din il-persuna sabiex itella' x-xirjiet jew jixtri l-oġġetti ta' kuljum tiegħu. Ir-rikorrent qal li huwa jhoss li l-preżenza ta' din il-

persuna fid-daħla tal-blokk tammonta għal ksur tal-privatezza tiegħu, stante li din il-persuna tkun taf min huma l-persuni li jiffrekwentawh kif ukoll x'rutina jħaddem ir-rikorrent fil-ħajja tiegħu ta' kuljum. Xhieda oħra ħbieb u kollegi tar-rikorrent ikkonfermaw li kien hemm drabi meta huma żaru lir-rikorrent f'daru u ntalbu jidentifikaw ruħhom minn din il-persuna, xi ħaġa li huma qalu li dejqithom. Iżda xhieda oħra li tressqu mis-soċjetà intimata qalu li l-fatt li hemm *concierge* impjegat fil-blokka tagħhom, lilhom jagħtihom serħan il-moħħ, u jqisuh bħala fattur li jżid il-prestigju tal-blokka, filwaqt li kkonfermaw li l-ingaġġ ta' *concierge* beda jiġi kkunsidrat wara li fil-blokka kien hemm xi serq u atti vandali oħra.

Fis-sottomissjonijiet li saru quddiem it-Tribunal, ir-rikorrent sostna li l-ħatra u l-impjieg ta' *concierge* ma jaqgħux fit-termini tad-definizzjoni ta' 'tibdil u tiġdid' taħt l-Artikolu 8 tal-Kap. 398, u li anki kieku dan l-ingaġġ kellu jaqa' taħt dawn it-termini, din id-deċiżjoni kellha tkun waħda unanima billi kienet tolgot b'mod sostanzjali l-użu u t-tgawdija tal-partijiet komuni tal-blokka. Ir-rikorrent saħaq li d-deċiżjoni li ttieħdet hija waħda irragonevoli u oppressiva, li affettwat b'mod serju, gravi u negattiv il-ħajja personali tar-rikorrent, u sostna li hu għandu jinħeles mill-obbligu li jagħmel tajjeb għall-ispejjeż marbuta mal-ingaġġ tal-*concierge* peress li huwa la qatt għamel u lanqas fi ħsiebu jagħmel użu mis-servizzi tiegħu. Huwa spjega kif it-terminu "tibdil u tiġdid" maħsub fil-liġi jirreferi għal xogħlijiet relatati direttament mat-tibdil u t-tiġdid tal-proprjetà nnifisha fl-interess kollettiv tal-*condomini* u mhux deċiżjoni biex permezz tagħha jiġi impjegat terz *full-time* li r-rikorrent qal li ġie ingaġġat sabiex iservi l-interessi personali u privati ta' xi wħud. Qal li l-preżenza ta' din

il-persuna fid-daħla tal-blokka qiegħda taffettwalu d-dritt tiegħu li jgawdi l-ħajja privata tiegħu, u minkejja li ma kienx hemm qbil unanimu bejn il-*condomini* dwar il-ħatra ta' *concierge*, dan xorta waħda gie ingaġġat. Qal ukoll li l-ispiza għall-ingaġġ ta' din il-persuna fil-blokka hija waħda tammonta għad-doppju ta' dak li altrimenti kien ikun dovut li kieku dan ma giex ingaġġat.

4. Min-naħa tagħha s-socjetà intimata sostniet li fi blokka ta' appartamenti prestigjuża bħalma hija dik li joqgħod fiha r-rikorrent, inħasset il-ħtieġa li jitqabbad *security officer* li minkejja li qiegħed jithallas salarju ta' *security officer*, qiegħed jagħmel xogħlijiet li minnhom qegħdin jibbenefikaw ħafna mir-residenti tal-blokka, bħalma hu l-ġbir ta' posta, l-ipparkjar ta' vetturi, u servizzi simili maħsuba biex jagħmlu l-ħajja tar-residenti aktar komda. Huma qalu li dawn l-ispejjeż qegħdin jiġu inkorsi fl-interess komuni tar-residenti tal-blokka.

Id-Deciżjoni Appellata

5. Permezz tal-lodo mogħti fid-19 ta' Diċembru, 2018, it-Tribunal filwaqt li astjena milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimata wara li din irrinunzjat għaliha, laqa' l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimata sa fejn dawn huma kompatibbli ma' dak deciż b'din id-deciżjoni u ċaħadhom sa fejn dawn huma inkompatibbli mal-istess; laqa' l-ewwel talba tar-rikorrent sa fejn dan talab li jiġi dikjarat li l-ħatra u l-impjeg ta' *concierge* ma jammontawx għal tibdil jew tiġdid fit-termini tal-Att, u ċaħadha fil-kumpliment tagħha; ċaħad it-tieni talba tar-rikorrent fl-intier tagħha; u ordna lill-intimata sabiex fil-kuntratt

ta' servizz jew ta' impjieg tal-concierge attwali u f'kull kuntratt li għad irid isir wara, jizdied patt li bih il-concierge jiġi vinkolat li ma jizvelax tagħrif li jsir jaf waqt l-eżekuzzjoni ta' dmirijietu, ħlief għall-fini tat-twettiq tal-istess dmirijiet, u ordna lir-rikorrent jobbliga ruġu għall-ħlas ta' sehmu mill-ispejjeż tal-concierge, u dan wara li għamel is-segwentu konsiderazzjonijiet:

“Illi r-rikorrent huwa s-sid tal-appartament internament numerat tmienja, formanti parti minn Blokk A, li hija binja kompiża fil-kumpless akbar ta' bini magħruf bħala Forth Mansions, f'Ta' Xbiex Seafront, Ta' Xbiex, liema appartament huwa akkwista direttament mingħand il-kostrutturi tal-kumpless ta' bini msemmi, minn qabel Mejju tas-sena 2013. L-intimata, min-naħa l-oħra, hija l-amministratriċi tal-partijiet komuni tal-korp ta' bini msemmi, u kienet l-ewwel amministrator maħtur għal dan il-bini.

Illi dan il-każ jirrigwarda l-ħatra u l-impjieg ta' concierge mill-intimata sabiex dan il-concierge jaqdi l-funzjonijiet tiegħu ġewwa l-partijiet komuni taż-żewġ kumplessi ta' bini magħrufa bħala Blokk A u Blokk B, Forth Mansions, u li dwarhom l-intimata hija maħtura bħala amministratriċi. Id-deċiżjoni sabiex jinħatar u jiġi impjegat tali concierge ittiegħdet waqt il-laqgħa tal-condominii tad-9 ta' Ottubru 2013, għal liema laqgħa r-rikorrent ma kienx preżenti.

Illi qabel ma t-Tribunal jinoltra ruġu f'eżami tal-provi prodotti, sa fejn dawn jistgħu jkunu rilevanti għad-determinazzjoni tal-kwistjonijiet li jiffurmaw il-pern tal-kawża, huwa opportun li jsiru xi osservazzjonijiet dwar il-qafas legali li fih tali kwistjonijiet għandu jiġu kkunsidrati. Dan anke għaliex, prinċipalment, bosta mill-kwistjonijiet li jridu jiġu deċiżi huma legali u jipprexxindu mill-fatti.

Illi l-kontenzjoni ewlenija tar-rikorrenti hija illi l-ħatra u l-impjieg ta' concierge ma tikkostitwixxi “tibdil” jew “tiġdid”, u għalhekk id-deċiżjoni relattiva hija waħda kontra l-liġi. Ir-rikorrent, però, jiddeduċi wkoll talbiet sussidjarji, u jsostni li anke jekk tali att, ossia l-impjieg tal-concierge, jikkostitwixxi “alterazzjoni” jew “innovazzjoni”, komunkwe kienet meħtieġa l-unanimità, u f'kull każ, tali deċiżjoni hija oppressiva u rragonevoli. Fl-aħħar nett, ir-rikorrenti jsostni li huwa għandu d-dritt li, f'każ li d-deċiżjoni impunjata ma tiġix imħassra, jiġi eżentat mill-ispejjeż naxxenti mill-impjieg tal-concierge.

Illi l-intimata, min-naħa l-oħra, tgħid in primis li l-ħatra ta' concierge ma tikkostitwixxix "tibdil" jew "tiġdid" u, għalhekk l-artikolu 8 ma japplikax.

Illi l-ewwel tliet subincizi tal-artikolu 8 tal-Att dwar il-Condominia jipprovdu kif ġej:

“(1) Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (5) u (7), il-condomini jistgħu jipprovdu, permezz tal-vot tal-maġġoranza msemmi fl-artikolu 22(7), għall-għemil ta' tibdil jew tiġdid fil-partijiet komuni li jkunu jikkonsistu f'benefikat jew jagħtu lok għal użu aktar komdu jew tgawdija aħjar tal-partijiet komuni.

(2) Minkejja l-ġeneralità tas-subartikolu ta' qabel ta' dan l-artikolu, għandhom jitqiesu bħala tibdil jew tiġdid dawn li ġejjin:

- (a) it-twessigħ tal-bieb ta' dħul komuni;
- (b) l-istallazzjoni ta' lift;
- (ċ) l-istallazzjoni ta' sistema ta' hall-porter;
- (d) il-bdil ta' bitħa fi ġnien jew fi spazju ta' parkjar intern.

(3) Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (5) u (7), m'għandux isir dan it-tibdil jew tiġdid li ġej fil-partijiet komuni kemm-il darba ma jkunx hemm il-kunsens unanimu tal-condomini kollha:

- (a) dak li jibdel l-estetika u d-dehra tal-condominium; jew
- (b) dak li jolqot b'mod sostanzjali l-użu jew it-tgawdija ta' xi parti komuni minn xi wieħed mill-condomini; jew
- (ċ) dak li jista' jippreġudika l-istabbiltà jew is-sigurezza tal-bini.”

Illi fil-qosor, il-liġi trid li l-eżekuzzjoni ta' tibdil jew tiġdid fil-partijiet komuni, li jkunu jikkonsistu f'benefikat jew li jagħtu lok għal użu aktar komdu jew tgawdija aħjar, jeħtieġu biss il-kunsens tal-maġġoranza tal-kondomini, sakemm tali tibdil jew tiġdid ma jkollux xi wieħed mill-effetti maħsuba fit-tielet subinciz, f'liema każ imbagħad tkun meħtieġa l-unanimità.

Illi din id-dispożizzjoni tal-Att hija mudellata fuq l-artikolu 1120 tal-Kodiċi Ċivili Taljan, liema dispożizzjoni tipprovdi kif ġej:

“(1) I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

(2) Sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.”

