

Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhalled Anthony Ellul

Appell numru:- 62/15 AE

Condominium Services Limited fil-kwalita' tagħha ta' amministratrici tal-Condominium 7, Benney Flats, Hughes Hallett Street, Sliema (appellata)

vs

Konrad Gatt (appellant)

6 ta' Dicembru 2016

Permezz t'Avviż ipprezentat fit-Tribunal Għal Talbiet Żgħar, is-socjeta attriċi talbet lill-konvenut iħallasha s-somma ta' €1,799.93c kontribuzzjoni għall-partijiet komuni tal-Condominium 7, Benney Flats, Hughes Hallett Street, Sliema, bħala sid tal-appartament Numru 3 fl-istess kondominju, liema appartament gie diviz f'zewg *units* separati.

Konrad Gatt eċċepixxa li s-socjeta` attriċi teħtieġ iġġib provi dwar:

1. ir-regoli tal-uzu tal-partijiet komuni u tat-tqassim tal-ispejjez a rigward tal-partijiet komuni tal-*condominium* ta' Benney Flats u kif ukoll tar-registrazzjoni ta' dawn ir-regoli ai termini tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta jew regolamenti magħmula taht l-istess;
2. il-hatra tagħha qua amministratur tal-condominium ta' Benney Flats u kif ukoll tal-avviż ta' din il-hatra ai termini tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta jew regolamenti magħmula taht l-istess. Din l-eċċezzjoni ġiet irtirata.
3. l-awtorizzazzjoni tagħha biex tintavola dawn il-proceduri kontra l-intimat u illi l- kontribuzzjoni minnha reklamati giet maqbula ai termini tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta jew regolamenti magħmula taht l-istess. Din l-eċċezzjoni ġiet irtirata.
4. l-pretensjonijiet tas-socjeta attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u dana stante illi l-esponent dejjem ħallas dak minnu dovut f'kontribuzzjonijiet in konnessjoni mal-unit appartenenti lilu u dana kif jirriżulta mill-annessi kopji taċ-ċekkijiet u r-riċevuti relattivi.

5. il-ħlas dovut mis-sidien, jithallas għal kull *unit*, u l-esponent huwa s-sid ta' *unit* wieħed biss.

Permezz ta' sentenza tal-24 ta' Settembru 2015, it-Tribunal ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u laqa' t-talba attriċi.

Il-konvenut appella mis-sentenza. L-aggravju tiegħu huwa li:

(1) It-Tribunal skarta l-eċċezzjonijiet tiegħu u straħ fuq it-teżi tas-soċjeta' attriċi li l-esponent qabel li għandu żewġ appartamenti u li allura għandu jħallas doppju għall-użu tagħhom.

(2) M'ezaminax bir-reqqa l-materjal probatorju fil-kumplessita' tiegħu. Straħ fuq allegazzjonijiet mhux ippruvati tas-soċjeta' attriċi u skarta għal kollox xhieda tal-esponent sostanzjata bid-dokumenti.

(3) Artiklu 11 tal-Kap 398 jesiġi li l-ispejjeż kondominali għandhom, salv ftehim kuntrarju jinqasmu fi proporzjon għall-proprjetajiet rispettivi. Anke l-Istatut tal-kondomini jistipula li l-ispejjeż jinħarġu proporzjonalment għall-użu. Minkejja li qasam l-appartament fi tnejn, dan għamlu biss permezz ta' bieb intern u baqa' jagħmel l-istess użu tal-komun. Fejn kellu użu doppju, bħall-*intercom*, ħallas doppju.

(4) Ma ngabitx prova li kien hemm deċiżjoni valida fil-laqgħa ġenerali billi din trid żewġ terzi tal-membri; ġie deċiż li dawn jivvotaw permezz ta' *e-mail* iżda ma tressqet l-ebda prova dwarha. Anke jekk kien hemm qbil validu, ma ssodisfawx ir-rekwiżiti tal-art. 11(1) tal-Kap 398.

