Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 750/2022DC

Daniel Sultana ġja Camilleri (K.I. Numru 81787M) u martu Jessica Sultana (K.I. Numru 253691M);
Denise Wright (K.I. Numru 300170M); u
Daniel Scicluna (K.I. Numru 125891M) u martu Brenda Scicluna nee' Bugeja (K.I. Numru 285891M)

vs

***Salvatore Cutajar (K.I. Numru 375142M*)**

Illum, 28 ta' Ottubru, 2024

Il-Qorti

Rat ir- rikors ġuramentat tal-atturi ppreżentat fis-16 ta' Awwissu, 2022 permezz ta' liema ppremettew:-

1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tat-tliet (3) appartamenti li jiffurmaw parti mill-blokka immarkata bin-numru għoxrin (20), ġia uffiċjalment immarkata bin-numru tnax (12), bl-isem 'Saint Joseph', li tinsab f'Saint Joseph Street, Ħal Kirkop ('il-blokka') kif ser jiġi spjegat fil-premessi segwenti;*

2. *Illi r-rikorrenti Daniel u Brenda konjuġi Scicluna huma l-proprjetarji tal-appartament internament immarkat bin-numru wieħed (1) li jinsab fil-first floor level, formanti parti mill-blokka, u dan kif aħjar deskritt u kif jirriżulta mill-kuntratt datat is-sittax (16) ta' Jannar tas-sena elfejn u erbatax (2014) fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Debono (Dok. A);*

3. *Illi skont dan il-kuntratt ukoll, il-konjuġi Scicluna xtraw u akkwistaw tali appartament 'bid-dritt ta' użu in perpetwu tal-partijiet komuni, servizzi u amenitajiet fil-kumpless ta' bini intiżi għall-użu komuni u għall-utilità komuni mis-sidien tal-kumpless ta' bini fl-istess korp'.*

4. *Illi r-rikorrenti Daniel u Jessica konjuġi Sultana huma l-proprjetarji tal-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2), formanti parti mill-blokka, u dan kif aħjar deskritt u kif jirriżulta mill-kuntratt datat il-wieħed u tletin (31) ta' Mejju tas-sena elfejn u sbatax (2017) fl-atti tan-Nutar Dottor Jonathan Zammit (Dok. B).*

5. *Illi minn dan il-kuntratt jirriżulta wkoll li l-imsemmi appartament proprjetà tal-konjuġi Sultana 'enjoys the right of use together with the other apartments in the said block of those parts intended for common use, namely the entrace, the staircase and stairwell, the landings, the drains and drainage system, the lift and the lift shaft'.*

6. *Illi r-rikorrenti Denise Wright hija l-proprjetarja tal-flat ossia l-penthouse internament markata bin-numru tlieta (3) li tinsab fit-third floor level u li tifforma parti mill-blokka, u dan kif aħjar deskritt u kif jirriżulta mill-kuntratt datat il-ħamsa (5) ta' Lulju tas-sena elfejn u tmintax (2018) fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Camilleri Cutajar (Dok.C).*

7. *Illi tali kuntratt jaqra wkoll li inkluż ma' din il-penthouse proprjetà tar-rikorrenti Wright 'hemm ukoll id-dritt ta' użu flimkien mas-sidien l-oħra tal-istess blokk tal-partijiet komuni kollha tal-blokk, inkluż, bieb ta' barra tal-blokk, taraġ u tromba tat-taraġ, lift u lift shaft, sistema tad-drains u drenaġġ'.*

8. *Illi l-intimat, li kif jirriżulta mit-tliet kuntratti rispettivi hawn annessi (Dok. A, B u C), huwa l-predeċessur fit-titolu tar-rikorrenti, tefa l-lift tal-blokka in kwistjoni. Kif jirriżulta mill-inspection report tal-Inġ. Nicholas Bellizzi (Dok. D), dan il-lift m'għadux funżjonanti billi ġie mitfi u mweħħel (stopped) fit-tieni sular. Dan ir-rapport jikkonkludi li biex seħħ dan, bilfors li ġie mqabbad electrician sabiex, b'mod intern u intenzjonat, jiġi mitfi l-lift, b'tali mod li din il-persuna biss tista' terġa' tixgħelu b'mod sigur u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jixgħeluh huma nnifishom;*

9. *Illi dan l-att arbitrarju, unilaterali u abbużiv da parti tal-intimat qiegħed iċaħħad lir-rikorrenti mid-dritt ta' użu tal-lift u tal-lift shaft, liema dritt joħroġ mit-tliet kuntratti rispettivi hawn annessi (Dok A, B u C), kif ċitati aktar 'il fuq fir-rikors ġuramentat odjern.*

10. *Illi inoltre, it-tifi tal-lift mill-intimat jikkostitwixxi, ai termini tal-artikolu 8(3)(b) tal-Att dwar il-Condominia (Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta), tibdil jew tiġdid 'li jolqot b'mod sostanzjali l-użu jew it-tgawdija ta' xi parti komuni minn xi wieħed mill-condomini', u dan stante li l-użu jew it-tgawdija tal-lift mill-condomini rikorrenti ġie mitmum għal kollox. Għaldaqstant, u skont l-istess artikolu, tali tibdil jew tiġdid huwa vjetat 'kemm-il darba ma jkunx hemm il-kunsens unanimu tal-condomini kollha'.*

11. *Illi l-intimat mhux talli tefa' l-lift mingħajr il-kunsens unanimu tal-condomini li tirrikjedi l-liġi, talli lanqas indenja ruħu jfittex jottjeni tali kunsens, kif kien fi dmiru li jagħmel. B'hekk, il-condomini rikorrenti la taw u lanqas setgħu jagħtu l-kunsens tagħhom, stante li l-intimat tefa l-lift minn wara darhom. Kwindi, l-aġir tal-intimat jammonta wkoll għal ksur lampanti tal-artikolu 8(3)(b) tal-Att dwar il-Condominia u huwa leġiżlattivament leżiv tad-drittijiet tal-condomini rikorrenti.*

12. *Illi dan l-aġir illeċitu tal-intimat qiegħed mhux biss jilledi lir-rikorrenti mid-drittijiet tagħhom naxxenti mill-kuntratti t'akkwist kif spjegat aktar 'il fuq iżda wkoll qiegħed jissarraf f'danni lir-rikorrenti, u dan konsegwenza tal-fatt li dawn tal-aħħar ġew u qegħdin jiġu pprivati mill-eżerċizzju tad-drittijiet tagħhom, ossia d-dritt ta' użu tal-lift u tal-lift shaft. Tali danni jinkludu iżda m'humiex limitati għal spejjeż addizzjonali relatati ma' lifters anke għal oġġetti żgħar stante li l-lift mhux aċċessibbli, spejjeż ta' permessi mill-Kunsill Lokali u spejjeż oħra mediċi relatati mal-istess leżjoni tad-dritt kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża;*

13. *Illi ulterjorment, l-artikolu 15(1) tal-Att dwar il-Condominia jipprovdi li '[m]eta jkun hemm iktar minn tliet condomini, il-laqgħa tal-condomini għandha taħtar amministratur. [...] Meta jkun hemm tliet condomini jew inqas,' bħal fil-każ odjern (tenut kont tal-fatt li l-konjuġi Sultana u Scicluna jgħoddu bħala condominus wieħed għal fini ta' dan l-artikolu), 'dawn jamministraw flimkien kemm-il darba ma jiftehmux xort'oħra.' Għall-kompletezza, jingħad li ma kienx hemm il-ftehim xort'oħra li jirravviża dan l-artikolu.*

14. *Illi minkejja li skont dan l-aħħar artikolu ċitat, ir-rikorrenti għandhom jamministraw flimkien, il-lift huwa imniżżel mal-fornituri tas-servizzi relatati mal-istess lift f'isem l-intimat. Il-konsegwenzi ta' dan il-fatt jinkludu li kwalunkwe kont relatat mal-lift jintbagħat lill-intimat, li għandu aċċess esklussiv għall-informazzjoni miżmuma minn dawn il-fornituri ta' servizzi dwar l-istess lift. B'hekk, meta l-lift kien għadu jiffunzjona, sabiex ir-rikorrenti jħallsu għal servizzi fundamentali u meħtieġa għall-użu tal-lift, bħall-provvista tal-elettriku u tal-manutenzjoni, tali kontijiet kien jirċevihom l-intimat, li imbagħad jiġbor il-kontribuzzjonijiet mir-rikorrenti. Bl-istess mod, kull darba li l-lift kien jiġi bżonn xi tip ta' manutenzjoni, jew kienet tinqala' xi emerġenza, ir-rikorrenti ma setgħux jikkuntatjaw huma nfushom lill-fornituri tas-servizz ta' manutenzjoni tal-lift, ossia Elmein Limited, iżda s-servizz ta' dawn kellu bilfors jiġi mitlub mill-intimat, li barra li mhuwiex l-amministratur, ma jirrisjedix fil-blokka, u għalhekk ma jiddependix mill-użu tal-lift daqs kemm jiddependu r-rikorrenti.*

