



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-6 ta' Ġunju, 2025

Appell Inferjuri Numru 260/2022 LM

RealHouse Management Limited (C 37013)
bħala amministratur tal-164 Tower Road Owners' Association
(‘is-soċjetà rikorrenti’)

vs.

Henry Mifsud (K.I. Nru. 551454(M))
(‘l-intimat’)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dawn huwa żewġ appelli magħmul wieħed prinċipali mis-soċjetà rikorrenti **RealHouse Management Limited (C 37013) bħala amministratriċi ta' 164 Tower Road Owners' Association** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà rikorrenti'], u l-ieħor inċidentali mill-intimat **Henry Mifsud (K.I. Nru. 551454(M))** [minn issa 'l quddiem

‘l-intimat’], minn sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) [minn issa ‘l quddiem ‘l-Ewwel Qorti’] tas-7 ta’ Ottubru, 2024, [minn issa ‘l quddiem ‘is-sentenza appellata’] fejn iddeċidiet it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti fil-konfront tal-intimat billi ċaħdithom, u ordnat li l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw l-ispejjeż tax-xogħol ta’ *redcoration* li sar fuq il-faċċata tal-blokk ta’ appartamenti fejn jirrisjedi l-intimat, u dan fir-rigward tal-perijodu bejn l-2020 u l-bidu tal-2021. Wara li nqala’ diżgwid bejn ir-residenti tal-istess blokk dwar kif għandhom jinqasmu l-ispejjeż bejniethom, permezz ta’ laqgħa ġenerali straordinarja tal-25 ta’ Frar, 2021, sar qbil sabiex jinħatar bħala arbitru l-Avukat, illum Imħallef, Dr Henri Mizzi, u sabiex dan jagħti l-parir tiegħu dwar kif kellhom jiġu apporzjonati l-imsemmija spejjeż. Jingħad li l-Avukat Henri Mizzi hejja r-rapport tiegħu fit-2 ta’ Lulju, 2021, u fil-21 ta’ Lulju, 2021 saret laqgħa ġenerali straordinarja, u oħra fit-13 ta’ Settembru, 2021. L-intimat fil-15 ta’ Settembru, 2021, bagħat ittra ta’ protesta dwar dak li kien seħħ f’din il-laqgħa, fejn fakkar li fil-laqgħa ta’ qabilha kien ġie deċiż li kellu jiġi addottat il-parir espress mill-Avukat Henri Mizzi. L-intimat baqa’ jżomm ferm il-pożizzjoni tiegħu, anki meta s-soċjetà rikorrenti bagħtet diversi fatturi u rendikont.

Mertu

3. Is-soċjetà rikorrenti fit-28 ta’ Novembru, 2022, ipprezentat rikors quddiem l-Ewwel Qorti fejn ħarrket lill-intimat sabiex:

“Thallas is-somma ta’ tmint elef, disa’ mija u erbgħin Euro u ħmistax-il ċenteżmu (€8,940.15) rappreżentanti bilanċ ta’ sehemek mill-kontribuzzjonijiet dovuti minnek 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 skont il-liġi kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt għas-subizzjoni.”

Permezz ta’ nota ppreżentata fl-1 ta’ Lulju, 2024, is-soċjetà rikorrenti rriduciet it-talba tagħha għal erbat elef mitejn tnejn u sebgħin Euro u ħmistax-il ċenteżmu (€4,272.15).

4. L-intimat wieġeb fid-19 ta’ Jannar, 2023, billi eċċepixxa li t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti kienu infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan salv għal eċċezzjonijiet oħra.

Is-Sentenza Appellata

5. L-Ewwel Qorti waslet għas-sentenza appellata billi kkunsidrat is-segwenti:

Sentenza

- 1. Il-kawża tikkonċerna bilanċ li Realhouse Management Limited, bħala l-kumpannija li tamministra l-assoċjazzjoni tal-blokk t’appartamenti 164, Tower Road, Sliema, tgħid li għandha tiegħu mingħand Henry Mifsud, bħala wieħed mill-condomini fl-istess blokk, rappreżentanti il-yearly maintenance contribution li ma ħallasx għal numru ta’ snin u spejjeż in konnessjoni max-xiri ta’ lifts. Permezz ta’ nota ta’ riduzzjoni ppreżentata mir-rikorrenti fl-1 ta’ Lulju 2024 (fn. 3: Fol 147) 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 inqalghet il-ħtieġa ili ssir refurbishment tal-faċċata tal-blokka inkluż li tingħata żebgħa mill-ġdid. Ir-residenti ma bdewx jaqblu kif sejr inqasmu l-ispejjeż bejniethom.*
4. *Fil-**25 ta' Frar 2021** (fn. 4: Fol 60-61): 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 skont il-ligi. 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*
 - 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** (fn. 5: Fol 62-63): 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 jikkonċerna "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** (fn. 6: Fol 64-65): 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** (fn. 7: Fol 19-29): 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 ġie 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.*

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’miżura 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-frazi 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-xogħlijiet tal-faċċata*** *ma kienux ser iservu lir-residenti f’miżura 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-xogħlijiet 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 gie 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" (fn. 8: Fol 66).*