(5) It-Tribunal żbalja meta qal li l-fatt li ma ħax passi quddiem it-Tribunal tal-Arbitraġġ ifisser li aċċetta d-deċiżjoni tal-kondomini.

Fir-risposta tal-appell tagħhom l-appellata qalet:-

(1) din il-Qorti ma tissindakax l-apprezzament tal-provi tat-Tribunal.

(2) L-intimat aċċetta li jħallas doppju (fol 42) u saħansitra offra ħlas doppju waqt is-smiegħ tal-kawża.

(3) mhux minnu li qasam l-appartament permezz ta' bieb intern, fil-fatt fetaħ bieb ieħor fil-partijiet komuni u għalhekk zied l-użu tal-partijiet komuni.

(4) kien korrett it-Tribunal meta rrimarka li l-appellant ma ħax passi skont Art.

11(5) Kap 398; u lanqas ha passi skont Art. 23 biex jikkontesta l-ammont ta' kontribuzzjoni tiegħu. Lanqas ha passi dwar l-allegazzjoni tiegħu li ma ntuzatx il-proċedura tajba biex gie mibdul ir-regolament tal-partijiet tal-blokka. Argomentazzjoni din li ma tqajjmitx quddiem it-Tribunal. Ma sar l-ebda kontro-eżami ta' Dr. Alexia Farrugia Zrinzo fir-rigward.

(5) L-artiklu 11 tal-Kap 398 imsemmi mill-appellanti japplika salv ftehim ieħor. F'dan il-każ hemm deċiżjoni li ttieħdet fil-laqgħa tat-13 ta' Jannar, 2012.

Konsiderazzjoni.

1. L-attriċi ħarrket lill-konvenut sabiex iħallas is-somma ta' €1,799.93 bħala sehemu għall-ispejjeż ta' manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-blokk numru 7, Benney Flats, Triq Hughes Hallett, Sliema għas-snin 2012 sal-2015 inklużi. Il-konvenut hu s-sid tal-appartament numru 3, li jirriżulta li nqasam f'żewġ appartamenti. L-attriċi talbet lill-konvenut iħallas għal żewġ appartamenti, 3A u 3B. Jirriżulta li l-konvenut ħallas għal sehem wieħed. L-attriċi tippretendi li s-sehem li għandu jħallas hu doppju, għaladarba qegħda ssostni li għandu żewġ appartamenti.

2. Fis-sentenza t-Tribunal qal:

"Jirriżulta, u dan ma huwiex kontestat, li l-intimat ma ha l-ebda pass a tenur tas-subartikolu (5) ta' l-artikolu 11 tal-Kap. 398. Dan l-artikolu jaqra hekk: "(5) Meta condominium iqis li s-sehem tiegħu għar-rigward ta' daww l-ispejjeż ma jkunx wieħed ġust fil-qies tal-valur tad-drittijiet li għandu bħala wieħed mis-sidien tal-condominium, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ". Lanqas ma ha xi passi, kif hemm mahsuba fis-sub-artikolu (1) ta' l-artikolu 23 tal-Kap. 398 li jghid testwalment hekk: "Meta condominium ma jkunx jaqbel ma' deċiżjoni tallaqgħa minħabba f'li d-deċiżjoni tmur kontra l-liġi jew irregolamenti tal-condominium jew tkun irragonevoli jew oppressiva, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ". Mhux ir-rwol ta' dan it-Tribunal li jidhol fil-kwestjoni ta' bejn il-partijiet dwar jekk lintimat għandux iħallas għal żewġ partijiet jew inkellha għal parti wahda. Huwa lintimat li għandu jiehu l-inizjattiva u jipprocedi quddiem il-forum kompetenti. It-Tribunal, għandu quddiemu talba għal hlas ta' arretrati ta' kontribuzzjonijiet u fuq dak sejjer jiddeciedi. Jirriżulta ukoll li l-intimat kien qiegħed iħallas kontribuzzjoni wahda u mhux tnejn kif kien gie deciz fil-laqgħa tat-13 ta' Jannar, 2012. Is-socjeta rikorrenti ma hijjex titlob il-hlasijiet diga magħmula mill-intimat, izda qegħda titlob is-sehem l-ieħor "addizzjonali" ta' l-intimat".