15. *Illi l-artikoli 16(1)(b) u (c) tal-Att dwar il-Condominia iqisu li r-regolamentazzjoni tat-twettiq ta' servizzi fl-interess komuni, kif ukoll il-ġabra tal-kontribuzzjonjiet mingħand il-condomini, huma funzjonijiet ta' amministratur. Kwindi, l-intimat arroga għalih innifsu u mingħajr awtorità legali funzjonijiet li huma ta' amministratur, u dan meta skont l-artikolu 15(1) tal-Att dwar il-Condominia, għandhom ikunu r-rikorrenti li jamministraw flimkien.*

16. *Illi għaldaqstant, l-intimat għandu jagħmel dak kollu neċessarju sabiex il-lift ma jibqax imniżżel f'ismu, iżda jiġi mniżżel, reġistrat jew indikat mal-fornituri tas-servizzi f'isem ir-rikorrenti, jew f'isem xi ħadd minnhom magħżul bejniethom għal dan l-iskop. Dan anke għaliex ai termini tal-artikolu 470 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta), '[m]eta tiġi stabbilita servitù', f'dan il-każ id-dritt ta' użu tal-lift u tal-lift shaft li għandhom favurihom ir-rikorrenti, 'jitqies li magħha ġie mogħti dak kollu li hu meħtieġ għat-tgawdija ta' dik is-servitù bl-anqas ħsara li jista' jkun tal-fond serventi.' M'hemmx għalfejn jingħad li jekk servizzi bħal dawl u manutenzjoni ma jitħallsux, jew ma jkunux jistgħu jiġu mitluba meta jinqala' bżonnhom, it-tgawdija tad-dritt ta' użu tal-lift jispiċċa. Kwindi huwa meħtieġ għat-tgawdija ta' dik is-servitù li l-lift jiġi mniżżel mal-fornituri tas-servizzi f'isem ir-rikorrenti jew f'isem xi ħadd minnhom magħżul bejniethom għal dan il-għan.*

17. *Illi minkejja li l-intimat ġie interpellat sabiex jagħti aċċess lir-rikorrenti għall-użu tal-lift skond il-kuntratti t'akkwist tagħhom u jieħu dawk il-miżuri neċessarji sabiex jottempora ruħu mal-obbligi naxxenti mill-istess imsemmija kuntratti (dejjem relatati mal-istess lift u l-użu tiegħu) anke permezz ta' ittra ufficjali (Dok. E) huwa baqa' inadempjenti. F'dan ir-rigward, l-inadempjenza assoluta tal-intimat lejn id-drittijiet legali tar-rikorrenti kompliet timmanifesta ruħha mill-fatt li minkejja li ġie debitament notifikat bl-imsemmija ittra uffiċjali, huwa baqa' ma weġibx għall-istess u naturalment sal-ġurnata tal-preżentata tal-kawża odjerna, s-sitwazzjoni kienet għadha l-istess;*

18. *Illi għalhekk kellha ssir il-kawża odjerna;*

U wara li hekk ippremettew, l-atturi talbu lil din il-Qorti:-

1. *Tiddikjara li l-intimat renda (jew direttament jew tramite terzi fuq ordnijiet tiegħu) non-funzjonanti l-lift li jifforma parti mill-partijiet komuni tal-blokka appartamenti mmarkata bin-numru għoxrin (20), ġia uffiċjalment immarkata bin-numru tnax (12), bl-isem 'Saint Joseph', li tinsab f'Saint Joseph Street, Ħal Kirkop, li fiha jirrisjedu r-rikorrenti;*

2. *Tiddikjara li b'dan l-att, l-intimat qiegħed iċaħħad lir-rikorrenti mid-dritt tagħhom ta' użu tal-lift u tal-lift shaft li jiffurmaw parti mill-partijiet komuni tal-blokka;*

3. *Tiddikjara li l-intimat aġixxa in vjolazzjoni tal-artikolu 8(3)(b) tal-Att dwar il-Condominia (Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta), stante li t-tifi tal-lift jikkostitwixxi ai termini ta' dan l-artikolu tibdil jew tiġdid 'li jolqot b'mod sostanzjali l-użu jew it-tgawdija ta' xi parti komuni minn xi wieħed mill-condomini', liema tibdil u tiġdid seħħ mingħajr il-kunsens unanimu tal-condomini tal-blokka;*

4. *Tikkundanna u tordna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha tipprefiġġilu din l-Onorabbli Qorti, jirripristina s-sitwazzjoni għall-istatus quo ante u jreġġa' kollox għal li kien billi l-lift jerġa' jibda jiffunzjona kif kien qabel ma ġie reż non-funzjonanti, u dan okkorrendo taħt id-direzzjoni u superviżjoni ta' periti nominandi jekk ikun il-każ;*

5. *Tordna li f'każ li l-intimat ma jirripristinax is-sitwazzjoni għall-istatus quo ante fiż-żmien qasir u perentorju stipulat minn dina l-*

Onorabbli Qorti, ir-rikorrenti jkunu awtorizzati jagħmlu huma stess dak kollu li hu neċessarju sabiex il-lift jiġi ripristinat fl-istat oriġinali tiegħu qabel ma ġie reż non-funzjonanti mill-intimat, taħt id-direzzjoni u superviżjoni ta' periti nominandi jekk ikun il-każ, u dan a spejjeż taI-istess intimat;

6. *Tiddikjara li bl-aġir tal-intimat ir-rikorrenti sofrew danni;*

7. *Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba l-aġir illeċitu tal-intimat bin-nomina ta' periti nominandi jekk ikun il-każ;*

8. *Tordna lill-intimat sabiex iħallas id-danni hekk likwidati ai termini tat-talba preċedenti u dan fi żmien perentorju li jogħġobha tiffissa din l-istess Onorabbli Qorti;*

9. *Tikkundanna u tordna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju Ii jogħġobha tipprefiġġilu din I-Onorabbli Qorti, jagħmel dak kollu neċessarju sabiex mal-fornituri tas-servizzi relatati mal-lift, inkluż iżda mhux limitatament għal ARMS Ltd u Elmein Limited, il-lift jiġi mniżżel, reġistrat jew indikat f'isem ir-rikorrenti, jew f'isem xi ħadd minnhom magħżul bejniethom għal dan l-iskop, b'tali mod li kwalunkwe informazzjoni relatata mal-lift jew mas-servizz provdut tiġi indirizzata lilhom, li kwalunkwe kont jintbagħat u jkun jista' jiġi mħallas direttament minnhom, u li jkunu jistgħu jitolbu l-forniment ta' dawn is-servizzi huma stess, mingħajr l-involviment tal-intimat;*

10. *Tordna li f'każ li l-intimat jonqos milli jagħmel, fiż-żmien qasir u perentorju stipulat minn dina I-Onorabbli Qorti, dak kollu neċessarju sabiex mal-fornituri tas-servizzi relatati mal-lift, inkluż iżda mhux limitatament għal ARMS Ltd u Elmein Limited, il-lift jiġi mniżżel, reġistrat jew indikat f'isem ir-rikorrenti, jew f'isem xi ħadd minnhom magħżul bejniethom għal dan l-iskop, ir-rikorrenti jkunu awtorizzati sabiex dan jagħmluh huma stess, u dan a spejjeż taI-istess intimat.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet b'dan li l-intimat huwa min issa nġunt għas-subizzjoni.

Rat id-digriet tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023 li permezz tiegħu assenja din il-kawża biex tinstema' u tkun deċiża minn din il-Qorti kif preseduta. [1]

[1] Fol 101.

Rat il-verbal fejn il-konvenut kien ddikjarat li hu kontumaċi[2].

Semgħet il-provi tal-atturi.
Rat li l-konvenut ma ppreżentax nota ta' sottomissjonijiet minkejja li kien hekk awtorizzat.[3]

Rat l-atti proċesswali.

Ikkunsidrat

Illi din hija kawża li tittratta lift li jinsab f'blokka bini f'numru 20 (ġa uffiċjalment immarkat numru 12), 'St Joseph', Triq San Ġużepp, Ħal Kirkop. Il-blokka hi magħmula minn garaxxijiet, maisonette, żewġ appartamenti u penthouse. Is-sidien tal-garaxxijiet u l-maisonette mhumiex parti f'din il-kawża u mhumiex milquta minn din il-kwistjoni. L-atturi huma s-sidien taż-żewġ appartamenti u l-penthouse. Il-kwistjoni bejn dawn l-atturi u l-konvenut hija li minkejja dak li jistipulaw il-kuntratti rispettivi tagħhom, il-konvenut mhux iħallihom jużaw il-lift li hemm fil-blokka.

