MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-26 ta' Ġunju, 2024

Appell Inferjuri Numru 81/2022 LM

Aldo Farrugia (K.I. nru. 446879M)
('l-appellant')

vs

Gordon Farrugia (K.I. nru. 335278M)
Charlene Farrugia (K.I. nru. 663282M)
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-attur **Aldo Farrugia (K.I. nru. 446879M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mid-deċiżjoni mogħtija mit-Tribunal għal Talbiet Żgħar [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], fid-9 ta' Novembru, 2023 [minn issa 'id-deċiżjoni appellata'], fil-kawża li għamel l-attur fil-konfront tal-

konvenuti **Gordon Farrugia (K.I. nru. 335278M)** u **Charlene Farrugia (K.I. nru. 663282M)** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellati’], fejn it-Tribunal iddeċieda illi:

> *“Għaldaqstant dan it-Tribunal jaqta’ u jiddeċiedi billi jiċħad it-talbiet tal-attur, salv però illi l-attur għandu jindika lill-konvenuti numru tal-kont bankarju fi żmien ġimgħa mid-data ta’ din is-sentenza sabiex darba fl-aħħar jum tas-sena, il-konvenuti jiddepożitaw nofs l-ammont tar-renta tal-meter tad-dawl tal-komun, u b’dan ukoll illi l-konvenuti għandhom ukoll fi żmien ġimgħa mid-data ta’ din is-sentenza jiddepożitaw nofs l-ammont tar-renta tal-meter tad-dawl tal-komun mis-sena 2015 sas-sena 2022.*
>
> *L-ispejjeż ġudizzjarji marbuta ma’ dawn il-proċeduri huma kollha a kariku tal-attur.”*

<u>Fatti</u>

2. L-attur istitwixxa proċeduri quddiem it-Tribunal fejn talab li l-konvenuti jiġu kkundannati jħallsu nofs l-ispejjeż li saru fil-komun tal-binja ‘Primrose Blk. A’, Wesgħa Franġisk Bugeja, iż-Żurrieq [minn issa ‘il-binja’], liema spejjeż huma relatati mal-manutenzjoni tal-lift, mal-kontijiet tad-dawl u l-ilma tas-servizz fil-komun u mal-ħasil tal-komun. L-attur spjega li minkejja li l-konvenuti huma sidien ta’ wieħed miż-żewġ appartamenti f’din il-binja, u minkejja diversi interpellazzjonijiet biex iħallsu dawn l-ispejjeż, huma baqgħu inadempjenti, u huwa għalhekk li kellu jiftaħ dawn il-proċeduri.

3. Il-konvenuti wieġbu li t-talbiet tal-attur, jew uħud minnhom, huma preskritti skont il-liġi, u talbu lit-Tribunal jirrespinġi t-talbiet li kellu quddiemu in vista tal-fatt li huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Il-konvenuti eċċepew ukoll li f’każ li l-attur kellu jagħmel xi spejjeż, dan qatt ma kkonsulta magħhom, u għalhekk ma kellu ebda jedd li arbitrarjament u unilateralment jagħmel spejjeż

u jimponihom fuqhom. Il-konvenuti eċċepew ukoll li l-attur qatt ma ppreżentalhom l-irċevuti bħala prova tal-allegat ħlas sabiex jissostanzja t-talbiet tiegħu, u għalhekk il-kawża hija intempestiva u huma m'għandhomx iħallsu l-ispejjeż tal-kawża. Fi kwaunkwe każ, il-konvenuti eċċepew li t-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