3. Jirriżulta li waqt il-laqgħa ġenerali annwali li saret fit-13 ta' Jannar 2012, sar suggeriment li diment li l-fond tal-konvenut kien maqsum f'żewġ appartamenti, għandu jħallas għal żewġ units. Waqt l-istess laqgħa gie deciz li jittieħed vot permezz ta' email u d-deċiżjoni tal-

maġġoranza għandha tkun turbot. Pero' ma tressqitx prova li l-vot kien ittieħed.

4. Fil-minuti ta' dik l-istess laqgħa jingħad li, *"Konrad Gatt said that he is ready to pay for two contributions as long as he has two votes and a second door-bell installed"* (fol. 42). Għalhekk l-għoti ta' kunsens minn Gatt kien kundizzjonat. Għalkemm fir-rigward tal-intercom irriżulta li l-konvenut ħallas għal żewġ ishma, m'hemmx prova ċara li l-konvenut ingħata żewġ voti. Il-qorti ma tistax tikkonkludi li b'dak li hemm reġistrat li qal il-konvenut waqt il-laqgħa tat-13 ta' Jannar 2012, kien ta l-kunsens li jibda jħallas żewġ ishma mill-kont tal-manutenzjoni. Dan minkejja li fil-minuti tal-laqgħa ġenerali annwali li saret fit-8 ta' Jannar 2013 jingħad, *"The Administrator was authorized by the meeting to institute legal action against Mr Gatt **as he did not honour his commitment to contribute for two units as was agreed to during the AGM of year 2012**"*. Il-minuti tal-laqgħa ġenerali annwali tas-sena 2012 ma jagħtux lill-qorti x'tifhem li l-konvenut obbliga ruħu li jħallas l-ispejjeż għal darbtejn. Dan minkejja li:

i) John Vassallo, wieħed mill-condomini, xehed:

"Waqt il-meeting li kien hemm fejn anke kien preżenti l-intimat kien sar qbil illi għar-rigward per eżempju tal-intercom l-intimat ikollu żewġ buttuni, jħallas spejjeż għal darbtejn u jkollu żewġ voti u jkollu wkoll kontribuzzjonijiet tal-komun" (fol. 21).

ii) Dr Alexia Farrugia Zrinzo xehedet (fol. 36) li fil-laqgħa tat-13 ta' Jannar 2012 ittieħdet deċiżjoni li l-konvenut iħallas għal żewġ ishma u jkollu dritt ta' żewġ voti.

iii) John Borg fis-seduta tat-13 ta' Marzu, 2015 xehed li waqt laqgħa ġenerali kien hemm qbil bejn il-membri li l-konvenut iħallas id-doppju (fol. 23).

iv) Fil-minuti tal-laqgħa tat-13 ta' Frar, 2014 jingħad li fil-laqgħa tat-13 ta' Jannar 2012:

"... it was decided by the meeting that he is to pay for 2 units and will be given 2 votes".

Il-minuti tal-laqgħa tat-13 ta' Jannar 2012, ma jirriflettux dak li

ssemma hawn fuq. Għalkemm fil-minuti tal-laqqgħa ġenerali ta' wara, 8 ta' Jannar 2013, jingħad li *"The minutes of the meeting held on the 13th January 2012, which were circulated after the meeting, were unanimously approved following various corrections, as indicated in the attached approved minutes of the meetings"*, giet prżentata biss verżjoni waħda tal-minuti tal-laqqgħa tat-13 ta' Jannar 2012 li l-qorti qegħda tifhem li hi dik li giet eventwalment approvata.