8. **Fil-21 ta' Lulju 2021** (fn. 9: Fol 67-71): *saret laqgħa ġenerali straordinarja li matulha inter alia:*

i. *Ir-residenti addottaw parti mir-risoluzzjoni 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 risoluzzjoni 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-suġġett jiġi diskuss f'laqgħa ġenerali straordinarja sussegwenti.*

iii. *Sadanittant ir-residenti qablu illi jibdew in-negozjati ma' diversi kumpanniji 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** (fn. 10: Fol 72-73): *saret laqgħa ġenerali straordinarja li matulha ittiegħed vot dwar tlett proposti ta' kif kellhom jinqasmu l-ispejjeż għal xogħlijiet li ma jservux lill-condomini fi kwoti indaqs:*

i. *Intqal fil-laqgħa illi Dr. Henri Mizzi kien gie 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 haas 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** (fn. 11: Fol 74-75): *l-intimat baġhat 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-xogħlijiet kollha, kemm dawk li għandhom x'jaqsmu mal-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-assocjazzjoni u sabiex jerġgħu jiltaqgħu biex jidentifikaw dawk ix-xogħlijiet 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 xogħlijiet 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 ugwali (fn. 12: Fol 87) u ppropona kif għandhom jinqasmu l-ispejjeż għax-xogħlijiet li jsiru fihom (fn. 13: Fol 78-85).*
11. **Fit-23 ta' Settembru 2021** (fn. 14: Fol 30-31): *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 diġà baġhat lir-rikorrenti preċedentement. L-intimat sostna illi din kienet Prattika u*

gusta 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 b'ħala parti mill-istatut. Huwa tenna illi kien sejjer jikkuntesta kwalsiasi deċiżjoni li tmur kontra l-parir ta' Dr. Mizzi.

iii. *Finalment ittieħed vot fejn kien hemm astensjoni waħda, dsatax-il vot għall-proposta ta' Dr. Cremona u vot wieħed biss għall-proposta tal-intimat. Għalhekk qie maqbul permezz ta' tali vot illi l-ispejjeż qħal xoqħlijiet li ma jservux lill-condomini b'mod ugwali, kellhom jingasmu b'mod ugwali bejn l-istess condomini.*

12. ***Fil-14 ta' Ottubru 2021** (fn. 15: Fol 89-90): l-intimat bagħat email lil Andrew Xuereb (għar-rikorrenti) u nfurmah illi huwa kien qiegħed iqis il-vot li ttieħed fit-23 ta' Settembru 2021 b'ħala null u invalidu peress illi dan kien imur kontra r-ruling ta' Dr. Henri Mizzi li r-residenti kienu ddikjaraw minn qabel li kienu ser jintrabtu miegħu u peress ukoll illi tali ruling iddaħħal ukoll fl-istatut tal-assoċjazzjoni. 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** (fn. 16 Fol 89): 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 skont l-amministratur kienu dovuti inkluz waħda fit-30 ta' Novembru 2021 għall-ħlas tal-kontribuzzjoni annwali għall-perijodu 01/12/2021 sat-30/11/2022, waħda fit-28 ta' Diċembru 2021 għall-ħlas tal-kontribuzzjoni tiegħu għax-xiri tal-lifts il-ġodda, u waħda fis-7 ta' Settembru 2022 intestata bl-isem “Lift-Mucci”.***

15. **Fit-13 ta' Novembru 2022**¹ 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. Inltre 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** infetħet il-kawża odjerna mir-rikorrenti kontra l'intimat.

Kunsiderazzjoni

17. Il-pożizzjonijiet rispettivi tal-partijiet jistgħu jiġu sintesizzati kif ġej:
- Skont ir-rikorrenti l-bilanċ huwa dovut mill-intimat għaliex fil-laqgħa ġenerali straordinarja tat-23 ta' Settembru 2021 ir-residenti vvutaw favur u għalhekk iddeċidew illi l-ispejjeż għal xogħlijiet li ma jservux lill-condomini b'mod ugwali, jridu jinqasmu b'mod ugwali bejn l-istess condomini. Ir-rikorrenti tishaq illi għaladarba l-intimat ma opponiex għal dik id-deċiżjoni 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.
 - Skont 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 xogħlijiet li ma jservux lill-condomini b'mod ugwali għandhom jinqasmu b'mod ugwali. Dan peress illi skont hu, (i) fil-laqgħa tal-25 ta' Marzu 2021 il-condomini kienu qablu bejniethom illi jirreferu l-kwistjoni lill-arbitru dwar kif għandhom jinqasmu l-ispejjeż għax-xogħlijiet kollha fil-common parts (kemm dawk li kellhom x'jaqsmu mal-faċċata u kemm dawk futuri fil-common parts), (ii) fl-istess laqgħa kienu qablu minn qabel illi jintrabtu mad-deċiżjoni tal-arbitru, (iii) l-arbitru kien iddeċieda illi l-ispejjeż għal xogħlijiet li ma

jservux lir-residenti b'mod ugwali għandhom jinqasmu bejniethom skont 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 ngħad 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 jinqasmu 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 jinqasmu kemm l-ispejjeż tal-installazzjoni tal-lifts il-ġodda (li kellhom jissostitwixxu dawk 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-partijet 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 ġie 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" (fn. 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. Mizzi (fn. 19: Fol 62-63)*
 - 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". (fn. 20: Fol 64-65) Din l-ittra però saret fil-kuntest tax-xogħlijiet li kellhom isiru fuq il-faċċata tal-blokk biss. Għalhekk minkejja li l-ġurnata 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-seħħ l-istess Att.*