*Illi ġie osservat illi, “La maggioranza degli autori è così arrivata a concordare che l'innovazione rappresenta un *opus novum* o un *quid novi* rispetto alla costruzione già esistente: in particolare tali caratteristiche se manifestano in qualsiasi*

modificazione, materiale o funzionale della cosa comune, che comporti aggiunte materiali o mutamenti della destinazione originaria del bene.”¹

Gie wkoll ritenut mill-qorti ta' kassazzjoni Taljana li: “In tema di condominio di edifici, per innovazione in senso tecnico-giuridico, vietata ai sensi dell'art. 1120 c.c. deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirino a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lascino immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto.”² Konformament intqal ukoll li “... non qualsiasi modificazione della cosa comune, ma solamente quelle che alteri l'entità materiale del bene operandone la trasformazione della sua destinazione, nel senso che detto bene presenti, a seguito delle opere eseguite una diversa consistenza materiale ovvero sia utilizzato per fini diversi da quelli precedenti l'esecuzione delle opere.”³ Ukoll, “... devono ritenersi vietate le innovazioni alla cosa comune che ne mutino la sostanza e la forma, incidendo sull'entità materiale della cosa, alterandone in tutto o in parte la consistenza, la conformazione o la destinazione impressavi dalla volontà dei partecipanti ed espressa nel titolo (regolamento di condominio, deliberazione assembleare) o gradatamente dall'uso o dalla natura stessa della cosa o che arrechino limitazioni o danno all'uso degli altri condomini in guisa di turbare l'equilibrio tra i concorrenti interessi del medesimo.”⁴

Illi l-pronunzjamenti citati jindikaw illi fil-kuntest tal-artikolu 1120 tal-Kodiċi Taljan, ‘innovazione’ (tibdil jew tiġdid fit-test domestiku) tirreferi għal mutamenti materjali fil-partijiet komuni nnifishom, liema mutamenti jkunu ta' portata tali li jwasslu għal bidla ta' sostanza fil-partijiet komuni nnifishom. It-Tribunal jidhirlu illi l-ħatra u l-impjeg ta' concierge ma jgibx tali mutament materjali fil-partijiet komuni nnifishom. Kemm hu hekk, l-eżempji mogħtija fit-tieni subinċiż tal-artikolu 8 tal-Att huma lkoll eżempji ta' bidliet fis-sostanza tal-partijiet komuni nnifishom, u l-impjeg ta' concierge ma jistax jiġi ekwiparat ma' dawg l-eżempji. Dan għaliex l-impjeg tal-concierge ma wassalx għal xi tibdiliet jew alterazzjonijiet fil-partijiet komuni li jistgħu jidhlu fit-tifsira tal-artikolu 8 – kemm hu hekk, it-tibdiliet fiżiċi u materjali mwettqin sabiex jiġi impjegat dan il-concierge saru sabiex il-concierge ikun f'qagħda

¹ De Renzis, Trattato del Condominio, CEDAM, Terza Edizione, pg. 226.

² 5/11/2002, N.15460.

³ Tribunal ta' Firenze, 9/5/2005.

⁴ Cassazione, 10/3/1983, n. 1789.

li jwettaq dmiru, u mhumiex minnhom innifishom tiddiliet li “jikkonsistu f’benefikat jew jagħtu lok għal użu aktar komdu jew tgawdija aħjar tal-partijiet komuni”, kif trid il-liġi.

*Illi t-Tribunal jagħmel anke referenza għas-segwenti bran mill-ktieb **Trattato del Condominio**, ta’ De Renzis⁵:*

“L’istituzione *ex novo* di un servizio comune non previsto nel regolamento o, nel caso opposto, la soppressione di uno già esistente integra, infatti, ad avviso del giudice di legittimità, non già una innovazione in senso tecnico ma – come si è espressamente affermato – un atto che travalica i limiti dell’ordinaria amministrazione il quale, in materia di comunione e di condominio, pur non comportando l’uscita di un bene del patrimonio comune o la privazione del godimento di esso da parti di alcuni partecipanti (in tal caso l’atto richiederebbe la totalità dei consensi), ne modifica la condizione giuridica con chiari ed inevitabili riflessi sulla situazione di godimento comune.”

Illi għalhekk, l-impjieg tal-concierge ma jinkwadra ruħu taħt il-kuncett ta’ “tiddil u tiġdid” u għalhekk jeżula mill-applikazzjoni tal-artikolu 8, kif fuq kollox jaqblu l-kontendenti stess – ir-rikorrenti, permezz tal-ewwel talba tiegħu, u l-intimata permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħha. Dan ma jfissirx però, kif donnha tikkonkludi l-ewwel talba tar-rikorrenti, li l-impjieg tal-concierge huwa awtomatikament kontra l-liġi jew ultra vires. It-Tribunal għandu qabel xejn jistħarreġ jekk tali impjieg setax isir validament taħt xi dispożizzjoni oħra tal-Att.

Ikkunsidra:

Illi t-Tribunal jidhirlu li huma rilevanti f’dan il-kuntest is-segwenti dispożizzjoni tal-Att, li sejrjn jiġu riprodotti għall-facilità ta’ riferenza:

“16.(1) Il-funzjonijiet tal-amministratur għandhom jinkludu dan li ġej:

- (a) Li jeżegwixxi d-deċiżjonijiet tal-laqgħa tal-condomini u li jiżgura l-osservanza tar-regoli li jirregolaw il-condominium;
- (b) Li jirregola l-użu tal-partijiet komuni t-twettiq ta’ servizzi fl-interess komuni, b’dak il-mod li l-condomini kollha żgur ikollhom kull benefiċċju possibbli;
- (c) Li jqassam l-ispejjeż skont l-artikolu 11(1), li jiġbor il-kontribuzzjonijiet mingħand il-condomini u, suġġett għall-approvazzjoni tal-laqgħa, li jistabbilixxi u jmexxi *floating fund* li l-condomini jikkontribwixxu s-sehem tagħhom fih;
- (d) Li jwettaq dawk l-atti li jistgħu jenħtiegu għall-preservazzjoni u l-protezzjoni tal-partijiet komuni;

⁵ Op. Ċit. Pġ. 246 u 247.

- (e) Li jippreżenta l-kontijiet tiegħu quddiem il-condomini f'dawk il-perijodi li dwarhom jista' jiġi deċiż fil-laqgħa jew hekk kif jista' jiġi stabbilit fir-regoli li jirregolaw il-condominium;
- (f) Li jitlob pretensjonijiet jew jircievi flejjes jew imgħaxijiet;
- (g) Fejn ikun hekk ġie miftiehem skont l-artikolu 14(5), li jmexxi kif meħtieġ biex ikun hemm fis-seħħ assigurazzjoni adegwata tal-condominium; u
- (h) Li jwettaq kull haġa oħra li tkun ancillari jew li twassal għat-tmexxija sew tal-condominium.”⁶

21. B'żieda mal-funzjonijiet mogħtija bid-dispożizzjonijiet ta' qabel ta' dan l-Att, il-laqgħa tal-condomini li għandha titlaqqa' mill-inqas darba fis-sena għandu jkollha dawn il-funzjonijiet li ġejjin:

- (a) li taħtar jew tikkonferma l-amministratur u tistabbilixxi x'għandha tkun ir-rimunerazzjoni li tista' tkun dovuta;
- (b) li tapprova l-estimi tan-nefqa li għandha ssir matul is-sena;
- (ċ) li tapprova l-kontijiet imħejjija mill-amministratur u tistabbilixxi kif għandhom jiġu utilizzati jew investiti xi assi residwi li jingemgħu mit-tmexxija tal-partijiet komuni;
- (d) li tapprova t-twettiq ta' xi tiswijiet straordinarji u, jekk ikun meħtieġ, li toħloq fond speċjali għal dawk it-tiswijiet.”⁷

⁶ Korrispondenti mal-artikolu 1130 tal-Kodiċi Taljan: “L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve: 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l-osservanza del regolamento di condominio; 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini; 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni; 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio; 5) eseguire gli adempimenti fiscali; 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente la generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili; 7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate; 8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tenico-amministrativo dell'edificio e del condominio; 9) fornire al condominio che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso; 10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.”

⁷ Korrispondenti mal-artikolu 1135 tal-Kodiċi Taljan: “Oltre quanto e' stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede: 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione; 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini; 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione; 4) alle opere di manutenzione

Għalkemm mad-daqqa t'għajn, jista' jidher li l-funzjonijiet tal-amministratur huma aktar wesgħin minn dawk tal-laqgħa tal-kondomini, wieħed irid iżomm quddiem għajnejh illi l-amministratur iwieġeb lil-laqgħa tal-kondomini, u huwa essenzjalment l-aġent tagħha. Il-mansjoni tal-amministratur hija l-amministrazzjoni ordinarja tal-partijiet komuni, u kull funzjoni tiegħu, elenkata fl-artikolu 16, għandha tigi mifhuma fid-dawl ta' dak il-prinċipju. Kemm hu hekk, l-ewwel funzjoni elenkata tal-amministratur, fl-ewwel subinċiż tal-artikolu 16, hija proprju dik li jeżegwixxi d-deċiżjonijiet tal-laqgħa tal-kondomini. Minkejja li t-tieni funzjoni elenkata, u ċioe dik li "jirregola l-użu tal-partijiet komuni u t-twettiq ta' servizzi fl-interess komuni, b'dak il-mod li l-condomini kollha żgur ikollhom kull benefiċċju possibbli", tidher li tista' tvesti lill-amministratur bl-awtorità li jinkariga concierge, fil-verità din id-dispożizzjoni għandha tinftiehem fil-kuntest sħiħ tal-Att, fejn l-intervent tal-amministratur irid ikun limitat għal użu li jkun stabbilit, u twettiq ta' servizzi li jkunu approvati, u mhux ukoll allura għal tibdil fl-użu jew fil-kontrattazzjoni ta' servizzi godda.

Illi hija l-fehma tat-Tribunal illi deċiżjonijiet ta' amministrazzjoni straordinarja jispettaw lil-laqgħa tal-kondomini, u għalhekk għamlet sewwa l-intimata meta ħalliet id-deċiżjoni dwar jekk jinħatarx jew le l-concierge f'idejn il-laqgħa generali tal-kondomini. Il-fatt li l-artikolu 21 jidher li jagħti attribuzzjonijiet limitati lil-laqgħa tal-kondomini ma hijjex ta' xkiel għal din il-konkluzjoni. Kif qieset il-qorti ta' kassazzjoni taljana⁸:

"L'assemblea condominiale – atteso il carattere meramente esemplificativo delle attribuzioni riconosciutele dall'art. 1135 c.c. – può deliberare, quale organo destinato ad esprimere la volontà collettiva dei partecipanti, qualunque provvedimento, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio, sempreche' non si tratti di provvedimenti volti a perseguire una finalità extracondominiale. Ne consegue che le deliberazioni dell'assemblea dei condomini non sono impugnabili per difetto di competenza bensì restano

straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti; L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea. L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promosso dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zone in cui il condominio è ubicato."

⁸ Nru. 4437, 13/8/1985.

soggette all'impugnazione a norma dell'art. 1137 c.c.⁹ soltanto per contrarietà alla legge o al regolamento del condominio, nella quale contrarietà confluisce ogni possibile deviazione del potere decisionale verso la realizzazione di fini estranei alla comunità condominiale.”

Fuq kollox, il-kondomini, bħala sidien pro indiviso tal-partijiet komuni, huma leġittimati li jiddeċiedu huma dwar l-amministrazzjoni ta' ħwejjigħom – il-laqgħa tal-kondomini u d-dispożizzjonijiet relattivi kontenuti fl-Att ma huma xejn ħlief l-għodda provduti mil-liġi għall-eżerċizzju tal-jeddijiet petitorji tagħhom f'każ ta' proprjetà li taqa' taħt it-tifsira ta' kondominju. Barra minn hekk, l-Att stess jipprovdi dispożizzjonijiet li espressament jagħtu lill-kondomini l-jedd u s-setgħa li jieħdu deċiżjonijiet oltre dawk espressament elenkati fl-artikolu 21, ad eżempju l-artikoli 8 u 11(1).