Id-Deċiżjoni Appellata

4. It-Tribunal wasal għad-deċiżjoni tiegħu wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Ikkunsidra*
>
> *Ma hux kontestat bejn l-attur u l-konvenuti illi huma s-sidien taż-żewġ appartamenti ġewwa Primrose Block A Wesgħa Franġisk Bugeja, Żurrieq fejn il-konvenuti huma s-sidien tal-ewwel appartament u l-attur hu s-sid tat-tieni appartament.*
>
> *Ma hux anqas kontestat bejn il-partijiet illi tali blokka tikkonsisti biss f'dawn iż-żewġ appartamenti.*
>
> *Il-punt ta' kontestazzjoni bejn il-partijiet hu fuq ħlasijiet ta' servizz illi sar fil-komun ta' din it-tali blokka appartamenti.*
>
> *L-Att Dwar il-Condominia, Kap. 380 tal-Liġijiet ta' Malta*
>
> *Stante illi l-attur u l-konvenuti huma s-sidien taż-żewġ appartamenti ġewwa Primrose Block A, Wesgħa Franġisk Bugeja, Żurrieq, b'dan illi jgawdu minn proprjetà komuni u użu u t-tgawdija tal-partijiet komuni, l-Att dwar il-Condominia, Kap. 380 tal-Liġijiet ta' Malta, għandu jkun applikabbli f'dan il-każ u dan skont Artikolu 2(1) tal-istess Att b'dan illi hemm bieb fuq barra u taraġ illi bilfors irid ikun aċċessibli mill-partijiet kollha sabiex ikunu jistgħu jgawdu mill-appartament tagħhom u hekk ukoll lift illi hu installat ġewwa din il-blokka appartamenti. Fil-fatt, l-istess Att taħt l-Artikolu 5 jagħti wkoll jipprovdi tifsira ċara tal-partijiet komuni b'dan illi ma hemm ebda dubju illi f'dan il-każ hemm proprjetà komuni.*

<u>Spejjeż bejn il-kondomini</u>

Skont l-Avviż tat-Talba ippreżentat fis-17 ta' Marzu, 2022, a fol. 3, l-attur qed jitlob spejjeż għar-rigward tal-manutenzjoni tal-lift, kontijiet tad-dawl tas-servizz tal-komun u ħasil tal-komun.

Artikolu 11(1) tal-Kap. 380 jispeċifika illi "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." *Biss però l-istess Artikolu jkompli taħt sub-artikolu (2) illi "*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."

L-attur xehed fl-1 ta' Diċembru, 2022 a fol. 120 illi

"Dr Leon Camilleri: Mela, issa biex inkomplu inżidu ma' li għedna, inti tikkonferma hux hekk illi l-intimati ma jużawhx il-komun, ma jużawx dawl hemmhekk.

Xhud: Le le, huma hemm hemm xejn, huwa ġebel u saqaf."

B'dan illi, għaldaqstant, il-konvenuti m'għandhomx iħallsu għal dawn it-tali spejjeż stante illi kif qal l-attur hu stess, il-konvenuti mhux qed jagħmlu użu minn dawn il-manutenzjonijiet u preservazzjonijiet tal-lift u kontijiet tad-dawl tas-servizz tal-komun f'dan il-mument.

Inoltre Artikoli 11(1), 20 u 21 jipprovdu illi tali ħlasijiet isiru biss meta hemm ftehim bejn il-partijiet iżda jidher li mhuwiex il-każ hawnhekk fejn l-attur ikkonferma hu stess illi hu qatt ma nforma lill-konvenuti dwar l-ispejjeż li kienu qed isiru, meta l-attur xehed fl-1 ta' Diċembru, 2022 a fol. 120 u qal illi

"Dr Leon Camilleri: All right. Issa tikkonferma wkoll hux hekk illi inti lil Gordon u lil Charlene qatt ma informajthom bil-ftehim li kellek mal-kumpannija ... ma' xi kumpannija li tagħmel manutenzjoni tal-lifts.

Xhud: Le, le; għax minn dakinhar imbagħad ma bqajniex jiġifieri ... Jiġifieri mhux min-naħa tiegħi li ma bqajniex nitkellmu, ejja ngħidu hekk."

Anke l-konvenuti tul il-proċess aċċennaw illi ilhom snin sħaħ ma jitkellmu mal-attur, sew qabel is-sena 2014, u dana sew qabel id-data tat-talba tal-attur għal dawn it-tali spejjeż.

Inoltre l-attur seta' rrefera l-kwistjoni għall-arbitraġġ skont l-Artikolu 20 stante illi tali spejjeż imsemmija mill-attur ma humiex ta' natura urġenti.

Biss però il-konvenut, Gordon Farrugia, xehed a fol. 117 illi hu jemmen li għandu jħallas nofs l-ammont tar-renta tal-meter tad-dawl b'dan illi allura dan it-Tribunal jiddeċiedi illi l-attur għandu jindika lill-konvenuti numru tal-kont bankarju fi żmien ġimgħa mid-data ta' din is-sentenza sabiex darba fl-aħħar jum tas-sena, il-konvenuti jiddepożitaw nofs l-ammont tar-renta tal-meter tad-dawl tal-komun u b'dan illi l-konvenuti għandhom ukoll fi żmien ġimgħa mid-data ta' din is-sentenza jiddepożitaw nofs l-ammont tar-renta tal-meter tad-dawl tal-komun mis-sena 2015 sas-sena 2022 u b'dan illi tali ammont mhux preskritt stante illi Artikolu 2156(f) jipprovdi preskrizzjoni ta' ħames snin għall-ħlas ta' dan it-tali kreditu.