5. F'dan il-każ ħadd mill-partijiet ma ppreżenta provi dokumentarji, bħal per eżempju regolamenti tal-kondominju, dwar il-mod kif għandhom jinqasmu l-ispejjeż. Skont l-Artikolu 11 tal-Att dwar Condominia (Kap. 398), spejjeż li jsiru għal preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji, għat-tgawdija tal-partijiet komuni, għoti ta' servizzi fl-interess komuni u tibdil li jsir, għandhom jinqasmu, *"... bejn il-condomini fi **proporzjon għall-valur tal-proprjeta' ta' kull condominus**, salv dejjem kull ftehim kuntrarju"*¹. Prova li jeżisti xi ftehim ieħor m'hemmx. F'dan il-każ m'hemmx prova dwar il-valur tal-proprjeta ta' kull condominus. Hu minnu li skond sub-inċiż (5):

"Meta condominus iqis li s-sehem tiegħu għar-rigward ta' daww l-ispejjeż ma jkunx wieħed ġust fil-qies tal-valur tad-drittijiet li għandu bħala wieħed mis-sidien tal-condominium, huwa jista' jirreferi l-kwistjoni għall-arbitraġġ".

Pero' l-kwistjoni li hemm bejn il-partijiet mhijiex relatata mal-valur tal-proprjeta tal-konvenut. Mill-provi hu evidenti li l-ħlas li titlob l-attriċi mingħand kull *condominus* mhuwiex kalkolat fi, *"... proporzjon għall-valur tal-proprjeta' ta' kull condominus"*. Il-kwistjoni hi dwar jekk il-konvenut għandux iħallas daqslikieku hu sid ta' żewġ apartamenti. Il-metodu ta' kif l-attriċi tikkalkola s-sehem li kull wieħed mis-sidien għandu jħallas, m'għandha x'taqsam xejn mal-metodu kontemplat fl-Artikolu 11(1) tal-Kap. 398.

6. Skont l-Artikolu 24 tal-Kap. 398, il-*condominium* jista' jagħmel regolamenti dwar tqassim tal-ispejjeż magħmula fir-rigward tal-partijiet komuni. Pero' hemm proċedura sħiħa li trid tiġi segwita. F'dan il-każ m'hemmx prova li dik il-proċedura saret. Għaldaqstant ukoll jekk kien ittieħed vot favur li l-konvenut jagħmel tajjeb għal żewġ ishma mill-ispejjeż, dak il-vot m'għandux effett ladarba l-affarijiet ma sarux bil-mod li trid il-liġi.

¹ L-istess bħal ma hi fil-liġi Taljana.

7. Hu veru li meta xehed fis-seduta tat-28 ta' April, 2015 il-konvenut qal li kien dispost jitransigi l-kwistjoni billi jhallas daqs kemm thallas mis-sidien ta' appartament 1 u 2. Pero' m'hemmx prova li dakinhar wara l-offerta tal-konvenut giet accettata.

8. Gialadarba ma ngħatatx prova li:-

- (i) Fil-kaz ta' Benney Flats, ir-regolamenti ta' dak il-kondominju huma fis-sens li jekk sid jaqsam appartament f'zewg appartamenti, is-sehem li għandu jhallas hu iktar minn dak ta' sidien li għandhom appartament wiehed;
- (ii) Hemm xi ftehim dwar kif jinqasmu l-ispejjez li jsiru fil-partijiet komuni;
- (iii) Il-ħlas li qiegħed jintalab hu konformi ma' dak li għandu jithallas skond l-Artikolu 11 tal-Kap. 398;

it-talba tal-attribici ma tistax tirnexxi.

Għal dawn il-motivi:

1. Tilqa' l-appell u tħassar is-sentenza tat-Tribunal għal Talbiet Żgħar tal-24 ta' Settembru, 2015.

2. Tiċhad it-talba tal-attribici.

Spejjez taż-żewġ istanzi a karigu tal-attribici.

Anthony Ellul.