IL-PROVI

Ikkunsidrat

Illi l-atturi Scicluna huma sidien tal-appartament numru 1 (first floor) li huma akkwistaw mingħand il-konvenut fl-2014[4]. Il-kuntratt tal-akkwist tagħhom jipprovdi li huma għandhom '**l-appartament….bid-dritt t'użu in perpetwu tal-partijiet komuni, servizzi u amenitajiet fil-kumpless ta' bini intiżi għall-użu komuni u għall-utilita' komuni mis-sidien tal-kumpless ta' bini fl-istess korp.'** Dawn is-sidien kellhom l-għażla jużawx jew le il-lift, imma f'din il-kawża stess huma ddikjaraw li jridu jużaw il-lift u lesti jħallsu sehemhom tal-ispejjeż.

Illi l-atturi Sultana huma sidien tal- appartament numru 2 (second floor). Huma akkwistawh mingħand il-konjuġi Mark Anthony u Marylise Ellul, li min-naħa tagħhom kienu akkwistaw l-appartament mingħand il-konvenut. L-atturi Sultana akkwistawh fl-2017[5] u fil-kuntratt għandhom imniżżel li **'the apartment enjoys the right of use together with the other apartments in the said block of those parts intended for common use, namely….the lift and the lift shaft.'** Fil-kuntratt tal-atturi Sultana hemm klawsola oħra relevanti għal din il-kwistjoni:

[2] Fol 120.
[3] Fol 164.
[4] Fol 10.
[5] Fol 20.

'Vendors (Ellul) undertake and bind themselves in favour of purchasers (Sultana) to pay to Salvatore Sacco (sive l-konvenut Salvatore Cutajar) any and all contributions relating to the installation of the common lift in the block'[6].

Illi l-attriċi Wright hi sid tal-penthouse numru 3 (third floor) flimkien mal-arja tiegħu. Hi akkwistatu fl- 2018[7] mingħand il-venditur. Il-kuntratt tal-akkwist tagħha jipprovdi li **'inkluż ma' dan il-penthouse hemm ukoll id-dritt t'użu flimkien mas-sidien l-oħra tal-flats fl-istess blokk, tal-partijiet komuni kollha tal-blokk inkluż ...lift u lift shaft tal-komun'.**

Illi jidher li l-kwistjoni nqalgħet għax il-konvenut jippretendi li l-konjuġi Ellul li kienu akkwistaw mingħandu l-appartament numru 2, għad jonqoshom jagħtuh ħamest elef euro (€5,000) tal-installazzjoni tal-lift. Ladarba dan il-ħlas ma sarx, il-konvenut għall-ewwel ħalla lill-attriċi Wright biss tuża l-lift. F'dan il-perjodu, hi kellha tħallas l-ispejjeż kollha tal-lift waħidha. Meta mbagħad hi ilmentat li l-lift għandu jintuża minn kulħadd u kulħadd joħroġ sehem mill-ispejjeż, il-konvenut tefa' l-lift u issa ma jista' jużah ħadd.

Illi dan l-aġir qed jaffettwa lill-atturi ħażin. Apparti l-fatt li ma jistgħux igawdu d-drittijiet tagħhom b'mod sħiħ, huma jkollhom itellgħu u jniżżlu xirjiet, tankijiet tal-gass u affarijiet oħra fuq idejhom. Persuni anzjani ma jistgħux iżuruhom, u jkun diffiċli biex persuna tinżel u titla' t-taraġ b'tarbija u bil-basktijiet waħidha. Barra minn dan, il-lift u l-meter tiegħu huma reġistrati fuq isem il-konvenut b'mod li l-atturi m'għandhom l-ebda kontroll fuq ħlasijiet, manutenzjoni u affarijiet oħra li huma marbuta mal-lift.

Illi **fl-affidavit tiegħu, l-attur Daniel Sultana**[8] qal li huma kienu ftiehmu mal-vendituri tagħhom u niżżluha fil-kuntratt li l-flus li l-vendituri tagħhom kien baqagħlhom jagħtu lill-konvenut mħabba l-lift kellhom jitħallsu mill-vendituri.[9] Qal li meta xtraw fl-2017, kien għad hemm biss il-lift shaft. Il-lift innifsu kien installat xi xhur wara. Qal li pero' qatt ma setgħu jużaw il-lift għax l-enġinier li kellu jiċċertifikah, kellu jieħu xi flus mingħand il-konvenut, u qabel isir dan il-ħlas, l-enġinier ma kienx se jiċċertifikah, u allura l-lift ma kienx operational. Qal li f'Lulju 2018 irċevew ittra mingħand l-avukat tal-konvenut, fejn infurmahom li ma setgħux jużaw il-lift qabel il-vendituri tagħhom (Ellul) iħallsu lill-konvenut.[10] Qal li huma qatt ma kellhom ċavetta għal-lift, pero' għal xi żmien, l-attriċi Denise Wright kellha ċavetta. Qal li dan sar peress li l-konvenut qabad u ġab technician

[6] Fol 28.
[7] Fol 32.
[8] Fol 53.
[9] Fil-kuntratt, probabbilment bi żvista, hemm imniżżel li l-ħlas isir lil Salvatore Sacco.
[10] Fol 56. F'din l-ittra jingħad li l-venditur Mark Anthony Ellul kien irrikonoxxa li għandu jagħti s-somma ta' ħamest elef euro u l-imgħax lill-konvenut Salvatore fil-kuntratt t'akkwist ta' Ellul datat 28 t'Ottubru 2016.

li qata' l-lift minn mat-three phase biex ma jkunx hemm aċċess għal-lift mit-tielet sular fejn qiegħed ix-xhud attur. Qal li dak iż-żmien il-lift kien jasal sas-sular ta' Denise Wright. Qal li meta rnexxielu jkellem lill-venditur, għax ma tantx issibu malajr, u staqsieh għaliex sar dan, il-konvenut qallu biex ma jidħolx fl-affarijiet tal-konvenut għax kien hemm kwistjoni bejn Ellul u l-konvenut u hemm kawża l-qorti fuq hekk. Qal li Cutajar qallu li qabel Ellul iħallsu, l-konvenut ma kienx se jagħti lill-atturi aċċess għal-lift. Qal li l-kawża nqatgħet kontra Cutajar imma huma baqgħu bla użu tal-lift. Qal li mbagħad, f'xi Settembru 2020, indunaw li l-konvenut kien tefa' l-lift kompletament u ħadd ma seta' jużah. Qal li huma qabbdu l-enġinier Bellizzi jeżamina l-lift u dan infurmahom li l-lift kien imwaħħal fit-tieni sular u kien intefa' minn electrician u allura dan l-istess electrician biss seta' jixegħlu. Qal li dan sar ovvjament mingħajr il-kunsens tal-attur xhud. Qal li l-lift mhux reġistrat f'isem xi attur minnhom u allura mħabba data protection, ħadd ma ried jagħtihom informazzjoni dwar il-lift. Qal li huma qed ibatu mħabba dan kollu. Qal li meta jagħmlu x-xirja mingħand tal-merċa jkollhom jitilgħu tliet sulari taraġ għal diversi drabi. Qal li darba minnhom, minħabba dan it-tqandil kollu, lewa dahru u kellu jagħmel MRI[11] u għadu għaddej sallum bit-trattament. Qal li t-tank tal-gass irid iniżżlu u jtellgħu hu. Qal li jkollu jħallas għal lifters beix itellgħu l-għamara kull meta jixtru xi biċċa għamara[12]. Qal li huma għadu kemm kellhom tarbija u jsibuha diffiċli biex xiħadd minnhom joħroġ bit-tarbija waħdu għax iridu jniżżlu u jtellgħu it-tarbija, pushchair, carrier basket u l-bqija tal-affarijiet. Qal li n-nuqqqas tal-lift iċaħħadhom milli jilqgħu lil qrabathom anzjani f'darhom għax dawn ma jifilħux jitilgħu tliet sulari taraġ. Qal li dawn il-qraba ma jistgħux jiġu jaraw it-tarbija meta tkun ma tiflaħx. Qal li dan kollu jissolva jekk il-konvenut jirranġa l-lift u jirrispetta d-dritt tagħhom li jużaw il-lift. Qal li huma qed jitolbu d-danni, li l-konvenut iħaddem il-lift u li jirreġistra l-lift fuq isem l-atturi. Qal li meta l-attriċi Denise Wright setgħet tuża l-lift, kienet tiddependi fuq il-konvenut biex jissewwew xi ħsarat tal-lift u biex isir il-ħlas tal-kontijiet tiegħu għax kien jieħu ħsieb hu, minkejja li ħadd ma qabbdu jkun amministratur. Qal li jekk il-lift ma jkunx reġistrat f'isem xiħadd mill-atturi, l-użu tagħhom tal-lift ma jistax ikun sħiħ. Qal li fid-diskussjonijiet li kellhom mal-konvenut, dan baqa' jinsisti li l-ewwel irid jirċievi ħamest elef euro u l-imgħax mingħand il-venditur tal-attur xhud, qabel jagħtihom aċċess għal-lift u dan minkejja li l-kawża bejn il-konvenut u l-istess venditur inqatgħet kontra l-konvenut. Qal li għalhekk kellhom jibdew din il-kawża. Qal li ovvjament kif ikollu aċċess għal-lift hu se jħallas sehmu mill-kontijiet tal-lift.

