



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Novembru, 2021

Appell Inferjuri Numru 507/2018/1 LM

Philip Lomax fil-kwalità tiegħu ta' Amministratur
tal-Binja San Klement, Triq Ġużi Abela, Żejtun
(‘l-appellat’)

vs.

Raymond Scicluna
(‘l-appellant’)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Raymond Scicluna (K.I. 380159M)** [hawnhekk ‘l-appellant’], minn deċiżjoni tat-Tribunal għal Talbiet Żgħar [minn issa ‘l quddiem ‘it-Tribunal’], tas-16 ta’ Settembru, 2020 [minn issa ‘l quddiem ‘id-deċiżjoni appellata’], li permezz tagħha t-Tribunal ċaħad l-

eċċezzjonijiet tal-intimat, laqa' t-talbiet tar-rikorrent **Philip Lomax fil-kwalità tiegħu ta' Amministratur tal-Binja San Klement, Triq Ġuži Abela, Żejtun** [minn issa 'l quddiem 'l-appellat'], u kkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrent is-somma ta' elf u sitta u tmenin Euro u għoxrin ċenteżmu (€1,086.20), bl-imgħax fuq l-ammont ta' €931 jithallas b'effett mid-data tal-preżentata tal-kawża, sal-ħlas effettiv, filwaqt li l-imgħax fuq ir-rimanenti €155.20 jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza tat-Tribunal, sal-ħlas effettiv. It-Tribunal iddeċieda wkoll li l-ispejjeż għandhom jithallsu kwantu għal disa' partijiet minn għaxra mill-intimat, u parti minn għaxra mir-rikorrent nomine.

Fatti

2. Fl-Avviz tat-Talba tiegħu, ir-rikorrent nomine spjega li huwa istitwixxa dawn il-proċeduri fil-kapaċità tiegħu ta' amministratur tal-Binja San Klement, fi Triq Ġuži Abela, iż-Żejtun [minn issa 'l quddiem 'il-Binja'], fil-konfront tal-intimat li huwa s-sid tal-appartament numru erbgħa (4) fl-imsemmija Binja, li tikkonsisti f'ħamsa u għoxrin (25) appartament. Ir-residenti ta' din il-Binja għamlu żmien jirregolaw il-kwistjonijiet li jinqalgħu fil-blokka permezz ta' deċiżjonijiet li kienu jieħdu bejniethom, imma eventwalment ir-rikorrent inħatar bħala amministratur, u beda jagħmel il-laqgħat u beda jindirizza primarjamant il-kwistjoni tal-*lift*, peress li dan kien wieħed antik u kien jieqaf regolarment. Il-*condomini* tal-blokka ddecidew illi jibdlu dan il-*lift*, u sabiex inbidel il-*lift*, inkiseb il-vot tal-maggoranza tal-*condomini*. Iżda l-intimat qal li huwa ma kellux ħsieb li juża dan il-*lift* u anke preżenta ittra uffiċjali sabiex jinforma lill-amministratur b'dan, imma kopja ta' din l-ittra uffiċjali ma gietx ipprezentata fl-atti quddiem

it-Tribunal. Skont l-intimat huwa baqa' jhallas l-ispejjeż tal-komun, u l-ħlas tar-rikorrent bħala amministratur, iżda mal-*lift* ma riedx li jkollu x'jaqsam, għaliex ma użahx, ħlief li f'xi okkażjonijiet rari uża l-*lift* l-antik biex pereżempju jaċċerta ruħu dwar xi problema tat-tank tal-ilma.

Mertu

3. Permezz tal-Avviż tat-Talba tiegħu, ir-rikorrent talab li l-intimat jiġi ordnat iħallsu l-ammont ta' €1,086.20, rappreżentanti kwantu għall-ammont ta' €881, is-sehem tal-intimat mil-*lift* li ġie installat fil-Binja, l-ammont ta' €50 rappreżentanti l-ammont dovut bħala ħlas minn qabel għal dak kollu li jista' jinqala' fil-komun tal-binja, €12 rappreżentanti l-ammont dovut għall-arretrati tal-kontijiet tad-dawl, l-ammont ta' €23.20 għat-tneħħija tal-pajpijiet mill-bokka tal-*lift*, u r-rimamenti €120 għall-manutenzjoni u spejjeż oħra relatati mal-partijiet komuni tal-blokka.

4. L-intimat min-naħa tiegħu eċċepixxa li l-ammont ta' €881 pretiż fir-rigward tal-installazzjoni ta' *lift* ġdid fil-Binja, mhuwiex dovut minnu, u qal li fl-ewwel lok ir-rikorrent irid jipprova li d-deċiżjoni li jiġi installat *lift* ittieħdet skont il-liġi, għaliex dan sar kontra r-rieda tal-intimat. L-intimat eċċepixxa wkoll li huwa kien innotifika lir-rikorrent permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentata f'April tal-2018, fejn iddikjara li għall-finijiet tal-artikolu 9(1) tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa mhux fi ħsiebu jibbenefika minn dan il-*lift*, għaliex dan jagħti lok għal użu separat minn kull *condominus*, u għal dan il-għan stieden lir-rikorrent jerga' jinstalla serratura fl-istess *lift*, kif kien hemm fil-*lift* preċedenti. Fir-rigward

tal-ispejjeż l-oħra pretizi, l-intimat eċċepixxa li huwa m'acċettax li jhallas dawn l-ammonti għaliex ma ngħatax sodisfazzjon u ġustifikazzjoni tagħhom permezz ta' rċevuti u dokumentazzjoni valida, u għalhekk qal li qiegħed jirriserva l-pożizzjoni tiegħu sakemm ir-rikorrent iressaq il-provi tiegħu.

5. Ir-rikorrent nomine **Philip Lomax**, fl-*affidavit* tiegħu spjega li huwa ġie appuntat amministratur tal-Binja fil-15 ta' Lulju, 2017 waqt laqgħa ġenerali, u rreġistra ruħu mar-Registru tal-Artijiet bħala tali, wara li ġie avvicinat minn uħud mir-residenti tal-Binja sabiex jokkupa dan ir-rwol. Ir-rikorrent nomine qal li huwa wkoll amministratur ta' diversi blokk oħra. Qal li f'kull laqgħa ġenerali li saret tal-Binja, dejjem kien hemm il-*quorum* skont il-liġi, u huwa dejjem żamm il-minuti ta' kull laqgħa. Qal ukoll li fil-laqgħa ġenerali tal-15 ta' Lulju, 2017, kien hemm 21 resident preżenti, fosthom bint l-intimat li kienet qiegħda tirrappreżenta l-appartament numru 4. Qal li fil-laqgħa tat-13 ta' Novembru, 2017, ġie speċifikat b'liema mod kellhom jitkomplew ix-xogħlijiet, kif ukoll materji oħra, u qal li għal din il-laqgħa kien hemm preżenti 17-il resident tal-appartamenti fil-Binja. Qal li għal-laqgħa tad-29 ta' Jannar, 2018 kien hemm 22 resident preżenti. Ir-rikorrent nomine qal li minn kemm ilu amministratur ta' din il-Binja, huwa kellu ħafna kooperazzjoni mir-residenti, sabiex tinżamm ċerta armonija u ordni bejn ir-residenti. Qal li huwa kien ġie appuntat bħala amministratur sabiex isolvi l-problema tal-*lift* antik li kien ikollu ħsarat ta' spiss. Qal ukoll li mill-informazzjoni li kellu, sar jaf li r-residenti kollha tal-Binja kienu ilhom jippruvaw isolvu din il-problema, tant hu hekk li fil-Binja kien hemm avviż imwaħħal li kien jispjega l-ħsarat li kien hemm u l-ħtieġa li l-*lift* eżistenti jinbidel b'wieħed ġdid, flimkien ma' nota biex ir-residenti jagħmlu kuntatt ma' ċerta