b. *Art. 11(1) – li japplika għall-ispejjeż għax-xogħlijiet 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**. Skont Dr. Mizzi, tali ftehim kuntrarju kien fil-fatt jeżisti u dan kien fis-sens illi għal dawn ix-xogħlijiet l-ispejjeż għandhom jinqasmu b'mod **ugwali** bejn kulhadd irrispettivament mill-valur tal-appartamenti rispettivi.*

c. *Ix-xogħlijiet tal-faċċata ma kienux jaqgħu taħt l-Art. 11(2), ossia ma kienux xogħlijiet illi jservu lill-condomini b'mod mhux ugwali, u għalhekk skont l-Art. 11(1) – jew aħjar skont 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 xogħlijiet li jsiru fil-common parts **u li ma jservux lill-condomini b'mod ugwali** oltre milli ddikjara (“restated”) dak li tgħid il-liġi 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 xogħlijiet 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 ġie avviċinat fuq dan il-punt (fn. 21 Fol 72-73), huwa m'għamilx*

dan proprju għaliex ma kienx ġie 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-kawża (fn. 22 Ara pereżempju x-xhieda ta' Henry Mifsud tat-12 ta' Ġunju 2023 a fol 93E) l-intimat insista illi Dr. Henri Mizzi kien għamel riferenza speċifika għal-lifts fil-parir tiegħu u li saħansitra ddecieda illi "kwalunkwe spejjeż li jsiru fil-blokka għandha tiġihallas 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 inqta 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-xogħlijiet tal-faċċata għandhom jinqasmu bejn kulhadd ugwalment) illi x-xogħlijiet tal-faċċata b'differenza għax-xiri tal-lifts ma kienux xogħlijiet li jaqgħu taħt Art. 11(2) tal-Att fis-sens illi ma kienux xogħlijiet 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 kienet xi haġa li sservi lill-condomini b'mod mhux ugwali, jew fuq kif għandhom

- jinqasmu l-ispejjeż ta' dawk ix-xogħlijiet li ma jservux lill-condomini b'mod ugwali (oltre mill-prinċipju li dan isir skont 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-xogħlijiet fil-common parts li jservu lil kulhadd b'mod ugwali għandhom jinqasmu bejn il-condomini b'mod ugwali u mhux skont il-valur tal-units rispettivi, u illi (ii) x-xogħlijiet fuq il-faċċata (kemm dawk li kienu għandhom kemm saru u kemm dawk li jistgħu jsiru fil-futur) għandhom jitqiesu bħala xogħlijiet li jservu lill-condomini b'mod ugwali, u għalhekk għandhom jinqasmu bejniethom b'mod ugwali (1/26).*
23. *M'huwix korrett għalhekk l-intimat meta jgħid illi d-deċiżjoni li ttieħdet 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 Mizzi (fn. 23: Ara per eżempju l-korrispondenza a fol 74 u x-xhieda ta' Henry Mifsud tad-29 ta' Jannar 2024.).*
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 issejjet skont il-liġi u basta li d-deċiżjoni tkun ġiet approvata minn numru suffiċjenti tal-condomini. (fn. 24: Art. 22 tal-Kap. 398) 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. (fn. 25: Kap. 398, Art. 22(7)(e)). 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-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, irragonevoli, oppressiva jew li tmur kontra l-istatut billi jirreferi l-kwistjoni lil arbitru (li huwa stabbilit skont il-liġi) fi żmien tletin ġurnata mid-deċiżjoni. L-arbitru għandu s-setgħa, jekk jara li l-condominus għandu raġun, illi jemenda jew saħansitra jemenda tali deċiżjoni. (fn. 26: Art. 23 tal-Att)*

26. *Ir-rikorrenti targumenta b'ċertu insistenza illi għadarba 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' ħadd 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-leġislatur ħaseb għal terminu qasir ta' tletin (30) ġurnata 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-illegalità tagħha? L-Art. 23(1) jirreferi inter alia għal deċiżjoni li "tmur kontra l-liġi" u għalhekk mad-daqqa t'għajn wieħed 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 ħaġa li sservi lill-condomini f'miżura mhux ugwali għandhom jinqasmu fi proporzjon tal-użu li kull wieħed jista' jagħmel – huwa proprju wieħed minn dawk l-artikli illi l-condomini ma 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 ħwejjeg li ma jservux lill-condomini b'mod ugwali, il-condomini ma setgħux fil-laqgħa ġenerali jiddeċiedu illi l-ispejjeż*

*għax-xiri tal-lifts jinqasmu 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 ġiet ikkuntestata jew le minn xi condominiums 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-perijodu 01/12/2020 sa 30/11/2021: € 600*
- ii. *Il-yearly maintenance contribution għall-perijodu 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. Skont 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 pprezentata mir-rikorrenti fl-1 ta' Lulju 2024 (fn. 27 Fol 147) bil-visto tal-intimat, is-sortie ġie 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 ġiet esebita a fol 142 tal-proċess. Skont din l-ittra, l-intimat ħallas:*

- i. *Fir-rigward tal-yearly maintenance contributions:*
 - a. *Il-bilanċ tal-yearly maintenance contribution għall-perijodu 01/12/2020 sa' 30/11/2021 ossia għal perijodu 1 ta' Ġunju 2021 sal-aħħar ta' Novembru 2021 (i.e. peress li kien tħallas in-nofs): € 600*
 - b. *Il-yearly maintenance contribution għall-perijodu 1/12/2021 sa 30/11/2022: € 1,200*
 - c. *Il-yearly maintenance contribution għall-perijodu 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 jiformax parti mill-bilanċ originalment mitlub ta' € 8,940.15.