Fir-rigward tal-ħasil tal-komun, dan it-Tribunal qed jadotta l-istess raġunament hawn fuq spjegat fir-rigward tal-manutenzjoni tal-lift u l-ħlas tal-kont tad-dawl tal-komun. Inoltre f'dan il-każ jidher ukoll illi l-attur xehed fl-1 ta' Diċembru, 2022 a fol. 121 illi hu ilu ma jkellem lill-konvenuti mis-sena 2010 fejn qal illi

"Dr Leon Camilleri: issa tikkonferma illi inti qatt ma avviċinajt lis-sinjuri – lil Gordon u lil Charlene Farrugia u informajthom illi ħa tingaġġa servizz ta' cleaner?

Xhud: Le, għedtlek. Għax minn dakinhar 'l haw ma bqajniex bħal speċi *in contact."*

Decide

Għaldaqstant, dan it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi jiċħad it-talbiet tal-attur, salv però illi l-attur għandu jindika lill-konvenuti numru tal-kont bankarju fi żmien ġimgħa mid-data ta' din is-sentenza sabiex darba fl-aħħar jum tas-sena, il-konvenuti jiddepożitaw nofs l-ammont tar-renta tal-meter tad-dawl tal-komun, u b'dan ukoll illi l-konvenuti għandhom ukoll fi żmien ġimgħa mid-data ta' din is-sentenza jiddepożitaw nofs l-ammont tar-renta tal-meter tad-dawl tal-komun mis-sena 2015 sas-sena 2022.

L-ispejjeż ġudizzjarji marbuta ma' dawn il-proċeduri huma kollha a kariku tal-attur."

L-Appell

5. Fir-rikors tal-appell ippreżentat mill-attur fis-17 ta' Novembru, 2023, huwa talab lil din il-Qorti tvarja d-deċiżjoni appellata, billi filwaqt li tikkonfermaha fil-parti fejn it-Tribunal iddeċieda li huwa għandu jagħti lill-konvenuti n-numru tal-kont bankarju tiegħu sabiex fl-aħħar jum tas-sena, il-konvenuti jiddepożitaw nofs l-ammont tar-renta tal-meter tad-dawl tal-komun,

b'dan illi l-konvenuti għandhom ukoll fi żmien ġimgħa mid-data tas-sentenza jiddepożitaw nofs l-ammont tar-renta tal-meter tad-dawl tal-komun mis-sena 2015 sas-sena 2022, tħassarha fil-kumplament, sabiex b'hekk it-talbiet tal-attur jintlaqgħu kollha.

6. L-attur u l-konvenuti huma s-sidien taż-żewġ appartamenti ġewwa l-binja, fejn il-konvenuti huma s-sidien tal-ewwel appartament, u l-attur huwa s-sid tat-tieni appartament. L-appellant qal li l-appellati qegħdin jirrifjutaw li joħorġu sehemhom għall-manutenzjoni tal-komun u dan peress li skont huma, ma jagħmlux użu mill-komun. L-appellant spjega li l-appartament tal-appellati għadu fi stat ta' ġebel u saqaf u mhux abitabbli, u l-partijiet ma jitkellmux bejniethom. L-appellant qal ukoll li kull komunikazzjoni li huwa pprova jkollu mal-appellati sfat fix-xejn, u għalhekk anki biex ikopri l-ispejjeż inkorsi fis-snin ta' qabel, huwa kellu jieħu proċeduri legali oħra.

7. L-appellant qal li huwa ħassu aggravat għaliex fil-fehma tiegħu, it-Tribunal interpreta l-artikolu 11(1) u (2) tal-Kap. 380 ħażin. Qal li s-sub-artikolu 2 tal-artikolu 11 jgħid li meta l-ispejjeż isiru dwar xi ħaġa li sservi lill-*condomini* f'miżura mhux ugwali, l-ispejjeż għandhom jinqasmu fil-proporzjon tal-użu li kull wieħed jista' jagħmel, u dan ifisser li l-ispejjeż għandhom jitħallsu b'mod proporzjonali sakemm il-ħaġa tkun isservi lill-condomini f'miżura mhux ugwali. Qal li f'dan il-każ ġie ppruvat li l-komun iservi lill-partijiet b'mod ugwali, u kienet għażla tal-appellati li ma jagħmlux użu mill-komun. Qal li huwa qiegħed jinkorri spejjeż sabiex jippreserva u jmantni l-komun tal-binja fi stat tajjeb, u li huwa qiegħed jagħmel dan fl-interess tiegħu u fl-interess tal-appellati. Qal li l-appellati qegħdin jagħżlu li ma jagħmlux użu mill-komun, u mhux għaliex il-manutenzjoni