Doreen Camilleri, sid l-appartament numru 24 fl-istess Binja. Ir-rikorrent nomine qal li meta huwa aċċetta l-inkarigu ta' amministratur, sab diversi nuqqasijiet fil-Binja, partikolarment għaliex qablu ma kienx hemm amministratur, u r-residenti kienu jippruvaw isolvu bejniethom il-problemi li jinqalgħu. Qal li fost il-problemi li sab, kien hemm kontijiet pendenti tad-dawl u l-ilma tal-komun, *lift* li kien ikollu l-ħsara ta' spiss, nuqqas ta' ndafa, u problema ta' sigurtà għaliex ħafna affarijiet ma kinux skont il-liġi. Qal iżda li l-aktar problema serja kienet dik tal-*lift* għaliex kien hemm uħud mir-residenti li kellhom problemi ta' mobilità. Qal li huwa kien qabbad inginier, li kien infurmah li l-*lift* ma kienx konformi mal-*standards* tal-lum, kif ukoll li dan ma kienx ekonomiku li jissewwa, u għalhekk kien hemm rakkomandazzjoni li dan il-*lift* jinbidel ma' wieħed ġdid. L-inginier kien ġibidlu l-attenzjoni għall-ħtieġa li jitneħħew il-pajpijiet eżistenti fix-xaft, għaliex dawn setgħu jkunu ta' periklu f'każ li tinħoloq emergenza fil-Binja. Ir-rikorrent qal li huwa dejjem għadda din l-informazzjoni lir-residenti fil-Binja. Ir-rikorrent kompli jgħid li waqt laqgħa li saret fit-13 ta' Novembru, 2017, biex tittieħed deċiżjoni dwar x'għandu jsir fir-rigward tal-*lift*, kien ġie deċiż minn dawk preżenti li l-*lift* kellu jaħdem permezz ta' *hydraulic system*, u jekk ikun hemm il-ħtieġa kellhom jittieħdu l-passi kollha skont il-liġi sabiex kull resident joħroġ sehmu mill-ispejjeż. Qal li x-xogħlijiet fuq dan il-*lift* bdew eżattament wara din il-laqgħa, u waqt laqgħa li saret fid-29 ta' Jannar, 2018, huwa kien informa lis-sidien preżenti bix-xogħlijiet li kienu saru sa dakinhar u dawk li kien għad fadal li jsiru, inkluż it-tneħħija tal-pajpijiet mix-xaft. Qal li dakinhar huwa ġie infurmat li s-sidien tal-appartamenti bin-numri 2 u 4, ma ridux li jkollhom x'jaqsmu ma' deċiżjonijiet dwar il-komun. Ir-rikorrent kompli jgħid li sa dakinhar huwa kien laħaq ftehim mar-residenti tal-Binja

sabiex ikunu huma stess li jibdwew jaħslu l-partijiet komuni, u dan bil-ħsieb li jigu ffrankati l-ispejjeż tal-ħasil. Qal li r-residenti qablu fuq sistema ta' kif kellu jsir it-tindif. Qal ukoll li r-residenti tal-appartamenti 2 u 4 lanqas għall-ħasil ma riedu jikkontribwixxu, u rrifjutaw ukoll li jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż tal-komun b'mod ġenerali, kif ukoll irrifjutaw li jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż tal-*lift*. Żied jgħid li huwa ġie notifikat b'ittra uffiċjali tal-appellat dwar dan fis-27 ta' April, 2018, jgħid meta l-*lift* il-ġdid kien ilu li beda jaħdem. Kompla jgħid li kien għalhekk li ġie deċiż li kellhom jittieħdu proċeduri legali, minkejja li huwa pprova jasal mas-sidien inkwistjoni bil-kelma t-tajba, iżda finalment ma kellu l-ebda alternattiva għajr li jipproċedi legalment kontra min ma riedx iħallas, skont dak li ġie deċiż fil-laqgħat. Ir-rikorrent nomine żied jgħid li l-kuntratti li permezz tagħhom ġew akkwistati l-appartamenti fil-Binja, jispeċifikaw li s-sidien huma obligati joħorġu s-sehem ta' 1/25 tal-ispejjeż ta' dak kollu li għandu x'jaqsam mal-*lift* u tal-ispejjeż tal-komun. Qal li minkejja dan, is-sidien tal-appartamenti 2 u 4 qegħdin isostnu li huma kellhom ftehim mas-sid tal-appartament ta' qabilhom, li huma ma kellhomx iħallsu għall-ispejjeż tal-komun, u qegħdin jgħidu li huma ma jużawx il-komun għaliex jeżisti bieb li nfetaħ illegalment u li jagħtihom aċċess għal barra. Ir-rikorrent nomine qal li minkejja dan, l-intimat qiegħed jinsisti li jingħata kopja taċ-ċavetta tal-komun, u meta r-rikorrent biddel is-serratura tal-bieb, l-intimat ikkuntattjah u talbu kopja taċ-ċavetta. Ir-rikorrent nomine kompla jgħid li l-intimat ma jistax jgħid li huwa ma jagħmilx użu mill-komun, għaliex huwa għandu affarijiet personali bħall-kaxxa tal-ittri fil-komun. Qal ukoll li argument ieħor li qiegħed iqajjem l-intimat huwa li l-appartament tiegħu jinsab fis-sular t'isfel u għalhekk minkejja li għandu użu minn parti mill-bejt, huwa ma jagħmilx użu minnu. Ir-rikorrent nomine qal li s-sidien oħra li

wkoll għandhom l-appartament tagħhom fis-sular ta' isfel, jġigifieri s-sidien tal-appartamenti 1, 3 u 5 il-koll jikkontribwixxu għal kull spiza marbuta mal-*lift* u anki jagħtu sehemhom għall-ħasil tal-indana ta' isfel. Żied jgħid li l-intimat jirrifjuta li joħroġ sehem wkoll għall-ispejjeż zgħar li jinqalgħu minn żmien għall-ieħor, u spjega li l-intimat qiegħed jirrifjuta li jhallas l-ammont totali ta' €1,086.20 rappreżentanti €881 sehemhom mill-prezz tal-*lift*, €50 ammont li jingabar minn qabel sabiex ikopri l-ispejjeż li jistgħu jinqalgħu fil-komun, €23.20 bilanċ dovut minn somma akbar li giet imħallsa sabiex jinqalgħu l-pajpijiet mix-xaft, €12 dovuti għall-arretrati tad-dawl u l-ilma, u €120 dovuti għall-ispejjeż inkorsi fil-komun.

6. Flimkien mal-*affidavit* tiegħu, ir-rikorrent ippreżenta kopja tal-minuti tal-laqgħa ġenerali tal-15 ta' Lulju, 2017, kopja tar-regoli tal-komun li jinkludu l-klawsola li tgħid li kulħadd għandu jzomm mar-regoli tal-kuntratt tax-xiri tal-appartament tiegħu, kopja tal-avviż li twaħħal fil-komun tal-Binja rigward il-fatt li l-*lift* tal-Binja kien qiegħed ikollu l-ħsara ta' spiss, kopja tar-rapport tal-Inġinier Bellizzi tat-2 ta' Novembru, 2017, li spezzjona l-*lift* inkwistjoni, kopja tal-minuti ta' diversi laqgħat li saru fir-rigward tal-komun tal-Binja, kif ukoll kopja tal-korrispondenza li għaddiet bejn ir-rikorrent u l-intimat fir-rigward tal-pretensjonijiet li qegħdin jitressqu f'din il-kawża. Ġew ippreżentati wkoll kopji tad-diversi kuntratti ta' trasferiment ta' dawn l-appartamenti, bil-kundizzjonijiet u l-obbligi imposti fuq is-sidien, flimkien ma' għadd ta' irċevuti fir-rigward ta' servizzi u oġġetti li nxtraw għall-komun tal-Binja.