Stabbilit li l-laqgħa tal-kondomini għandha l-vires sabiex tieħu deċiżjoni dwar jekk timpjegax concierge jew le, imiss issa li t-Tribunal iqis jekk tali deċiżjoni tteħditx skont il-liġi. F'dan ir-rigward, huma rilevanti l-artikolu 22(7) u (8) tal-Att:

“(7) Dawk id-deċiżjonijiet li jolqtu –

(a) It-tneħħija tal-amministratur; jew

(b) Kull proċediment ġudizzjarju dwar xi ħaġa li tkun tmur 'il hinn mill-funzjonijiet tal-amministratur; jew

(ċ) L-għemil ta' tiswijiet straordinarji; jew

(d) L-għemil ta' kull tibdil fil-partijiet komuni msemmija fl-artikolu 8(1); jew

(e) L-approvazzjoni jew l-emenda tar-regoli msemmija fl-artikolu 24, għandhom ikunu biss validi jekk dawn jiġu approvati minn għadd ta' kondomini li jkunu jirrapprezentaw mhux anqas minn żewġ terzi mill-oqsma rappreżentati fil-laqgħa.

(8) Id-deċiżjonijiet l-oħra kollha jkunu validi jekk dawn jiġu approvati b'maġġoranza sempliċi tal-oqsma rappreżentati fil-laqgħa.”

Illi huwa evidenti li d-deċiżjoni impunjata mhijiex waħda li tinkwadra ruħha fil-paragrafi (a), (b) u (ċ) tal-artikolu 22(7), u ġià rajna li lanqas ma tidħol taħt it-tibdiliet maħsuba fil-paragrafu (d).

Illi l-paragrafu (e) jagħmel riferenza għar-regoli msemmija fl-artikolu 24 tal-Att, u ċioe r-regolamenti tal-kondominju. L-artikolu 24(1) tal-Att jipprovdi li jistgħu jsiru regoli “biex jirregolaw l-użu tal-partijiet komuni u t-tqassim tal-ispejjeż magħmula għar-rigward tal-partijiet komuni. Dawk ir-regoli jistgħu wkoll jinkludu regoli għaż-żamma tad-dekor tal-condominium u regoli li jolqtu t-tmexxija tiegħu.” Skont l-

⁹ Korrispondenti għall-Artikolu 23 tal-Att.

artikolu 24(3), l-approvazzjoni ta' dawn ir-regoli teħtieġ il-maġġoranza kontemplata fl-artikolu 22(7), u kwindi l-istess maġġoranza ta' żewġ terzi tal-oqsma rappreżentati fil-laqgħa meħtieġa biex daww ir-regoli jiġu emendati. It-Tribunal jirrileva li m'għandu l-ebda prova quddiemu jekk tali regoli jeżistux, jew jekk il-ħatra ta' concierge tikkostitwixxi bidla jew strapp għal daww ir-regoli.

F'kull każ, it-Tribunal josserva wkoll li l-kwota ta' żewġ terzi trid tkun "tal-oqsma rappreżentati fil-laqgħa", u għalhekk, tenut kont li kull min kien fil-laqgħa tad-9 ta' Ottubru 2013 approva l-ħatra tal-concierge, anke kieku kellu jitqies li tali deċiżjoni taqa' taħt l-artikolu 22(7), jibqa' l-fatt li din ġiet approvata validament.

F'dan l-istadju, it-Tribunal qed jagħmel referenza għall-argument sollevat mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, fejn isostni li għalkemm il-vot sabiex jitqabba concierge fil-prinċipju ttieħed fil-laqgħa ġenerali tad-9 ta' Ottubru 2013, il-vot fuq il-kuntratt li bih ġie ngagġat effettivament il-concierge ittieħed fil-laqgħa ġenerali tal-1 ta' Ottubru 2014, u dan b'referenza għal kuntratt li, skont ir-rikorrenti, ma kien jgħid xejn dwar servizzi ta' concierge.

It-Tribunal qabel xejn jirrileva illi, strettament, dan l-argument ma jiffurmax parti mill-premessi u mit-talbiet dedotti mir-rikorrenti bl-atti promuturi li bih huwa ppromwova dan l-arbitraġġ, u għalhekk dan it-Tribunal ma jistax iqishom, bl-atti kif inhum. Għall-kompletezza, però, it-Tribunal iħoss li huwa doveruż għalih josserva li l-laqgħa ġenerali tal-kondomini ma kinitx meħtieġa li tapprova l-kuntratt innifsu li bih jiġi ngagġat il-concierge – meħuda validament id-deċiżjoni ta' amministrazzjoni straordinarja li jitqabba tali concierge, il-konkluzjoni tal-kuntratt innifsu kien att li seta' jiġi eżegwit validament mill-amministratur, anke a tenur tal-artikolu 16(1)(a) tal-Att, dment li tali kuntratt ma jkunx jikkozza mad-deċiżjoni tal-laqgħa.

Illi għalhekk, hija fehma ta' dan it-Tribunal li l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata għandha tintlaqa', u filwaqt li l-ewwel talba tar-rikorrent ukoll għandha tintlaqa' biss safejn trid li jiġi dikjarat li l-ħatra u l-impjeg ta' concierge ma huwiex tibdil jew tiġdid fit-termini tal-Att, dik l-istess talba għandha tiġi miċħuda fil-parti rimanenti tagħha.

Illi wkoll, ladarba t-tieni talba tar-rikorrenti hija waħda sussidjarja għall-ewwel waħda, u tgħodd biss kemm-il darba jiġi ritenut minn dan it-Tribunal li l-ħatra u l-impjeg ta' concierge huwa wkoll tibdil jew tiġdid fit-termini tal-Att, dik l-istess talba għandha tiġi respinta wkoll billi dan it-Tribunal ikkonkluda illi dak l-att, għalkemm mhux att ta' tibdil jew tiġdid, sar komunkwe validament mil-laqgħa tal-kondomini.

Ikkunsidra:-

Illi r-rikorrenti jilmenta wkoll illi, jekk id-deċiżjoni mpunjata titqies validament mogħtija, dina xorta waħda tippekka kontra l-artikolu 23 tal-Att, billi hija irraġonevoli u oppressiva.

It-Tribunal josserva illi l-liġi ma tagħti ebda spjegazzjoni ulterjuri dwar x'jitqies irraġonevoli jew oppressiv, b'mod allura li tħalli l-kwistjoni fid-diskrezzjoni ta' min irid jiġġudika l-fatti. Għalkemm id-dispożizzjoni tal-liġi tagħna għandha xebħ mal-artikolu 1137 tal-Kodiċi Taljan, id-dispożizzjoni estera ma fiha ebda referenza għall-karattru "oppressiv" jew "irraġonevoli" tad-deċiżjoni impunjata, b'mod għalhekk li r-riferenza għall-ġurisprudenza estera f'dan il-kuntest ma tistax tkun wisq t'għajjuna.

Fil-fehma ta' dan it-Tribunal, wieħed irid jinterpreta l-kriterji ta' "irraġonevolezza" u "oppressività" – fil-kuntest tal-fatt li d-deċiżjoni impunjata hija meħuda fir-rigward ta' proprjetà komuni bejn żewġ persuni jew iżjed. Għalhekk, mhux kull inkonvenjent jew disturb arreat bid-deċiżjoni impunjata huma suffiċjenti biex jirradikaw azzjoni t'impunjazzjoni a bażi tal-istess kriterji – huwa meħtieġ illi l-miżura approvata bid-deċiżjoni tkun waħda li tassew toħloq preġudizzju lil kondominu dissidenti li jkun sproporzjonat versu l-benefiċċju li l-kondomini l-oħrajn jistgħu jipperċepixxu b'dik l-istess miżura.

In tema ta' proprjetà komuni, il-ħsieb prevalenti fil-liġi tagħna, anke dik ġenerali kif kodifikata fil-Kodiċi Ċivili, huwa li jingħata effett lix-xewqa tal-maġġoranza, bis-salvagwardja però li l-minoranza jkollha l-jedd li topponi għax-xewqat tal-maġġoranza fejn turi li se tbat iħsara¹⁰, jew preġudizzju gravi.¹¹ Hekk ukoll, il-liġi speċjali li tirregola l-kondominju tagħti wkoll, kif rajna, lill-maġġoranza l-għodda neċessarji sabiex twettaq ir-rieda proprja, b'dan però li l-minoranza tibqa' komunkwe vestita b'rimedju fejn dik ir-rieda tkun irraġonevoli jew oppressiva.

Ir-rikorrenti jispjega hekk l-oġġezzjoni tiegħu:

"Jien inħoss illi l-preżenza kontinwa ta' dan il-bniedem li, to the best of my knowledge, lanqas m'għandu xi taħriġ jew liċenzja partikolari biex huwa jaġixxi bħala xi forma ta' security għal dan il-blokk jikkostitwixxi invażjoni gravissima tad-dritt tiegħi għall-ħajja privata għaliex għal 66 siegħa fil-ġimgħa ma jista' jiġi ħadd għandi mingħajr ma dan il-bniedem, illi jiena ma nafux, m'għandi ebda interess li nsir nafu, u li tpoġġa hemm kontra r-rieda tiegħi, ikun jaf min ġie jżurni."

¹⁰ Ara l-artikolu 494 tal-Kodiċi Ċivili.

¹¹ Ara l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili.

Il-fatt illi l-preżenza tal-concierge twassal għall-fatt li l-mistednin tar-rikorrenti jkunu mwaaqqfin mill-concierge li jistaqsihom għand min ikunu sejrin, huwa wkoll korroborat mix-xhieda tal-Avukat Timothy Bartolo u tal-Avukat Mario Mifsud, li xehdu bil-proċedura tal-affidavit.

Mill-kondomini l-oħrajn, xehed Joseph Grioli, li sostna li, “With the appointment of a concierge the apartment block became safer and cleaner and the workers were controlled”. Qal ukoll li, “the block is made up of 28 apartments and the traffic created by the owners, their families, their visitors and their maids and workers needs to be controlled for everyone’s safety, and for the common areas to be kept clean at all times. The concierge also manages traffic in the porch of the apartments.” Xehed ukoll Alan Cuschieri, li qal li qabel akkwista l-appartament tiegħu, kien infurmat illi l-partijiet komuni kienu se jinkludu s-servizz ta’ concierge (fatt konfermat ukoll minn Grioli, għalkemm ir-rikorrenti jgħid li dan ma seħħ fil-każ tiegħu), u spjega li s-servizz tal-concierge solva l-problemi kollha li kellhom qabel, u cioè nuqqas ta’ sigurtà fil-kumpless fejn kulhadd seta’ jibqa’ diehel kif irid, serqiet, vandalizmu, traffiku ta’ haddiema, parkeġġ mingħajr awtorizzazzjoni, taħwid fil-posta, nuqqas ta’ monitoraġġ ta’ CCTV u għassa mal-kumpless.

Ir-rikorrenti min-naħa tiegħu rribatta wkoll billi qal li d-dhul u l-ħruġ mill-kumpless huwa kontrollat mir-residenti nnifishom permezz ta’ hall porter, fejn min irid jidhol iċempel il-qanpiena tal-appartament fejn ikun irid imur, u l-bieb t’isfel jinfetaħ kemm-il darba r-resident hekk jogħġbu jdaħħal lil dik il-persuna. Jgħid ukoll li mhux minnu li l-concierge iwassal biex ikun hemm kontroll dwar il-passaġġ tal-persuni, billi l-persuna li tidhol fil-kumpless, wara li taqbez l-iskrivanija tal-concierge, tista’ tmur fejn trid mingħajr kontroll. Ir-rikorrent ikompli jgħid li uħud mir-residenti qegħdin jagħmlu użu mill-concierge għall-qadi personali tagħhom, bħal ma huma xiri ta’ ħobż, dry cleaning u qadi ieħor.