ma sservihomx. Qal ukoll li eventwalment l-appellati ser ikunu qegħdin jagħmlu użu mill-komun għaliex m'għandhomx aċċess alternattiv għall-appartament tagħhom, u qal li fin-nuqqas ta' użu tal-partijiet komuni tal-binja jew tal-appartament, is-sid mhux eżentat mill-ħlas tal-manutenzjoni u tal-preservazzjoni tal-istess komun. Qal li għalhekk l-interpretazzjoni tat-Tribunal hija waħda żbaljata, u tmur kontra l-ispirtu tal-liġi li tirregola l-*condominia*.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

8. L-appellati wieġbu li huma ilhom fil-pussess tal-appartament tagħhom fil-binja mis-sena 2007, u dan l-appartament għadu fi stat ta' ġebel u saqaf, u għalhekk la qatt għexu fih huma u lanqas terzi. L-appellati qalu li t-Tribunal għamel interpretazzjoni tajba tad-disposizzjonijiet tal-liġi ċċitati mill-appellant. L-appellati qalu li l-artikolu 11(1) tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta, jispeċifika li meta jkun hemm ftehim kuntrarju bejn il-partijiet, ir-regola tal-proporzjon ma tapplikax, u huwa l-ftehim bejn il-partijiet li għandu japplika. Qalu li l-qbil bejn il-partijiet kien li ladarba l-appellati mhumiex jużaw il-partijiet komuni tal-binja, huma m'għandhomx iħallsu, u għalhekk issa l-appellant ma jistax jissuġġerixxi mod ieħor.

9. L-appellati qalu li l-appartament tagħhom tħalla fi stat ta' ġebel u saqaf, u dan minħabba bini li għamel l-appellant, li konsegwenza tiegħu ma jistax jiġi installat is-servizz tad-dawl u l-ilma fl-appartament, u għalhekk lanqas ma jista' jintuża. L-appellati qalu li huwa biss l-appellant li qiegħed jagħmel użu mill-komun, u għalhekk għandu jiġi stabbilit li l-komun ma jservix lill-partijiet b'mod ugwali, u kienet biss l-għażla tal-appellant li jinkorri dawn l-ispejjeż għall-użu

tiegħu. L-appellati qalu li t-Tribunal qatt ma seta' jiddeċiedi li l-proporzjon li jsemmu s-sub-artikoli (1) u (2) tal-artikolu 11 ikunu nofs bin-nofs kif jippretendi l-appellant, meta l-użu u l-konsum qiegħed isir mija fil-mija minnu.

10. L-appellati għamlu riferiment għall-artikolu 20 tal-Kap. 398, u qalu li ma nġabet l-ebda prova li x-xogħlijiet li qiegħed jitlob ħlas tagħhom l-appellant huma ta' natura urġenti, anzi l-fatt li dawn qatt ma tressqu għad-deċiżjoni tal-arbitraġġ huwa prova li ma kinux urġenti. Qalu li l-ebda biċċa xogħol urġenti ma tagħmel ħames snin tistenna. Qalu wkoll li l-appellant qatt ma ġie awtorizzat biex jinkorri dawn l-ispejjeż, għaliex huwa qatt ma infurmahom dwarhom, kif ikkonfermaw ir-rappreżentanti tal-kumpannija tat-tindif u tal-manutenzjoni tal-lift. Qalu li huma ma joqogħdux fl-appartament, u għalhekk il-manutenzjoni u l-preservazzjoni tal-partijiet komuni tal-binja qegħdin isiru għall-interess tal-appellant li jgħix hemmhekk. L-appellati qalu li t-Tribunal huwa obbligat jaqta' u jiddeċiedi skont il-prinċipji tal-ekwità, u jekk huma jiġu ordnati jħallsu għall-ispejjeż tat-tindif tal-komun, jew tal-konsum tal-elettriku, jew tal-manutenzjoni tal-lift, huma ser ikunu qegħdin iħallsu għal servizzi li għamel użu minnhom l-appellant waħdu. L-appellati qalu li t-Tribunal kien ġust u korrett fil-konklużjoni tiegħu, u kien għalhekk li huwa ordnalhom iħallsu għal nofs il-kera tal-meter għaliex tali ħlas jirrelata mal-eżistenza tal-meter u mhux ma' xi forma ta' konsum.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

11. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravju mressaq mill-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet

magħmula mit-Tribunal fid-deċiżjoni tiegħu, u tas-sottomissjonijiet li saru mill-appellati.