Illi **fl-affidavit tagħha l-attriċi Jessica Sultana**[13] ikkonfermat il-kontenut tal-affidavit ta' żewġha l-attur Daniel Sultana.

[11] Fol 57.
[12] Fol 58 sa fol 63 huma l-permessi maħruġa mill-Kunsill Lokali ta' Ħal Kirkop għal dawn il-lifters.
[13] Fol 64.

Illi **fl-affidavit tagħha l-attriċi Denise Wright**[14] qalet li hi toqgħod fil-penthouse li tinsab fir-raba' sular (third floor) fil-blokka in kwistjoni f'Ħal Kirkop. Ikkonfermat li akkwistat il-fond fl-2018 mingħand il-konvenut u għall-ewwel sentejn hi biss setgħet tuża l-lift. Qalet li l-konvenut kien taha ċavetta biex tuża l-lift hi biss u kien iddiskonnettja l-lift biex ma jintużax mis-sulari l-oħra. Qalet li pero' xorta kienet tiddependi mill-konvenut għax is-servizzi kienu reġistrati f'ismu. Qalet li l-lift kien reġistrat f'isem il-konvenut ma' Arms Ltd għall-elettriku u m'Elmein Limited li kienet tagħmillu manutenzjoni. Qalet li kull darba, għal kull bżonn li jkollu l-lift, kien ikollha tkellem lill-konvenut u dan ġieli kien iwieġeb wara xi jiem u mhux dejjem kien iwieġeb. Qalet li pero' l-konvenut kien jinsisti li hi tħallas il-kontijiet kollha waħidha għax hi biss kienet tuża l-lift. Qalet li ħallset €1,437 bħala kont tal-ARMS imma dan mhix titolbu lura.[15] Qalet li ovvjament dan il-kont jinkludi ħlas ta' meter ta' 3 phase li suppost kellu jinqasam bejn tliet proprjetarji. Qalet li hi dehrilha li ma kellhiex tħallas sehem iż-żewġ units l-oħra, imma fil-fatt kellha bilfors tħallas is-somma kollha lill-konvenut u dan meta huma ma ħatrux lill-konvenut bħala amministratur. Qalet li l-konvenut irrifjuta li s-sidien l-oħra jibdew jużaw il-lift u hekk baqgħet iġġorr il-piż kollu tal-ispejjeż tal-lift waħidha. Qalet li mbagħad indunaw li l-konvenut kien tefa' l-lift għal kollox, u dan bla preavviż u bla ma talabhom il-kunsens. Qalet li hi m'għandhiex min igħinha ġġorr u għalhekk iċ-ċilindru tal-gass u l-basktijiet tax-xiri trid ittellagħhom hi t-taraġ kollu. Qalet li hi ssibha diffiċli anke titla' tliet sulari taraġ b'xejn f'idejha xi erba' darbiet kuljum, aħseb u ara bix-xirja. Qalet li jkollha taqla' lifter kull darba li jkollha ttella' xi biċċa għamara[16], u l-bennejja tnaffru milli jaħdmu fil-penthouse għax riedu joqogħdu telgħin u neżlin tliet sulari taraġ. Qalet li ma jistgħux jiġu jżuruha qraba anzjani, nkluż ommha, minħabba n-nuqqas tal-lift. Qalet li għalhekk hi u l-atturi l-oħra, kellhom jibdew dawn il-proċeduri biex ikunu jistgħu igawdu l-lift li għandhom dritt għalih, u l-konvenut ikun ordnat jirranġa l-lift, jirreġistrah fuq isimhom u jħallashom id-danni li sofrew. Qalet li ppruvaw ikellmuh lill-konvenut u bagħtulu ittra uffiċjali imma kien ta' xejn.

Illi **fl-affidavit tiegħu l-attur Daniel Scicluna**[17] qal li huma xtraw l-appartament mingħand il-konvenut fl-2014 u għexu fih minn Ottubru 2016. Qal li huma kienu l-ewwel residenti fil-blokka u kienu ftehmu mal-konvenut li aħjar jistennew sakemm jidħlu residenti oħra qabel jibda jopera l-lift għax inkella kien ikollhom iħallsulu l-ispejjeż tal-maintenance agreement waħidhom. Qal li l-konvenut m'oġġezzjonax għax il-lift kien għadu mhux installat. Qal li huma kellhom l-għażla jużawx il-lift jew le u huma għażlu li jużawh u lesti jikkontribwixxu għall-

[14] Fol 65.
[15] Ara ittra bonarja u kontijiet a fol 68 sa fol 71. Is-somma li tidher f'dan il-kont hi ta' €1621 imma mbagħad hemm fuqu kunteġġ miktub bl-idejn li juri s-somma ta' €1437.
[16] Ara fol 72 sa fol 81 li huma ħlasijiet lill-Kunsill Lokali.
[17] Fol 82.

ispejjeż tiegħu. Qal li fl-2018 inbiegħet il-penthouse lil Denise Wright u hekk il-blokka inbiegħet kollha. Qal li meta talbu lill-konvenut biex jagħtihom aċċess għal-lift hu dejjem irrifjuta, għal xi raġuni li jaf hu biss. Qal li kien hemm żmien li Denise Wright setgħet tuża l-lift hi biss imma iktar tard imbagħad, u sallum, ħadd minnhom ma jista' jużah. Qal li qabbdu lill-inġinier Bellizzi u dan għamlilhom rapport fuqu, li hu esebit. Ikkonferma li huma wkoll isibu diffikultajiet kbar biex itellgħu ix-xirja, it-tank tal-gass u biex iniżżlu u jtellgħu l-affarijiet taż-żewġt itfal żgħar tagħhom, flimkien mat-tfal infushom. Qal li r-residenti kollha kellhom jiftħu din il-kawża kontra l-konvenut biex jibdew jużaw il-lift, biex il-lift ikun reġistrat f'isem xiħadd minnhom u biex il-konvenut jikkumpensahom għad-danni, u dan kollu peress li fallew it-tentattivi kollha tagħhom biex jaslu f'xi arranġament mal-konvenut barra l-Qorti.

Illi **fl-affidavit tagħha l-attriċi Brenda Scicluna**[18] kkonfermat il-kontenut tal-affidavit ta' żewġha Daniel Scicluna.

Illi fix-xhieda tiegħu, **Reuben Bonnici, in rappreżentanza ta' Arms Ltd**[19] qal li mill-2021 sallum, il-kont tal-partijiet komuni tal-fond numru 20, St Joseph, Triq San Ġużepp Ħal Kirkop jgħajjat lil Salvu Cutajar. Esebixxa kontijiet[20] li juru dan, kif ukoll statement[21] dwar l-istess kont li jibda mill-2017 lil hawn. Ippreżenta wkoll estratt minn dan l-istatement[22] li juri l-ħlasijiet li saru fuq dan il-kont. Qal li teżisti l-possibilta' li jekk iħallas xiħadd ieħor minflok il-persuna li f'isimha qiegħed il-kont, il-pagament jidher li sar minn din il-persuna l-oħra. Qal li pero' fil-każ ta' dan il-kont, ħadd ma mar iħallas direttament għand Arms għajr Salvu Cutajar. Qal li pero', jekk sar xi ħlas għand Maltapost jew xi mkien ieħor, ma jkollhomx informazzjoni dwar min ħallas. Qal li mill-kont jista' jara li d-dawl li hemm fil-partijiet komuni hu three phase, kif ġeneralment ikunu tal-partijiet komuni u li hu kont ta' dawl biss u m'hemmx ilma. Qal li biex ikun jaf x'hemm imqabbad ma' dan il-meter tal-komun, trid issir spezzjoni fuq il-post mill-Enemalta.

Illi meta reġa' xehed **Reuben Bonnici** qal li skont rapport tal-Enemalta li għamlu l-uffiċjal Noel Vella, il-meter tal-komun tal-fond in kwistjoni jissupplixxi l-komun kollu, nkluż il-lift. Qal li dan il-meter hu mmarkat bl-ittri CP (common part) u għandu n-numru 14I4E5P2115042458 u fuq id-dokument li esebixxa[23], jidher ukoll ir-reading li kellu dan il-meter dakinhar li saret l-ispezzjoni fit-30 t'Ottubru 2023.

[18] Fol 84.
[19] Fol 122.
[20] Fol 126 sa fol 147.
[21] Fol 148.
[22] Fol 149.
[23] Fol 163.