7. Diversi sidien tal-appartamenti l-oħra fil-Binja, ippreżentaw *affidavit* bixhieda tagħhom. **Rita Borg** xehdet li hija ilha tgħix f'din il-Binja għal madwar

tletin sena, u qalet li hija saret taf li ser jinbdew proċeduri legali fil-konfront ta' tnejn mir-residenti tal-Binja waqt laqgħa ġenerali li saret għar-residenti. Qalet li qabel ingħata l-inkarigu lir-rikorrent, l-affarijiet tal-komun tal-Binja kienet tiegħu f'isem waħda mir-residenti, Doreen Galea, fuq bażi volontarja, għalkemm problema ewlenija li ma setgħetx tinstab soluzzjoni għaliha kienet il-ħsara kontinwa li kien ikollu l-*lift* tal-komun, li aktar kien ma jaħdimx milli jaħdem. Qalet li kien biss bil-ħatra tar-rikorrent bħala amministratur li bdew jittiegħu deċiżjonijiet sabiex din il-problema tissolva, u li anki qabel ingħataw parir mill-inġinier maħtur minn Philip Lomax, ir-residenti tal-Binja kienu jafu li dan il-*lift* ma setax jissewwa. Qalet li kien ir-rikorrent li għab stimi sabiex dan il-*lift* ikun jista' jinbidel, u sabiex ikunu jistgħu jitneħħew il-pajpijiet mix-xaft tal-*lift*, għaliex is-sistema li kien hemm kienet waħda perikoluża. Qalet ukoll li r-residenti kollha qablu li jridu joħorgu sehemhom għal dawn l-ispejjeż, u l-uniċi residenti li ma qablux kienu dawk li joqogħdu fis-sular ta' isfel. Qalet ukoll li kien hemm il-vot tal-maġġoranza assoluta fil-laqgħat ġenerali sabiex isir tali tibdil, u Philip Lomax qatt ma beda l-laqgħa qabel kien hemm tal-inqas sbatax-il resident preżenti. Qalet ukoll li kull meta giet diskussa l-problema tal-*lift*, dejjem kien ikun hemm tal-inqas dsatax-il resident preżenti għal-laqgħat. Ix-xhud qalet li l-*lift* inkwistjoni kien ilu ma jaħdem biċ-ċavetta għal madwar għaxar snin. Din l-istess xhieda giet ikkonfermata minn għadd ta' residenti oħra tal-Binja, li lkoll ipprezentaw l-*affidavit* tagħhom.

8. Fl-atti ta' dawn il-proċeduri quddiem it-Tribunal, giet ipprezentata kopja tat-traskrizzjoni tal-kontroeżami li sar lir-rikorrent f'kawża simili li huwa fetaħ kontra żewġ residenti oħra tal-Binja, Sergey Vasilievich Zakarechkin u Olga

Vladislavovna Foura. Ir-rikorrent qal li waqt waħda mil-laqgħat huwa talab lir-residenti jgħaddulu kopja tal-kuntratt li permezz tiegħu akkwistaw l-appartament tagħhom, u huwa kkonstata li kull resident fil-Binja huwa obligat iħallas is-sehem ta' wieħed minn ħamsa u għoxrin (1/25) mill-ispejjeż tal-komun. Ir-rikorrent qal li l-intimat jagħmel użu minn partijiet komuni, fosthom billi għandu l-kaxxa tal-ittri tiegħu fil-komun tal-Binja. Ir-rikorrent qal li d-deċiżjoni li l-*lift* jinbidel ittiegħdet għaliex il-*lift* li kien hemm qabel fil-Binja kien ilu li għie installat tletin sena, u dan kellu diversi ħsarat. Qal li huwa kien qabbađ inġinier li ċċertifika li dan il-*lift* kellu bżonn jinbidel, għaliex kien hemm anki kwistjonijiet relatati mas-sigurtà ta' dan il-*lift*, u meta huwa daħal fir-rwol ta' amministratur tal-Binja, kien għie infurmat li ta' spiss kienet tinkiser iċ-ċavetta tal-*lift* u għalhekk ta' spiss kienu jsiru spejjeż relatati mat-tibdil taċ-ċavetta. Ir-rikorrent qal li huwa kien għabar diversi *quotations* u pprezentahom lir-residenti tal-Binja, u finalment l-għażla dwar liema *lift* kellu jinxtara kienet tagħhom u mhux tiegħu.

9. Sar ukoll il-kontroezami ta' **Doreen Galea**, il-persuna li kienet tiegħu ħsieb l-amministrazzjoni tal-Binja qabel inħatar ir-rikorrent, li qalet li hija waħda mir-residenti li ħadet l-appartament tagħha direttament mingħand l-Awtorità tad-Djar. Ix-xhud qalet li għal xi żmien il-*lift* kien jaħdem permezz ta' ċavetta, imma kien ikollu ħafna ħsarat u għalhekk kienu ngħataw parir li l-*lift* l-antik jinbidel. Ix-xhud qalet li fil-Binja hemm żewġ *meters* tad-dawl, wieħed għad-dawl tal-komun u l-ieħor tal-*lift*. B' riferiment għat-tindif tal-partijiet komuni tal-Binja, ix-xhud qalet li s-sidien tal-appartamenti 2 u 4 dejjem kienu jimpikaw u jirrifjutaw

li jikkontribwixxu għat-tindif tal-partijiet komuni, u r-residenti l-oħra li joqogħdu fis-sular t'isfel jieħdu ħsieb it-tindif huma.

10. Sar ukoll kontroezami lil **Maria Roberta Zahra**, li xehdet li hija xtrat l-appartament tagħha fl-2006 flimkien mar-raġel tagħha, u dak iż-żmien il-*lift* kien għadu jaasal sas-sular tagħha biċ-ċavetta. Qalet li għas-sulari l-oħra l-*lift* kien jaħdem bil-buttuna. Komplet tgħid li hija kienet tara l-kont tal-ispejjeż tal-komun imwaħħal man-*notice board*, u kienet tagħti sehemha lil Doreen Galea, li kienet tiegħu ħsieb il-komun dak iż-żmien. Qalet ukoll li hija qatt ma staqsiet jekk haddieħor kienx qiegħed iħallas is-sehem tiegħu għall-ispejjeż tal-komun.

11. **Rita Peplow**, residenti oħra tal-Binja, fil-kontroezami tagħha xehdet li hija ħadet l-appartament tagħha direttament mingħand l-Awtorità tad-Djar. Qalet li dak iż-żmien, madwar tletin sena qabel, il-*lift* kien jaħdem bi *switch*, u sussegwentement sar jaħdem biċ-ċavetta, sakemm eventwalment dan ġie jaħdem b'*push button*. Qalet li l-maġġoranza tar-residenti dak iż-żmien kienu qablu li l-*lift* kellu jibda jaħdem biċ-ċavetta u kull min kien jikkontribwixxi għall-ispejjeż tal-*lift* kellu ċavetta. Ix-xhud qalet li l-appartament tagħha jinsab eżattament taħt il-bejt, u hija ġieli rat lill-intimat jagħmel uzu mil-*lift* biex jaċċedi għall-bejt.

12. Fil-kontroezami tiegħu, **Leli Borg** qal li huwa kien wieħed mir-residenti li oriġinarjament ħa l-appartament tiegħu mingħand l-Awtorità tad-Djar, u dak iż-żmien kien hemm *switch* biex iħaddem il-*lift*, għalkemm sussegwentement saret ċavetta.