L-Aggravju: *[Interpretazzjoni skorretta tal-artikolu 11(1) u (2) tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta]*

12. L-appellant jgħid li t-Tribunal ma kienx korrett fl-interpretazzjoni li għamel tal-artikoli 11(1) u (2) tal-Att dwar il-*Condominia,* għaliex il-liġi tgħid li meta jsiru spejjeż li jservu lill-*condomini* f'miżura mhux ugwali, l-ispejjeż għandhom jinqasmu fil-proporzjon tal-użu li kull wieħed jista' jagħmel. Jgħid li fil-każ odjern kellu jiġi deċiż li l-komun qiegħed iservi lill-partijiet b'mod ugwali, u li kienet għażla tal-appellati li ma jagħmlux użu minnu, għalkemm eventwalment ser ikollhom jagħmlu użu mill-partijiet komuni tal-binja minħabba li huma m'għandhomx aċċess mod ieħor għall-appartament tagħhom.

13. Il-Qorti tqis li mill-provi jirriżulta Ii l-appellati m'huma jagħmlu l-ebda użu mill-partijiet komuni tal-binja, u dan għaliex l-appartament tagħhom tħalla fi stat ta' ġebel u saqaf, u m'hemm ħadd jgħix fih. Jirriżulta wkoll li bejn il-partijiet kien sar xi diskors fis-sens li ladarba l-appellati ma kienu qegħdin jużaw l-ebda parti tal-komun, huma ma kellhom iħallsu xejn. Fil-fatt jirriżulta Ii l-appellati ma jgħixux fl-appartament tagħhom, u m'huma jagħmlu l-ebda użu minnu stante li dan tħalla fi stat ta' ġebel u saqaf, u lanqas biss fih servizzi tad-dawl u l-ilma u huwa nieqes mill-kumditajiet kollha meħtieġa biex wieħed jgħix f'post. Ladarba jirriżulta li huwa biss l-appellant li qiegħed jagħmel użu mill-partijiet komuni tal-binja, u l-faċilitajiet li hemm fil-komun bħal-lift, qegħdin iservu lilu biss, kellu

raġun it-Tribunal jiddeċiedi li l-appellati m'għandhom iħallsu xejn għall-manutenzjoni jew għall-preservazzjoni tal-partijiet komuni tal-binja. Ladarba l-appellati mhumiex jgħixu fl-appartament tagħhom, ma jistax jingħad li dawn qegħdin jagħmlu użu mil-*lift,* jew qegħdin jibbenefikaw mill-ħasil tal-partijiet komuni, u għalhekk għandu jirriżulta li dawn l-ispejjeż inkorsi mill-appellant qegħdin isiru biss għall-benefiċċju tiegħu. Ma hemm l-ebda servizz li qiegħed iservi l-interess komuni, u lanqas ma kien hemm xogħol fil-binja li sar bi qbil bejn il-*condomini,* kif tgħid il-liġi. Fuq kollox jirriżulta li l-*'miżura mhux ugwali'* tal-użu tal-partijiet komuni hija waħda fejn l-appellant waħdu qiegħed jagħmel użu u jibbenefika mill-partijiet komuni tal-binja, filwaqt li l-appellati la qegħdin jibbenefikaw u lanqas m'huma jagħmlu użu minnha, u għalhekk kien ekwitattiv u ġust it-Tribunal fid-deċiżjoni tiegħu li l-appellati m'għandhomx jintalbu jew jiġu kkundannati jagħmlu tajjeb għal xi parti mill-ispejjeż relatati mal-manutenzjoni jew mal-preservazzjoni tal-komun, iżda dawn għandhom joħorġu sehemhom fir-rigward tal-kiri tal-meters tad-dawl. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti tqis li m'hemm xejn x'jiġi ċċensurat fid-deċiżjoni appellata, u din għandha tiġi kkonfermata fl-intier tagħha.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tiċħdu, u tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dawn il-proeduri fiż-żewġ istanzi, huma a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur