



Qorti tal-Maġistrati (Malta)

RIK NRU 260/2022: REALHOUSE MANAGEMENT LIMITED (C37013) BHALA AMMINISTRATUR TAL-164 TOWER ROAD OWNERS' ASSOCIATION V. HENRY MIFSUD (KI. 551454M)

(META L-ISPEJJEŻ JSIRU DWAR XI HAĠA LI SSERVI L-CONDOMINI F'MIŻURA MHUX UGWALI, KAP. 398
ART 11(2) – KWALSIASI FTEHM LI JMUR KONTRA DAN L-ART. 11(2) M'GHANDU JKOLLU EBDA
EFFETT, KAP. 398 ART. 3)

MAĠISTRAT: DR. VICTOR G. AXIAK

7 ta' Ottubru 2024

IL-QORTI,

wara li rat ir-rikors ta' Realhouse Management Limited bħala Amministratur tal-164 Tower Road Owners' Association (imsejjha "il-kumpanija rikorrenti" jew "ir-rikorrenti") ppreżentat fit-28 ta' April 2022¹ li permezz tiegħu talbet lil Henry Mifsud (imsejjah "l-intimat") sabiex jidher fid-data appuntata għas-smiegħ u jgħid 'l għaliex m'għandux jiġi kkundannat li:

'jhallas is-somma ta' tmient elef, disa' mija u erbgħin euro u ħmistax-il ċenteżmu (€ 8,940.15) rappreżentanti bilanċ ta' sehmu mill-kontribuzzjonijiet dovuti minnu lill-assoċjazzjoni, kif ukoll għall-ispejjeż ta' manteniment tal-partijiet komuni, kif ukoll spejjeż għal installazzjoni ta' lifts godda kif jirriżulta mill-istatement hawn anness u mmarkat bħala Dok. A.

Bl-ispejjeż u bl-interessi skond il-liġi kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt għas-subizzjoni.'

wara li rat ir-risposta tal-intimat ppreżentata fl-20 ta' Frar 2023² li permezz tagħha wiegħeb u ppremetta kif ġej:

'Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif jista' jiġi ahjar deskritt u spjegat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

¹ Fol 1-3

² Fol 7

Salv eċċezzjonijiet oħra'

wara li semgħet ix-xhieda u qrat it-traskrizzjoni tat-testimonjanza tagħhom,

wara li rat id-dokumenti kollha li ġew esebiti fil-kors tal-kawża inkluż l-affidavits li ġew ippreżentati,

wara li fis-seduta tat-8 ta' April 2024 semgħet it-trattazzjoni finali li saret bil-fomm għan-nom

- tal-kumpanija rikorrenti, mill-Avukat Dr. Claudine Pace Zarb,
- tal-intimat, mill-Avukat Dr. Siegfried Borg Cole,

qed tagħti din is-

Sentenza

1. Il-kawża tikkonċerna bilanċ li Realhouse Management Limited, bħala l-kumpanija li tamministra l-assoċjazzjoni tal-blokk t'appartamenti 164, Tower Road, Sliema, tghid li għandha tiegħu mingħand Henry Mifsud, bħala wiehed mill-*condomini* fl-istess blokk, rappreżentanti il-*yearly maintenance contribution* li ma hallasx għal numru ta' snin u spejjeż in konnessjoni max-xiri ta' *lifts*. Permezz ta' nota ta' riduzzjoni ppreżentata mir-rikorrenti fl-1 ta' Lulju 2024³ bil-*visto* tal-intimat, is-sortie ġie ridott għas-somma ta' **€ 4,272.15** stante pagament li kien sar fix-xhur preċedenti.
2. Il-blokk in kwistjoni għandu tlett entraturi prinċipali: Entratura A li tagħti b'mod esklussiv għal tmien (8) appartamenti, Entratura B li tagħti b'mod esklussiv għal sittax (16)-il apartment u żewġ (2) *penthouses* u Entratura Ċ li tista' tintuża mis-sidien tal-*units* kollha (total ta' 26 *unit*). Kull entratura għandha *lift* għaliha.

Kronoloġija tal-fatti kif toħroġ mill-provi

3. F'xi żmien bejn l-aħħar tal-2020 u l-bidu tal-2021 inqalgħet il-ħtieġa ili ssir *refurbishment* tal-faċċata tal-blokka inkluż li tingħata żebgħa mill-ġdid. Ir-residenti ma bdewx jaqblu kif sejin jinqasmu l-ispejjeż bejniethom.
4. Fil-**25 ta' Frar 2021**⁴: saret laqgħa ġenerali straordinarja li matulha r-residenti qablu *inter alia* illi l-Avukat (illum Imħallef) Dr. Henri Mizzi jiġi maħtur bħala *arbitru* sabiex jagħti l-parir tiegħu dwar kif għandhom jinqasmu dawn l-ispejjeż skond il-liġi. Kien hemm qbil ukoll illi:
 - i. It-*terms of reference* li kellhom jingħataw lil Dr. Mizzi jiġu mhejjija mill-Avukat Dr. Antoine Cremona u imbagħad dawn jiġu approvati f'laqgħa ġenerali straordinarja oħra sussegwenti. L-intimat talab li ikun preżenti meta Dr. Mizzi jiġi avviċinat fir-rigward tal-inkarigu tiegħu, u

³ Fol 147

⁴ Fol 60-61

- ii. Il-parir ta' Dr. Mizzi ikun japplika *"on all present and future condominium part costs ... not only ... to facade related costs"*.
5. Fil-**25 ta' Marzu 2021**⁵: saret laqgħa ġenerali straordinarja li matulha r-residenti fost affarijiet oħra:
- i. Qablu fuq *it-terms of reference* li kellhom jintbagħtu lil Dr. Henri Mizzi sabiex ikun jista' jagħti l-parir tiegħu, u
 - ii. Qablu illi l-parir kellu jikkoncerna *"the subject matter of the split of costs between them in all matters relating to common parts under the applicable provisions of contract and law"*, u
 - iii. Qablu ukoll illi l-membri ikunu marbuta mad-deċiżjoni ossia parir li jagħtihom l-istess Dr. Henri Mizzi.
6. Fis-**26 ta' Marzu 2021**⁶: intbagħtet ittra lil Dr. Henri Mizzi mir-rikorrenti. Wara li saret riferenza għall-fatt illi r-residenti ma kienux qed jaqblu dwar kif għandhom jaqsmu l-ispejjeż in konnessjoni mal-*"carrying out of repair and renovation works of the external walls of the facade (including balconies)"*, Dr. Mizzi intalab fost affarijiet oħra: *"to render a written expert determination after reviewing the contracts and the applicable law as to how the costs for common parts should be divided between the 26 members of the Owners' Association"*.
7. Fit-**2 ta' Lulju 2021**⁷: Dr. Mizzi lesta r-rapport ossia *Expert Determination* tiegħu:
- i. Fih għamilha ċara illi: *"6. I have been asked to render a determination as to how the costs for common parts should be divided between the 26 members of the Association. The issue that gave rise to the request made to me concerns the split of the costs currently being incurred to restore the facade of the Condominium ... but the request goes beyond that and covers all future expenditure, both ordinary and extraordinary (sottolinear miżjud)"*.
 - ii. Fir-rapport gie iddikjarat *inter alia* illi l-Art. 31 tal-Att dwar il-*Condominia* (Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta) għandu jiġi interpretat, fuq l-iskorta tas-sentenza *Loporto Montebello noe .v Gusman et. (Qorti tal-Appell (Superjuri), deċiża 9 ta' Marzu 2007)*, illi l-artikoli kollha tal-Att għandhom japplikaw għall-*condominium* minkejja li dan inbena qabel ma daħlet fis-seħħ il-liġi.