13. Residenta oħra tal-Binja, **Paula sive Polly Ellul**, fl-*affidavit* tagħha qalet li hi u r-raġel tagħha huma s-sidien tal-appartament numru 5, li jinsab fil-*groundfloor* tal-binja, u l-appartament tagħhom kienu xtrawh mingħand l-Awtorità tad-Djar. Qalet li dak iż-żmien hija kienet infurmat lir-residenti l-oħra tal-Binja li hija u r-raġel tagħha ma kienx fi ħsiebhom jużaw il-bejt għaliex kellhom veranda għal skopijiet ta' nxir, u għalhekk kellhom ftehim mar-residenti l-oħra li huma kienu ser jikkontribwixxu għall-ispejjeż tal-komun, iżda mhux tal-*lift*. Qalet li għalhekk meta kien hemm *lift* jissakkar, hija qatt ma kellha kopja tač-čavetta, u l-*lift* baqa' bis-serratura sakemm inbidel u sar wieħed ġdid. Ix-xhud qalet li meta ngħata l-inkarigu r-rikorrent, dan iddeċieda li biex l-affarijiet isiru kif suppost, ir-residenti kellhom jimxu mal-ftehim anness mal-kuntratt oriġinali li kien sar mal-Awtorità tad-Djar. Qalet li hija ma xtaqitx tikkontribwixxi għal-*lift* il-ġdid u qalet li l-*lift* l-antik kien waqaf jaħdem għaliex kien hemm xi residenti li qegħdin jużawh biex itellgħu materjal u għamara, minflok iġibu *lifter* kif suppost. Qalet ukoll li r-rikorrent kien beda jhedded li ser ifittixha bil-Qorti, u kien għalhekk li hija aċċettat li tħallas sehemha mill-ispejjeż għall-installazzjoni tal-*lift* il-ġdid. Kompliet tgħid li hija insistiet mar-rikorrent li ladarba l-*lift* oriġinali kien ta' erba' persuni u mhux ta' sitta, il-*lift* il-ġdid kellu jkun ta' erba' persuni, u għalhekk jekk xejn hija kellha tħallas sehemha għal *lift* iżgħar. Qalet li ftit qabel inqala' incident li saħħilha l-fehma li hija ma kellhiex tħallas għal *lift* ġdid, meta f' Mejju tal-2019 rat xi ħaddiema jużaw il-*lift* il-ġdid biex itellgħu knaten u xkejjer bil-materjal. Kompliet tgħid li waqt il-laqgħa ġenerali li saret, kien intlaħaq ftehim li l-*lift* m'għandux jintuża għal dawn l-affarijiet, u kien għalhekk li hija kellmet lir-rikorrent dwar dan. Ix-xhud qalet li s-sid tal-appartament fejn kienu qegħdin isiru x-xogħlijiet, kienet marret tħabtilha u qaltilha li ladarba hija

kienet ikkontribwiet għal-*lift*, kellha dritt tagħmel użu minnu kif jidhrilha hi. Ix-xhud qalet li ftit qabel kienet rat persuna tgħabbi biċċa għamara antika u ddaħħalha fil-*lift*.

14. L-intimat **Raymond Scicluna**, fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa s-sid tal-appartament numru 4, li huwa kien akkwista permezz ta' subbasta. Qal li għalhekk huwa qatt ma ntrabat li jissieheb f'assoċjazzjoni, kif kienu ntrabtu x-xerrejja oriġinali tal-appartamenti fil-Binja, u qabel ma huwa akkwista l-appartament tiegħu, l-assoċjazzjoni inkwistjoni kienet għadha ma gietx iffurmata. Qal li l-appartament tiegħu huwa wieħed minn ħames *units* li jinsabu fil-pjan terran tal-Binja, li fiha ħames sulari b'kollox, u qiegħda f'kantuniera. Qal li mal-kantuniera għandu garaxx, li minnu huwa jaċċedi għall-appartament tiegħu, u minn għewwa għandu bieb zgħir li jagħti għall-komun u li huwa jagħmel użu minnu sabiex joħroġ jiġbor il-posta. Qal li meta xtara l-appartament tiegħu, il-*lift* kien jaħdem biċ-ċavetta, u huwa la ngħata kopja taċ-ċavetta u lanqas talab kopja, għaliex fil-fehma tiegħu huwa ma kellux għalfejn jagħmel użu minn dan il-*lift*. Kompla jgħid li huwa dejjem ikkontribwixxa għall-ispejjeż tal-manutenzjoni tal-komun u tad-dawl tal-komun, iżda huwa qatt ma ntablab jikkontribwixxi għall-ispejjeż tal-manutenzjoni tal-*lift*, għaliex kulhadd kien jaf li huwa ma jagħmilx użu minnu. Qal li l-ebda wieħed mir-residenti fil-pjan terran ma kien jagħmel użu mill-bejt, u hadd minnhom ma kien jikkontribwixxi għal-*lift*. L-intimat qal li kien hemm okkażjonijiet fejn huwa għamel użu mil-*lift* l-antik sabiex jaċċedi għall-bejt, iżda dawn l-okkażjonijiet kienu ftit ferm. Qal ukoll li meta nbidel il-*lift* huwa kien oppona għal dan, u qal li għalhekk bħala principju huwa qatt m'għamel użu mil-*lift* il-ġdid. Qal li l-problemi bdew meta ngħata l-

inkarigu lir-rikorrent bħala amministratur, u huwa kien ġie avviciinat minn wieħed mir-residenti ta' fuqu li ried li l-*lift* jissewwa għaliex kellu problemi ta' mobilità. Qal li l-*lift* l-antik kien ikollu l-problemi għaliex kien jintuża biex fih jingarr materjal tqil u għamara. Qal li huwa qatt m'attenda għal-laqgħat tal-*condomini*, imma huwa dejjem kien jopponi għall-installazzjoni ta' *lift* ġdid u dejjem qal li ma kellux għalfejn jużah. Qal li meta sar jaf li l-*lift* il-ġdid kien ser ikun akbar mill-antik, huwa kien aktar konvint li m'għandux għalfejn jikkontribwixxi għalih. Qal ukoll li meta r-rikorrent beda jhedded li jiftaħ il-kawzi, kien hemm uħud mir-residenti li ħallsu, iżda huwa u s-sidien tal-appartament numru 2, iddeċidew li ma jħallsux. Qal li huwa baqa' jħallas l-ispejjeż kollha tal-komun, għajr għal dawk li għandhom x'jaqsmu mal-*lift*, u kien anki ħallas it-tariffa li kellu jirċievi r-rikorrent għas-servizzi tiegħu. Żied jgħid li wara li sar il-*lift* huwa talab *breakdown* tal-ispejjeż biex ikun ċert li huwa mhux iħallas spejjeż relatati mal-użu tal-*lift*, u r-rikorrent kien irrifjuta li jagħtih din l-informazzjoni. Qal li r-rikorrent la ried jagħti fatturi u lanqas irċevuti, u kien qallu li dawn jurihomlu biss wara li jħallas, jekk iħallas. L-intimat ipprezenta għadd ta' dokumenti relatati mal-proċedura tas-subbasta, li permezz tagħha huwa akkwista l-appartament tiegħu.

15. Ix-xhud **Pauline Ellul** spjegat quddiem it-Tribunal li hija kienet xtrat l-appartament tagħha mingħand l-Awtorità tad-Djar. Qalet li hija tgħix fis-sular ta' isfel tal-Binja, u tagħmel użu mill-bejt darba fis-sena meta tkun trid taċċedi għat-tank tal-ilma tagħha. Għad-domandi li sarulha in kontroezami, ix-xhud ikkonfermat li mal-kuntratt tal-akkwist tagħha hemm annessa lista ta' obbligi li s-sidien tal-appartamenti qablu li jimxu magħha. Qalet ukoll li l-*lift* li kien

installat oriġinarjament fil-Binja kien ilu jaħdem aktar minn tletin sena, iżda qalet li dan ma baqax tajjeb għax ma kienx qiegħed isir użu minnu kif suppost.

Id-Deciżjoni Appellata

16. Permezz tad-deciżjoni mogħtija fis-16 ta' Settembru, 2020, it-Tribunal iddecieda l-vertenza odjerna billi ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat, laqa' t-talbiet tar-rikorrent, u ordna lill-intimat iħallas l-ammont ta' €1,086.20, bl-imgħax fuq l-ammont ta' €931 dekorribbli mid-data tal-preżentata tal-kawża sal-ħlas effettiv, u bl-imgħax fuq l-ammont ta' €155.20 li jibda jgħaddi mid-data tas-sentenza sal-ħlas effettiv, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Illi l-kwistjoni odjerna tittratta binja ta' appartamenti imsejha Binja San Klement, fiż-Żejtun, li tikkonsisti f'ħamsa u għoxrin (25) appartamenti. Il-konvenut huwa s-sid tal-appartament numru erbgħa (4).

Illi r-residenti ta' din il-binja għamlu żmien jirregolaw il-kwistjonijiet li jinqalgħu fil-blokka permezz ta' deciżjonijiet li kienu jieħdu bejniethom, iżda wasal żmien li ġie introdott l-attur bħala amministratur, li beda jagħmel il-laqgħat u beda jindirizza primarjament il-kwistjoni tal-lift, peress li dan kien wieħed antik u kien jieqaf regolarment.

Illi l-condomini tal-blokka ddecidew illi jibdlu dan il-lift, peress li l-lift l-antik ma kienx vijabbli. Sabiex inbidel il-lift, inkiseb il-vot tal-maġġoranza tal-condomini. Il-konvenut iżda wera li hu ma kellux ħsieb li juża dan il-lift u anke preżenta ittra uffiċjali sabiex jinforma lill-amministratur li hu ma riedx jużah (għalkemm lit-Tribunal ma jirriżultalux li kopja ta' din l-ittra uffiċjali ġiet preżentata fl-atti). Il-konvenut qal li huwa baqa' jħallas l-ispejjeż tal-komun, u l-ħlas tal-attur bħala amministratur, iżda mal-lift ma riedx li jkollu x'jaqsam, għaliex ma użahx, ħlief li f'xi okkażjonijiet rari uża l-lift l-antik biex per eżempju jaċċerta ruħhu dwar xi problema tat-tank tal-ilma.

Illi l-attur min-naħa l-oħra jsostni illi fil-kuntratt t'akkwist oriġinali, li bih is-sid preċedenti kien xtara mingħand l-Awtorita tad-Djar, kien hemm imniżżel b'mod ċar

illi l-konvenut għandu parti mill-partijiet komuni, inkluż parti mill-bejt u mill-istess lift u għalhekk m'għandux gustifikazzjoni għalfejn jiġi eżentat milli jagħmel hlasijiet konnessi mal-istess.

Illi l-konvenut laqa' għal dan billi per via ta' eċċezzjoni ddikjara illi huwa kien avża lill-attur, b'ittra uffiċjali, li għall-fini tal-artikolu 9(1) tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta, ma kienx fi hsiebu jibbenefika mil-lift in kwistjoni, u dan in kwantu tali lift jista' jagħti lok għal użu separat minn kull condominium, u għaldaqstant stieden lill-attur sabiex jagħmel cavetta fl-istess lift.

Illi l-artikolu 9(1) citat mill-konvenut jgħid:

“Dawk il-condomini li ma jkunux bi hsiebhom jibbenefikaw minn dan it-tibdil jew tiġdid li jista' jagħti lok għal użu separat minn kull condominium, huma eżentati milli jikkontribwixxu għall-ispejjeż relattivi.”

Illi iżda dan l-artikolu jkompli b'Artikolu 9(2) li jgħid:

“Id-dispożizzjonijiet tas-sub-artikolu (1) għandhom ikunu japplikaw biss għal dak it-tibdil jew tiġdid li, meta wieħed iqis il-kondizzjoni partikolari u l-prestiġju tal-condominium, ikun dekorattiv jew in-nefqa biex dan isir tkun waħda esaġerata.”

Illi dan is-sub-artikolu tnejn (2) għandu jikkwalifika liema huma dawk il-kazijiet fejn condominium jista' jkun eżentat milli jikkontribwixxi għall-ispejjeż relattivi; u dan ċioe f'żewġ kazijiet; jew fejn ikun titjib jew tiġdid dekorattiv, jew inkella fejn in-nefqa għal tali titjib jew tiġdid tkun waħda esaġerata.

Illi f'dan il-kaz l-installazzjoni ta' lift ġdid ma tistax titqies bħala tibdil jew tiġdid dekorattiv, u għalhekk din l-eċċezzjoni tista' tiġi sempliċiment skartata. Jibqa' illi wieħed jara iżda jekk in-nefqa in kwistjoni kinitx waħda esaġerata. Sabiex sar dan il-lift, l-ispiza kienet ta' dsatax-il elf, disa' mija u wieħed u erbgħin euro, li flimkien ma' xogħlijiet oħra ancillari wasslet għal spiza ta' tnejn u għoxrin elf u sbatax-il euro (€22,017). Fic-ċirkostanzi ma jidhirx li l-ispiza kienet waħda barra min-normal għal dan it-tip ta' lift, u lanqas il-konvenut fil-verità ma allega li l-ispiza kienet esaġerata. Il-konvenut fil-verità argumenta li l-lift il-ġdid kabbar in-numru ta' persuni li jistgħu jużawh, iżda ma rriżultax li dan kellu effett kbir fuq in-nefqa involuta, li xorta kienet tikkomprensi l-partijiet tal-lift meħtieġa, kemm jekk għal erba' persuni u kemm jekk għal sitta.

Illi t-Tribunal għalhekk, bit-termini tal-applikabilità li toffri l-liġi nnifisha f'artikolu 9(2) tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jirriżultalux li l-konvenut għandu xi għażla biex jiddeċiedi jekk jikkontribwixxi għal dan it-tiġdid jew le.

Illi wara li ra anke l-ewwel eċċezzjoni dwar il-legalità tad-deċiżjoni għall-bdil tal-lift, it-Tribunal anke f'dan il-każ ma rriżultatux li l-imsemmija deċiżjoni ttieħdet b'mod irritwali.

Illi kwantu għat-tieni eċċezzjoni, u ċioe li l-attur kellu jipprezenta prova dwar dak li nefaq, lit-Tribunal jirriżultalu illi permezz tad-dokumenti annessi mal-affidavit tiegħu, l-attur irnexxielu jipprova l-ispejjeż li saru u li tagħhom qed jintalab il-ħlas u ċioe tnax-il euro (€12) rappreżentanti l-ammont dovut għall-arretrati tal-kontijiet tad-dawl; l-ammont ta' tlieta u għoxrin euro u għoxrin ċenteżmu (€23.20) għat-tneħħija tal-pajpijiet mill-blokka tal-lift u r-rimanenti ammont ta' mija u għoxrin euro (€120) għall-manutenzjoni u spejjeż oħra relatati mal-partijiet komuni tal-istess blokka. Ovvjament ma setgħetx tingab prova dwar l-ammont ta' ħamsin euro dovut bħala ħlas minn qabel għal dak kollu li jista' jinqala' fil-komun tal-binja, għaliex din mhijiex talba mibnija fuq riċevuta għal ħlas li diġà sar.

Illi t-Tribunal ra wkoll illi skont il-kuntratt ta' xiri oriġinali li kien hemm bejn l-Awtorità tad-Djar u Thomas Baldacchino, is-sid ta' qabel, dan kien obbliga ruħhu li jħallas waħda minn ħamsa u għoxrin parti tal-ispejjeż, inkluż konsum tal-elettriku u manutenzjoni tal-lift. L-appartament liberat, anke jekk b'subbasta, ma ġiex liberat bħala appartament in vacuo, iżda anke skont il-liberazzjoni ġie liberat bis-sehem tiegħu fil-partijiet komuni, inklużi u mhux l-inqas fil-lift in kwistjoni. Għalhekk anke dak li jaċċenna għalih il-konvenut fl-affidavit tiegħu, fis-sens li huwa xtara b'subbasta u għalhekk ma ntrabatx bil-kundizzjonijiet tal-kuntratt oriġinali (għalkemm mhux eċċepit b'eċċezzjoni vera u proprja), dan ma jregix, għaliex il-konvenut huwa xorta marbut bil-kundizzjonijiet li kienu laqtu l-appartament dakinhar li nbiegħ l-ewwel darba mill-Awtorità tad-Djar.