Illi mhuwix irrilevanti lanqas li dan it-Tribunal jinnota illi l-ispejjeż relattivi għall-impjieg tal-concierge wasslu biex il-kontribuzzjoni annwali pagabbli minn kull kondominju irdoppjat, biex giet tammonta għal elfejn euro fis-sena.

Ikkunsidra:

Illi t-Tribunal jidhirlu, wara li ħaseb fit-tul fuq din il-kwistjoni, li ma jstax jeskludi li l-preżenza u l-impjieg ta’ concierge iwassal għal zieda fil-prestigju tal-partijiet komuni tal-blokk in kwistjoni, kif ukoll neċessarjament għal sigurtà akbar. Dan huwa hekk għaliex il-preżenza tal-concierge minnha nnifisha twassal biex ikun hemm għassa addizzjonali f’livell li qabel ma kienx preżenti – proprju din hija r-raġuni li qed

iddejjaq lir-rikorrenti, in kwantu dik l-għassa qiegħed ta' bilfors twassal biex il-concierge ikun jaf min imur għand ir-rikorrent, u x'hin jidhol u joħroġ ir-rikorrent mill-appartament tiegħu.

Illi rrizulta effettivament paċifiku li l-kumpless u l-partijiet komuni tal-kumpless huma muniti b'sistema ta' CCTV li diġà allura twassal biex ikun hemm "għassa" fuq id-dħul u l-ħruġ mill-kumpless, u minn min isir tali dħul u ħruġ. Dan ifisser għal dan it-Tribunal li l-preżenza tal-concierge minnha nfisha mhijiex qed tiggrava d-dritt ta' privatezza tar-rikorrenti, iżda hija qed tvarja l-mod kif dak id-dritt ta' privatezza qed jiġi diminwit – minflok permezz ta' recording fuq CCTV, bil-preżenza tal-concierge li xogħlu huwa wkoll dak li jikkontrolla dawk ir-recordings. Però l-effett aħħari huwa l-istess, u ċjoe li jkun hemm forma ta' kontroll jew reġistrazzjoni dwar min jidhol u joħroġ, u fi x'hin, mill-kumpless. Ifisser dan li l-introduzzjoni tal-concierge fil-binja mhuwiex qed joħloq ut sic preġudizzju ulterjuri lid-dritt ta' privatezza tar-rikorrent.

Ikun opportun però illi fil-kuntratt li bih jiġi impjegat il-concierge, jiżdied patt li bih l-istess concierge jiġi vinkolat li ma jiżvelax it-tagħrif li huwa jsir jaf waqt l-eżekuzzjoni tad-dmirijietu ħlief għall-fini tat-twettiq tal-istess dmirijiet, u dan taħt il-piena ta' terminazzjoni tas-servizz. Żieda din li tista' tiġi ordnata minn dan it-Tribunal, billi l-artikolu 23(3) tal-Att jagħti s-setgħa lit-Tribunal mhux biss li jhassar id-deċiżjoni, imma anke li jemendaha.

Għalhekk it-Tribunal, għalkemm ma jistax jaqbel mar-rikorrent li d-deċiżjoni impunjata hija "irragonevoli" jew "oppressiva" mill-ottika tad-dritt ta' privatezza, se jordna ż-żieda tal-patt fuq imsemmi sabiex jiġi preservat bilanċ aħjar bejn ir-rieda tal-maġġoranza u l-interessi tar-rikorrent.

Ikkunsidra:

Illi għalkemm fix-xhieda tiegħu, ir-rikorrenti enfasizza l-ilment tiegħu fuq id-dritt ta' privatezza, fl-atti promuturi ta' dan l-arbitraġġ, huwa ilmenta wkoll mill-ispiza eċċessivament oneruża naxxenti mill-impjieg tal-concierge – fil-fatt huwa paċifiku li din l-ispiza Prattikament irduppjat il-kontribuzzjoni annwali li kienet pagabbli minn kull kondominu.

Illi m'hemmx dubju illi deċiżjoni tal-maġġoranza tista' titqies "oppressiva" jew "irragonevoli" fejn din twassal għal spejjeż li jkunu onerużi b'mod eċċessiv. Però hija l-fehma ta' dan it-Tribunal li f'dan il-każ, ir-rimedju tar-rikorrenti ma jkunx ir-revoka tad-deċiżjoni – il-liġi tagħti rimedji oħrajn. Proprju għalhekk, it-Tribunal jidhirlu li

dan l-aspett tat-tielet talba tar-rikorrent għandu jiġi trattat flimkien mal-ħames talba tiegħu.

Bil-ħames talba tiegħu, ir-rikorrent qed jitlob illi jiġi eżentat mill-ispejjeż relattivi. Fid-dikjarazzjoni tal-fatti tiegħu, ir-rikorrent isejjes din it-talba fuq l-artikolu 9 tal-Att. Però l-artikolu 9 tal-Att huwa marbut mat-tibdil u t-tigdid li huwa regolat fl-artikolu 8 li kif rajna, mhux applikabbli għall-fattispeċi odjerni.

Illi hija l-fehma tat-Tribunal li l-ħames talba tar-rikorrent, kif ukoll it-tieni parti tat-tielet talba tiegħu, għandha tiġi kkunsidrata u determinata abbażi tal-artikolu 11 tal-Att, li jipprovdi dan li ġej:

“11 (1) L-ispejjeż meħtieġa għall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji, għat-tgawdija tal-partijiet komuni, **għall-għoti ta' servizzi fl-interess komuni**¹² u għal kull tibdil li jsir bi qbil tal-condomini, għadhom jinqasmu bejn il-condomini fi proporzjon għall-valur tal-proprjetà ta' kull condominus, salv dejjem kull ftehim kuntrarju.

(2) Meta l-ispejjeż isiru dwar xi ħaġa li sservi lill-condomini f'mizura mhux ugwali, l-ispejjeż jinqasmu fi proporzjon tal-użu li kull wieħed jista' jagħmel.

(3) Meta bini għandu diversi turgien, btieħi, bjut jew ħwejjeġ oħra li jkunu magħmula biex iservu xi parti waħda tal-bini intier, l-ispejjeż għall-manutenzjoni tagħhom ikunu a karigu tal-grupp tal-condomini li jistgħu jagħmlu użu minnhom.

(4) Sakemm ma jiġix mod ieħor miftiehem bejniethom, condominus ikollu dritt jitlob mingħand inkwilin tal-qasam separat tiegħu dik il-parti tal-ispejjeż imsemmija fis-subartikolu (1) li għandhom x'jaqsmu ma' manutenzjoni li skont id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, huma a karigu tal-inkwilin.

(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.”

Għalkemm din id-dispożizzjoni mhijiex imsemmija espressament fl-atti promuturi tal-arbitraġġ, dan it-tribunal jidher li huwa doveruż għalih jirreferi għaliha għaliex hija pertinenti u applikabbli anke fid-determinazzjoni tat-tielet talba, u ċioe sabiex jiġi deċiż jekk id-deċiżjoni impunjata hijiex irragonevoli jew oppressiva mill-ottika finanzjarja.

Din id-dispożizzjoni espressament irriferiet għall-għoti ta' servizzi, u kwindi mhemmx dubju li tapplika għall-fattispeċi ta' dan il-każ. Filwaqt li l-ewwel subinċiż irid li, bħala regola ġenerali, l-ispejjeż relattivi jinqasmu fi proporzjon għall-valur tal-proprjetà ta' kull kondominu, it-tieni subinċiż jagħmel referenza għal sitwazzjonijiet fejn l-ispejjeż

¹² Enfasi *in calce* u sottolinear tat-Tribunal.

isiru dwar xi ħaġa li sservi lill-kondomini f'qisien differenti, f'liema każ l-ispejjeż jinqasmu fi proporzjon tal-użu.

Ir-rikorrenti xehed li huwa ma jagħmel ebda użu mis-servizz tal-concierge, u din ix-xhieda tiegħu ma ġietx kontradetta. L-intimata ma pproduċietx lill-concierge biex jixhed biex jirribatti din l-asserzjoni tar-rikorrenti. It-Tribunal jidhirli, però, li għalkemm għalhekk m'għandu ebda raġuni biex ma jistrieħx fuq ir-rikorrenti li hu ma jagħmel ebda użu mis-servizz tal-concierge, ma jistax però jikkonkludi li r-rikorrenti ma jirrikava assolutament ebda benefiċċju mill-concierge – biss biss, iż-żieda fis-sigurtà hija benefiċċju li huwa awtomatikament perċepit mill-kondomini kollha.

Illi l-provi juru li hemm tmienja u għoxrin kondomini – dan hu kkonfermat kemm fl-affidavit ta' Joseph Grioli, u kemm mill-minuti tal-laqgħat. Ifisser dan li r-rikorrent s'issa kien qed jiġi addossat bis-sehem ta' 1/28 mill-ispiza relattiva għall-concierge. It-Tribunal jidhirli li, fiċ-ċirkostanzi, ikun ġust illi r-rikorrenti minflok iħallas il-kwota ta' 1/56 minn dawk l-ispejjeż, u dan b'effett mid-deċiżjoni impunjata.

B'dan il-mod, ladarba t-Tribunal sab li r-rikorrent għandu l-jedd li jinheles minn parti mill-ispejjeż tal-concierge, id-deċiżjoni impunjata ma tistax lanqas titqies irragonevoli jew oppressiva mill-ottika finanzjarja, u għalhekk l-istess deċiżjoni m'għandhiex tiġi revokata.

Naturalment, jekk ir-rikorrenti wara l-prolazzjoni ta' dan il-lodo, jidhirli illi għandu jibda jagħmel użu minn dawk is-servizzi, ikun obligat li jħallas lill-concierge bl-istess mod u bl-istess proporzjon tal-kondomini l-oħrajn.

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, dan it-tribunal qiegħed jaqta' u jiddeċiedi dan l-arbitraġġ billi:

- (i) Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimata billi ġiet rinunzjata;*
- (ii) Jilqa' l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimata biss safejn dawn huma kompatibbli ma' dak deċiż f'dan il-lodo, u jiċċadhom fejn huma inkonsistenti mal-istess;*
- (iii) Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti biss safejn trid li jiġi dikjarat li l-ħatra u l-impjeg ta' concierge ma huwiex tibdil jew tiġdid fit-termini tal-Att, u jiċċadha fil-kumplament tagħha;*
- (iv) Jiċċad it-tieni talba tar-rikorrenti fl-intier tagħha;*

(v) Jipprovidi dwar it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tar-rikorrenti billi:

filwaqt li jordna lill-intimata sabiex fil-kuntratt ta' servizz jew ta' impjeg tal-concierge attwali, u f'kull kuntratt ieħor eventwali, jiżdied patt li bih l-istess concierge jiġi vinkolat li ma jiżvelax it-tagħrif li huwa jsir jaf waqt l-eżekuzzjoni ta' dmirijietu ħlief għall-finijiet tat-twettiq tal-istess dmirijiet, u dan taħt il-piena ta' terminazzjoni tas-servizz;

filwaqt li jordna li, b'effett mid-9 ta' Ottubru 2013, ir-rikorrent ikun obligat li jħallas il-kwota ta' 1/56 mill-ispejjeż tal-concierge;

Jiċċhad l-istess talbiet fil-bqija tagħhom.

(vi) Jordna li l-ispejjeż ta' dan l-arbitraġġ jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-kontendenti."