⁵ Fol 62-63

⁶ Fol 64-65

⁷ Fol 19-29

Inoltre saret riferenza għall-Art. 11(1) u (2) tal-Att dwar il-*Condominia* li jipprovdu kif 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 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.

11(2). Meta l-ispejjeż isiru dwar xi haġa li sservi lill-condomini f’mizura mhux ugwali, l-ispejjeż jinqasmu fi proporzjon tal-użu li kull wieħed jista’ jagħmel.”

- iii. Permezz ta’ analiżi mirquma u studjata Dr. Mizzi ikkonkluda *inter alia* illi:
- a. kien hemm “ftehim kuntrarju” għar-regola prinċipali tal-Art. 11(1) illi l-ispejjeż tal-manutenzjoni tal-*common parts* jinqasmu bejn ir-residenti fi proporzjon għall-valur tal-proprjetajiet varji fil-blokk. Dan il-“ftehim kuntrarju” joħroġ mill-istatut tal-assoċjazzjoni li għalkemm juża l-frażi ambigwa “*proportionate share*”, dejjem ġie interpretat mill-istess residenti matul is-snin bħala li tfisser li l-*condomini* jaqsmu l-ispejjeż b’mod ugwali (i.e. 1/26).
 - b. **ix-xogholijiet tal-faċċata** ma kienux ser iservu lir-residenti f’mizura mhux ugwali u għalhekk ma japplikax l-Art. 11(2) tal-Att u m’huwiex il-każ illi l-ispejjeż tagħhom kellhom jinqasmu bejn il-*condomini* fi proporzjon tal-użu li kull wieħed minnhom jista’ jagħmel.
 - c. Għalhekk l-ispejjeż tax-xogholijiet tal-faċċata kellhom, ai termini tal-ftehim kuntrarju (li huwa b’eċċezzjoni għar-regola tal-Art. 11(1)), jinqasmu b’mod ugwali bejn il-*condomini* kollha.
- iv. Il-parir ta’ Dr. Henri Mizzi ġie mibgħut b’*email* lir-residenti kollha mir-rikorrenti li fost affarijiet oħra qalet hekk fl-istess *email*: “*Attached for your perusal is the final determination by Dr Henri Mizzi on the apportioning of common costs at 164 Tower Road. As your Administrator we feel that now this matter is concluded, we look forward to work on concluding the facade and other projects in the best interest of the building*”⁸.

8. Fil-**21 ta’ Lulju 2021**⁹: saret laqgħa generali straordinarja li matulha *inter alia*:

⁸ Fol 66

⁹ Fol 67-71

- i. Ir-residenti addottaw parti mir-riżoluzzjoni mressqa mill-intimat u qablu illi l-konkluzjonijiet ta' Dr. Mizzi jiddaħħlu fl-istatut tal-Assoċjazzjoni b'effett mit-2 ta' Lulju 2021 u ma jkollhomx effettiv retrospettiv.
 - ii. Fl-istess riżoluzzjoni l-intimat kien ippropona ukoll illi fl-istess laqgħa jiġi deċiż liema kienu daww l-ispejjeż li ma jservux lill-condomini b'mod ugwali ("for example the lifts") u tiġi addottata *formula* dwar kif għandhom jinqasmu tali spejjeż. Fuq dan il-punt kien hemm qbil bejn ir-residenti li dan is-sugġett jiġi diskuss f'laqgħa ġenerali straordinarja sussegwenti.
 - iii. Sadanittant ir-residenti qablu illi jibdw in-negozjati ma diversi kumpaniji sabiex jinxtraw il-*lifts*. Qablu ukoll illi sa' Settembru 2021 kellha ssir l-ordni sabiex possibilment il-*lifts* jiġu installati fl-2022.
9. Fit-**13 ta' Settembru 2021**¹⁰: saret laqgħa ġenerali straordinarja li matulha ittiehed vot dwar tlett proposti ta' kif kellhom jinqasmu l-ispejjeż għal xogħolijiet li ma jservux lill-condomini fi kwoti indaqs:
- i. Intqal fil-laqgħa illi Dr. Henri Mizzi kien ġie avviċinat sabiex jispjega għalfejn ma daħalx fuq dan il-punt fil-parir tiegħu. L-istess Dr. Mizzi wieġeb illi dan il-punt ma kienx fi-*terms of reference* u kien għalhekk illi ma ddeċieda xejn fuq kif tali spejjeż għandhom jinqasmu apparti li haqq li ma kienx kwalifikat li jagħti parir fuq tali materja.
 - ii. Kien hemm proposta illi anke tali spejjeż għandhom jinqasmu b'mod ugwali filwaqt li l-intimat ippropona pjan dettaljat ta' kif tali spejjeż għandhom jinqasmu. Finalment ma ntlahaq l-ebda qbil.
 - iii. Għalhekk ir-rikorrenti ddikjara li ser isejjaħ laqgħa ġenerali straordinarja oħra sabiex matulha jiġi deċiż jekk tali spejjeż għandhomx jinqasmu bejn il-*condomini* b'mod ugwali jew jekk kelliex tiġi addottata xi formula oħra. Ir-residenti li ma kienux qed jaqblu illi dawn l-ispejjeż jinqasmu b'mod ugwali kellhom fil-frattemp jgħaddu lir-rikorrenti l-proposti tagħhom sabiex dawn jiġu ċċirkolati fost ir-residenti.
10. Fil-**15 ta' Settembru 2021**¹¹: l-intimat baġat ittra ta' protesta għall-mod kif kienet żvolġiet l-aħħar laqgħa. Huwa sostna illi fil-laqgħa tal-25 ta' Marzu 2021 ir-residenti kienu qablu illi jaħtru lil Dr. Mizzi sabiex jagħti parir li jorbot lil kulhadd dwar kif għandhom jinqasmu l-ispejjeż kollha tal-komun. Għalhekk il-parir tiegħu kellu jorbot fuq l-ispejjeż għax-xogħolijiet kollha, kemm daww li għandhom x'jaqsmu mal-

¹⁰ Fol 72-73

¹¹ Fol 74-75

faċċata u kemm dawk li għandhom x'jaqsmu mal-*lifts*. Huwa fakkar kif fil-laqgħa tal-21 ta' Lulju r-residenti kienu qablu illi jaddottaw il-parir ta' Dr. Mizzi fl-istatut tal-assoċjazzjoni u sabiex jerġgħu jiltaqgħu biex jidentifikaw dawk ix-xogħolijiet li jistgħu jsiru 'l quddiem u li ma jservux lill-*condomini* fi kwoti ugwali bejniethom u sabiex jiddeċiedu kif għandhom jinqasmu l-ispejjeż f'dak il-każ. Għalhekk huwa sostna illi issa hadd ma jista' jinjora l-parir ta' Dr. Mizzi u dak li kienu ddeċidew ir-residenti stess billi jipproponi illi l-ispejjeż ta' tali xogħolijiet għandhom jinqasmu bejn kulhadd b'mod ugwali. Huwa ppreżenta lir-rikorrenti xi dokumenti fejn fihom identifika liema huma dawk il-partijiet tal-blokk li ma jservux lir-residenti b'mod ugwali¹² u ppropona kif għandhom jinqasmu l-ispejjeż għax-xogħolijiet li jsiru fihom¹³.