Illi lanqas ma jagħmel ġustifikazzjoni l-fatt illi l-konvenut ma jużax il-lift in kwistjoni. Il-konvenut jagħmel hekk b'għażla tiegħu, u mhux għaliex ġie mwaqqaf jew għandu xi restrizzjoni jew projbizzjoni. Intant il-konvenut innifsu qal li ġieli uża l-lift l-antik, f'okkażjonijiet rari, u f'din iċ-ċirkostanza, ma jidhix illi hemm differenza bejn jekk il-lift jintużax darba kuljum jew darba fis-sena.

Illi jirriżulta għalhekk illi l-eċċezzjonijiet tal-konvenut għandhom jinċaħdu.

Illi t-Tribunal fl-aħħar nett jiddikjara illi kwantu għall-imgħax, dan m'għandux jgħaddi bl-istess mod għas-somom kollha mitluba. Filwaqt illi l-konvenut ma kellu l-ebda raġuni għalfejn ma jħallasx għal-lift (€880) u għall-ispejjeż ta' dak li 'jista' jinqala' fil-komun (€50), kien ġustifikat li jitlob id-dokumenti dwar il-ħlasijiet l-oħra hawn fuq indikati ta' tnax-il euro (€12), tlieta u għoxrin euro u għoxrin ċenteżmu (€23.20) u mija u għoxrin euro (€120). Dan se jiġi rifless f'din is-sentenza aktar 'l isfel.

Għaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jiċċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, jilqa' t-talbiet tal-attur fil-kwalità tiegħu premessa u jikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur fil-kwalità tiegħu premessa s-somma ta' elf u sitta u tmenin euro u għoxrin ċenteżmu (€1,086.20). L-imgħax fuq is-somma ta' disa' mija u wieħed u tletin euro (€931) jibda jgħaddi mid-data tal-prezentata ta' din il-kawża sal-ħlas effettiv, filwaqt li l-imgħax fuq il-bilanċ ta' mija u ħamsa u ħamsin euro u għoxrin ċenteżmu (€155.20) jibda jgħaddi mid-data ta' din is-sentenza sal-ħlas effettiv. L-ispejjeż għandhom jithallsu kwantu għal disa' partijiet minn għaxra mill-konvenut, u parti minn għaxra mill-attur fil-kwalità tiegħu fuq premessa."

L-Appell

17. L-intimat ressaq l-appell tiegħu minn din id-deċiżjoni fis-6 ta' Ottubru, 2020, fejn talab lil din il-Qorti sabiex,

*"... jogħgobha tvarja u timmodifika s-sentenza mogħtija mill-Onorabli Tribunal għal Talbiet Żgħar nhar is-16 ta' Settembru, 2020 fl-ismijiet **Philip Lomax fil-kwalità tiegħu ta' Amministratur tal-Binja San Klement, Triq Ġużi Abela, Żejtun vs Raymond Scicluna** (Talba Numru 507/18 CZ), u dan billi tilqa' t-tieni eċċezzjoni, 1(b), tal-appellant u tiċċhad it-talba tal-appellat għal dak li jikkonċerna s-sehem pretiż mingħand l-appellant mill-ispiza tal-lift fl-ammont ta' tmien mija u tmenin euro (€880) bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat."*

18. L-appellant spjega li huwa ħassu aggravat bid-deċiżjoni tat-Tribunal għaliex fil-fehma tiegħu t-Tribunal naqas gravament kemm għal dak li jirrigwarda imparzjalità, kif ukoll għal dak li jirrigwarda ekwità, meta naqas għal kollox milli jqis l-eċċezzjoni 1(b) tal-appellant fid-dawl tal-artikoli 9(1) u 9(2), kif ukoll tal-artikolu 11(2) tal-Kap. 398, speċjalment tenut kont tal-fatt li l-artikolu 11(2) huwa elenkat fl-artikolu 3 tal-Kap. 398 bħala wieħed minn dawk l-artikoli li japplikaw minkejja kull ftehim kuntrarju. L-appellant qal li l-artikolu 11(2) tal-Kap. 398 jipprovdi li 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. Qal li huwa ċar u ovvju li persuna li tgħix fil-pjan terran tagħmel ferm inqas użu mil-lift minn persuna li tgħix fit-tielet jew fir-raba' sular, u minkejja dan, il-*condomini* fis-sulari sovrastanti vvutaw sabiex ir-residenti tal-pjan terran jikkontribwixxu ugwalment. L-appellant qal li r-regola ġenerali stabbilita fl-artikolu 9(1) tal-Kap. 398 hija li dawk il-*condomini* li ma jkunux fi ħsiebhom jibbenefikaw minn dak it-tibdil jew tiġdid li jista' jagħti lok għal użu separat minn kull *condominus*, huma eżentati milli jikkontribwixxu għall-ispejjeż relattivi. Qal li huwa kkomunika d-deċiżjoni tiegħu permezz ta' ittra ufficjali esebita minnu stess. Qal li l-artikolu 9(2) tal-Kap. 398 iħalli lill-*condominus* jagħżel li ma jużax il-benefikat u ma jikkontribwixxix għalih fejn il-benefikat ikun ta' natura dekorattiva, jew jekk in-nefqa relattiva tkun waħda esagerata. L-appellant qal li f'dan il-każ it-Tribunal, sabiex jiddetermina jekk in-nefqa kinitx esagerata jew le, għamel konsiderazzjoni waħda biss, jġigifieri jekk *lift* normalment jiswiex daqs kemm nefaq l-Amministratur. Qal li huwa mhux isostni li l-*lift* inkwistjoni seta' sar bi spiża inqas, iżda li huwa eċċessivament oneruz għalih li jiġi obligat iħallas is-somma mitluba għal xi haġa li m'għandux bżonn u mhux bi ħsiebu juża, meta min jużah u jikkawża tant spejjeż ta' elettriku, assigurazzjoni, u manutenzjoni, qed jippretendi li jħallas daqsu, u jġiegħlu jkompli jħallas sehem ugwali fuq bażi regolari għal tali spejjeż. Qal li huwa hawn fejn jidhol l-artikolu 11(2) tal-Kap. 398.

19. L-appellant qal li minkejja li huwa għamel is-sottomissjonijiet tiegħu dwar il-fatt li huwa m'għamilx u mhux fi ħsiebu jagħmel użu minn dan il-*lift*, it-Tribunal qies li dan huwa fatt għalkollox irrelevanti, u għalhekk injora għalkollox l-artikolu 11(2) tal-Kap. 398. L-appellant qal li minkejja li l-artikolu 11(5) jagħti opportunità

lil kull *condominus* li jmur arbitraġġ jekk l-ispejjeż jinqasmu bi ksur tal-artikolu 11(1), jiġifieri mhux skont il-valur tal-fondi rispettivi, dan ir-rimedju mhux mogħti għal ksur tal-artikolu 11(2) tal-Kap. 398, b'mod li huma esklussivament it-Tribunal u l-Qrati ordinarji li huma kompetenti sabiex jinfurzaw l-artikolu 11(2), li jista' jiġi applikat minn dawn il-Qrati biss fejn il-maġġoranza tivvota, jew l-Amministratur jaġixxi, biex iġiegħelu *condominus* iħallas aktar mis-sehem ġust tiegħu skont l-artikolu 11(2).