Illi fix-xhieda tiegħu **l-inġinier Nicholas Bellizzi**[24] qal li fuq talba ta' Daniel Sultana, mar jeżamina l-lift in kwistjoni fit-18 t'April 2022. Qal li hu pprepara rapport, esebit in atti. [25] Fir-rapport jgħid li hu sab li l-machine room ma kinitx imsakkra u l-lift kien wieqaf fit-tieni sular. Qal li l-lift ma kellux elettriku. Qal li t-three phase supply fid-daħla tal-binja kienet mixgħula. Fir-rapport hu kkonkluda li electrician qata' d-dawl tal-lift minn ġewwa u apposta. Qal li l-istess persuna biss jista' jerġa' jirranġa s-sitwazzjoni bla periklu, għax hu biss jaf fejn qata' u skonnettja. L-inġinier Bellizzi kompla jgħid li l-lift sabu mitfi għalkemm kien hemm id-dawl fil-machine room. Qal li jiġifieri l-electrician li għamel il-wiring tefa' s-supply tad-dawl tal-lift. Qal li allura l-lift ma kienx jaħdem u ma kienx jiċċaqlaq. Mistoqsi b'referenza għar-rapport tiegħu a fol 44, qal li hu sab it-three phase li dieħel fil-blokka mixgħul u bl-RCDs jaħdmu imma l-lift xorta ma kellux power, jiġifieri l-lift kien skunnettjat. Qal li s-switch tat-taraġ kien jixgħel, imma l-lift ma kienx mixgħul. Qal li fl-opinjoni tiegħu, hu l-electrician li skonnettja l-wire li jrid jerġa' jqabbad għax hu jaf minn fejn skonnettjah. Qal li kkonkluda li dan sar apposta u bi ħsieb, għax it-three phase kien mixgħul u RCDs ukoll imma l-wire li kien sejjer għal ġol-lift ma kellux power. Qal li allura xiħadd li jaf liema huma l-wires ried ikun, biex qala' l-wire mingħajr periklu. Qal li ma jaħsibx li seta' kien xiħadd mis-sidien tal-appartamenti jew xiħadd ieħor mingħajr warrant t'electrician li jissogra jagħmel xiħaġa bħal din u jkun jaf kif jagħmilha.

Illi fix-xhieda tiegħu **Thomas Dimech in rappreżentanza ta' Elmein Ltd**[26] qal li hu jieħu ħsieb after sales service tal-kumpanija. Qal li rigward il-fond in kwistjoni, Elmein Ltd installat il-lift fuq struzzjonijiet ta' Salvatore Cutajar. Qal li l-lift kien installat fl-24 ta' Lulju 2017 imma kien għad baqa' xi affarijiet pendenti bħal linja tat-telefon tal-lift, ventilazzjoni, il-bieb u s-sokra tal-kamra ta' fejn ikun hemm il-mutur. Qal li qabel ikunu lesti dawn, il-kumpanija żżomm il-lift mitfi u Salvatore Cutajar kien avżat b'dan. Qal li dawn l-affarijiet irid ilestihom il-klijent u ċioe' l-konvenut. Qal li bħala proċedura, l-kumpanija wara tqabbad enġinier biex imur jagħmel spezzjoni u din saret fid-9 t'Awwissu 2018. Qal li minn din l-ispezzjoni rriżulta li kien għad baqa' xi affarijiet li riedu jerġgħu ikunu spezzjonati: il-ventilatur fis-shaft, il-batterija tal-emerġenza li kienet waqgħet għax il-lift kien għadu mitfi, kien jonqos il-linja tat-telefon, u kien hemm xi ħsarat fil-mod awtomatiku kif il-bieba tirritorna lura meta jgħaddi xiħadd. Qal li ċ-ċertifikat li kollox kien sar (final inspection certificate) [27] ħareġ fit-23 t'Awwissu 2019. Qal li ċ-ċertifikat iffirmah Salvatore Cutajar u m'għandhomx informazzjoni li hemm xiħadd ieħor barra dan Salvatore li hu responsabbli għal-lift, għax lanqas il-kuntratt ta' manutenzjoni ma sar magħhom. Qal li pero' ġieli

[24] Fol 155.
[25] Fol 44.
[26] Fol 164.1.
[27] Fol 165.

ssejħu biex jagħmlu xiħaġa f'dan il-lift wara li ħarġu ċ-ċertifikat.[28] Qal li fid-9 ta' Ġunju 2020 intalbu biex jinstallaw ċavetta fil-lift, probabbilment biex ma jintużax xi sular partikolari, u huma tħallsu ta' dan ix-xogħol. Qal li m'għandu xejn fid-dokumentazzjoni tagħhom li juri li sar xiħaġa oħra minnhom f'dan il-lift wara din id-data. Mistoqsi dwar il-proċedura kif jintefa' l-lift, qal li huma ma jistgħu għall-ebda raġuni jitfu l-lift jekk ma jkunux preżenti u jaraw xi periklu. Qal li l-klijent hu obbligat biex darba f'sena jitlob ċertifikat ta' preventive inspection. Qal li huma qatt ma ssejħu biex jagħmlu dan. Qal li dan l-obbligu tal-klijent joħroġ mil-liġi li tirregola l-lifts. Qal li l-lift jista' jintefa' minn sidu. Qal li min għandu ċ-ċavetta tal-machine room ikollu aċċess biex jitfi l-lift u anke min ikollu r-responsabilta' tal-lift innifsu ikollu aċċess. Qal li f'dan il-każ iċ-ċavetta tal-machine room tawha lill-konvenut għax il-ftehim tal-bejgħ tal-lift sar miegħu.

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Prova tat-titolu

Ikkunsidrat

Illi l-konvenut kien totalment assenti f'din il-kawża. Għalkemm kien notifikat, ma ppreżentax risposta għar-rikors promutur, u allura kien dikjarat li kien kontumaċi. Il-konvenut ma ppruvax jiġġustifika l-kontumaċja tiegħu u lanqas talab ir-revoka tad-digriet tal-kontumaċja. Naqas ukoll milli jippreżenta nota ta' sottomissjonijiet.

Illi pero', minkejja l-kontumaċja tal-konvenut, l-atturi xorta jridu jippruvaw il-fatti li huma jiddikjaraw u jressqu provi li jissustanzjaw it-talbiet tagħhom u dan sal-livell mitlub mil-liġi u ċioe' fuq bażi ta' probabbiltajiet.

Illi jibda biex jingħad li mill-provenjenza msemmija fil-kuntratti tal-akkwist tal-atturi, jidher li l-blokka nbniet mill-konvenut innifsu.[29] Dan għaliex il-konvenut akkwista s-sit permezz ta' diversi kuntratti. Imbagħad hu biegħ żewġ appartamenti direttament lill-atturi Scicluna u Wright. Biegħ ukoll it-tielet appartament lill-konjuġi Ellul li mbagħad min-naħa tagħhom, dawn biegħuh lill-atturi Sultana.

Illi mit-tliet kuntratti t'akkwist tal-atturi, jirriżulta li meta l-konvenut biegħ l-appartamenti tal-blokka, dan ikkonċeda wkoll li l-appartamenti jkollhom dritt ta' użu tal-partijiet komuni tal-blokka, nkluż id-daħla, it-taraġ u l-lift. Il-konvenut

[28] Fol 173 sa fol 175.
[29] Fol 16 u fol 41.

ma biegħx lill-atturi sehem indiviż tal-partijiet komuni tal-blokka iżda tahom biss dritt ta' użu tal-partijiet komuni. Dan ifisser li l-konvenut baqa' s-sid tal-partijiet komuni, nkluż il-lift u l-lift shaft in kwistjoni, u dan hu ppruvat mill-istess kuntratti tal-akkwist tal-atturi.

Illi ladarba l-konvenut hu s-sid tal-partijiet komuni ta' din il-blokka, hu baqa' responsabbli għall-manutenzjoni u tiswijiet ta' dak kollu li hemm fil-partijiet komuni, nkluż il-lift. Hu ukoll responsabbli għaċ-ċertifikazzjoni tal-lift kull sena, skont il-liġi.