- d. Il-yearly maintenance contribution għall-perijodu 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 jiformax parti mill-bilanċ originalment 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 ħallas 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 msemija.*
- 37. Fiċ-ċirkustanzi l-Qorti sejra tqis illi mill-kwantum originalment mitlub ta' €8,940.15, l-ammont ta' € 600 li jirrappreżenta nofs il-yearly maintenance contribution għall-perijodu 01/12/2020 sa' 30/11/2021 u l-ammont ta' € 1,200 rappreżentanti l-yearly maintenance contribution għall-perijodu 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 ġiet rinfaċċjata 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. Wieħed kien jistenna li r-rikorrenti tattiva ruħha adegwatament biex turi li l-intimat ma kienx qed jgħid 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 hlief tiċhad it-talba fejn jidhol dan l-ammont.

- 40. Fir-rigward tan-New Lift Contributions, permezz taċ-ċekk mibgħuta mal-ittra tiegħu tat-22 ta' Jannar 2024 l-intimat ħallas dik is-somma li jidhirlu li hija dovuta, ossia dik ta' € 1,938 u li hija ftit inqas minn dik ta' "ċirka € 2,000" illi semma fl-affidavit tiegħu.*
- 41. Kif diġà ngħad iżjed 'l fuq, la darba l-lifts huma ħwejjeg 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 kulħadd. Dan ifisser illi s-somma ta' € 5,840.15 mitluba mir-rikorrenti f'din il-kawża bħala spejjeż tal-lifts il-ġodda, in kwantu jirriflettu din id-deċiżjoni tal-condomini, m'għandhiex titqies li hija dovuta, tal-inqas mhux fl-ammont mitlub. Kien il-kompitu tar-rikorrenti illi, permezz tal-laqgħa ġenerali u bl-għajjnuna ta' esperti tekniċi (i.e. periti), tiddetermina ai termini tal-Art. 11(2) tal-Kap. 398 kif ser tikkalkula **l-proporzjon tal-użu** li kull wieħed mill-condomini jista' jagħmel mill-lifts il-ġodda u wara li tagħmel dan l-eżerċizzju tistabbilixxi l-ammonti li għandhom jithallsu minn kull condominus.*
- 42. Il-mistoqsija li tqum hija: għandha l-Qorti twettaq dan l-eżerċizzju hi sabiex issolvi din il-vertenza darba għal dejjem? Fil-fehma tal-Qorti, it-tweġiba ma tistax hlief li tkun fin-negattiv u dan għaliex materja bħal din hija strettament riservata għal-laqgħa ġenerali tal-condomini u fin-nuqqas, għaċ-Ċentru dwar l-Arbitraġġ ta' Malta.*
- 43. Dan ma jfissirx li l-Qorti ma tistax tirrakkomanda lill-partijiet x'għandu jsir sabiex tiġi riżolta din il-kwistjoni. Il-Qorti fil-fatt hija tal-fehma illi jekk u appena din is-sentenza tgħaddi in gudikat l-amministratur għandu mill-aktar fis possibbli jsejjaħ laqgħa ġenerali staordinarja sabiex fost affarijiet oħra jintlaħaq qbil fuq (i) liema huma daww is-servizzi li ma jservux lill-condomini b'mod ugwali, (ii) u fuq ħatra ta' perit jew periti li fir-rigward ta' dawn is-servizzi jkunu jistgħu jikkalkulaw l-proporzjon tal-użu li kull wieħed 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 eżerċizzju ukoll sabiex, tal-inqas f'dak li jirrigwarda l-ispejjeż tal-lifts, jekk laħqu saru xi ħlasijiet żejda mill-condomini dawn ikunu paċuti ma' daww l-ammonti li jistgħu jkunu realment dovuti minnhom.*

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

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

45. *Dan ifisser illi:*

- i. *B’mod ġenerali l-ispejjeż għal servizzi u spejjeż ta’ manutenzjoni fi Blokk A għandhom jiġihallu mill-condomini li jgħixu fi Blokk A, l-ispejjeż għal servizzi u spejjeż ta’ manutenzjoni fi Blokk B jiġihallu mill-condomini li jgħixu fi Blokk B, u dawk ta’ Blokk Ċ jiġihallu 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 jiġihallu 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 jiġihallu 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 jiġihallu 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 jinqas bejn il-condomini ta’ kull blokk rispettiv skont 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 fil-fatt is-sistema applikata fil-liġi 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 mil-liġi 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, eċċ), dawn jithallsu skont il-valur ta' kull unit fil-condominium. Il-valur jinħadem skont 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 ħlief 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 (msejja Tabella B jew Ċ) u oħrajn li japplikaw għat-tiżhin (msejja Tabella D). Jista' jkollu oħrajn li japplikaw għat-tindif tal-komun, għad-dawl u għal servizzi oħra. Eżempju sempliċi ta' tabella millesimale generale hija ssegwenti:

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 abbażi ta' din il-formola $M_i = 1000 * V_{ci} / \Sigma$ fejn V_{ci} 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 skont 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 (eż. jekk iħarsux lejn in-nofsinhar 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 skont kif jiddisponi l-Art. 1124 tal-Codice Civile, nofs l-ispejjeż jithallsu skont il-valur proporzjonali ta' kull unit (skont it-tabella millesimale generale) u nofs l-ispejjeż skont f'liema sular jkun il-unit (skont id-tabella millesimale tat-taraġ u tal-lifts).