11. Fit-**23 ta' Settembru 2021**¹⁴: saret laqgħa ġenerali straordinarja li matulha ġew diskussi żewġ proposti separati:

- i. Il-proposta tal-Avukat Dr. Antoine Cremona kienet illi l-ispejjeż jinqasmu bejn kulhadd b'mod ugwali. Din il-proposta però kienet mingħajr preġudizzju għall-parir ta' Dr. Henri Mizzi. Dr. Cremona inoltre għamilha ċar illi l-proposta tiegħu kienet intiża bħala waħda temporanja sakemm ikun hemm proposta oħra li tagħmel iktar sens u li tiġi maqbula 'l quddiem bejn ir-residenti.
- ii. Il-proposta tal-intimat illi kienet ibbażata fuq dak li kien diġa bagħat lir-rikorrenti preċedentement. L-intimat sostna illi din kienet Prattika u ġusta filwaqt li l-proposta l-oħra kienet tmur kontra dak li ddeċidew ir-residenti u kontra l-parir ta' Dr. Mizzi li issa kien jorbot ukoll bħala parti mill-istatut. Huwa tenna illi kien sejjer jikkuntesta kwalsiasi deċiżjoni li tmur kontra l-parir ta' Dr. Mizzi.
- iii. Finalment ittiehed vot fejn kien hemm astenzjoni waħda, dsatax-il vot għall-proposta ta' Dr. Cremona u vot wiehed biss għall-proposta tal-intimat. Għalhekk ġie maqbul permezz ta' tali vot illi l-ispejjeż għal xogħolijiet li ma jservux lill-*condomini* b'mod ugwali, kellhom jinqasmu b'mod ugwali bejn l-istess *condomini*.

12. Fl-**14 ta' Ottubru 2021**¹⁵: l-intimat bagħat *email* lil Andrew Xuereb (għar-rikorrenti) u nfurmah illi huwa kien qiegħed iqis il-vot li ttiehed fit-23 ta' Settembru 2021 bħala null u invalidu peress illi dan kien imur kontra r-*ruling* ta' Dr. Henri

¹² Fol 87

¹³ Fol 78-85

¹⁴ Fol 30-31

¹⁵ Fol 89-90

Mizzi li r-residenti kienu ddikjaraw minn qabel li kienu ser jintrabtu miegħu u peress ukoll illi tali *ruling* iddahħal ukoll fl-istatut tal-assocjazzjoni. Huwa qallu ukoll illi *“until such time that a proper discussion as to how expenses are to be divided and shared between owners to reflect the above-mentioned ruling, I shall not partake in nor be party to any meetings and/or discussions nor abide by any decisions arising from such meetings and/or discussions, which squarely go against what has been collectively agreed to as irrevocably binding on every owner/member. The above is being stated without prejudice to my rights as an owner and a member of the 164 Tower Road Owners Association and I reserve my right to take any action to defend my position and to safeguard my interest, and that of my family.”*

13. Fil-**15 ta' Ottubru 2021**¹⁶: l-amministratur rikorrenti iċċirkolat mar-residenti l-*email* li kienet irċeviet mingħand l-intimat u nfurmathom permezz ta' *email* illi *“Realhouse Management is not in a position to mediate the issue since the ruling of Dr. Henri Mizzi is very clear and the problem boils down to a divergence of interpretation between owners.”*
14. Fil-frattemp saru numru ta' laqgħat oħra illi l-intimat ma attendiex għalihom u bdew jintbagħtulu *invoices* bl-ammonti li skond l-amministratur kienu dovuti inkluż waħda fit-30 ta' Novembru 2021 għall-ħlas tal-kontribuzzjoni annwali għall-perjodu 01/12/2021 sat-30/11/2022, waħda fit-28 ta' Diċembru 2021 għall-ħlas tal-kontribuzzjoni tiegħu għax-xiri tal-*lifts* il-godda u waħda fis-7 ta' Settembru 2022 intestata bl-isem *“Lift-Mucci”*.
15. Fit-**13 ta' Novembru 2022**¹⁷ wara li rċieva *statement* mingħand ir-rikorrenti, l-intimat bagħtilha *email* li permezz tagħha infurmaha li kif diġà kien għamel diversi drabi oħra, li huwa ma kienx qed jaqbel mal-*invoices* u kif dawn kienu qed jinħadmu. Inoltre kiteb hekk fl-istess *email*: *“...for the umpteenth time, you are once again being asked to issue Statements as per the ruling obtained from Dr. Henri Mizzi in July of last year thus enabling me to settle all real and actual dues”*
16. Fit-**28 ta' Novembru 2022** infethet il-kawża odjerna mir-rikorrenti kontra l-intimat.

Kunsiderazzjoni

17. Il-pożizzjonijiet rispettivi tal-partijiet jistgħu jiġu sintesizzati kif ġej:
- Skond ir-rikorrenti l-bilanċ huwa dovut mill-intimat għaliex fil-laqgħa generali straordinarja tat-23 ta' Settembru 2021 ir-residenti vvutaw favur u għalhekk iddeċidew illi l-ispejjeż għal xogħolijiet li ma jservux lill-*condomini* b'mod ugwali, jridu jinqasmu b'mod ugwali bejn l-istess *condomini*. Ir-rikorrenti tishaq illi għadarba l-intimat ma opponiex għal dik id-deċiżjoni

¹⁶ Fol 89

¹⁷ Fol 76

billi naqas milli jirreferi l-kwistjoni għal arbitraġġ ai termini tal-Art. 23 tal-Kap. 398, allura dik id-deċiżjoni għandha torbot u hija vinkolanti fost ir-residenti kollha.

- ii. Skond l-intimat il-bilanċ huwa dovut biss *in parte*. Fis-sew, fir-risposta tiegħu huwa insista b'mod ġeneriku li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt. Però jirriżulta imbagħad mill-affidavit tiegħu ppreżentat fl-24 ta' April 2023 illi huwa qed jikkuntesta l-parti l-kbira tal-bilanċ mitlub u mhux il-bilanċ sħiħ. Il-*quantum* ser jiġi kkunsidrat iktar 'l quddiem f'din is-sentenza. Li huwa ta' rilevanza f'dan l-istadju tal-kunsiderazzjoni huwa illi fil-prinċipju l-intimat m'huwiex qiegħed jaqbel mar-rikorrenti illi l-ispejjeż għal xogħolijiet li ma jservux lill-*condomini* b'mod ugwali għandhom jinqas b'mod ugwali. Dan peress illi skond hu, (i) fil-laqgħa tal-25 ta' Marzu 2021 il-*condomini* kienu qablu bejniethom illi jirreferu l-kwistjoni lill-arbitru dwar kif għandhom jinqas l-ispejjeż għax-xogħolijiet kollha fil-*common parts* (kemm daww li kellhom x'jaqsmu mal-faċċata u kemm daww futuri fil-*common parts*), (ii) fl-istess laqgħa kien qablu minn qabel illi jintrabtu mad-deċiżjoni tal-arbitru, (iii) l-arbitru kien iddeċieda illi l-ispejjeż għal xogħolijiet li ma jservux lir-residenti b'mod ugwali għandhom jinqas bejniethom skond il-proporzjon tal-użu li kull wieħed minnhom jista' jagħmel, (iv) fil-laqgħa tal-21 ta' Lulju 2021 r-residenti vvutaw favur illi d-deċiżjoni tal-arbitru tiddaħħal fl-istatut tal-assoċjazzjoni.