Id-dritt ta' użu tal-lift

Ikkunsidrat

Illi dwar in-natura tad-dritt ta' użu mogħti fil-kuntratti, fis-sentenza **Gaetano Abdilla vs Ludvig Camilleri**[30] il-Qorti qalet:

> *12. Illi t-tieni, t-tielet, r-raba' u l-ħames aggravju tal-appellanti jirrigwardaw l-interpretazzjoni tal-klawsola in kwistjoni u ċioe` jekk l-użu tal-bejt konċess fuq il-kuntratti bejn is-soċjeta` konvenuta u Schembri & Sons Limited, u bejn dawn tal-aħħar u l-atturi, huwiex servitu predjali jew personali.*
>
> *13. Il-konvenuti jsostnu illi tali servitu` kienet waħda personali għal Schembri & Sons Limited u li għalhekk ma setgħetx tintiret mill-akkwirenti futuri. Huma jagħmlu diversi osservazzjonijiet dwar il-jedd ta' użu kif regolat fil-Kodiċi Ċivili. Illi l-ewwel Qorti rrilevat illi l-jedd ta' użu regolat fil-Kodici Ċivili, li huwa servitu` personali u għalhekk limitat fiż-żmien, ma huwiex il-jedd ta' użu li dwaru saret din il-kawża . Illi l-kawża* ***Delicata et v. Psaila Manche`*** *(Prim' Awla 17 ta' Ottubru 2003) li ghaliha saret referenza mill-ewwel Qorti kienet titratta dwar żvilupp fuq bejt bi ħsara tad-drittijiet ta' użu konċess lis-sidien tal-appartamenti fuq il-kuntratt ta' akkwist. Fil-kawża appena ċtata ngħad illi l-jedd ta' użu hekk konċess: "huwa jedd in re ta' tgawdija perpetwa ta' proprjeta` immobbli, li għandu jiġi interpretat fil-kuntest tan-numerus clausus tal-iura in re fuq immobbli. Li hu relevanti għall-għanijiet ta' din il-kawża huwa l-fatt illi, ħlief biex jingħata l-istess dritt lis-sidien tal-appartamenti l-ġodda, il-konvenuti ma jistgħux inaqqsu dan id-dritt ta' "użu" tal-atturi jew ibiddlu l-modalita` tat-tgawdija tiegħu, jekk mhux bil-kunsens tal-atturi." Fil-każ in eżami l-kuntratt*

[30] Deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Novembru 2011.

jgħid illi "il-flats" (mhux ix-xerrej) għandhom il-jedd ta' tank tal-ilma, television aerial u aċċess għall-bejt.

Illi fil-każ odjern, kif jidher mill-kuntratti, huma l-appartamenti (u mhux is-siien tagħhom) li ngħataw id-dritt ta' użu tal-lift. U saħansitra l-kuntratt tal-atturi Scicluna jgħid li l-appartament qed jingħata 'dritt ta' użu perpetwu tal-lift'. Għalhekk dak kostitwit fil-kuntratti hu dritt reali ta' użu ta' lift li jimxi mal-appartamenti, anke meta dawn jibdlu l-idejn. Tant hu hekk, li meta l-konjuġi Ellul biegħu l-appartament lill-atturi Sultana, dawn biegħulhom ukoll id-dritt t'użu tal-lift u lift shaft.

Illi għalhekk ladarba l-atturi jgawdu dritt ta' użu ta' lift, il-konvenut, bħala li hu sid il-lift, hu obbligat li jagħmel dak kollu meħtieġ biex huma jgawdu dan id-dritt b'mod sħiħ u dan anke fid-dawl tal-artiklu 470 tal-Kodiċi Ċivili. Ċertament dan id-dritt jinkludi li min hu intitolat, ikun jista' juża l-lift, jiġifieri jitla' u jinżel fih minn sular għall-ieħor tal-binja.

Illi rriżulta ppruvat li dan il-lift kien installat u kien ċertifikat mill-kumpanija Elmein li nxtara mingħandha, li seta' jintuża liberament. Il-final inspection certificate inħareġ fit-23 t'Awwissu 2019. Għalhekk minn dakinhar, l-atturi kollha kellhom dritt ta' użu sħiħ tal-lift u tal-partijiet komuni l-oħra, u dan skont il-kuntratt ta' kull wieħed. Pero' rriżulta mill-provi li l-attriċi Wright biss kellha aċċess għal-lift u dan għal żmien limitat. L-attriċi Wright xehdet li kellha ċavetta u hi biss kienet tista' tuża l-lift. Imbagħad lanqas din l-attriċi ma kellha aċċess għax il-lift intefa' għal kollox. L-atturi kollha qablu fuq dan, fix-xhieda tagħhom.

Illi x-xhieda tal-atturi hi korroborata kemm mix-xhieda tar-rappreżentant ta' Elmein Limited kif ukoll minn dik tal-Inġinier Bellizzi. Ir-rappreżentant ta' Elmein Ltd ikkonferma li xi żmien wara ċ-ċertifikazzjoni tal-lift, u ċioe' fl-2020, il-konvenut talabhom jagħmlu ċavetta biex il-lift ma jasalx f'ċerti partijiet tal-blokka. L-inġinier Bellizzi li eżamina l-lift wieqaf f'April 2022, xehed li fil-partijiet komuni u fil-machine room kien hemm dawl elettriku, imma l-lift innifsu kien mitfi. Qal li dan ifisser li xiħadd qala' l-lift minn mad-dawl elettriku. Qal li biex sar dan, żgur ried ikun xiħadd li jaf x'qed jagħmel u għalhekk bilfors li kien electrician jew electrical engineer. Dan peress li din hija biċċa xogħol ta' periklu u titlob li l-persuna tkun kapaċi tidentifika liema wires iridu jinqalgħu jew jinqatgħu. Kif konfermat mir-rappreżentant ta' Elmein Ltd, kien il-konvenut li kellu ċ-ċavetta tal-machine room. L-istess rappreżentant qal ukoll li min ikollu din iċ-ċavetta ikollu kontroll fuq il-lift u l-mekkaniżmu tiegħu. Għalhekk il-Qorti jidhrilha li fuq bażi ta' probabilta' kien ippruvat li nqata' d-dawl tal-lift fuq inizjattiva u bil-barka tal-konvenut innifsu. Pero' m'hemmx prova ċara dwar id-

dati, ħlief li dan kien ċertifikat fl-2019 u fl-2020 saritlu ċavetta biex l-aċċess tiegħu ikun limitat biss għall-penthouse.

Illi l-atturi jibbażaw partijiet mit-talbiet tagħhom ukoll fuq il-provedimenti tal-Att dwar il-Condomini Kap 398 tal-Liġijiet. Il-Qorti taqbel mal-interpretazzjoni tal-atturi fis-sens li din il-blokka bil-partijiet komuni tagħha tifforma kondominju skont it-tifsira mogħtija fil-liġi. Taqbel ukoll mal-argument li l-konvenut qatt ma nħatar bħala amministratur ta' dan il-kondominju peress li qatt ma kien hemm il-kunsens unanimu tal-atturi u li għalhekk il-konvenut ma jistax jaġixxi bħala amministratur.

Illi rriżulta ppruvat ukoll mix-xhieda tar-rappreżentant ta' Arms Ltd li l-meter tal-komun u li jkopri l-lift qiegħed f'isem il-konvenut. Mix-xhieda tar-rappreżentant ta' Elmein Ltd irriżulta li l-lift innifsu qiegħed f'isem il-konvenut. Hemm imbagħad il-linja tat-telefon tal-lift li ma ngabitx prova f'isem min hi imma l-probabilta' hi li qiegħda f'isem il-konvenut ukoll. L-artiklu 15(1) tal-Kap 398 jipprovdi li fejn hemm tliet appartamenti jew inqas, dawn għandhom jamministraw il-partijiet komuni flimkien, jew inkella jaqblu fuq amministratur. Għalhekk il-liġi titlob li jamministraw l-atturi jew inkella xiħadd li jaħtru huma, imma mhux il-konvenut li mpona ruħu fuq l-atturi. Għalhekk is-servizzi tal-komun għandhom ikunu reġistrati f'isem l-atturi jew f'isem xiħadd li jaħtru huma bi qbil. Il-Qorti pero' tiċċara li l-konvenut jibqa' sid il-partijiet komuni. Kien ikun ideali kieku dawn il-partijiet għaddew għand l-atturi mal-kuntratt rispettiv tagħhom, fi kwoti indiviżi, imma dan ma seħħx.

Illi r-raġuni għaliex il-konvenut tefa' l-lift irriżultat ukoll mill-provi u mill-kuntratti. Jidher li l-konvenut ippretenda li l-konjuġi Ellul tħallsu ħamest elef euro għal dan il-lift, liema obbligazzjoni tniżżlet fil-kuntratti, kemm dak tal-akkwist ta' Ellul kif ukoll dak tal-akkwist tal-atturi Sultana. Pero' mbagħad jidher li rriżultaw kumplikazzjonijiet oħra bejn il-konvenut u l-konjuġi Ellul dwar dan il-lift, u fi proċeduri li nbdew mill-konvenut dwar din is-somma, il-Qorti tal-Appell[31] sabet li l-ebda ammont mhu dovut mill-konjuġi Ellul peress li ma setgħux jużaw il-lift. Din is-sentenza u l-atti ta' dik il-kawża mhumiex parti mill-atti ta' din il-kawża u għalhekk il-Qorti ma tistax tieħu konjizzjoni tagħhom. Fil-fatt ir-raġuni għaliex intefa l-lift hi sekondarja għal din il-kawża u l-Qorti ddiskutietha biss għall-kompletezza. Kienet x'kienet ir-raġuni għaliex il-konvenut tefa' l-lift, hu kiser l-obbligu tiegħu taħt il-kuntratt li jagħtihom l-użu tal-lift, bħala parti mill-komun. Fis-sentenza **Maria Zerafa vs Anthony Zerafa**[32] il-Qorti qalet:

[31] Rik 322/2018, deċiża fit-12 ta' Jannar 2022.
[32] Deċiża fis-27 t'April 2004 mill-Prim Awla u konfermata fl-appell fl-1 ta' Lulju 2005.