46. *Il-Qorti qed tagħmilha cara 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 abbażi 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.***

L-Appell

6. Is-soċjetà rikorrenti ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fit-30 ta' Ottubru, 2024, fejn qiegħda titlob lil din il-Qorti sabiex:

"... jogħoġobha tilqa' dan l-appell u konsegwentement tirrevoka, tħassar u tannulla dik il-parti tas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fis-7 ta' Ottubru, 2024, fejn ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti u minħabba n-natura tal-każ iddeċidiet li l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet u minflok tilqa' t-talbiet attriċi fl-intier tagħhom bl-ispejjeż kontra l-appellat.

Salvi provvedimenti opportuni."

Tgħid li l-aggravji tagħha huma dawn: (a) l-Ewwel Qorti applikat ħażin il-liġi meta ddeċidiet li l-intimat ma kien obbligat iħallas xejn fir-rigward tal-installazzjoni ta' lifts godda; (b) l-intimat kellu jiġi kkundannat iħallas l-ispejjeż tal-proċedura.

7. L-intimat wieġeb fis-27 ta' Novembru, 2024, fejn jissottometti li s-sentenza appellata hija ġusta, salv għal dak li kien ser jgħid fl-appell inċidentali tiegħu fejn huwa jinsisti li l-vertenza odjerna kienet giet deċiża permezz tal-*expert determination* tat-2 ta' Lulju, 2021, tal-Avukat Henri Mizzi.

8. Is-soċjetà rikorrenti wiegħbet fl-10 ta' Diċembru, 2024, għall-appell inċidentali tal-intimat, fejn sostniet li mhux minnu dak li kien qiegħed jinsisti fuqu l-imsemmi intimat, u għalhekk it-talba tiegħu kellha tiġi miċhuda.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

9. Is-soċjetà rikorrenti tgħid li l-ewwel aqgravju tagħha huwa li l-Ewwel Qorti applikat il-liġi ħażin meta ddeċidiet li l-intimat m'għandu jagħti xejn fir-rigward tal-installazzjoni ta' *lifts* godda għaliex sehem kien ġie kkalkolat skont deċiżjoni tal-*condomini* li għandha titqies mingħajr effett. Tirrileva li l-intimat qatt ma kien ikkontesta t-talba għall-ħlas ta' elf u tliet mitt Euro (€1,300), anki fir-risposta tiegħu għar-rikors promotur tagħha, fejn is-sottomissjonijiet tiegħu kienu ġeneriċi. Tikkontendi li l-ilment tiegħu dejjem kien dwar il-mod li bih kienu qiegħdin jiġu apporzjonati l-ispejjeż tal-*lift* u tal-kontribuzzjonijiet, iżda mhux dwar xi *item* partikolari li għalih kien qiegħed jintalab il-ħlas. Għalhekk min-naħa tagħha ma kienx hemm bżonn li tressaq xi prova partikolari għajr għall-fatt li l-ammont mitlub kien qiegħed jiġi mqassam fuq is-sidien kollha tal-appartamenti tal-blokk. Tgħid li għaladarba kien irriżulta li t-talba kienet saret u ma tressqet l-ebda prova sabiex jintwera għaliex l-ammont reklamat ma kienx dovut, din il-parti tat-talba tagħha għall-ħlas tas-sehem tal-intimat mil-*lifts* installati kellha tiġi milqugħha. Hija tikkontendi li l-Ewwel Qorti applikat ħażin il-liġi meta ddeċidiet li t-talbiet tagħha ma setgħux jiġu milqugħha minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 3 tal-Kap. 398. Is-soċjetà rikorrenti tirrileva li fil-mori tal-proċeduri odjerni, l-intimat għamel pagament ta' elf disa' mija tmienja u tletin Euro (€1,938) rappreżentanti dak li fil-fehma tiegħu kien dovut għal-*lifts* il-godda, u b'hekk huwa aċċetta li kien hemm ammont dovut, filwaqt li ma kienx qiegħed jaqbel kif

tqassmu l-ispejjeż tal-*lift*. Tgħid li hija ma taqbilx li l-*expert determination* kienet tindika kif kellhom jitqassmu l-imsemmija spejjeż, u kellhom saħansitra isiru diversi laqgħat sabiex jintlaħaq qbil. Hija tirrileva li mhuwiex ikkontestat li fil-laqgħa tat-23 ta' Settembru, 2021, kien ittiegħed vot fejn dsatax (19) minn wiegħed u għoxrin (21) membru kienu vvutaw sabiex l-ispejjeż jinqasmu ugwalmart bejn is-sidien tal-appartamenti. Is-soċjetà rikorrenti tgħid li madankollu l-intimat qiegħed jibqa' jinsisti li l-ispejjeż ma kellhomx jinqasmu b'mod ugwali, iżda skont formula partikolari. Tgħid li hawnhekk l-intimat kien telaq minn premessa żbaljata, jgħid li l-*lift* ma kienx jintuża mill-*condomini* bl-istess mod, iżda huwa naqas milli jgħid prova ta' din l-allegazzjoni. Hija tikkontendi li jekk l-intimat ma riedx jaċċetta d-deċiżjoni tal-laqgħa straordinarja ġenerali tal-*condomini*, huwa kien marbut jimxi skont l-artikolu 23 tal-Kap. 398. Tgħid li hawnhekk l-Ewwel Qorti kienet qablet magħha, iżda wara li għamlet riferiment għall-artikolu 3 tal-istess liġi, ikkunsidrat li l-ispiża għal-*lifts* il-godda kienet taqa' taħt id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 11(2), u dan mingħajr ma spjegat għaliex l-imsemmija *lifts* fil-każ odjern ma kienux jintużaw b'mod ugwali bejn il-partijiet. Is-soċjetà rikorrenti tgħid li l-intimat ma ressaq l-ebda prova fir-rigward tal-imsemmija *lifts*. Tikkontendi li l-ispiża tal-*lift shaft*, kabina, makkinarju tal-*lift* u l-*lift* stess bħala spiża kapitali, hija waħda ugwali fil-konfront tal-*condominium*, għaliex ma kienx hemm differenza jekk dan jitlegħax sular jew erbgħa. Is-soċjetà rikorrenti tikkontendi li anki għal dak li huma spejjeż għall-użu tiegħu, dawn ukoll kienu ugwali. Filwaqt li tagħmel riferiment għas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla, tal-4 ta' Novembru, 2020, fl-ismijiet **Ivan Azzopardi noe vs. Madliena International Limited**, is-soċjetà rikorrenti tissottometti li fl-eventwalità li deċiżjoni tal-laqgħa ġenerali straordinarja ma kinitx taqa' fil-parametri tad-