L-Appell

6. Ir-rikorrent ippreżenta l-appell tiegħu fit-3 ta' Jannar 2019, fejn talab lil din il-Qorti sabiex,

"... tvarja u tirrifirma l-lodo arbitrali mogħti mit-Tribunal tal-Arbitraġġ nhar id-19 ta' Diċembru 2018, fl-ismijiet premessi billi:

- i. Tikkonfermah f'dik il-parti fejn it-Tribunal astjena milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimata billi din ġiet rinunzjata;*
- ii. Tikkonfermah f'dik il-parti fejn it-Tribunal laqa' l-ewwel talba tal-appellant ossia f'dik il-parti fejn it-Tribunal iddikjara li l-ħatra u impjeg ta' concierge ma huwiex "tibdil" jew "tiġdid" fit-termini tal-Att, iżda tirrevokah u tikkancellah f'dik il-parti fejn it-Tribunal ċaħad il-kumplament tal-ewwel talba u minflok tgħaddi sabiex tilqa' l-istess l-ewwel talba fl-intier tagħha;*
- iii. Konsegwentement, bil-fatt illi tilqa' wkoll il-parti aħħarija tal-ewwel talba (u kwindi l-ewwel talba fl-intier tagħha) u għalhekk tiddikjara illi d-deċiżjoni meħud mill-condomini li jappuntaw u jimpjegaw concierge hija ultra vires u/jew mhux skont il-liġi, tgħaddi biex tilqa' wkoll ir-raba' talba (li hija neċessarjament*

konsegwenzjali) u tordna lill-intimat sabiex jittermina l-impjieg tal-concierge sabiex l-imsemmi concierge, b'effett immedjat, ma jkomplix jattendi fil-foyer ta' Blokk A u Blokk B, Forth Mansions;

- iv. Tikkonfermah f'dik il-parti fejn giet miċhuda t-tieni talba in kwantu din kienet sussidjarja u applikabbli biss in kwantu t-Tribunal jiddikjara li l-ħatra ta' impjieg ta' concierge kien jikkostitwixxi tibdil jew tiġdid fit-termini tal-Att b'dan li fil-fatt li tkun giet milqugħa l-ewwel talba fl-intier tagħha, id-deċiżjoni fuq it-tieni talba, li hija alternattiva u/jew sussidjarja għall-ewwel talba tkun mingħajr ebda konsegwenza jew effett fuq il-mertu;*
- v. (a) tikkancellah u tirrevokah f'dik il-parti fejn ipprova dwar it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba billi ordna li tiġi imposta obligazzjoni kuntrattwali ta' kunfidenzjalità fuq il-concierge taħt piena ta' terminazzjoni tal-impjieg, fejn ordna li b'effett mid-9 ta' Ottubru, 2013 l-attur ikun obligat li jħallas kwota ta' 1/56 mill-ispejjeż tal-concierge u fejn ċaħad l-istess talbiet u r-raba' talba fl-intier tagħhom filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħames talba in vista tal-fatt illi tkun laqgħet it-tielet u r-raba' talba;*
- (b) Sussidjarjament u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, f'każ illi din it-talba tal-appell numru v(a) ma tiġix milqugħa kif hawn fuq dedotta, tgħaddi sabiex tvarja l-lodo arbitrali f'dik il-parti fejn ipprova dwar it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba billi filwaqt li tikkonfermah f'dik il-parti fejn gie ordnat li tiġi imposta obligazzjoni kuntrattwali ta' kunfidenzjalità fuq il-concierge taħt piena ta' terminazzjoni tal-impjieg, tikkancellah u tirrevokah f'dik il-parti fejn ordna li b'effett mid-9 ta' Ottubru, 2013 l-attur ikun obligat li jħallas kwota ta' 1/56 mill-ispejjeż tal-concierge u ċaħad il-ħames talba billi minflok tgħaddi biex tilqa' l-ħames talba fl-intier tagħha sabiex b'hekk l-appellant jiġi eżentat kompletament mill-ispejjeż relattivi għall-concierge;*
- (c) Sussidjarjament, f'każ illi ma tiġix milqugħa t-talba tal-appell v(a) u/jew v(b), tikkonferma l-lodo arbitrali relattiv għat-tielet, ir-raba' u l-ħames talba fejn gie ordnat li b'effett mid-9 ta' Ottubru, 2013 l-attur ikun obligat li jħallas kwota ta' 1/56 mill-ispejjeż tal-concierge.*

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimata."

L-appellant jgħid li jħoss ruħu aggravat bid-deċiżjoni tat-Tribunal u għadda biex jispjega l-fatti li taw lok għall-proċedura preżenti, fejn qal li huwa oggġezzjona

għad-deċiżjoni li ttieħdet fil-laqgħa ġenerali tal-*condomini* stante li kienet *ultra vires* il-poteri u l-funzjonijiet tal-kondomini, ittieħdet bi ksur tal-proċeduri applikabbli u wasslet biex inħolqu konsegwenzi irragonevoli u oppressivi fuq l-appellant, ħalliet effett serju, gravi u negattiv fuq il-ħajja privata tiegħu u obligatu jħallas spejjeż esagerati u eċċessivi bla bżonn. Permezz tal-aggravji mressqin minnu l-appellant jgħid li:

(i) il-*condomini* ma kellhom l-ebda setgħa jappuntaw *concierge*. L-appellant, filwaqt li wera qbil mal-parti tal-lodo arbitrali li tistipula li l-ħatra ta' *concierge* ma taqax taħt it-termini ta' "tibdil u tiġdid" skont l-Att. Madanakollu ma jaqbilx mal-konkluzjoni tat-Tribunal li tali deċiżjoni ma kinitx tmur lil hinn mill-poteri u funzjonijiet mogħtija bil-liġi lill-*condomini*. L-appellant qal li l-laqgħa tal-*condomini* m'għandhiex titqies li għandha l-awtorità li tieħu deċiżjonijiet li jeżorbitaw dawk speċifikati taħt l-Artikolu 21 tal-Att, u l-laqgħa tal-*condomini* m'għandux ikollha s-setgħa li tieħu deċiżjonijiet li joħolqu piż u preġudizzju fuq il-proprjetà individwali tal-*condomini*. L-appellant qal li huwa għalhekk li l-Artikolu 8 tal-Kap. 398 jagħti setgħa lill-*condomini* jagħmlu tibdil u tiġdid b'vot maġġoritarju u sostna li l-ħatra ta' *concierge* setgħet issir biss b'vot unanimu tal-*condomini* kollha. L-appellant qal li għalhekk it-Tribunal ma kellux jikkonkludi li l-*condomini* bħala sidien *pro indiviso* kellhom kull jedd li jiddeċiedu dwar kull ħaġa li tispetta l-amministrazzjoni ta' ħwejjighom u li jista' jkollha konsegwenzi għall-jeddijiet petitorji tagħhom. L-appellant qal li l-legiżlatur ried li anke fejn ikun hemm il-ħsieb li ssir xi spiża li mhix tas-soltu, ikun meħtieġ il-vot unanimu tal-*condomini* kollha, ħalli l-ebda wieħed mis-sidien fil-blokka ma jhossu obligat jidhol fi spejjeż mhux meħtieġa, aħseb u

ara fil-każ ta' spiza rikorrenti b'hal din. L-appellant qal li ċertament li ma kienx fil-ħsieb tal-legiżlatur li l-maġġoranza tal-*condomini* jiddeċiedu b'tali mod li jippreġudikaw il-jeddijiet proprjetarji tar-residenti fil-blokka. Huwa għalhekk, sostna l-appellant, li t-Tribunal kien żbaljat meta kkonkluda li l-laqgħa tal-*condomini* kellha l-*vires* tiegħu deċiżjoni dwar jekk għandhiex timpjega *concierge* jew le, jew li deċiżjoni b'hal din, li taffettwa l-privatezza ta' kull individwu li jgħix fil-blokka, setgħet tittiehed b'mod li ma jkunx unanimu;

(ii) L-appellant ma jaqbilx mal-konklużjoni tat-Tribunal li d-deċiżjoni meħuda fil-laqgħa tal-*condomini* ittiehdet skont il-liġi, b'riferiment speċifiku għall-konklużjoni tat-Tribunal li ladarba fil-laqgħa tal-*condomini* tad-9 ta' Ottubru, 2013 kien hemm l-approvazzjoni ta' żewġ terzi tal-oqsma rappreżentati fil-laqgħa, dik id-deċiżjoni kienet waħda valida. L-appellant qal li t-Tribunal ma ħax konjizzjoni tal-fatt li waqt din il-laqgħa ma ttiehed l-ebda vot dwar l-ingaġġ tal-*concierge*, u li l-vot finali fuq il-kuntratt tal-ingaġġ ittiehed fil-laqgħa tal-1 ta' Ottubru, 2014. L-appellant qal li jekk wiehed kellu jeżamina l-minuti u l-atti esebiti mill-appellata, jirriżulta li fil-laqgħa ġenerali tal-1 ta' Ottubru, 2014, ittiehed vot fuq il-kuntratt li kien sejjer jiġi ffirmat mas-soċjetà Safety & Security Management Limited fl-24 ta' Settembru, 2014, liema kuntratt ma jipprovdix għas-servizzi ta' *concierge*. L-appellant jgħid li t-Tribunal injora għalkollox il-fatt li fil-laqgħa li nżammet fid-9 ta' Ottubru, 2013, il-*condomini* preżenti ħadu d-deċiżjoni, fil-fehma tiegħu illegali, li jbiddu il-*quorum* li joħroġ mil-liġi b'mod tassattiv. Huwa għalhekk, zied jgħid l-appellant, li l-ingaġġar u l-impjieg tal-*concierge* bit-termini u l-kundizzjonijiet stipulati, ma sarx skont il-liġi stante li qatt ma ttiehed vot dwar dan. In sostenn

ta' dan l-aggravju tiegħu, l-appellant isostni li l-ingaġġ ta' *concierge* abbażi ta' pattijiet kuntrattwali li qatt ma ttieħed vot dwarhom, partikolarment meta l-vot ittieħed dwar obbligi kuntrattwali ma' kumpannija terza, saru bi ksur manifest u lampanti tad-dispożizzjonijiet tal-liġi u tal-Att dwar il-Condominia. Qal li fil-fatt f'dan il-każ il-vot ittieħed fuq kuntratt partikolari b'pattijiet speċifiċi, iżda dan ġie injorat u minflok ġie kuntrattat kuntratt ieħor ma' persuna oħra u b'pattijiet u kundizzjonijiet differenti, mingħajr ma ttieħed ebda vot fuqu.