> *Illi fid-dawl ta' dawn il-kostatazzjonijiet din il-Qorti tħoss li għandha tgħid u tirripetti l-prinċipju fondamentali għall-interpretazzjoni tal-kuntratti li l-ftehim ta' bejn il-partijiet huwa liġi bejn il-partijet u dan mhux l-inqas f'każi ta' separazjoni personali, fejn il-Qorti b'mod eċċezzjonali tista' tvarja l-ftehim bejn il-partijiet biss għar-raġunijiet speċifikati fil-liġi minħabba l-interess tal-minuri. Mela allura din il-Qorti għandha dejjem, ħlief kif ingħad, tapplika dak pattwit bejn il-partijiet. Illi huwa prinċipju wkoll fundamentali għall-esekuzzjoni ta' l-istess kuntratti li kull kuntratt jew ftehim għandu jiġi esegwit "in bona fede".*

Illi għalhekk fil-każ odjern, ladraba ll-konvenut ta d-dritt ta' użu tal-lift lill-atturi fil-kuntratt, hu għandu jagħti dan id-dritt u obbliga ruħu li jesegwieh b'dak kollu li kien hemm bżonn isir biex isseħħ din it-tgawdija b'mod sħiħ. Minn dan isegwi li ladarba rriżulta li l-konvenut tefa' l-lift jew qabbad lil min jitfieh f'ismu, dan naqas mill-obbligi tiegħu fil-kuntratt.

Illi l-Qorti hi tal-fehma li dan il-ksur ta' kuntratt ilu għaddej mal-atturi Sultana u Scicluna sa miċ-ċertifikazzjoni tal-lift fl-2019, sallum. L-attriċi Wright setgħet tuża l-lift għal xi żmien, pero' mbagħad il-lift intefa' u hi ma setgħetx tużah. Ma nġabitx prova konklużiva ta' meta ntefa' l-lift, pero' ċertament li ntefa'.

Danni

Ikkunsidrat

Illi l-atturi jallegaw li bħala riżultat ta' dan l-aġir illegali tal-konvenut huma soffrew danni li *jinkludu iżda m'humiex limitati għal spejjeż addizzjonali relatati ma' lifters anke għal oġġetti żgħar stante li l-lift mhux aċċessibbli, spejjeż ta' permessi mill-Kunsill Lokali u spejjeż oħra mediċi relatati mal-istess leżjoni tad-dritt.* Huma fil-fatt talbu ukoll il-likwidazzjoni u ħlas ta' dawn id-danni. Fin-nota ta' sottomissjonijiet ġie speċifikat li l-atturi qed jitolbu kemm danni materjali kif ukoll danni morali.

Illi fis-sentenza **Roland Schaffrath vs www. Travel TV p.l.c.** [33] il-Qorti qalet hekk dwar l-oneru tal-prova ta' danni materjali partikolarment meta l-konvenut ikun kontumaċi:

> *Illi l-Qorti trid tagħmilha ċara li f'kull kawża, l-attur irid jipprova l-każ tiegħu u dan fi grad xieraq kif imfisser fir-regoli ewlenin tal-liġi tal-proċedura u skond il-ħaqq. Attur ma jistax ineħħi minn fuqu dan l-obbligu billi jappella għas-sens ta' ħniena jew dehen arbitrali tal-*

[33] Prim Awla, deċiża fit-28 ta' Ġunju 2001.

> *ġudikant mingħajr ma jagħti ħjiel ta' prova ta' dak li jitlob. Dan japplika iżjed u iżjed f'dan il-każ fejn l-iħharrek huwa kontumaċi, u l-Qorti jaqa' fuqha d-dmir li tgħarbel b'iżjed reqqa l-provi mressqa quddiemha mill-attur. Il-Qorti ma tistax tintalab taghmel xogħol l-attur;*

Illi bħala prova tad-danni materjali minnhom sofferti l-atturi Sultana ressqu prova li huma ħallsu għoxrin euro (€20) lill-Kunsill Lokali għal permessi biex ġabu lifters, waqt li l-attriċi Wright ippruvat li ħallset sittin euro (€60) lill-Kunsill Lokali għal permessi tal-lifters biex idaħħlu għamara ġdida fl-appartamenti rispettivi. Ħadd minnhom ma ressaq prova dwar in-nefqa tal-lifter innifsu. Lanqas ma nġiebu provi dwar l-ispejjeż mediċi imsemmija. Jingħad ukoll li l-atturi ma ressqu l-ebda prova dwar x'għamara kellhom itellgħu permezz ta' lifters u dan qed jingħad għaliex sakemm ma kenitx għamara żgħira ħafna x'aktarx li ma kinitx toqgħd fil-lift u xorta kien ikollha titella' permezz ta' lifters, anke kieku l-lift kien jaħdem.

Illi għalhekk fil-fehma tal-Qorti l-atturi ma seħħilhomx juru bi provi kif trid il-liġi li huma soffrew danni materjali.

Illi l-atturi pero, u kif intqal, talbu ukoll danni morali; fl-affidavits tagħhom jiddeskrivu s-sitwazzjoni diffiċli li huma kienu qed jgħixu fiha minħabba l-aġir tal-konvenut. Għal madwar ħames snin l-atturi sofrew minħabba n-nuqqas ta' użu tal-lift fl-appartament fejn joqogħdu, b'mod li dawn, kull darba li jridu joħorġu mid-dar, ikollhom jinżlu t-taraġ u jitilgħuh mgħobbijin. Ma jistgħux jilqagħu lill-qraba anzjani f'darhom u anke f'każ ta' mard huwa ma tantx isibu għajnuna minħabba li qrabathom ma jistgħux jużaw il-lift.

Illi fis-sentenza **Azzopardi vs Sciberras**[34] il-Qorti aċċettat il-prinċipju li jistgħu jingħataw danni morali li jirriżultaw minn kuntratt, imma m'aċċettatx li jingħataw danni morali riżultanti minn delitti jew kważi delitti:

> *32. F'materja kuntrattwali, l-Art. 1125 tal-Kodiċi Ċivili jgħid skjettament li: "Kull min jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, hu obbligat għad-danni."*
>
> *33. Filwaqt li Art. 1135 jgħid hekk: "... id-danni li għandhom jitħallsu lill-kreditur huma, b'mod ġenerali, għat-telf li jkun bata; u l-qligħ li jkun ġie mtellef."*

[34] Deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Lulju 2024.

34. Art. 1125 ma jagħmel l-ebda limitu għat-tip ta' danni li jistgħu jiskattaw minn ksur ta' kundizzjoni kuntrattwali; Art. 1135 ma jagħmel l-ebda definizzjoni ta' "telf".

35. F'materja kuntrattwali, din il-Qorti, diversament komposta f'sentenza riċenti aċċettat id-dannu "morali" jew aħjar extra-patrimonjali bħala parti mil-liġi tagħna. Din il-Qorti, diversament komposta, fil-kawża ***Andrew Brincat v. Tabib Ewlieni tal-Gvern*** *li ngħatat fis-27.10.2021 qalet hekk:*

> *"30. Effettivament ingħataw mill-qrati taghna danni morali f'kuntest kuntrattwali fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-31 ta' Mejju, 2019, fil-kawza fl- ismijiet* ***Edward Darmanin et v. Korporazzjoni Enemalta****, fejn ingħad:*
>
> > *"27. Bla ma tidħol fil-kwistjoni jekk, ukoll qabel l-emendi mdaħħla bl-Att XIII tal-2018 u, wara, bl-Att XXXII tal-2018, jistgħux jingħataw danni morali f'azzjoni akwiljana, fil-każ tallum l-azzjoni hija dwar dritt ex contractu – mill-ftehim kollettiv – u għalhekk ma hemm xejn li jżomm lill-qorti milli tagħti danni morali."*
>
> *"Applikati l-istess prinċipji għall-każ in ezami, fejn it-telf imġarrab mill-atturi huwa konsegwenza ta' nuqqasijiet imputabbli lill-konvenuti appellati, naxxenti minn rapport kuntrattwali (u mhux biss akwiljani) din il-Qorti tqis li jkun ġust u ekwu li f'dan il-każ ukoll jingħataw id-danni morali lill-atturi bħala parti mir-rimedju għal dik il-hsara li ġarrbu… Huwa ovvju li l-iżball li seħħ kawża tan-nuqqasijiet fis-sistema tas-saħħa pubblika kif kienet dak iż-żmien, wassal għal sofferenza u tbatija lill-atturi li ġarrbu t-telfa ta' ħajja tat-tieni wild tagħhom, li jmorru lil hinn minn danni reali. Il-Qorti tifhem li meta l-appellanti ġarrbu t-telf ta' tarbija, dan kellu effett devastanti fuq il-ħajja taghhom, mhux biss f'dak il-perjodu li kienu għaddejjin minn dak itt-aqlib kollu… li timmerita kumpens ulterjuri, jiġifieri dak morali, magħrufa wkoll bħala danni mhux patrimonjali. Għal dawn ir- raġunijiet, din il-Qorti tqis li jkun xieraq li tillikwida arbitrio boni viri favur iż-żewġ atturi appellanti s-somma ulterjuri ta' €20,000 bħala danni morali."*