18. Il-Qorti jidhrilha qabel xejn li għandha tissottolinea illi kuntrarjament għal dak li nġhad mill-intimat fil-kors tal-kawża, m'hijiex strettament korretta l-asserzjoni illi l-*condomini* tal-blokk in kwistjoni kienu rreferew il-mistoqsija ta' kif għandhom jinqas l-ispejjeż, lil xi arbitru fis-sens legali tal-kelma. Li kien sar fil-fatt huwa illi r-residenti qablu illi jirreferu d-domanda tagħhom dwar kif għandhom jinqas kemm l-ispejjeż tal-installazzjoni tal-*lifts* il-ġodda (li kellhom jissostitwixxu daww eżistenti) u kemm l-ispejjeż futuri tal-manutenzjoni tal-*common parts*, lill-Avukat (illum Imħallef) Dr. Henri Mizzi. Dan aċċetta l-inkarigu u wara li żar il-post, qara l-kuntratti tal-akkwist u l-istatut tal-Assoċjazzjoni u sema' l-partijiet rispettivi, għadda biex jikteb parir legali lill-istess Assoċjazzjoni. Dan il-parir għalhekk minnu nnifsu ma kienx *ruling* mogħti minn xi arbitru u ma kellu l-ebda vinkolu legali. Huwa minnu però illi bid-deċiżjoni tagħhom meħuda fil-laqgħa ġenerali staordinarja tal-25 ta' Marzu 2021 il-*condomini* kienu qablu *a priori* li jintrabtu mal-parir ta' Dr. Mizzi. Hija għalhekk din id-deċiżjoni (kif imbagħad kristallizzata fil-laqgħa tal-21 ta' Lulju 2021 meta saħansitra giet maqbul illi l-parir jiddaħħal fl-istatut) illi għamlet il-parir ta' Dr. Mizzi wieħed vinkolanti fuq il-*condomini*, u mhux il-fatt li din kienet xi "*deċiżjoni arbitrali*"¹⁸.

¹⁸ Para. 4 tal-affidavit tal-intimat, a fol 36

19. Lanqas ma hija korretta l-asserzjoni illi Dr. Mizzi **intalab** jagħti parir fuq l-ispejjeż kollha li għandhom x'jaqsmu mal-manutenzjoni tal-*common parts*. Qari akkurat tal-atti proċesswali juri illi:

- i. Fil-25 ta' Marzu 2021 il-*condomini* qablu bejniethom illi jirreferu l-kwistjoni tat-tqassim tal-ispejjeż "*in all matters relating to common parts under the applicable provisions of contract and law*" lil Dr. Mizzi¹⁹
- ii. L-għada stess, l-Assoċjazzjoni bagħtet ittra lil Dr. Mizzi b'talba sabiex dan jagħmel "*a written expert determination after reviewing the contracts and the applicable law as to how the costs for common parts should be divided between the 26 members of the Owners' Association*".²⁰ Din l-ittra però saret fil-kuntest tax-xogħolijiet li kellhom isiru fuq il-faċċata tal-blokk **biss**. Għalhekk minkejja li l-gurnata ta' qabel kien hemm qbil illi *t-terms of reference* lil Dr. Mizzi jinkludu ukoll talba sabiex jagħti parir fuq l-ispejjeż kollha futuri li jista' jkun hemm għall-manutenzjoni tal-*common parts*, għal xi raġuni jew oħra **din it-talba ma kienetx inkwadrata** fl-ittra li ntbagħtet lil Dr. Mizzi fis-26 ta' Marzu 2021.
- iii. Għal xi raġuni jew oħra ukoll, fil-paragrafu numru (6) tal-parir tiegħu, Dr. Mizzi spjega illi t-talba li ntbagħtet lilu tmur oltre "*the split of the costs currently being incurred to restore the facade of the Condominium*" u tkopri "*all future expenditure, both ordinary and extraordinary*". Kif intwera però dan ma kienx il-każ għaliex ma saritlu l-ebda talba f'dan is-sens, tal-inqas bil-miktub.
- iv. Fl-istess parir tiegħu, Dr. Mizzi kkonkluda *inter alia* illi:
 - a. Art. 11(1) tal-Kap. 389 japplika għall-*condominium* minkejja illi dan inbena qabel ma daħal fis-seħh l-istess Att.
 - b. Art. 11(1) – li japplika għall-ispejjeż għax-xogħolijiet kollha li jsiru fil-*common parts* **li jservu lir-residenti b'mod ugwali** – jiddetermina illi tali spejjeż għandhom jinqasmu fost il-*condomini* fi proporzjon għall-VALUR ta' kull wieħed minnhom **sakemm ma jkunx hemm ftehim kuntrarju**. Skond Dr. Mizzi, tali ftehim kuntrarju kien filfatt jeżisti u dan kien fis-sens illi għal dawn ix-xogħolijiet l-ispejjeż għandhom jinqasmu b'mod **ugwali** bejn kulhadd irrispettivament mill-valur tal-appartamenti rispettivi.

¹⁹ Fol 62-63

²⁰ Fol 64-65

- c. Ix-xogħolijiet tal-faċċata ma kienux jaqgħu taħt l-Art. 11(2), ossia' ma kienux xogħolijiet illi jservu lill-*condomini* b'mod mhux ugwali, u għalhekk skond l-Art. 11(1) – jew aħjar skond il-ftehim kuntrarju li jagħmel riferenza għalih tali artikolu – l-ispejjeż għalihom kellhom jinqasmu bejniethom b'mod ugwali (1/26).