(iii) It-tielet aggravju mressaq mill-appellant huwa dwar in-natura irragonevoli u oppressiva tad-deċiżjoni. L-appellant jgħid li l-ingaġġ tal-*concierge* serva sabiex giet imxekkla l-ħajja privata tiegħu b'mod pervers, u qal li din kienet deċiżjoni irragonevoli u oppressiva. Qal li bid-deċiżjoni meħuda, huwa soffra preġudizzju sproporzjonat meta mqabbel mal-benefiċċju li jista' jiġi perċepit minn oħrajn bl-istess deċiżjoni. Qal li l-impjeg ta' *concierge* ma wassalx għal żieda fil-prestigju tal-blokka, u lanqas ma wassal biex tiżdied is-sigurtà fil-blokka, u żied jgħid li fl-ebda blokk prestigjuż ieħor hawn Malta ma wieħed isib is-servizzi ta' *concierge*. L-appellant qal li l-preżenza ta' *concierge* għal finijiet ta' sigurtà fil-blokka mhix meħtieġa u dan għaliex il-binja hija mgħammar b'sistema ta' *cameras* tas-sigurtà u b'sistema ta' aċċess ikkontrollat. Qal ukoll li l-*concierge* ma jkunx għassa mal-blokka wara l-ħinijiet tas-sebġha ta' filgħaxija, meta wieħed jistenna li jkun hemm il-ħtieġa ta' sigurtà addizzjonali, għaliex jekk xi ħadd ikollu f'moħħu li jwettaq xi serqa, mhux ser jagħmel dan fid-dawl tax-xemx. L-appellant qal ukoll li fl-ebda stadju ta' dawn il-proċeduri ma tressqet xi prova li l-*concierge* ingaġġat għandu xi

għarfien jew xi taħriġ speċifiku biex jagħmel ċertu xogħol ta' sigurtà jew f'każ li jinqala' xi incident fil-binja. L-appellant qal li bl-ingaġġ tal-*conciierge*, huwa qiegħed jiġi obligat iħallas għall-vjolazzjoni tal-ħajja privata tiegħu stess, peress li huwa qiegħed jintalab iħallas ammonti esagerati u eċċessivi sabiex il-*conciierge* jinzamm impjegat fil-blokka li qiegħed f'pożizzjoni li jkun jaf il-movimenti kollha, id-dħul u l-ħruġ kollu tar-residenti tal-blokka. L-appellant qal ukoll li l-inklużjoni ta' klawsola fil-kuntratt tal-ingaġġ tal-*conciierge* li timponi fuqu l-obbligu tal-kunfidenzjalità mhijiex biżżejjed biex lilu toffrilu rimedju effettiv, stante li huwa ovvju li min jitqiegħed f'dik il-pożizzjoni għandu l-obbligu li juża d-diskrezzjoni u jzomm l-informazzjoni li jiġbor għalih. L-appellant jgħid iżda li tali rimedju ma jimpedix lill-persuna impjegata bħala *conciierge* milli tkun taf din l-informazzjoni u tuzaha għall-finijiet tagħha. Żied jgħid li fl-ebda stadju tal-proċess tal-bejgħ u x-xiri tal-appartamenti s-sidien ma ġew infurmati li fil-blokka ser ikun hemm *conciierge*, u minkejja li l-kuntratt tal-akkwist ta' dawn l-appartamenti kien dettaljat u kien jinkludi diversi kundizzjonijiet u dettalji oħra, dan il-kuntratt imkien ma jsemmi li f'din il-blokka ser ikun hemm *conciierge*. L-appellant qal li d-deċiżjoni li fil-blokka jkun hemm *conciierge* poġġiet fuqu piż li messu ġie kuntrattat mal-bejgħ u mhux impost fuqu b'mod arbitrarju. Qal ukoll li t-Tribunal imkien ma kkunsidra li l-*conciierge* qiegħed jithallas mill-fondi komuni sabiex jagħmel pjaċiri personali lil uħud mir-residenti fil-blokka. L-appellant qal li s-sempliċi fatt li dan il-*conciierge* qiegħed jaqdi l-interessi personali ta' wħud biss mir-residenti fil-blokka, messu kien biżżejjed biex id-deċiżjoni dwar l-ingaġġ tiegħu tiġi annullata mit-Tribunal. L-appellant qal li huwa ġie ppreġudikat ukoll għaliex ta' kull sena huwa

qiegħed jintalab iħallas id-doppju ta' dak li altrimenti kien ikun dovut li kieku ma ġiex impjegat tali *concierge*. L-appellant qal li huwa safa ppreġdudikat ukoll f'każ li jkun irid ibiegħ l-appartament tiegħu, għaliex xerrej potenzjali tal-appartament jista' jkun imbuttat meta jiskopri li l-movimenti u l-ħajja privata tiegħu ser ikunu taħt l-iskrutinju kontinwu tal-*concierge*, u għal dan kollu ser jispiċċa jħallas miżata doppja lill-Owners' Association. L-appellant qal li huwa jħossu aggravat bil-konkluzjoni tat-Tribunal li huwa għandu jħallas biss parti mill-miżata, ladarba mhux qiegħed jagħmel użu sħiħ mill-firxa ta' servizzi li joffri l-*concierge* u għalhekk ikkonċedielu temperament fl-ispejjeż, u kompla jgħid li fil-verità l-preżenza tal-*concierge* fil-blokka la żżid il-prestigju tal-blokka u lanqas is-sigurtà. L-appellant qal li huwa spiċċa f'sitwazzjoni fejn ma jħossux komdu dieħel lura go daru stess, stante li qiegħed ikollu jissaporti l-preżenza ta' din il-persuna li qiegħda fil-blokka sabiex tissorvelja d-dħul u l-ħruġ tar-residenti fil-blokka, tant li huwa jemmen li qiegħed jisfa disturbat fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu stess.

Ir-risposta tal-appell

7. Fir-risposta tal-appell tagħha is-soċjetà intimata wiegħbet li r-rikors tal-appell jattakka l-apprezzament tal-provi li sar mit-Tribunal fil-ġudizzju tiegħu, u żiedet tgħid li l-appellant bl-ebda mod ma wera li hemm xi raġuni gravi u serja li b'konsegwenza tagħha din il-Qorti għandha tid-disturba l-apprezzament tal-provi li sar mit-Tribunal.

B'riferiment għall-ewwel aggravju tal-appellant, l-appellata qalet li hija ma taqbilx ma' dak li qal l-appellant li l-laqgħa tal-*condomini* ma kellhiex jedd tiddeċiedi li tingaġġja *concierge*, u hija taqbel mal-konklużjoni li wasal għaliha t-Tribunal li bħala sidien *pro indiviso* tal-partijiet komuni, huma legittimati jieħdu deċiżjonijiet dwar l-amministrazzjoni ta' ħwejjighom. L-appellati qalu li s-sidien tal-proprjetajiet fil-blokka għandu jkollhom il-jedd li saħansitra jiddeċiedu dwar servizzi oħra li huma jixtiequ li jkollhom u li huma disposti li jħallsu tagħhom, u li l-unika limitazzjoni li għandu jkun hemm għal tali dritt hija dik indikata fl-artikolu 23 tal-Kap 398, jiġifieri fejn tali deċiżjoni tkun waħda li tkun tmur kontra l-liġi jew tkun irragonevoli jew oppressiva.

Dwar it-tieni aggravju, l-appellata qalet li t-Tribunal diġà indirizza din il-lanjanza tal-appellant meta ddeċieda li s-sottomissjoni tal-appellant dwar il-mod kif ittieħed il-vot rigward l-ingaġġ tal-*concierge* ma kinitx inkluz fit-talbiet u fil-premessi tal-att promotur quddiem it-Tribunal, u għalhekk dawn il-konsiderazzjonijiet ma setgħux jitqajmu fl-istadju tat-trattazzjoni quddiem it-Tribunal. Minkejja dan, saħqet l-appellata, it-Tribunal xorta waħda eżamina din is-sottomissjoni bir-reqqa mistħoqqa u wasal għall-konklużjoni li l-ħatra tal-*concierge* kienet waħda li saret skont il-liġi stante li l-vot li ttieħed fil-laqgħa tad-9 ta' Ottubru, 2013 kien biżżejjed sabiex tiġi approvata validament il-ħatra tal-*concierge*. L-appellata qalet li l-appellant imkien ma jsostni li d-deċiżjoni li ttieħdet fil-laqgħa tad-9 ta' Ottubru, 2013 kienet invalida jew kontra l-liġi, u dan għaliex din id-deċiżjoni kienet tirrappreżenta l-maġġoranza tal-voti tal-*condomini* li kienu preżenti, u għalhekk m'hemmx dubju li l-vot li ttieħed kien konformi ma' dak li jgħid il-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta.

B’riferiment għat-tielet aggravju, l-appellata tgħid li l-ilment tal-appellant dwar l-invażjoni tal-privatezza tiegħu diġà tqajjem quddiem it-Tribunal, li indirizza dan il-punt billi ddecieda li filwaqt li ma jaqbilx mal-appellant li d-decizjoni impunjata hija irragonevoli jew oppressiva għal dak li huwa dritt ta’ privatezza, xorta waħda pprovda rimedju lill-appellant sabiex jinħoloq bilanċ bejn ir-rieda tal-magġoranza u l-interessi tal-appellant. Kien għalhekk, qalu l-appellati, li t-Tribunal ordna li jkun hemm tibdil fil-kundizzjonijiet tal-impjeg tal-*concierge*, sabiex dan ikun marbut bl-obbligu tal-kunfidenzjalità waqt il-qadi ta’ dmirijietu. L-appellata ziedet tgħid li l-fatt li l-*concierge* huwa impjegat direttament minnha, jagħtiha kontroll assolut f’każ li dan l-obbligu jigi miksuri. Barra minn hekk, is-soċjetà appellata tgħid li t-Tribunal naqqas ukoll il-miżata dovuta mill-appellant fir-rigward tas-servizzi mogħtija mill-*concierge*, għalkemm l-appellata qalet li hija ma taqbel xejn ma’ dan it-tnaqqis. L-appellata qalet wkoll li hija ma tarax ir-rilevanza ta’ dak li qal l-appellant li fil-pajjiż hawn diversi blokok prestigjużi fejn ma ġewx ingaġġati s-servizzi ta’ *concierge*, u qalet li fl-aħħar mill-aħħar huma l-*condomini* tal-blokok differenti li għandhom jedd jiddeciedu dwar l-esiġenzi tagħhom.

L-appell incidental

8. L-appellata resqet appell incidental stante li ħassitha aggravata mill-parti tad-decizjoni appellata fejn ordnat li l-appellant huwa obligat iħallas il-kwota ta’ 1/56 mill-ispejjeż tal-*concierge* b’effett mid-9 ta’ Ottubru, 2013,

jigifieri nofs l-ammont li jhallsu r-residenti l-oħra fil-binja. L-appellata sostniet li din il-parti tad-deċiżjoni appellata hija waħda perikoluża u toħloq preġudizzju serju lis-sidien l-oħra tal-blokka stante li b'din id-deċiżjoni qiegħda tingħata l-impressjoni li s-sidien tal-appartamenti fil-blokka jistgħu jagħzlu huma liema servizzi jridu u liema servizzi jixtiequ li jhallsu għalihom. L-appellata qalet li din il-linja ta' ħsieb tista' twassal għal sitwazzjoni fejn is-sidien ta' appartamenti f'livelli differenti fil-blokka jistgħu jargumentaw li huma għandhom iħallsu għall-użu tal-lift skont l-ammont ta' drabi li jagħmlu użu minnu f'gurnata, jew li jikkontribwixxu għat-tindif tat-taraġ skont fuq liema livell tal-blokka tinsab il-proprjetà tagħhom. L-appellata qalet li l-għan ewlieni għalfejn gie ingaġġat il-*concierge*, li gie ingaġġat minn ma' ditta tas-sigurtà, kien sabiex dan jipprovdi servizzi f'dik li għandha x'taqsam is-sigurtà tal-blokka. Qalu li l-*condomini* kienu qablu li ladarba dan l-individwu kien ser iqatta' ħin konsiderevoli fil-partijiet komuni tal-blokka, dan seta' joffri servizzi oħra, bħall-ġbir tal-posta u qadi ieħor. Dawn is-servizzi addizzjonali m'għamlu l-ebda differenza fil-ħlas li jingħata il-*concierge*. Is-soċjetà appellata qalet wkoll li f'każ li l-appellant ser jitħalla jikkontribwixxi inqas minn residenti oħra fl-istess blokka, ser tinħoloq sitwazzjoni fejn ser ikunu l-*condomini* l-oħra li jkollhom jagħmlu tajjeb għall-kontribuzzjoni tal-appellant.