20. L-appellant qal li huwa qiegħed jappella biss mill-parti tad-deċiżjoni li tikkundannah iħallas l-ammont ta' €880 u mhux mill-parti tad-deċiżjoni dwar l-ispejjeż l-oħra li ġew ġustifikati waqt is-smieġ, u li dwarhom it-Tribunal ħa inkonsiderazzjoni l-fatt illi l-Amministratur irrifjuta li jiġġustifikahom qabel ma ngħata bidu għal dawn il-proċeduri.

Ir-Risposta tal-Appell

21. Fir-risposta tal-appell tiegħu, l-appellat qal li t-talbiet tal-appellant huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u għalhekk it-talbiet tiegħu għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż. L-appellat kompli jgħid li Qorti fi stadju ta' appell rari tid-disturba l-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti, f'dan il-każ it-Tribunal, għajr f'każijiet eċċezzjonali. L-appellat kompli billi qal li minkejja li l-appellant iddikjara li huwa kien avżah permezz ta' ittra uffiċjali, li għall-finijiet tal-artikolu 9(1) tal-Kap. 398, huwa ma kienx fi ħsiebu jaġħmel użu mil-*lift* inkwistjoni, iżda fl-istess ħin l-appellant ma jistax jiċċad il-fatt li huwa għandu sehem wieħed

minn ħamsa u għoxrin mill-partijiet komuni tal-Binja, inkluż il-*lift* u l-bejt tal-istess Binja, u dan skont il-kuntratt tal-akkwist originali.

22. L-appellat qal li l-installazzjoni tal-*lift* odjern saret kif rikjest mil-ligi, u eżatt kif regolat bl-Att dwar il-Condominia, jiġifieri waqt laqgħa li għaliha kien hemm prezenti mhux inqas minn żewġ terzi tal-*condomini*. L-appellat kompli jgħid li l-allegazzjoni tal-appellant li f'dan il-każ kien hemm apprezzament żbaljat tal-artikolu 9(1) u 9(2) tal-Kap. 398, hija kompletament skorretta u infondata, u kif jirrizulta mil-ligi ċċitata, dawn l-artikoli jeżentaw biss lill-*condomini* milli jħallsu għall-ispejjeż meta tali tibdil jew tiġdid ikun dekorattiv jew in-nefqa tkun esagerata. Qal li minn kif ikkonkluda t-Tribunal, l-installazzjoni tal-*lift* fil-każ odjern ma kienet taqa' taħt l-ebda artikolu minnhom, u dan għaliex l-installazzjoni ta' *lift* ma tistax titqies bħala tibdil jew tiġdid dekorattiv, u għalhekk l-appellant ma jistax jiġi eżentat milli jħallas abbażi ta' din l-eċċezzjoni. L-appellat qal li minn eżami tal-fatti kif jirrizultaw mill-atti, jidher li t-Tribunal ikkonsidra sew li n-nefqa tal-ammont imsemmi għall-installazzjoni tal-*lift*, taqa' taħt dak li huwa kkonsidrat bħala normali u ma tista' qatt titqies bħala waħda esagerata.

23. L-appellat għamel riferiment għall-artikolu 11(1) tal-Kap. 398, li jgħid li l-ispejjeż għal tibdil għandhom jinqasmu bejn il-*condomini* fi proporzjon għall-valur tal-proprjetà tagħhom, u qal li l-artikolu 11(2) jgħid illi spejjeż għal ħaġa li sservi f'mizura ugwali jinqasmu bejn il-*condomini* fil-proporzjon tal-użu li jagħmlu minnha. L-appellat għamel riferiment għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta, fl-ismijiet **Daniel u Francesca konjuġi Mifsud vs. Adrian**

Coppini pro et noe¹, fejn ingħad illi l-artikolu 3 tal-Att dwar il-Condominia huwa wieħed mill-artikoli tal-liġi li għandu jiġi osservat f'kull każ, u kull ftehim kuntrarju m'għandu jkollu l-ebda effett. L-appellat għamel ukoll riferiment għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti ukoll diversament preseduta, fl-ismijiet **Joseph Camilleri et vs. Allcare Limited**², fejn ingħad illi l-fatt li *condominus* jagħżel minn jeddu li ma jużax il-ħaġa komuni li fuqha jkunu saru l-ispejjeż, ma kienx rilevanti għall-finijiet tal-artikolu 11(2) tal-Kap. 398, għaliex il-kontribuzzjoni mill-*condominus* tiddependi mit-tgawdija potenzjali u mhux mit-tgawdija effettiva. L-appellat kompli jgħid li l-allegazzjoni tal-appellant li l-obbligu tiegħu li jħallas għall-ispejjeż ta' manutenzjoni bħall-elettriku, huwa wieħed eċċessivament oneruż fuqu, hija kompletament infondata u bla bażi u dan għaliex l-ispejjeż għall-użu tal-*lift*, meta jinqasmu bejn ħamsa u għoxrin, huma verament minimi.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

24. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju ewlieni tal-appellant, u dan fid-dawl tas-sottomissjonijiet ippreżentati mill-appellat fir-risposta tiegħu u tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fid-deċiżjoni appellata. Din il-Qorti bażikament trid tiddeċiedi jekk *condominus* li ma jagħmilx użu effettiv u li m'għandux il-ħsieb li jagħmel użu mill-ħaġa komuni, għandux ikun obligat li jikkontribwixxi sehem mill-ispiza relattiva. F'dan il-każ l-appellant qiegħed jirrifjuta li jikkontribwixxi għall-ispejjeż tal-installazzjoni u l-ispejjeż rikorrenti tal-*lift*, li ġie installat fil-Binja. L-appellant jgħid li l-appartament akkwistat minnu

¹ 23.10.2018.

² 15.07.2016.

essenzjalment huwa *maisonette* fil-pjan terran b'bieb għalih għal barra, u mhux appartament bħalma għandhom il-kumpliment tar-residenti tal-Binja, u għalhekk huwa m'għandux għalfejn jagħmel użu mil-*lift* għaliex m'għandux bżonn ikollu aċċess għall-bejt tal-Binja.

25. Il-Qorti semgħet lill-avukati difensuri tal-partijiet jittrattaw dwar dan il-punt, u filwaqt li l-avukat difensur tal-appellant għamel riferiment għall-fatt li l-liġi Maltija hija msejsa fuq il-Kodiċi Ċivili Taljan, u għalhekk għamel riferiment għal xi ġurisprudenza Taljana f'dan ir-rigward, l-avukat difensur tal-appellant għamlet riferiment għall-kuntratt tal-akkwist oriġinali, li jstipula li kull wieħed mis-sidien tal-appartamenti tal-Binja għandu sehem indiviż ta' wieħed minn ħamsa u għoxrin parti tal-partijiet komuni tagħha. L-appellant irrileva li huwa mhux wieħed mis-sidien li akkwista l-appartament tiegħu direttament mingħand l-Awtorità tad-Djar, u għalhekk huwa mhux marbut bl-obbligi imposti fuq is-sidien l-oħra tal-Binja fir-rigward tal-partijiet komuni. Izda l-Qorti tirrileva li kull appartament fil-Binja ġie trasferit mill-Awtorità tad-Djar sugġett għall-istess kundizzjonijiet, u minn imkien ma jirriżulta li dawn il-kundizzjonijiet ġew varjati jew twaqqgħu meta l-fond ġie trasferit lill-appellant. Barra minn hekk, waħda mill-klawsoli fil-kuntratt ta' trasferiment tispeċifika li:

“Il-fond in vendita qed jinbiegħ bil-komunjoni mal-flats l-oħra fl-imsemmija Binja tas-segwenti partijiet komuni u cioè: - il-passaġġ tal-entrata, il-bieb prinċipali u l-entrata, il-kuritur, it-taraġ kollu sa fuq il-bejt, it-tromba tat-taraġ, u l-bejt kollu u l-kamra ħdejn il-bejt, ix-xafts u l-bibien tax-xafts, il-bokka tal-lift, il-lift innifsu u l-kamra ta' ħdejn il-lift f'kull sular u l-partijiet li skont il-liġi huma komuni ..”.