20. Għalhekk fil-parir tiegħu Dr. Henri Mizzi bl-ebda mod ma daħal fuq **kif** għandhom jinqasmu dawk l-ispejjeż għal xogħolijiet li jsiru fil-*common parts* **u li ma jservux lill-*condomini* b'mod ugwali** oltre milli ddikjara ("*restated*") dak li tgħid il-ligi fl-Art. 11(2) – ossia illi tali spejjeż għandhom jinqasmu bejniethom fi proporzjon tal-UŻU li kull wieħed jista' jagħmel. Fi kliem ieħor, ma ta l-ebda parir dwar kif tali proporzjon għandu jinħadem u lanqas ma identifika liema xogħolijiet jservu lir-residenti b'mod ugwali (għajr għal dawk tal-faċċata) u liema ma jservuhomx b'mod ugwali. Kif sew qal Dr. Mizzi fir-risposta tiegħu lir-rikorrenti meta gie avviċinat fuq dan il-punt²¹, huwa m'għamilx dan proprju għaliex ma kienx gie mitlub jagħmel hekk u anke għaliex ma kellux il-kompetenza meħtieġa (li hija waħda ta' materja teknika) li jistabbilixxi l-mod ta' kif għandhom jinqasmu l-ispejjeż.
21. Dan kollu qed jingħad għaliex f'xi waqtiet matul il-kors tal-kawża²² l-intimat insista illi Dr. Henri Mizzi kien għamel riferenza speċifika għall-*lifts* fil-parir tiegħu u li saħansitra ddecieda illi "*kwalunkwe spejjeż li jsiru fil-blokka għandha tithallas proportionately mit-tgawdija ta' servizz li jingħata fil-parti ... tal-blokka.*" Kif rajna, dan ma kienx il-każ. Biex jingħad kolloxx però huwa minnu illi f'xi partijiet tal-parir miktub tiegħu, Dr. Henri Mizzi semma l-*lifts* għalkemm dan ma sarx fil-parti disposittiva tal-parir. Hekk pereżempju paragrafu 13(d) jaqra kif ġej:

"13. As I see it, the factual points of major relevance are the following...

... There are, arguably, some common parts that serve different apartments in unequal measure. Imbagħad issir riferenza għall-*footnote* relattiva fejn inqal hekk: "*I refer in the main to the lifts servicing the apartments, as described in the submissions made by Dr Gulia ... although there may be others. The two sides disagree, to some extent, on the question of the entitlement to the use of the lifts and who, therefore, should bear the costs in relation to their maintenance, repair and replacement. The two sides' respective positions were set out during the hearing held on 21 June 2021.*"

Hekk ukoll f'paragrafu 32 tal-parir tiegħu Dr. Mizzi jagħmel riferenza għall-argument ta' Dr. Antoine Cremona (li kien qed jirrappreżenta numru ta' *condomini* li riedu illi l-ispejjeż għax-xogħolijiet tal-faċċata għandhom jinqasmu bejn kulhadd ugwalmment) illi x-xogħolijiet tal-faċċata b'differenza għax-xiri tal-*lifts* ma kienux

²¹ Fol 72-73

²² Ara pereżempju x-xhieda ta' Henry Mifsud tat-12 ta' Ġunju 2023 a fol 93E

xogħolijiet li jaqgħu taħt Art. 11(2) tal-Att fis-sens illi ma kienux xogħolijiet illi jservu lill-*condomini* b'mod mhux ugwali:

"On the other hand, the Dr Cremona side argue that if sub-article (2) of article 11 applies to the Condominium, then it does not apply to works on the facade. In their view, sub-article (2) is intended for items such as the lifts, which suffer regular and unequal use; and the facade is not used at all, it being a dormant, if still a common, part..."

Minn imkien ma jidher però illi Dr. Mizzi ta parir fuq jekk ix-xiri tal-*lifts* kienetx xi haġa li sservi lill-*condomini* b'mod mhux ugwali, jew fuq kif għandhom jinqasmu l-ispejjeż ta' dawk ix-xogħolijiet li ma jservux lill-*condomini* b'mod ugwali (oltre mill-prinċipju li dan isir skond il-proporzjon tal-użu).

22. Għalhekk meta l-*condomini* qablu illi jintrabtu fil-parir ta' Dr. Henri Mizzi u meta fil-laqgħa ġenerali straordinarja tal-21 ta' Lulju 2021 ġie deċiż illi tali parir saħansitra jiddaħħal fl-istatut tal-Assoċjazzjoni b'effett mit-2 ta' Lulju 2021, huma kienu qed jintrabtu biss fis-sens illi (i) l-ispejjeż għal dawk ix-xogħolijiet fil-*common parts* li jservu lil kulhadd b'mod ugwali għandhom jinqasmu bejn il-*condomini* b'mod ugwali u mhux skond il-valur tal-*units* rispettivi, u illi (ii) x-xogħolijiet fuq il-faċċata (kemm dawk li kienu għadhom kemm saru u kemm dawk li jistgħu jsiru fil-futur) għandhom jitqiesu bħala xogħolijiet li jservu lill-*condomini* b'mod ugwali, u għalhekk għandhom jinqasmu bejniethom b'mod ugwali (1/26).
23. M'huwiex korrett għalhekk l-intimat meta jgħid illi d-deċiżjoni li ttiehdet mill-maġġoranza tal-*condomini* fil-laqgħa ġenerali straordinarja tat-23 ta' Settembru 2021 kienet waħda *ultra-vires* għaliex marret oltre jew kontra l-parir li ngħata minn Dr. Henri Mizzi²³.
24. Fi kwalunkwe każ, mingħajr preġudizzju għal dak li ser jintqal fil-paragrafi sussegwenti, il-*condomini* li jkunu ġew msejja għal laqgħa ġenerali għandhom is-setgħa illi jieħdu deċiżjonijiet li jorbtu lill-*condomini* kollha, basta l-laqgħa tkun issejjhet skond il-liġi u basta li d-deċiżjoni tkun ġiet approvata minn numru suffiċjenti tal-*condomini*.²⁴ Hekk pereżempju, deċiżjoni illi temenda r-regolamenti jew l-istatut tal-assoċjazzjoni tkun valida jekk tiġi approvata minn żewġ terzi tal-*units* li jkunu rappreżentati fil-laqgħa.²⁵ Dan ifisser ukoll illi anke li kieku l-*condomini* kienu qablu illi jintrabtu bil-parir ta' Dr. Henri Mizzi u dan kien jistipula fost oħrajn illi l-ispejjeż in-konnessjoni mal-*lifts* għandhom jinqasmu b'mod ugwali, xejn ma kien iżomm lill-istess *condomini* milli sussegwentement imorru kontra l-

²³ Ara per eżempju il-korrespondenza a fol 74 u x-xhieda ta' Henry Mifsud tad-29 ta' Jannar 2024.

²⁴ Art. 22 tal-Kap. 398

²⁵ Kap. 398, Art. 22(7)(e)

ftehim tagħhom stess jew kontra l-parir ta' Dr. Mizzi billi jieħdu deċiżjoni f'dan is-sens f'laqgħa ġenerali oħra.