L-appellata qalet ukoll li hija m'għandhiex tintalab tħallas nofs l-ispejjeż tal-arbitraġġ, kif deċiż mit-Tribunal, u dan għaliex ma rrizultax li hija aġixxiet b'xi mod li kien kontra l-liġi, jew b'mod li kien irragonevoli jew oppressiv.

Ir-Risposta għall-appell incidentali

9. Fir-risposta tiegħu għall-appell incidentali tas-soċjetà appellata, l-appellant wieġeb li t-Tribunal wasal għall-konklużjoni li huwa għandu jhallas sehem ta' 1/56 mill-ispejjeż relatati mal-impjieg tal-*conciierge*, wara li kkonsidra li filwaqt li l-*conciierge* qiegħed iżid il-prestigju u s-sigurtà fil-*condominium*, liema benefiċċji l-appellant ma jistax jagħzel li ma jibbenefikax minnhom, fl-istess waqt hemm diversi servizzi pprovduti mill-*conciierge* li l-appellant qatt ma uża u mhux fi ħsiebu jagħmel użu minnhom. L-appellant qal li m'hemm xejn perikoluż jew preġudizzjali fil-konklużjoni li wasal għaliha t-Tribunal, u din id-deċiżjoni m'għandhiex twassal biex *condomini* oħra jiġu ppreġudikati. L-appellant fakkar li *ai termini* tal-Artikolu 9 tal-Kap. 398, kull *condominus* jista' jiġi eżentat mill-ħlas ta' spejjeż għal benefiċċji li ma jkunx beħsiebu jibbenefika minnhom, u li jistgħu jiġu użati b'mod separat. L-appellant għal darb'oħra sostna li fl-ebda laqgħa tal-*condomini* li saret ma ttieħed vot dwar l-inagġ u l-impjieg tal-*conciierge* jew dwar kif il-*conciierge* kien ser jaqdi l-funzjonijiet tiegħu, tant hu hekk li l-kuntratt li ttieħed il-vot dwaru lanqas biss jaħseb għall-provvista ta' servizzi minn *conciierge*. L-appellant qal li huwa bl-ebda mod mhuwa qed jippretendi li sehemu jiġi mħallas mill-*condomini* l-oħrajn, u għalhekk mhux jippretendi li huwa jiġi eżentat minn ħlas għall-benefiċċju li ser jirċievi, sabiex is-sehem tiegħu jitħallas minn ħaddieħor. Qal li kulma huwa jippretendi huwa li jiġi eżentat milli jeffettwa ħlasijiet għall-benefiċċji li jista' faċilment jagħzel li ma jagħmel l-ebda użu minnu. Żied jgħid li f'każ li hemm *condomini* li jridu jibbenefikaw minn xi benefiċċju partikolari, huma għandhom il-libertà li jagħzlu x'servizzi jeħtieġu u li jaqsmu bejniethom

10. L-appellant jgħid li t-Tribunal kien korrett meta wasal għall-konkluzjoni li l-ħatra ta' *concierge* fil-blokka ma taqax taħt l-Artikolu 8 tal-Att dwar il-*Condominia*, li jispeċifika li sabiex isiru "tibdil u tiġdid" fil-blokka hija meħtieġa l-unanimità u f'xi istanzi l-vot magġoritarju tal-*condomini* fil-blokka. Madanakollu l-appellant isostni li l-laqgħa tal-*condomini* m'għandux ikollha s-setgħa li tiegħu deċiżjonijiet li joħolqu piż u preġudizzju fuq il-proprjetà ta' wħud mill-*condomini* u f'dan ir-rigward it-Tribunal ma kienx korrett meta kkonkluda li l-*condomini* bħala sidien *pro indiviso* kellhom dritt jiddeċiedu dwar kull ħaġa li tispetta l-amministrazzjoni ta' hwejjigħom, li jista' jkollha konsegwenzi għall-jeddijiet petitorji tagħhom. L-appellant jgħid li minkejja li d-deċiżjoni dwar l-ingaġġ ta' *concierge* ma tinkwadrax ruħha taħt l-Artikolu 8 tal-Att, il-leġiżlatur xorta waħda ma riedx li l-magġoranza tal-*condomini* jkunu jistgħu jiddeċiedu b'tali mod li jippreġudika l-jeddijiet proprjetarji tal-*condomini* fil-blokka, u għalhekk il-laqgħa ma setgħetx u ma kellhiex tiddeċiedi dwar xi ħaġa bħal din jekk ma kienx hemm il-vot unanimu tar-residenti kollha fil-blokka.

Il-Qorti kkunsidrat li fil-kuntest ta' proċeduri quddiem tribunal arbitrali, il-proċeduri jitmexxew u l-ilmenti tal-partijiet jiġu deċiżi b'sens ta' ekwità, bl-intiża li l-kwistjoni tirrizolvi ruħha b'mod li ħadd mill-partijiet ma jhossu żvantaġġat jew ippreġudikat wara li l-ilment imressaq minn parti jew oħra jkun ġie indirizzat. Izda fl-istess ħin id-deċiżjoni li tingħata trid tkun tirrispetta d-dispożizzjonijiet tal-liġi li hija l-għodda pprovduta mil-leġiżlatur sabiex tirregola aspetti speċifiċi tal-ħajja ta' kuljum b'mod ordnat u uniformi. L-appellant

jispjega f'ċertu dettall ir-raġunijiet għalfejn huwa mhux kuntent bl-ingaġġ ta' *concierge* fil-partijiet komuni tal-blokka, mill-mod ta' kif diversi residenti, li jirrizulta li huma fil-maġġoranza, iddeċidew li fil-blokka għandu jkun hemm *concierge*, sal-mod kif il-persuna li giet ingaġġata qiegħda taqdi l-funzjonijiet tagħha. Mill-provi li tressqu quddiem it-Tribunal jirrizulta li d-diskussjoni dwar l-ingaġġ ta' *concierge* sabiex jaqdi l-funzjonijiet tiegħu ġewwa il-partijiet komuni tal-blokka kienet ilha li bdiet mill-bidu tas-sena 2013, tant hu hekk li mill-ewwel *records* tal-laqgħat tal-*condomini* li saru, jirrizulta li l-idea li jiġi ingaġġat *concierge* kienet diġà bdiet tiġi diskussa u kienu diġà bdew jingābru stimi mingħand fornituri ta' servizzi tas-sigurtà bil-ħsieb li tintgħazel il-kumpannija jew il-persuna li kellha toffri dan is-servizz. Mill-provi jirrizulta wkoll li l-minuti u l-*agenda* tal-laqgħat kienu jiġu komunikati lis-sidien tal-appartamenti fil-blokka, fosthom lill-appellant, li kkonferma li minkejja li ma kienx jattendi għal dawn il-laqgħat, kien jaqra l-minuti li kien jirċievi. Izda mill-provi ma jirrizultax li qabel beda l-proċeduri quddiem it-Tribunal, l-appellant kienx oġġezzjona jew ilmenta dwar il-proposta li fil-blokka jiġi ingaġġat *concierge*, u dan minkejja li jirrizulta li Prattikament ftit xhur wara li l-appellant xtara l-appartament tiegħu, ir-residenti l-oħra fil-blokka kienu diġà qegħdin jiddiskutu dwar l-idea li fil-blokka jiġi ingaġġat *concierge*, proprju minħabba li l-maġġoranza tar-residenti ħassew li s-servizzi li setgħu jingħataw minn *concierge* kienu ser jagħmlu l-ħajja tagħhom aktar komda u jzidu s-sigurtà u l-prestigju tal-blokka. Il-Qorti semgħet kif qabel l-ingaġġ tal-*concierge* kien hemm sitwazzjoni fejn vizitaturi, maids, u ħaddiema tar-residenti fil-blokka kienu jidħlu fil-partijiet komuni mingħajr ebda kontroll, kif kien hemm episodji

ta' serq u vandalizmu fil-blokka, u kif għas-serħan il-moħħ tar-residenti gie deċiż li jitqabbad *conciierge* sabiex jipprovdi servizzi ta' sigurtà u servizzi oħra addizzjonali. Diversi residenti fil-blokka xehdu kif huma jhossuhom aħjar u aktar siguri bil-preżenza ta' din tal-*conciierge* fil-partijiet komuni tal-blokka. L-appellant min-naħa tiegħu xehed li huwa jaf li hemm numru ta' residenti li mhumiex komdi bil-preżenza tal-*conciierge* fid-daħla tal-binja, imma dawn qatt ma oġġezzjonaw għall-preżenza tal-*conciierge* għaliex iridu jħabbtu wiċċhom miegħu ta' kuljum. Mill-minuti tal-laqqgħat esebiti jirriżulta li oriġinarjament kienu erbgħa s-sidien tal-appartamenti li ma qablux mal-ingaġġ ta' *conciierge*, iżda kien biss l-appellant li rrifjuta li jħallas sehmu għas-servizz tal-*conciierge*. Jirriżulta wkoll li l-ewwel darba li l-appellant attenda għal-laqqgħa tal-*condomini* kien fl-2015, meta l-*condomini* l-oħra kienu diġà qablu dwar is-servizz ta' *conciierge*, u s-servizz kien diġà beda jingħata.

Il-Qorti kkonsidrat dak kollu li ntqal mill-partijiet fil-kawża, u filwaqt li tifhem li l-appellant ressaq proċeduri quddiem it-Tribunal minħabba l-mod kif l-ingaġġ tal-*conciierge* gie impost fuqu, madanakollu jirriżulta wkoll li l-maġġoranza tar-residenti jridu dan is-servizz u huma disposti li jħallsu tiegħu. Wieħed mir-residenti saħansitra xehed li huwa ma jibqax jgħix fil-blokka fl-eventwalità li dan is-servizz jitneħħa. Huwa għalhekk li l-Qorti taqbel mal-konklużjoni li wasal għaliha t-Tribunal, li s-sidien tal-appartamenti fil-binja kellhom dritt jiddeċiedu dwar l-ingaġġ ta' *conciierge* bil-ħsieb li l-ħajja tagħhom ta' kuljum tigi ffaċilitata u aġevolata b'diversi modi. Mill-provi jirriżulta li huwa biss l-appellant li qiegħed jilmenta li din id-deċiżjoni qiegħda tgħabbi l-proprjetà tiegħu b'piż u toħloqlu preġudizzju, għaliex sa fejn tista' tara l-Qorti, ir-residenti l-oħra fil-

blokka jridu dan is-servizz u ma jaqblux li dan qiegħed b'xi mod jippreġudikahom, iżda għall-kuntrarju jemmnu li dan kien mod kif l-istil ta' ħajja tagħhom jiġi elevat, u jiżdied il-prestigju tal-blokka fejn jirrisjedu. F'dan ir-rigward il-Qorti tqis li għall-ingaġġ ta' *concierge* legalment ma kienx hemm il-ħtieġa li jinkiseb il-vot unanimu tar-residenti tal-blokka. Din żgur mhijiex kwistjoni fejn persuna waħda tista' tiddetta fuq il-bqija, billi tiġi applikata l-unanimità fil-vot li jittieħed. Il-liġi tispeċifika liema huma dawk l-istanzi fejn hija rikjesta l-unanimità fil-vot tal-*condomini*, u l-ħatra ta' *concierge* mhijiex waħda minnhom, u għalhekk din id-deċiżjoni li ttieħdet mill-*condomini* kienet legalment valida, għalkemm trid tiġi eżaminata wkoll fid-dawl ta' jekk kinitx irragonevoli jew oppressiva fit-termini tal-artikolu 23 tal-Att, skont is-sottomissjonijiet tal-appellant taħt it-tielet aggravju.

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, tqis li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat u qiegħda tiċċdu.

It-tieni aggravju: *Id-deċiżjoni ma tteħditx skont il-liġi, stante li ma kien hemm ebda deċiżjoni dwar il-kuntratt tal-concierge per se*

11. L-appellant jgħid li minkejja li saru diversi laqgħat fejn issemmiet l-idea li fil-blokka jiġi ingaġġat uffiċjal tas-sigurtà, u kien hemm qbil li għandhom jingabru stimi mingħand diversi fornituri ta' dawn is-servizz qabel tittieħed deċiżjoni dwar min finalment kellu jiġi ingaġġat biex joffri dan is-servizz fil-blokka, il-kuntratt tal-persuna li ġiet ingaġġata qatt ma ttieħed vot dwaru. Għal darb'oħra jrid jintqal li l-ispirtu tal-proċeduri arbitrali huwa sabiex fl-aħħar

mill-aħħar tingħata deċiżjoni li tkun ekwa u ġusta, u li kemm jista' jkun aktar milli jkun hemm parti rebbieħa u parti telliefa, ir-rimedju li jingħata bil-lodo arbitrali jkun wieħed li jsib kompromess bejn il-jeddijiet u l-pretensjonijiet varji li jressqu l-partijiet. Il-Qorti kkonsidrat li l-idea li fil-blokka jiġi ingaġġat *concierge* kienet ilha li giet varata sa mill-ewwel ftit laqgħat tal-*condomini* li saru, fi żmien meta l-appellant kien diġà akkwista l-appartement tiegħu. Fil-prinċipju kien hemm qbil dwar l-ingaġġ ta' *concierge*, u fil-laqgħa tad-9 ta' Ottubru, 2013 saħansitra saret il-proposta li kull *unit* fil-blokka jikkontribwixxi l-ħlas ta' elf Euro (€1,000) fis-sena għal dan is-servizz. Kif diġà ġie rilevat, minkejja li l-appellant qatt ma kien ikun preżenti għal dawn il-laqgħat, huwa kien ikun mgħarraf b'dak li jiġi diskuss u deċiż minħabba li l-minuti tal-laqgħat kienu jiġu ċċirkolati mar-residenti kollha fil-blokka, u jirriżulta wkoll li l-appellant qatt ma oġġezzjona bil-kitba jew b'xi mod ipprotesta għal dak li kien qiegħed jiġi diskuss, u l-ewwel oġġezzjonijiet tiegħu l-appellant għamilhom wara li kien diġà beda jingħata s-servizz ta' *concierge* fil-blokka. L-appellant jgħid li l-vot li ttieħed fl-1 ta' Ottubru, 2014, ittieħed vot fuq il-kuntratt li kien sejjer isir mas-soċjetà Safety & Security Management Limited datat 24 ta' Settembru, 2014, liema kuntratt ma kienx jipprovdi għal servizzi ta' *concierge*, u wisq anqas ma jiddettalja l-funzjonijiet jew servizzi li sussegwentement bdew jiġu mwettqa mill-*concierge* preżenti.

Il-Qorti kkonsidrat li l-maġġoranza tar-residenti fil-blokka qablu bejniethom fil-prinċipju dwar il-ħtieġa li fil-blokka jiġi ingaġġat *concierge* li mhux biss jipprovdi servizzi ta' sigurtà, imma li r-residenti tal-blokka jibbenefikaw minn servizzi addizzjonali maħsuba biex jagħmlu l-ħajja tar-residenti tal-blokka aktar komda.

Il-prezz maqbul mir-residenti bħala ħlas għas-servizzi ta' sigurtà ma żdiedx wara li gie deċiż li l-persuna ingaġġata kellha tibda tissejjaħ *concierge* minflok *security officer*. Mill-provi jirriżulta wkoll li l-ftehim li ntlahaq bejn ir-rappreżentant ta' Safety & Security Management Limited u l-amministratur tal-blokka fl-1 ta' April, 2015, kien dwar il-provvista ta' servizzi ta' *concierge*/sigurtà fil-blokka, u għalhekk ma jistax jintqal li l-kuntratt iffirmit ma jirrispekkjax il-qbil li ntlahaq bejn il-*condomini* tal-blokka.

Tqis għalhekk li anki dan it-tieni aggravju mhuwiex ġustifikat u għalhekk qiegħda tiċħdu.

It-tielet aggravju: deċiżjoni irragonevoli u oppressiva

L-appellant jgħid li d-deċiżjoni li ttieħdet waqt il-laqgħa tal-*condomini* hija waħda irragonevoli u oppressiva, stante li l-preżenza tal-*concierge* fid-daħla tal-partijiet komuni tal-blokka inkwistjoni qiegħda toħloqlu xkiel għall-ħajja privata tiegħu b'mod pervers u qiegħda twassal għal spiża esagerata li huwa qiegħed jintalab iħallas allavolja m'għandux il-ħsieb li juża s-servizzi pprovduti mill-*concierge*. L-appellant jgħid li mhux minnu li bil-preżenza ta' *concierge* fil-partijiet komuni żdiedet is-sigurtà fil-blokka, u dan għaliex il-blokka kienet diġà mgħammra b'sistema ta' aċċess ikkontrollat u b'numru ta' *cameras* tas-sigurtà, u dan meta il-*concierge* ma jkunx fil-blokka erbgħa u għoxrin siegħa kuljum bħall-apparat tas-sigurtà. L-appellant sostna li huwa qiegħed jintalab iħallas għall-vjolazzjoni li qiegħed isofri fil-ħajja privata tiegħu.

Il-Qorti, filwaqt li tifhem din il-lanzanza partikolari tar-rikorrent, tirrileva illi ma ngabet l-ebda prova li l-*conciierge* inkwistjoni qiegħed b'xi mod jabbuza jew mhuwiex qiegħed jaġixxi b'mod professjonali fil-qadi tad-dmirijiet tiegħu. Filwaqt li tifhem l-argument tal-appellant li jhoss li l-preżenza tal-*conciierge* fiddaħla tal-blokka qiegħda tilledi d-dritt tal-privatezza tiegħu, għandu jingħad li l-għan ewlieni tal-ingaġġ tal-*conciierge* kien li tizdied is-sigurtà fil-blokka, u sabiex dan jipprovdi diversi servizzi addizzjonali lil min ikun iridhom. Mill-atti jirrizulta li l-qbil bejn il-*condomini* kien li l-ingaġġ ta' *conciierge* oriġinarjament kellu jsir bi prova għal sena, iżda jirrizulta li r-residenti qablu li dan is-servizz kellu jiġi estiż. It-Tribunal fid-deċiżjoni tiegħu ordna li fil-kuntratt tiġi inserita klawsola li tipprojbixxi lil min ikun qiegħed jaqdi l-funzjoni ta' *conciierge* milli jizvela fatti jew dettalji li jista' jsir jaf bihom waqt il-qadi ta' dmirijietu, u dan bil-ħsieb li jinħoloq bilanċ bejn il-preokkupazzjoni tal-appellant li bir-raġun irid iħares il-privatezza tiegħu, u x-xewqa tal-kumplament tar-residenti tal-blokka li jridu li jkollhom dan is-servizz għad-dispożizzjoni tagħhom.

Tirrileva li f'waħda mill-ftit laqgħat tal-*condomini* li attenda għalihom l-appellant, dan issuġġerixxa li l-ispiza għall-*conciierge* titpoġġa taħt kap differenti mill-kumplament tal-ispejjeż għall-amministrazzjoni tal-partijiet komuni, u dan bl-iskop li min min ma jridx juża s-servizzi tal-*conciierge* u ma jixtieqx jikkontribwixxi għal tali spiza, ma jkollux għalfejn joħroġ seħmu għall-ispejjeż tiegħu. Proposta din li l-Qorti tara li tagħmel ħafna sens, iżda li ma ntlaqgħetx mill-kumplament tal-*condomini* u lanqas ma saret talba appożita dwarha f'dawn il-proċeduri. Però l-appellant f'dawn il-proċeduri qiegħed jitlob li jiġi eżentat milli jagħmel tajjeb għall-ħlas tas-servizz ta' *conciierge*, liema

servizz evidentement qiegħed jingħata kontra r-rieda tiegħu, u kif iddikjara l-appellant, huwa la qatt għamel u lanqas għandu l-ħsieb li jagħmel użu mis-servizzi tiegħu. It-Tribunal iddeċieda li għandu jkun hemm temperament fil-kontribut li l-appellant huwa mistenni li jagħmel għall-ispiza tal-*concierge*, b'mod li minflok iħallas 1/28 tal-ispiza, iħallas in-nofs jgħifieri 1/56. Izda l-Qorti hija tal-fehma li in vista tas-sottomissjonijiet li għamel l-appellant dwar il-mod kif huwa jqis li l-jeddijiet tiegħu għall-ħarsien tal-privatezza tiegħu qegħdin jigu ppreġudikati, u tenut kont ukoll tad-dikjarazzjonijiet tiegħu li huwa la qatt għamel u lanqas fi ħsiebu jagħmel użu mis-servizz tal-*concierge*, qiegħda tiddeċiedi li *ai termini* tal-artikolu 11 tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta¹³, l-appellant m'għandux jikkontribwixxi bl-ebda mod għall-ispiza tal-*concierge*.

Għal dawn ir-raġunijiet l-aggravji mressqa mis-socjetà appellata fl-appell inċidentali tagħha mhumiex mistħoqqa u għalhekk tiċhadhom.

Decide

Għar-raġunijiet premissi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi:

1) Tiċhad l-ewwel żewġ aggravji tal-appellant;

¹³ "11(1) L-ispejjeż meħtieġa għall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji, għat-tgawdija tal-partijiet komuni, għall-għoti ta' servizzi fl-interess komuni u għal kull tibdil li jsir bi qbil tal-condomini, għandhom jinqasmu bejn il-condomini fi proporzjon għall-valur tal-proprjetà ta' kull condominus, salv dejjem kull ftehim kuntrarju.
(2) Meta l-ispejjeż isiru dwar xi ħaġa li sservi lill-condomini f'miżura mhux ugwali, l-ispejjeż jinqasmu fi proporzjon tal-użu li kull wieħed jista' jagħmel."

- 2) **Tilqa' t-tielet aggravju limitatament sa fejn l-appellant ilmenta mill-fatt li huwa qiegħed jintalab jikkontribwixxi għas-servizz tal-*concierge* li m'għandu l-ebda ħsieb li jagħmel użu minnu;**
- 3) **Tikkonferma d-deċiżjoni appellata għajr għal dik il-parti fejn gie deċiż li l-appellant għandu jhallas sehem ta' 1/56 mill-ispiza tal-*concierge* b'effett mid-9 ta' Ottubru tal-2013, u minflok tvarjaha fis-sens li qed tiddeċiedi li l-appellant bl-ebda mod m'għandu jintalab jikkontribwixxi għall-ispiza tal-*concierge*.**
- 4) **Tiċċad l-appell inċidentali fl-intier tiegħu.**

Spejjeż tal-ewwel istanza għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jithallsu nofs kull wieħed mill-partijiet.

Moqrija.

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

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**