Il-Qorti tirrileva li l-Ftehim ta' Assoċjazzjoni tal-Binja jgħid li l-partijiet komuni tal-Binja jinkludu l-bokka tal-*lift*, il-*lift* innifsu u l-kamra ta' ħdejn il-*lift* f'kull sular, u li s-sidien kollha tal-appartamenti fil-Binja huma marbuta b'dan il-Ftehim.

26. Il-Qorti tirrileva wkoll li l-appellant ma setax unilateralment u minn jeddu jiddeċiedi li huwa mhux se jikkontribwixxi għal xi parti mill-ispiza tal-partijiet komuni, iżda kellu jstittwixxi proċeduri kontra l-Amministratur tal-Binja f'każ li deherlu li huwa ma kellux jikkontribwixxi għal xi parti mill-ispejjeż mitluba. Punt ieħor li tqajjem mill-appellant huwa dwar l-applikabilità tal-artikolu 11(1) tal-Kap. 398 għas-sitwazzjoni odjerna, fejn il-liġi tispeċifika li spejjeż relatati mat-tibdil fil-partijiet komuni tal-binja għandhom jinqasmu bejn il-*condomini* fi proporzjon mal-valur tal-proprjetà tagħhom. Imma fil-fehma tal-Qorti dan l-artikolu mhuwiex applikabbli għall-każ odjern, għaliex dan l-artikolu japplika l-aktar f'sitwazzjonijiet fejn *condominus* ikun sid ta' *unit* bħalma huwa garaxx f'binja, u mhux għal sitwazzjonijiet fejn kull wieħed mis-sidien tal-Binja għandu appartament wieħed minn għadd ta' appartamenti, li koll huma bejn wieħed u ieħor tal-istess kobor u livell ta' tlestija.

27. Il-Qorti sejra tagħmel riferiment ukoll għal dak deċiż minn din il-Qorti diversament preseduta, fl-ismijiet **Joseph Camilleri et vs Allcare Limited**³, fejn ingħad illi:

*“Il-fatt li condominium jagħżel li ma jagħmilx użu minn appartament li jifforma parti minn kondominju, ma jeżonerahx milli jikkontribwixxi sehem mill-ispejjeż. Is-subinċiż (2) qiegħed jirreferi għal dawk il-każijiet fejn haġa fil-kondominju, **sa mill-bidunett** ma tkunx intiża għall-użu b'mod ugwali bejn il-*condomini*. Tista' tgħid li l-Artikolu 11(2)*

³ 15.07.2016.

hu riproduzzjoni tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1123 tal-Kodiċi Ċivili Taljan, li jipprovdi:

“Se si tratta **di cose destinate** a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell’uso che ciascuno può farne.”

Il-Qorti Kassazzjoni Taljana fis-sentenza numru 17557 tal-1 t’Awissu, 2014, ikkummentat hekk dwar dan il-provvediment:

“La norma in questione ha infatti riguardo al godimento potenziale che il condominio può ricavare dalla cosa o dal servizio comune, atteso che quella del condomino è una obbligazione propter rem che trova fondamento nel diritto di comproprietà sulla cosa comune, sicché il fatto che egli non ne faccia uso non lo esonera dall’obbligo di pagamento della spesa.”

*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 wieħed jagħmel. Jekk il-ħaġa hi **intiza** biex isservi lill-condomini f’mezura mhux ugwali, allura japplika l-artikolu 11(2). Tant din hi l-interpretazzjoni korretta li d-dispożizzjoni tipprovdi 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 jagħzel li ma jagħmilx użu minn ħaġa, mhu ta’ ebda rilevanza għall-finijiet tas-subinċiż (2) tal-artikolu 11 tal-Kap. 398.*

*4. Fil-fehma tal-Qorti skont l-Artikolu 11 (fn. 3 “(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-proprietà ta’ kull condominium, salv dejjem kull ftehim kuntrarju”), 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-condominii jkun qiegħed jagħmel. F’sentenza tal-Qorti Kassazzjoni Taljana (Tieni Sezzjoni numru 17557 tal-1 ta’ Awwissu, 2014, intqal:*

“In tema di condominio, fatta salva la diversa disciplina convenzionale, la ripartizione delle spese della bolletta dell’acqua, in mancanza di contatori di sottrazione installati in ogni singola unità immobiliare, va effettuata, ai sensi dell’art 1123 c.c. (fn. 4 “Din

id-dispożizzjoni tistipula: “Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell’edificio per la prestazione dei servizi nell’interesse commune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.” *Provvediment li tista’ tgħid li hu identiku għall-artikolu 11(1) tal-Kap. 398.)* comma 1, in base ai valori millesimali delle singole proprietà, sicce’ e’ viziata, per intrinseca irragionevolezza, la delibera assembleare, assuta a maggioranza, che – adottato il diverso criterio di riparto per persona in base al numero di coloro che abitano stabilmente nell’unità immobiliare – esenti al contempo dalla contribuzione i condomini i cui appartamenti siano rimasti vuoti nel corso dell’anno.”

28. Il-Qorti qieset dan kollu fil-kuntest tas-sottomissjonijiet waqt it-trattazzjoni li saret quddiemha, partikolarment meta l-avukat difensur tal-appellant spjega li l-appellant m’għandux għalfejn jagħmel użu mill-partijiet komuni tal-binja għaliex għandu bieb li jagħti direttament għal barra, peress li l-fond tiegħu kien maħsub u mfassal aktar biex jitqies aktar bħala *maisonette* milli bħala appartamento. L-appellant qal li huwa lest jintrabat li mhuwa ser jagħmel ebda użu mil-*lift*, li jgħid li **sa issa** huwa m’għandux għalfejn jagħmel użu minnu, u dan minkejja li fix-xhieda tiegħu qal li kien hemm okkażjonijiet rari fil-passat fejn huwa għamel użu mil-*lift* li kien installat preċedentement biex jaċċedi għall-bejt. Il-Qorti tqis li ladarba l-appellant jista’ jagħmel użu mil-*lift* jekk tinqala’ l-ħtieġa li jagħmel dan, huwa għandu jikkontribwixxi għall-ispejjeż tal-installazzjoni u tal-manutenzjoni tiegħu. Barra minn hekk il-kuntratti tal-akkwist jispeċifikaw li kull wieħed mir-residenti tal-Binja għandu sehem wieħed minn ħamsa u għoxrin tal-partijiet komuni tagħha, liema partijiet komuni jinkludu l-*lift*. Minn imkien ma tirriżulta xi modifika fl-imsemmija kuntratti tal-akkwist, b’tali mod li s-sidien l-oħra tal-appartamenti tal-Binja saru sidien ta’ parti waħda minn tlieta u għoxrin, għaliex hemm tnejn mis-sidien li qegħdin isostnu li ma jridux jagħmlu użu mil-*lift*. Il-proprjetà waħedha ta’ parti indiviża mil-*lift* tpoġġi

fuq l-appellant l-oneru li huwa wkoll, bħal kull wieħed mis-sidien l-oħra, joħroġ is-sehem tiegħu mill-ispejjeż tal-istallazzjoni u tal-manutenzjoni tal-*lift*, liema sehem jirriżulta fl-ammonti likwidati mit-Tribunal. Għalhekk tqis li l-aggravju ewlieni tal-appellant mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premissi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi l-appell tal-appellant billi tiċħad l-aggravju ewlieni sollevat mill-appellant, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha.

Spejjeż tal-proċeduri fl-ewwel istanza għandhom jibqgħu kif deċizi. Spejjeż ta' dan l-appell huma a karigu tal-appellant.

Moqrija.

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

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**