25. Il-liġi tipproteġi lil dak il-*condominus* illi jhoss illi deċiżjoni li tkun ittieħdet fil-laqgħa ġenerali tkun waħda illegali, irraġjonevoli, oppressiva jew li tmur kontra l-istatut billi jirreferi l-kwistjoni lil arbitru (li huwa stabbilit skond il-liġi) fi żmien tletin gurnata mid-deċiżjoni. L-arbitru għandu s-setgħa, jekk jara li l-*condominus* għandu raġun, illi jemenda jew saħansitra jemenda tali deċiżjoni.²⁶
26. Ir-rikorrenti targumenta b'ċertu insistenza illi galadarba l-intimat *ex-admissis* ma ppruvax jikkuntesta d-deċiżjoni li ttieħdet mill-*condomini* fiż-żmien stipulat mil-liġi, allura huwa intrabat ma' dik id-deċiżjoni b'mod irrevokabbli.
27. Il-Qorti tara li dan l-argument huwa fil-parti l-kbira tiegħu konvinċenti kemm għaliex jirrifletti d-diċitura tal-liġi (ossia' tal-Art. 23 tal-Att) u anke għaliex m'huwa fl-interess ta' hadd illi l-amministrazzjoni ta' *condominium* tiġi pparalizzata u jkun hemm dewmien fit-teħid ta' deċiżjonijiet importanti sempliċiment għaliex *condominus* ma jkunx jaqbel ma xi deċiżjoni jew oħra. Huwa għalhekk li l-legislatur haseb għal terminu qasir ta' tletin (30) gurnata sabiex *condominus* dissentjenti jithalla jikkuntesta deċiżjoni li tkun ittieħdet mill-*condomini* l-oħra.
28. F'dan l-istadju però tqum mistoqsija pertinenti: għandu *condominus* li ma jkunx ikkuntesta deċiżjoni **li tmur kontra l-liġi** jintrabat ma dik id-deċiżjoni minkejja l-illegalita' tagħha? L-Art. 23(1) jirreferi *inter alia* għal deċiżjoni li "*tmur kontra l-liġi*" u għalhekk mad-daqqa t'għajn wiehed jista' jargumenta illi l-*condomini* f'laqgħa ġenerali għandhom anke id-dritt li jieħdu deċiżjoni li tmur kontra l-liġi – salv id-dritt ta' dawk li ma jaqblux illi jekk iridu jagħmlu hekk jikkuntestaw dik id-deċiżjoni fiż-żmien imħolli lilhom.
29. Madanakollu l-Art. 3 tal-Att imur oltre billi saħansitra jipprovdi illi kwalsiasi ftehim li jmur kontra xi artikoli tal-istess Att **ma jkollu l-ebda effett:**

"3. Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 4, l-artikolu 6 (2) u (3), l-artikoli 7, 8 u 10, l-artikolu 11(2), l-artikolu 15, l-artikolu 16(2), u l-artikoli 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24 u 26 għandhom jiġu osservati f'kull każ ta' condominium u kull ftehim li jmur kontrihom m'għandu jkollu ebda effett"

L-Artikolu 11(2) – li jipprovdi illi l-ispejjeż li jsiru dwar xi haġa li sservi lill-*condomini* f'miżura mhux ugwali għandhom jinqasmu fi proporzjon tal-użu li kull wiehed jista' jagħmel – huwa proprju wiehed minn dawk l-artikli illi l-*condomini* ma

²⁶ Art. 23 tal-Att

jistgħux jagħmlu ftehim kontra dak li jiddisponi, liema ftehim jekk isir ikun meqjus bħala li jkun *mingħajr effett*.

30. Huwa ċar illi min-natura tiegħu *lift* ma jservix lill-*condomini* kollha b'mod ugwali. Hekk pereżempju, *condominus* li jkun jgħix fis-sitt sular ser igawdi l-*lift* iżjed minn dak li jgħix fl-ewwel sular u dan għal raġunijiet ovvja.
31. Għalhekk la darba l-*lifts* huma hwejjeg li ma jservux lill-*condomini* b'mod ugwali, il-*condomini* ma setgħux fil-laqgħa ġenerali jiddeċiedu illi l-ispejjeż għax-xiri tal-*lifts* jinqas b'mod ugwali bejn kulhadd. Tali deċiżjoni għandha ai termini tal-Art. 3 tal-Att titqies bħala waħda **bla effett** irrISPettivament minn jekk din tkunx giet ikkuntestata jew le minn xi *condominus* ieħor.

Il-kwantum

32. Imiss issa li l-Qorti tifli sew l-ammonti li qed jintalbu mir-rikorrenti. Harsa lejn il-prospett a fol 2 flimkien lejn ir-riċevuti esebiti tindika illi fil-mument tal-ftuħ tal-kawża, kien hemm is-segwenti ammonti pendenti (flimkien € 8,940.15):
- i. **Nofs** il-yearly maintenance contribution għall-perjodu 01/12/2020 sa' 30/11/2021: **€ 600**
 - ii. Il-yearly maintenance contribution għall-perjodu 28/12/2021 sa' 04/01/2022: **€ 1,200**
 - iii. In-New Lift Contributions (28/12/2021 – 04/01/2022): **€ 5,840.15**
 - iv. L-ammont deskritt bħala "Lift-Mucci – 07.09.2022 – 14.09.2022): **€ 1,300**
33. L-intimat fl-*affidavit* tiegħu jgħid illi huwa ma kienx baqa' jhallas minn Lulju 2021 'l quddiem għaliex l-ammonti mitluba ma kienux qed jirriflettu l-*expert determination* ta' Dr. Henri Mizzi. Skond hu:
- i. fir-rigward tal-*lifts*, minflok is-somma ta' € 5,480.15 l-ammont realment dovut minnu kellu jiġi kwantifikat fis-somma ta' ċirka **€ 2,000**.
 - ii. Inoltre ma jaqbel xejn dwar l-ammont ta' € 1,300 peress illi dan huwa dovut minn terzi, ossia mill-familja Mucci.
34. Kif ingħad, permezz ta' nota ta' riduzzjoni ppreżentata mir-rikorrenti fl-1 ta' Lulju 2024²⁷ bil-*visto* tal-intimat, is-sortie gie ridott għas-somma ta' **€ 4,272.15** stante żewġ ċekkijiet li ntbagħtu mill-intimat fit-22 ta' Jannar 2024. Dawn iċ-ċekkijiet ntbagħtu ma' ittra li giet esebita a fol 142 tal-proċess. Skond din l-ittra, l-intimat hallas:

²⁷ Fol 147

- i. Fir-rigward tal-*yearly maintenance contributions*:
 - a. Il-bilanċ tal-*yearly maintenance contribution* għall-perjodu 01/12/2020 sa' 30/11/2021 ossia għal perjodu 1 ta' Ġunju 2021 sal-aħħar ta' Novembru 2021 (i.e. peress li kien tħallas in-nofs): **€ 600**
 - b. Il-*yearly maintenance contribution* għall-perjodu 1/12/2021 sa' 30/11/2022: **€ 1,200**
 - c. Il-*yearly maintenance contribution* għall-perjodu 1/12/2022 sa' 30/11/2023: **€ 1,200**. Dan l-ammont però ma kienx għadu dovut fil-mument tal-ftuħ tal-kawża u sintendi ma jifformax parti mill-bilanċ oriġinalment mitlub ta' € 8,940.15.
 - d. Il-*yearly maintenance contribution* għall-perjodu 1/12/2023 sa' 30/11/2024: **€ 1,200**. Bħall-ammont preċedenti, dan l-ammont ma kienx għadu dovut fil-mument tal-ftuħ tal-kawża u ma jifformax parti mill-bilanċ oriġinalment mitlub ta' € 8,940.15.

Inoltre huwa żamm lura minn dawn l-ammonti, l-ammont ta' € 1,470 li jirrappreżenta 35% contingency "*which is being held subject to Court decision*". Apparti hekk sostna illi "*I hereby undertake to settle any outstanding dues should there be a variance in the above amounts as instructed by the Courts*".

- ii. Fir-rigward tan-*New Lift Contributions* huwa tħallas l-ammont ta' **€ 1,938**.

- 35. Minkejja din il-kwalifika fl-ammonti li kien qed iħallas u minkejja ukoll illi l-intimat kien qed iħallas ukoll xi ammonti li anqas biss jiffurmaw parti mill-bilanċ mitlub, ir-rikorrenti għażlet illi tirriduċi s-sorti għal € 4,272.15 u dan bil-visto tal-kontroparti.
- 36. Ir-rikorrenti ma nfurmatx lill-Qorti liema kienu daww l-ammonti, mill-prospett anness mar-rikors promotur, li hija tqis li ġew saldati wara r-riduzzjoni msemmiha.
- 37. Fiċ-ċirkustanzi l-Qorti sejra tqis illi mill-kwantum oriġinalment mitlub ta' € 8,940.15, l-ammont ta' € 600 li jirrappreżenta nofs il-*yearly maintenance contribution* għall-perjodu 01/12/2020 sa' 30/11/2021 u l-ammont ta' € 1,200 rappreżentanti l-*yearly maintenance contribution* għall-perjodu 28/12/2021 sa' 04/01/2022 issa huma saldati u m'għadhomx jiġu kkuntestati mill-intimat.
- 38. Li huwa kontestat żgur (u mhux imħallas) huwa parti kbira mill-ammont ta' € 5,840.15 li jirrappreżenta *New Lift Contributions* (28/12/2021 – 04/01/2022) u l-

ammont ta' € 1,300 li jirrappreżenta l-ammont deskritt fil-prospett bħala "*Lift-Mucci* – 07.09.2022 – 14.09.2022).

39. Fir-rigward tal-ammont tal-aħħar, indubbjament ir-rikorrenti naqset milli tressaq kwalsiasi prova li tiġġustifika din is-somma. Kien kompitu tar-rikorrenti li meta għet rinfaccjata bil-linja difensjonali tal-intimat illi dan l-ammont huwa dovut minn terz, tressaq provi adegwati biex tinnewtralizza dak li qed jgħid l-istess intimat. Wiehed kien jistenna li r-rikorrenti tattiva ruhha adegwatament biex turi li l-intimat ma kienx qed igħid is-sewwa u li pereżempju dwar tali ammont, minkejja li tissemma familja oħra, kien hemm xi qbil bejn il-*condomini* illi għandu jithallas bejniethom minhabba xi raġuni jew oħra. Dwar dan però ma tressqet l-ebda prova u għalhekk il-Qorti ma tistax hliet tichad it-talba fejn jidhol dan l-ammont.
40. Fir-rigward tan-*New Lift Contributions*, permezz tač-čekk mibghuta mal-ittra tiegħu tat-22 ta' Jannar 2024 l-intimat hallas dik is-somma li jidhirli li hija dovuta, ossia' dik ta' € 1,938 u li hija ftit inqas minn dik ta' "cirka € 2,000" illi semma fl-*affidavit* tiegħu.
41. Kif digà ngħad iżjed 'l fuq, la darba l-*lifts* huma hwejjeg li ma jservux lill-*condomini* b'mod ugwali, il-*condomini* ma setghux fil-laqqha ġenerali jiddečiedu illi l-ispejjež għax-xiri tal-*lifts* jinqas b'mod ugwali bejn kulhadd. Dan ifisser illi s-somma ta' € 5,840.15 mitluba mir-rikorrenti f'din il-kawża bħala spejjež tal-*lifts* il-godda, in kwantu jirriflettu din id-dečizjoni tal-*condomini*, m'għandhiex titqies li hija dovuta, tal-inqas mhux fl-ammont mitlub. Kien il-kompitu tar-rikorrenti illi, permezz tal-laqqha ġenerali u bl-għajnuna ta' esperti tekniči (i.e. periti), tiddetermina ai termini tal-Art. 11(2) tal-Kap. 398 kif ser tikkalkula **l-proporzjon tal-użu** li kull wiehed mill-*condomini* jista' jagħmel mill-*lifts* il-godda u wara li tagħmel dan l-eżercizzju tistabbilixxi l-ammonti li għandhom jithallsu minn kull *condominus*.
42. Il-mistoqsija li tqum hija: għandha l-Qorti twettaq dan l-eżercizzju hi sabiex issolvi din il-vertenza darba għal dejjem? Fil-fehma tal-Qorti, it-twegiba ma tistax hliet li tkun fin-negattiv u dan għaliex materja bħal din hija strettament riservata għall-laqqha ġenerali tal-*condomini* u fin-nuqqas, għač-Čentru dwar l-Arbitraġġ ta' Malta.
43. Dan ma jfissirx li l-Qorti ma tistax tirrakkomanda lill-partijiet x'għandu jsir sabiex tiġi rizzata din il-kwistjoni. Il-Qorti filfatt hija tal-fehma illi jekk u appena din is-sentenza tgħaddi *in gudi* l-*amministratur* għandu mill-aktar fis possibbli jsejjaħ laqqha ġenerali staordinarja sabiex fost affarijiet oħra jintlaħaq qbil fuq (i) liema huma dawk is-servizzi li ma jservux lill-*condomini* b'mod ugwali, (ii) u fuq hatra ta' perit jew periti li fir-rigward ta' dawn is-servizzi jkunu jistgħu jikkalkulaw l-proporzjon tal-użu li kull wiehed mill-*condomini* jista' jagħmel minnhom (inkluż tal-*lifts*). Fin-nuqqas ta' qbil imbagħad l-*amministratur* jkun jirid jirreferi l-kwistjoni għall-arbitraġġ. Naturalment irid isir eżercizzju ukoll sabiex, tal-inqas f'dak li

jirrigwarda l-ispejjeż tal-*lifts*, jekk laħqu saru xi ħlasijiet żejda mill-*condomini* dawn ikunu paċuti ma' dawk l-ammonti li jistgħu jkunu realment dovuti minnhom.

44. Il-Qorti hija tal-fehma ukoll illi għandu jittiehed qies ta' dak li jiddisponi l-Art. 11(3) tal-Kap. 398 li jipprovdi hekk:

'11 (3) Meta bini għandu diversi torgien, btiehi, bjuet jew hwejjeġ ohra 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.'

45. Dan ifisser illi:

- i. B'mod ġenerali l-ispejjeż għal servizzi u spejjeż ta' manutenzjoni fi Blokk A għandhom jithallsu mill-*condomini* li jgħixu fi Blokk A, l-ispejjeż għal servizzi u spejjeż ta' manutenzjoni fi Blokk B jithallsu mill-*condomini* li jgħixu fi Blokk B, u dawk ta' Blokk Ċ jithallsu mill-*condomini* kollha (peress li kollha jagħmlu użu minn tali blokk).
- ii. B'mod iżjed speċifiku:
 - a. Dawk l-ispejjeż ta' Blokk A li huma għal servizzi li jservu lill-*condomini* ta' Blokk A b'mod ugwali jithallsu bejn il-*condomini* ta' Blokk A b'mod ugwali.
 - b. Dawk l-ispejjeż ta' Blokk B li huma għal servizzi li jservu lill-*condomini* ta' Blokk B b'mod ugwali jithallsu bejn il-*condomini* ta' Blokk A b'mod ugwali.
 - c. Dawk l-ispejjeż ta' Blokk Ċ li huma għal servizzi li jservu lill-*condomini* b'mod ugwali jithallsu bejn il-*condomini* kollha b'mod ugwali.
- iii. B'mod iżjed speċifiku ukoll, dawk l-ispejjeż għal servizzi u spejjeż ta' manutenzjoni li ma jservux lill-*condomini* b'mod ugwali (fosthom il-*lifts*) għandhom jinqasmu bejn il-*condomini* ta' kull blokk rispettiv skond l-proporzjon tal-użu li jiġi determinat minn espert/i (inkluż periti) li kull wieħed mill-*condomini* jista' jagħmel minnhom.
- iv. Il-Qorti tikkunsidra illi f'dan ir-rigward m'hemmx il-ħtieġa li tiġi vvintata r-rota mill-ġdid u li filfatt is-sistema applikata fil-ligi Taljana – imsemmija fl-atti proċesswali – hija waħda li tkun idejali u prattika, anke jekk mhux bilfors sempliċi biex tiġi implimentata mingħajr l-għajnuna ta' espert/i jew periti. Dan iżjed u iżjed meta partijiet sew mill-ligi tagħna tal-*condominia* inkluż l-Art. 11 huma bbażati fuq dak li jipprovdi l-*Codice Civile* Taljan.

- v. Filfatt l-Art. 11(1), (2) u (3) tal-Kap. 398 huma riflessi fl-Art. 1123 tal-*Codice Civile* li jipprovdi kif ġej:

1123. Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

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.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità

- vi. L-Artiklu 1124 tal-*Codice Civile* imbagħad jidhol f'dak li għandhom x'jaqsmu l-ispejjeż tat-taraġ u tal-*lifts*:

'1124. Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo...'

- vii. F'dak li jirrigwarda nofs l-ispejjeż (liema spejjeż dejjem għandhom jinqasmu bejn il-*condomini* li jistgħu jużawhom, e.ż. dawk ta' Blokk A bejn il-*condomini* ta' Blokk A, dawk ta' Blokk B bejn il-*condomini* ta' Blokk B, etc), dawn jithallsu skond il-valur ta' kull *unit* fil-*condominium*. Il-valur jinħadem skond l-hekk imsejjha *tabelle millesimali*. Fl-artiklu 68 tad-*Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie* jingħad hekk:

'68. Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.'

Dawn m'huma xejn hlief frazzjonijiet (minn elf) li jiġu stabbiliti minn persuni tekniċi tal-proporzjon tal-valur li kull *unit* igawdi mill-komun. Normalment kull *condominium* ikollu t-*tabelle millesimali* li jkunu ġenerali (msejjha Tabella A) imbagħad ikollu dawk iżjed speċifiċi li japplikaw għat-taraġ u l-*lifts* (msejjha Tabella B jew C) u oħrajn li japplikaw għat-tishin (msejjha Tabella D). Jista' jkollu oħrajn li japplikaw għat-tindif tal-komun, għad-dawl u għal servizzi oħra. Eżempju sempliċi taż *tabella millesimale generale* hija s-segwenti:

Tabella dei Millesimi Generali					
Edificio	Piano	Unità	Proprietario	Vol. Conv.	Millesimi
PALAZZO "A"	PIANO PRIMO	Appartamento	Bellini Giovanni	97.77	90.30
PALAZZO "A"	PIANO PRIMO	Ufficio	Bernini Lorenzo	54.49	50.32
PALAZZO "A"	PIANO SECONDO	Appartamento	Botticelli Sandro	91.02	84.06
PALAZZO "A"	PIANO SECONDO	Ufficio	Buonarroti Michelangelo	55.21	50.99
PALAZZO "A"	PIANO TERZO	Appartamento	Cellini Benvenuto	93.24	86.11
PALAZZO "A"	PIANO TERZO	Ufficio	Da Vinci Leonardo	138.02	127.47
PALAZZO "B"	PIANO PRIMO	Appartamento	Mantegna Andrea	92.47	85.40
PALAZZO "B"	PIANO PRIMO	Ufficio	Masaccio Tommaso	107.13	98.94
PALAZZO "B"	PIANO SECONDO	Appartamento	Picasso Pablo	90.06	83.17
PALAZZO "B"	PIANO SECONDO	Ufficio	Raffaello Sanzio	109.28	100.93
PALAZZO "B"	PIANO TERZO	Appartamento	Tiziano Vecellio	46.24	42.71
PALAZZO "B"	PIANO TERZO	Ufficio	Veneziano Domenico	107.85	99.60

Il-*millesimi* jinħadmu abbaži ta' din il-formola $Mi = 1000 * Vci / \Sigma \text{ fejn } Vci$ tirrappreżenta l-volum konvenzjonali ta' *unit* partikolari u Σ tirrappreżenta l-volum konvenzjonali tal-*units* kollha fil-*condominium*. Il-volum konvenzjonali jiġi kkalkulat minn periti skond kull kamra li tiegħu in konsiderazzjoni fost oħrajn l-utilità, id-daqs ta' kull kamra u numru ta' *coefficients* oħra fosthom id-dawl, l-orjentament tal-kmamar (e.z. jekk iħarsux lejn in-nofsinar jew lejn it-tramuntana) u l-veduti li jistgħu jkollhom.

Fejn jidhlu *lifts* u spejjeż tat-taraġ, jidhlu fix-xena *tabelle millesimi* oħra li jikkalkulaw ukoll il-'**misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo**' u għalhekk, dejjem skond kif jiddisponi l-Art. 1124 tal-*Codice Civile*, nofs l-ispejjeż jiġihallu skond il-valur proporzjonali ta' kull *unit* (skond it-tabella millesimale generale) u nofs l-ispejjeż skond f'liema sular jkun il-*unit* (skond id-tabella millesimale tat-taraġ u tal-*lifts*).

46. Il-Qorti qed tagħmilha ċara illi dak li esprimiet fil-paragrafi 43, 44 u 45 *supra* huma biss rakkomandazzjonijiet tagħha intiżi biex jiġi kkunsidrati mill-partijiet fit-tentattivi tagħhom li jirrisolvu din il-parti tal-vertenza b'mod amikevoli. Bl-ebda mod għalhekk ma għandhom jitqiesu li jiffurmaw parti mid-disposittiv tas-sentenza.
47. Għalhekk fir-rigward tal-bilanċ tas-somma ta' € 5,840.15 mitluba mir-rikorrenti f'din il-kawża (kif sussegwentement ridotta) bħala spejjeż tal-*lifts* il-godda, din m'hijiex dovuta mill-intimat peress li tirrifletti u giet ikkalkulata abbaži ta' deċiżjoni tal-*condomini* li għandha titqies bla effett. **Dan jingħad mingħajr preġudizzju għad-dritt tal-amministratur sabiex wara li jsir l-eżerċizzju appożitu (li jista' ikun bħal dak rakkomandat mill-Qorti) jistabbilixxi l-ammont illi huwa verament dovut mill-intimat (u mir-residenti l-oħra) għall-istess *lifts*.**

Deċiżjoni

48. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddisponi minn din il-kawża billi tiċċhad it-talbiet tar-rikorrenti. Minhabba n-natura tal-każ, l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

V.G. Axiak
Maġistrat

Y.M. Pace
Dep. Registratur