dispożizzjonijiet tal-artikolu 23 tal-Kap. 398, *condominus* seta' jagħzel jew li joqgħod għal dak deċiż, jew li jieħu dawk il-passi neċessarji sabiex id-deċiżjoni tiġi invalidata. Għalhekk meta t-terminu ta' tletin jum hemm indikat kien skada mingħajr ħadd ma ħa passi sabiex id-deċiżjoni tiġi annullata jew emendata, dik id-deċiżjoni kienet valida u inforzabbli, u l-Ewwel Qorti ma setgħetx ma tilqgħax it-talba tagħha.

Għal dak li jirrigwarda t-tieni aggravju tas-soċjetà rikorrenti dwar kif gie deċiż il-kap tal-ispejjeż, hija tissottometti li fid-dawl ta' dak kollu li ngħad, l-Ewwel Qorti kellha tiddeċiedi li l-ispejjeż tal-preżenti proċeduri kellhom jithallsu mill-intimat.

10. Min-naħa tiegħu, l-intimat jiddikjara li huwa sodisfatt bil-mod kif iddeċidiet l-Ewwel Qorti, iżda huwa biss jekk din il-Qorti jidhrilha li l-appell prinċipali għandu jintlaqa', li għandha tikkunsidra l-appell inċidentali li huwa ppreżenta kontestwalment. Dwar l-ewwel aggravju, l-intimat jissottometti li s-sentenza appellata hija legalment korretta. Jirrileva li l-kwistjoni tad-dejn dovut minn terz, ċjoé ċertu Mucci, kienet tikkostitwixxi l-mertu ta' sentenza tal-Ewwel Qorti, kif diversament ippreseduta, fl-ismijiet **RealHouse Management Limited bħala Amministratur tal-164 Tower Road Owners' Association vs. Kuraturi Deputati nominati sabiex jirrappreżentaw l-eredità gjaċenti tal-mejjet Crescenzo sive Carmelo Mucci (K.I. 0109443A)** tal-25 ta' Settembru, 2023, fejn l-imsemmija Qorti laqgħet *'it-talba tas-soċjetà rikorrenti u tikkundanna l-intimat iħallas lis-soċjetà rikorrenti s-somma ta' ...€11,094.27...'*. L-intimat għid li b'hekk ma kellux jintalab l-ammont ta' elf u tliet mitt Euro (€1,300) mingħand kull *condominus*, fejn is-sentenza kienet eżegwibbli fuq il-fond tiegħu stess. Dwar it-talba għall-ħlas ta' ħamest elef tmien mija u erbgħin Euro u ħmistax-il ċenteżmu (€5,840.15)

mfissra fil-para. 36 tar-rikors tal-appell, l-Ewwel Qorti kienet spjegat b'mod ċar għaliex hija ma kinitx qiegħda tilqa' l-imsemmija talba minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 3 tal-Kap. 398. L-intimat jgħid li kien għamel ċar li mal-pagament ta' elf disa' mija tmienja u tletin Euro (€1,938), huwa kien lest li jaċċett kull deċiżjoni tal-Qorti. L-intimat jirrileva li l-*expert determination* tal-Avukat Henri Mizzi kienet indikat li l-*lifts* kienu jagħmlu parti minn daww il-ispejjeż li ma jservux lill-*condomini* kollha b'mod ugwali. Għalkemm is-soċjetà rikorrenti qalet li huwa ma kien għab l-ebda prova li l-*lifts* ma kienux jintużaw b'mod ugwali, dan ma kienx minnu, u l-fatt li dawn iservu l-appartamenti b'mod differenti kien biżżejjed ċar. L-intimat jinsisti li l-para. 43 *et seq* tar-rikors tal-appell iwarribu għal kolli id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3 tal-Kap. 398. Isostni li jirriżulta li t-*terms of reference* tal-Avukat Henri Mizzi kienu dwar '*all present and future condominium part costs ...not only...to façade related costs*', u l-konklużjoni tiegħu hija waħda ċara fejn qal li l-ispejjeż kellhom jinqasmu bejn il-*condomini* fil-porzjoni tal-użu tagħhom. Għal dak li jirrigwarda t-tieni aggravju, l-intimat jissottometti li t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti kienu għew miċħuda mill-Ewwel Qorti, u għalhekk l-ispejjeż tal-proċeduri quddiemha kellhom jithallsu minnha. Izda bħala membru tal-164 Tower Road Owners Association, huwa kien ser jbatu parti mill-imsemmija spejjeż. Għal dak li jirrigwarda l-appell incidentali tiegħu, l-intimat jgħid li dan għandu jiġi biss ikkunsidrat minn din il-Qorti fl-eventwalità li hija tilqa' l-appell prinċipali tas-soċjetà rikorrenti. Jispjega li huwa dejjem sostna li l-vertenza odjerna kienet għet deċiżja permezz tal-*expert determination* tat-2 ta' Lulju, 2021 tal-Avukat Henri Mizzi, li illum saret *res judicata*, u b'hekk torbot lill-*condomini* kollha. L-intimat jirrileva li l-imsemmija *condomini* kien għażlu li l-konklużjonijiet hemm imfissra kellhom isiru parti mill-Istatut tal-Assoċjazzjoni b'effett mill-imsemmija data.

Iżda dan fl-opinjoni tiegħu ma kien jagħti l-ebda dritt ta' reviżjoni, u d-deċiżjoni tat-23 ta' Settembru, 2021, hija nulla u bla effett.

11. Il-Qorti tikkunsidra li s-sentenza appellata hija tajba u ġusta. L-Ewwel Qorti qabel xejn fissret kif żviluppat il-vertenza odjerna billi elenkat kronoloġikament il-fatti kif żvolgiew, u għamlet riferiment għall-parir studjat tal-Avukat Henri Mizzi li permezz tal-ittra tas-26 ta' Marzu, 2021 tas-soċjetà rikorrenti, ntalab *'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'*. Hija mbagħad ikkunsidrat il-pożizzjonijiet rispettivi tal-partijiet, u korrettement għamlet ċar li hija ma kinitx qiegħda tqis il-parir tal-Avukat Henri Mizzi bħala wieħed ta' vinkolu legali, għaliex kuntrarjament għal dak li rrileva l-intimat waqt il-proċeduri, il-*condomini* ma kienux irriferev il-mistoqsija dwar kif għandhom jinqasmu l-ispejjeż lil xi arbitru fis-sens legali tal-kelma.

12. Għalhekk l-Ewwel Qorti tajjeb imbagħad ikkunsidrat li d-deċiżjoni tal-imsemmija *condomini* meħuda fil-laqgħa ġenerali straordinarja tal-25 ta' Marzu, 2021, kif ikkristallizzata fil-laqgħa tal-21 ta' Lulju, 2021, meta sar qbil li l-parir kellu jsir parti mill-istatut, kienet waħda vinkolanti fil-konfront tagħhom.

13. L-Ewwel Qorti kkunsidrat ukoll li ma kienx korrett meta ġie asserit waqt il-proċeduri, li l-Avukat Henri Mizzi kien intalab jagħti parir dwar l-ispejjeż kollha li kellhom x'jaqsmu mal-manutenzjoni tal-partijiet komuni. Spjegat li rriżulta li fl-ittra li ntbagħtet lill-Avukat Henri Mizzi mis-soċjetà rikorrenti, l-għada li l-*condomini* qablu li jirreferu l-kwistjoni tat-tqassim tal-ispejjeż, huwa ntalab sabiex iħejji *'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'. L-Ewwel Qorti rrilevat li hawnhekk l-ittra kienet qiegħda ssir fil-kuntest partikolari tax-xogħlijiet li kellhom isiru fuq il-faċcata tal-blokk biss, u għaldhekk din il-Qorti tgħid li l-Ewwel Qorti kienet korretta meta għarfet li l-parir kien wieħed limitat għal dan il-kuntest.

14. L-Ewwel Qorti fissret fil-qasir dak li fost affarijiet oħra l-Avukat Henri Mizzi fil-parir tiegħu rrileva: (a) is-subartikolu 11(1) tal-Kap. 389 japplika fil-każ odjern minkejja li l-*condominium* inbena qabel ma daħlet fis-seħħ l-imsemmija liġi; (b) l-istess subartikolu li japplika għall-ispejjeż tax-xogħlijiet kollha li jsiru fil-partijiet komuni u li jservu ugwalment lir-residenti, jitlob li dawn għandhom jinqasmu fi proporzjon għall-valur ta' kull wieħed minnhom sakemm m'hemmx ftehim kuntrarju, u fil-każ odjern kien hemm; u (ċ) ix-xogħlijiet fuq il-faċcata ma kienux jaqgħu taħt is-subartikolu 11(2) għaliex ma kienux iservu lill-*condomini* b'mod mhux ugwali, u għalhekk skont is-subartikolu 11(1) jew aħjar skont il-ftehim kuntrarju msemmi mill-istess subartikolu, l-ispejjeż kellhom jinqasmu bejniethom b'mod ugwali.

15. L-Ewwel Qorti sostniet korrettement li l-Avukat Henri Mizzi ma kienx ikkunsidra fil-parir tiegħu kif għandhom jinqasmu l-ispejjeż inkorsi għax-xogħlijiet fil-partijiet komuni li ma kienux jservu lill-*condomini* b'mod ugwali. Kif stqarr huwa stess fi twegiba tiegħu lis-soċjetà appellanta, huwa ma kienx mitlub jagħmel tali eżerċizzju, u barra minn hekk teknikament huwa ma kienx kompetenti li jagħmel dan. L-Ewwel Qorti spjegat li hija kienet ikkunsidrat dan kollu għaliex kien hemm istanzi fejn l-intimat kien insista li l-Avukat Henri Mizzi

fil-parir tiegħu kien għamel riferiment partikolari għal-*lifts*. Qalet li għalkemm tassew huwa kien semma l-*lifts*, dan ma sarx fil-parti dispozittiva tal-parir.

16. L-Ewwel Qorti qalet li meta mbagħad il-*condomini* ftehm li l-imsemmi parir kellu jorbothom, u fil-laqgħa ġenerali straordinarja tal-21 ta' Lulju, 2021, huma ddeċidew ukoll li dan kellu jagħmel parti mill-Istatut tal-Assoċjazzjoni b'effett mit-2 ta' Lulju, 2021, huma kienu qiegħdin jiftehmu li: (i) l-ispejjeż għal dawk ix-xogħlijiet fil-partijiet komuni li jservu lil kulhadd ugwalment kellhom jinqasmu bejniethom b'mod ugwali u mhux skont il-valur tal-*units* rispettivi tagħhom; u (ii) ix-xogħlijiet fuq il-faċċata, jiġifieri dawk passati u dawk futuri wkoll, kellhom jiġu kkunsidrati bħala xogħlijiet li jservu lill-*condomini* b'mod ugwali, u għalhekk l-ispiza kellha tinqasam bejniethom b'mod ugwali. L-Ewwel Qorti tajjeb għalhekk għarfet li l-intimat ma kienx korrett meta qal li d-deċiżjoni tal-maġġoranza tal-*condomini* waqt il-laqgħa ġenerali straordinarja tat-23 ta' Settembru, 2021, kienet waħda *ultra vires* stante li din kienet marret oltre jew kontra l-parir tal-Avukat Henri Mizzi.

17. L-Ewwel Qorti rrilevat li l-artikolu 3 tal-Kap. 398 madankollu jipprovdi li għandu jiġi kkunsidrat null kull ftehim li jmur kontra xi artikoli partikolari ta' dik il-liġi. Għarfet li fost dawn l-imsemmija artikoli wieħed isib is-subartikolu 11(2) tal-istess liġi li jipprovdi dwar l-ispejjeż konnessi ma' xi ħaġa li ma sservix lill-*condomini* f'miżura mhux ugwali, fejn imbagħad dawn għandhom jinqasmu fi proporzjon tal-użu li wieħed jista' jagħmel. L-Ewwel Qorti sewwa kkunsidrat li min-natura tiegħu, *lift* ma jservix lill-*condomini* kollha ugwalment. Ċertament li hawnhekk m'hemm bżonn tal-ebda prova tgħid il-Qorti kif qiegħda tinsisti s-soċjetà rikorrenti, u għalhekk sewwa wkoll ikkonkludiet l-Ewwel Qorti li l-

condomini fil-każ odjern ma setgħux jiddeċiedu bejniethom fil-laqgħa ġenerali li l-ispejjeż għax-xiri tal-*lifts* għandhom jinqas b'mod ugwali. Għalhekk sewwa ddeċidiet l-Ewwel Qorti li din id-deċiżjoni għandha tiġi meqjusa bħala waħda mingħajr effett *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3.

18. Ikkunsidrati l-imsemmija dispożizzjonijiet, il-Qorti tgħid li s-soċjetà rikorrenti m'għandhiex raġun meta tilmenta mid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li ddeċidiet li ma kellhiex tilqa' it-talba tagħha għall-ħlas ta' elf u tliet mitt Euro (€1,300) rappreżentanti s-sehem tal-intimat bħala kontribuzzjoni għall-ispiza tal-*lifts* il-ġodda dovuta mingħand wieħed mill-*condomini* li kien ġie nieqes, u anki t-talba tagħha għall-ħlas tal-kontribuzzjoni rispettiva tiegħu lejn l-ispiza tal-*lift*. Id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3 marbutin ma' daww tas-subartikolu 11(2) tal-Kap. 398 huma ċari, u ma jippermettu l-ebda ftehim kuntrarju anki permezz ta' maġġoranza qawwija tal-*condomini* kif ġara fil-każ odjern. Tgħid li għalhekk ma kienx hemm bżonn li l-intimat jimxi skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 23 billi jirreferi l-kwistjoni għall-arbitraġġ sabiex jottjeni dikjarazzjoni ta' nullità ta' deċiżjoni tal-maġġoranza tal-*condomini*. Dik id-deċiżjoni hija meqjusa mil-liġi stess li ma tista' qatt tittieħed, u hija kkunsidrata nulla mill-bidunett.

19. Ġaladarba l-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċhad l-appell prinċipali, u l-intimat espressament jiddikjara fit-twegiba tiegħu u anki fl-appell inċidentali tiegħu stess li dan tal-aħħar għandu jiġi kkunsidrat biss fl-eventwalità li din il-Qorti tilqa' l-appell prinċipali, hija ser tastjeni milli tiegħu konjizzjoni kemm tat-tieni aggravju tas-soċjetà rikorrenti u anki tal-appell inċidentali tiegħu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tas-soċjetà rikorrenti billi tiċċdu, filwaqt li tastjeni milli tiegħu konjizzjoni tal-appell inċidentali tal-intimat, u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri tal-appell prinċipali u dak inċidentali, għandhom jiġihallu rispettivament mis-soċjetà rikorrenti u mill-intimat.

Moqrija.

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

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**