36. Interessanti li l-istess Qorti ħasset il-ħtieġa li tiċċita dan il-bran missentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-14 ta' Diċembru, 2015, fil-

kawża flismijiet Jane Agius v. Avukat Ġenerali fejn ġiet saħqet ***dwar il-ħtieġa li kemm jista' jkun, il-liġi tingħata interpretazzjoni wiesa' sabiex tkun konformi mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem:***

… …

37. Għalhekk il-Qorti, għalkemm kienet qiegħda titratta danni li ġejjin minn ksur ta' kuntratt, stqarret, anke jekk obiter, li m'hemm xejn fil-liġi li espressament jeskludi d-danni extra-patrimonjali fil-każ ta' delitti u kważidelitti, u tefgħet l-imbekkata li anke f'materja delittwali l-interpretazzjoni riġida tal-Qrati għandha tiġi mrattba. Din il-Qorti, diversament komposta, iktar kmieni din is-sena reġgħet ikkonfermat li "m'hemm xejn fil-liġi tagħna li jwaqqaf lill-Qrati milli jagħtu danni morali bħala kumpens għal ksur ta' obbligazzjonijiet kuntrattwali".

Illi fis-sentenza **Spiridione sive Perry Vella vs Emanuel Deguara**[35]**,** anke b'applikazzjoni tar-raġunament tal-Qorti tal-Appell fis-sentenza appena kowtata l-Qorti kkunsidrat li tagħti somma għal danni morali, f'kawża li kienet ukoll tirrigwarda lift:

41. Fil-liġi applikabbli għad-danni kuntrattwali ma ssir l-ebda riferenza għal danni morali, cioè dawk id-danni li jkopru t-tbatija psikoloġika, sfreġju u ċaħda mill-pjaċiri tal-ħajja. Infatti, l-art. 1125 tal-Kap. 16 ma jipprovdix limitu għat-tip ta' danni li jistgħu jiskattaw minn ksur ta' kondizzjoni kuntrattwali, u l-art. 1135 ma jagħti l-ebda tifsira ta' 'telf'.

42. Ġie osservat li fil-passat il-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili, bi ftit eċċezzjonijiet, għażlu li ma jagħtux danni non-pekunarji jew morali, mhux għaliex kien hemm xi dispożizzjoni tal-liġi li espressament tivvjeta d-danni morali iżda għaliex il-qrati kienu influwenzati minn sentiment favor debitoris, u addottaw interpretazzjoni x'aktarx stretta u riġida tal-art. 1045 tal-Kap. 16. Madanakollu saru żewġ żviluppi rilevanti f'dan ir-rigward; l-ewwel nett, ġie deċiż mill-qrati li l-art. 1045 u l-art. 1046 tal-Kap. 16 ma jistgħux jintużaw sabiex jipprekludu l-qrati milli jipprovdu danni morali fil-kamp kuntrattwali. It-tieni nett, il-qrati saru aktar lesti li jaċċettaw il-possibilità ta' danni morali fil-kamp kuntrattwali, u dan kemm għaliex m'huwiex vjetjat mil-liġi li jingħataw danni morali għal vjolazzjoni kuntrattwali, kif ukoll sabiex jassiguraw il-protezzjoni tal-integrità fiżika u mentali tal-bniedem.

[35] Deċiża mill-Prim Awla fid-19 ta' Settembru 2024, mhux appellata.

43. Fil-każ ta' llum, is-sinjuri Vella jitolbu danni morali għaliex jallegaw li sofrew pain and suffering b'riżultat tal-fatt li kellhom jiġru wara s-sur Deguara biex dan ilesti x-xogħolijiet. Barra minn hekk, huma jgħidu li minħabba li ma saritx l-estensjoni tal-lift, huma ġew kostretti jitilgħu bit-taraġ mir-raba' sular sas-sitt sular, fejn jinsab l-appartament residenzjali tagħhom, u dana meta huma ta' età avvanzata u għandhom problemi ta' mobbilità. Il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha tagħti danni morali talli s-sinjuri Vella kellhom jiġru wara s-sur Deguara; apparti konsiderazzjonijiet oħra, din hi kwistjoni biss ta' inkonvenjenza, mhux tant ta' ħsara. Dwar il-kwistjoni tat-taraġ, il-Qorti tqis li kien hemm element ta' pain and suffering minħabba fl-età avvanzata tas-sinjuri Vella, iżda jrid jitqies ukoll li huma għażlu li joqogħdu fis-sitt sular minkejja li setgħu joqogħdu fil-ħames sular, u b'hekk inaqqsu t-taraġ li kellhom jitilgħu bin-nofs.

44. Meħud kont ta' dan, u tal-pożizzjoni pjuttost konservattiva Maltija f'termini ta' quantum fejn jidħlu danni morali, il-Qorti sejra tillikwida s-somma ta' €500 bħala danni nonpekunjarji li sofrew is-sinjuri Vella b'riżultat tan-nuqqas tas-sur Deguara.

Il-Qorti jidhrilha li anke f'dan il-każ, kien hemm ammont ta' pain and suffering li l-atturi sofrew kaġun tal-imġieba tal-konvenut. Il-Qorti għalhekk se takkorda elf euro (€1,000) bħala danni morali għal kull appartament u penthouse, total ta' elf u ħames mitt euro (€3,000), dovuti mill-konvenut.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1.**Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi** u tiddikjara li l-konvenut irrenda nonfunzjonali l-lift komuni fil-blokka numru 20, St Joseph, Triq San Ġużepp Ħal Kirkop;

2.**Tilqa' t-tieni u t-tielet talba tal-atturi** u tiddikjara li dan l-aġir qed iċaħħad lill-atturi mid-dritt tal-użu tal-lift u shaft, u sar bla kunsens tal-atturi;

3.**Tilqa' r-raba' talba** u tordna lill-konvenut biex fi żmien xahrejn mid-data tas-sentenza, ireġġa' lura l-lift għal kif kien f'Awwissu 2019 meta kien ċertifikat minn Elmein Limited, inkluż li jerġa' jixgħel il-lift, iġib ċertifikazzjoni tal-lift li qiegħed jaħdem sewwa u jħallieh jaħdem biex l-atturi kollha jkunu jistgħu jużawh, b'aċċess għall-atturi kollha għas-sulari kollha, u dan a spejjeż tal-istess konvenut.

4. **Tilqa' l-ħames talba** u tawtorizza lill-atturi jagħmlu dak meħtieġ biex il-lift isir jaħdem u jkun ċertifikat li jaħdem tajjeb, u kollox jitreġġa' lura kif kien f'Awwissu 2019, u dan a spejjeż tal-konvenut, u dan jekk il-konvenut jonqos milli jagħmel dak ordnat fiż-żmien mogħti lilu.

5. **Tilqa' s-sitt talba** limitatament u tiddikjara li l-atturi sofrew danni nonpekunjarji minħabba l-aġir tal-konvenut.

6. **Tilqa' s-seba' u t-tmien talba**, u tillikwida danni nonpekunjarji lill-atturi fis-somma ta' elf euro (€1,000) għal kull appartament u penthouse, total ta' tlett elef euro (€3,000), u tordna lill-konvenut iħallas dawn id-danni lill-atturi.

8.**Tilqa' d-disa' u l-għaxar talba** u tordna lill-konvenut sabiex fi żmien xahrejn, jirreġistra servizzi kollha tal-lift f'isem l-atturi jew xiħadd magħżul minnhom, u tawtorizza lill-atturi jagħmlu dan a spejjeż tal-konvenut f'każ li hu jonqos li jagħmel dak ordnat. F'każ li xi entita' jkun jeħtiġilha l-kunsens tal-konvenut biex isir dak ordnat f'din is-sentenza, u l-konvenut jibqa' ma jagħtix il-kunsens tiegħu fiż-żmien mogħti lilu, il-Qorti qiegħda b'dan tawtorizza lill-entita' li tmexxi mingħajr il-kunsens tal-konvenut.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-ħlas effettiv kontra l-konvenut.

DR DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR