MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Novembru, 2021

Appell Inferjuri Numru 508/2018/1 LM

Philip Lomax fil-kwalità tiegħu ta' Amministratur tal-Binja San Klement, Triq Ġużi Abela, Żejtun
('l-appellat')

vs.

Sergey Vasilievich Zakarechkin (K.I. 0002018L)
u Olga Vladislavovna Foursa (K.I. 0380516L)
('l-appellanti')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Sergey Vasilievich Zakarechkin (K.I. 0002018L)** u martu **Olga Vladislavovna Foursa (K.I. 0380516L)** [hawnhekk 'l-appellanti'], minn deċiżjoni tat-Tribunal għal Talbiet Żgħar [minn issa 'l quddiem "it-Tribunal"], tas-16 ta' Settembru, 2020 [minn issa 'l quddiem 'id-

deċiżjoni appellata'], li permezz tagħha t-Tribunal ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati, laqa' t-talbiet tar-rikorrent **Philip Lomax fil-kwalità tiegħu ta' Amministratur tal-Binja San Klement, Triq Ġużi Abela, Żejtun**, u ordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrent is-somma ta' elf u tlieta u sittin Euro (€1,063), filwaqt li ddeċieda li l-imgħax fuq l-ammont ta' €930 jitħallas b'effett mid-data tal-preżentata tal-kawża sal-ħlas effettiv, filwaqt li l-imgħax fuq ir-rimanenti €133 għandu jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza tat-Tribunal, sal-ħlas effettiv. It-Tribunal iddeċieda wkoll li l-ispejjeż għandhom jitħallsu kwantu għal disa' partijiet minn għaxra mill-intimati, u parti minn għaxra mir-rikorrent nomine.

<u>Fatti</u>

2. Fl-Avviż tat-Talba tiegħu, ir-rikorrent spjega li huwa istitwixxa dawn il-proċeduri fil-kapaċità tiegħu ta' amministratur tal-Binja San Klement, fi Triq Ġużi Abela, iż-Żejtun [minn issa 'l quddiem 'il-Binja'], fil-konfront tal-intimati li huma s-sidien tal-appartament numru tnejn (2) fl-imsemmija Binja, li tikkonsisti f'ħamsa u għoxrin (25) appartament. Ir-residenti ta' din il-Binja għamlu żmien jirregolaw il-kwistjonijiet li jinqalgħu fil-blokka permezz ta' deċiżjonijiet li kienu jieħdu bejniethom, imma eventwalment ir-rikorrent ġie maħtur bħala amministratur, u beda jagħmel il-laqgħat u beda jindirizza primarjamant il-kwistjoni tal-*lift*, peress li dan kien wieħed antik u kien jieqaf regolarment. Il-*condomini* tal-blokka ddecidew illi jibdlu dan il-*lift*, u sabiex inbidel il-*lift*, inkiseb il-vot tal-maggoranza tal-condomini. Imma l-intimati qalu li huma ma kellhomx il-ħsieb li jużaw dan il-lift u anki prezentaw ittra uffiċjali sabiex jinforma lill-

amministratur b'dan, kopja ta' din l-ittra uffiċjali però ma ġietx ipprezentata fl-atti tat-Tribunal. Skont l-intimati huma baqgħu jħallsu l-ispejjeż tal-komun, u l-ħlas tar-rikorrent bħala amministratur, iżda mal-*lift* ma ridux li jkollhom x'jaqsmu.

<u>Mertu</u>

3. Permezz tal-Avviż tat-Talba tiegħu, ir-rikorrent talab li l-intimati jkunu ordnati jħallsu l-ammont ta' €1,063, rappreżentanti kwantu għall-ammont ta' €881, is-sehem tal-intimati mill-prezz tal-*lift* li ġie installat fil-binja, l-ammont ta' €50 rappreżentanti l-ammont dovut bħala ħlas minn qabel għal dak kollu li jista' jinqala' fil-komun tal-Binja, €12 rappreżentanti l-ammont dovut għall-arretrati tal-kontijiet tad-dawl, u r-rimanenti €120 għall-manutenzjoni u spejjeż oħra relatati mal-partijiet komuni tal-blokka.

4. L-intimati min-naħa tagħhom eċċepew li l-ammont ta' €881 pretiż fir-rigward tal-installazzjoni ta' *lift* ġdid fil-blokka mhuwiex dovut minnhom, u qalu li fl-ewwel lok ir-rikorrent irid jipprova li d-deċiżjoni li jiġi installat *lift* ittieħdet skont il-liġi, għaliex dan sar kontra r-rieda tal-intimati. L-intimati eċċepew ukoll li huma kienu innotifikaw lir-rikorrent permezz ta' ittra uffiċjali intavolata f'April tal-2018, fejn iddikjaraw li għall-finijiet tal-artikolu 9(1) tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta, huma mhux fi ħsiebhom jibbenefikaw minn dan il-*lift,* stante li dan jagħti lok għal użu separat minn kull *condominus,* u għal dan il-għan stiednu lir-rikorrent nomine jerġa' jinstalla serratura fl-istess *lift* kif kien hemm fil-*lift* preċedenti. Fir-rigward tal-ispejjeż l-oħra pretiżi, l-intimati eċċepew li huma

m'aċċettawx li jħallsu dan l-ammont għaliex ma ngħatawx sodisfazzjon u ġustifikazzjoni tagħhom b'irċevuti u dokumentazzjoni valida, u għalhekk qalu li qegħdin jirriservaw il-pożizzjoni tagħhom dwarhom sakemm ir-rikorrent nomine iressaq il-provi tiegħu dwar tali pretensjonijiet ivvantati minnu.

5. Ir-rikorrent nomine Philip Lomax fl-*affidavit* tiegħu spjega li huwa ġie appuntat amministratur tal-Binja fil-15 ta' Lulju, 2017 waqt laqgħa ġenerali u rreġistra ruħu mar-Reġistru tal-Artijiet bħala amministratur, wara li kien ġie avviċinat minn uħud mir-residenti tal-Binja sabiex jokkupa dan ir-rwol. Ir-rikorrent qal li huwa wkoll amministratur ta' diversi blokok oħra. Qal li f'kull laqgħa ġenerali li nżammet fil-Binja, dejjem kien hemm il-*quorum* skont il-liġi, u hu dejjem żamm il-minuti ta' kull laqgħa. Qal ukoll li fil-laqgħa ġenerali tal-15 ta' Lulju, 2017, kien hemm 21 sid ta' appartament preżenti. Qal li fil-laqgħa tat-13 ta' Novembru, 2017, ġie speċifikat b'liema mod kellhom jitkomplew ix-xogħlijiet, kif ukoll materji oħra, u qal li għal din il-laqgħa kien hemm preżenti 17-il resident tal-appartamenti fil-Binja. Qal li għal-laqgħa tad-29 ta' Jannar, 2018 kien hemm 22 resident preżenti. Ix-xhud qal li kemm ilu amministratur tal-Binja, hu kellu ħafna kooperazzjoni mir-residenti, sabiex tinżamm ċerta armonija u ordni bejniethom. Qal li huwa kien ġie appuntat bħala amministratur sabiex isolvi l-problema tal-*lift* antik li kien ikollu ħsarat ta' spiss. Qal ukoll li mill-informazzjoni li kiseb, sar jaf li r-residenti kollha tal-Binja kienu ilhom jippruvaw isolvu din il-problema, tant hu hekk li fil-blokka kien hemm avviż imwaħħal li kien jispjega l-ħsarat li kien hemm u l-ħtieġa li l-*lift* eżistenti jinbidel ma' wieħed ġdid, flimkien ma' nota biex ir-residenti jagħmlu kuntatt ma' ċerta Doreen Camilleri, sid l-appartament numru 24 fil-Binja. Ix-xhud qal li meta huwa aċċetta

l-inkarigu ta' amministratur, huwa sab diversi nuqqasijiet fil-Binja, partikolarment għaliex qablu ma kienx hemm amministratur, u r-residenti kienu jippruvaw isolvu bejniethom il-problemi li jinqalgħu. Qal li fost il-problemi li sab, kien hemm kontijiet pendenti tad-dawl u l-ilma tal-komun, *lift* li kien ikollu l-ħsara ta' spiss, nuqqas ta' ndafa, u problema ta' sigurtà għaliex ħafna affarijiet ma kinux skont il-liġi. Qal imma li l-aktar problema serja kienet dik tal-*lift* għaliex kien hemm uħud mir-residenti li kellhom problemi ta' mobilità. Qal li huwa kien qabbad inġinier, li kien infurmah li l-*lift* ma kienx konformi mal-i*standards* tal-lum, u ma kienx ekonomiku li jissewwa, u għalhekk kien hemm rakkomandazzjoni li dan il-*lift* jinbidel b'wieħed ġdid. L-inġinier kien ġibidlu l-attenzjoni għall-ħtieġa li jitneħħew il-pajpijiet eżistenti fix-xaft, għaliex dawn setgħu jkunu ta' periklu f'każ li tinħoloq emerġenza fil-Binja. Ir-rikorrent nomine qal li huwa dejjem għadda din l-informazzjoni lir-residenti tal-Binja. Ir-rikorrent nomine kompla jgħid li waqt laqgħa li saret fit-13 ta' Novembru, 2017, biex tittieħed deċiżjoni dwar x'għandu jsir fir-rigward tal-*lift,* kien ġie deċiż minn dawk preżenti li l-*lift* kellu jaħdem permezz ta' *hydraulic system,* u jekk ikun hemm il-ħtieġa kellhom jittieħdu l-passi kollha skont il-liġi sabiex kull resident joħroġ sehmu mill-ispejjeż. Qal li x-xogħlijiet fuq dan il-*lift* bdew eżattament wara din il-laqgħa, u waqt laqgħa li saret fid-29 ta' Jannar, 2018, huwa kien informa lis-sidien preżenti bix-xogħlijiet li kienu saru sa dakinhar u dawk li kien għad fadal li jsiru, inkluż it-tneħħija tal-pajpijiet mix-xaft. Qal li dakinhar huwa ġie infurmat li s-sidien tal-appartamenti bin-numri 2 u 4, ma ridux li jkollhom x'jaqsmu ma' deċiżjonijiet dwar il-komun. Ir-rikorrent kompla jgħid li sa dakinhar hu kien laħaq ftehim mar-residenti tal-Binja sabiex ikunu huma stess li jibdew jaħslu l-partijiet komuni, u dan bil-ħsieb li jiġu ffrankati l-ispejjeż tal-ħasil.

Qal li r-residenti qablu fuq sistema dwar kif kellu jsir it-tindif. Qal ukoll li r-residenti tal-appartamenti 2 u 4 lanqas għall-ħasil ma riedu jikkontribwixxu, u rrifjutaw ukoll li jħallsu l-ispejjeż tal-komun b'mod ġenerali, kif anki rrifjutaw li jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż tal-*lift.* Żied jgħid li hu ġie notifikat b'ittra uffiċjali tal-intimati dwar dan fis-27 ta' April, 2018, jiġifieri meta l-*lift* il-ġdid kien ilu li beda jaħdem. Kompla jgħid li kien għalhekk li ġie deċiż li kellhom jittieħdu proċeduri legali, minkejja li huwa pprova jasal mas-sidien inkwistjoni bil-kelma t-tajba, imma finalment ma kellu l-ebda alternattiva għajr li jipproċedi legalment kontra min ma riedx iħallas, skont dak li ġie deċiż fil-laqgħat. Ir-rikorrent nomine żied jgħid li l-kuntratti li permezz tagħhom ġew akkwistati l-appartamenti fil-Binja, jispeċifikaw li s-sidien huma obbligati joħorġu s-sehem ta' 1/25 tal-ispejjeż ta' dak kollu li għandu x'jaqsam mal-*lift* u tal-ispejjeż tal-komun. Qal li minkejja dan, is-sidien tal-appartamenti 2 u 4 qegħdin isostnu li huma kellhom ftehim mas-sid preċedenti tal-appartament, li huma ma kellhomx iħallsu għall-ispejjeż tal-komun. L-intimati qegħdin isostnu li huma ma jużawx il-komun għaliex jeżisti bieb li nfetaħ illegalment u li jagħtihom aċċess għal barra. Kompla jgħid li l-intimati ma jistgħux jgħidu li huma ma jagħmlux użu mill-komun għaliex għandhom affarijiet personali bħalma hija l-kaxxa tal-ittri fil-komun. Qal ukoll li l-intimati qegħdin isostnu wkoll li huma għandhom l-appartament tagħhom fis-sular t'isfel u għalhekk minkejja li għandhom l-użu ta' parti mill-bejt, huma ma jagħmlux użu minnu. Ir-rikorrent qal li sidien oħra li wkoll għandhom l-appartament tagħhom fis-sular ta' isfel, jiġifieri s-sidien tal-appartamenti 1, 3 u 5, ilkoll jikkontribwixxu għal kull spiża rigward il-*lift,* u anki jagħtu sehemhom għall-ħasil tal-indana ta' isfel. Żied jgħid li l-intimati jirrifjutaw li joħorġu sehemhom ukoll għall-ispejjeż żgħar li jinqalgħu minn żmien għall-ieħor, u

spjega li l-intimati qegħdin jirrifjutaw li jħallsu l-ammont totali pretiż minnu f'dawn il-proċeduri, €881 sehemhom mill-prezz tal-*lift,* €50 ammont li jinġabar minn qabel sabiex ikopri l-ispejjeż li jistgħu jinqalgħu fil-komun, €12 dovuti għall-arretrati tad-dawl u l-ilma, u €120 dovuti għall-ispejjeż inkorsi fil-komun.

6. Flimkien mal-*affidavit* tiegħu, ir-rikorrent ippreżenta kopja tal-minuti tal-laqgħa ġenerali tal-15 ta' Lulju, 2017, kopja tar-regoli tal-komun, li jinkludu l-klawsola li tgħid li kulħadd għandu jżomm mar-regoli tal-kuntratt tax-xiri tal-appartament tiegħu, kopja tal-avviż li twaħħal fil-komun tal-Binja dwar il-fatt li l-*lift* tal-Binja kien qiegħed ikollu l-ħsara ta' spiss, kopja tar-rapport tal-Inġinier Bellizzi tat-2 ta' Novembru, 2017, li spezzjona l-*lift* inkwistjoni, kopja tal-minuti ta' diversi laqgħat li saru dwar il-komun tal-Binja, kif ukoll kopja tal-korrispondenza li għaddiet bejn ir-rikorrent nomine u l-intimati fir-rigward tal-pretensjonijiet li qegħdin jitressqu f'din il-kawża. Ġew ippreżentati wkoll kopji tad-diversi kuntratti ta' trasferiment tal-appartamenti, bil-kundizzjonijiet u l-obbligi imposti fuq is-sidien, flimkien ma' għadd ta' rċevuti fir-rigward ta' servizzi u oġġetti li nxtraw għall-komun tal-Binja.

7. Diversi sidien ta' appartamenti oħra fil-Binja ppreżentaw *affidavit* bix-xhieda tagħhom. **Rita Borg** xehdet li hija ilha tgħix f'din il-Binja għal madwar tletin sena, u hija saret taf li kienu ser jinbdew proċeduri legali fil-konfront ta' tnejn mir-residenti tal-Binja waqt laqgħa ġenerali li saret għar-residenti. Qalet li qabel ingħata l-inkarigu r-rikorrent nomine, l-affarijiet tal-komun tal-Binja kienet tieħu ħsiebhom waħda mir-residenti, Doreen Galea, fuq bażi volontarja. Imma problema ewlenija li ma setgħetx tinstab soluzzjoni għaliha kienet il-ħsara kontinwa li kien ikollu l-*lift* tal-komun, li aktar kien ikun ma jaħdimx milli jaħdem.

Qalet li kien biss bil-ħatra tar-rikorrent bħala amministratur, li bdew jittieħdu deċiżjonijiet sabiex din il-problema tissolva, u li anki qabel ingħataw parir mill-inġinier maħtur minn Philip Lomax, ir-residenti tal-Binja kienu jafu li dan il-*lift* ma setax jissewwa. Qalet li kien ir-rikorrent li ġab stimi sabiex dan il-*lift* ikun jista' jinbidel, u sabiex ikunu jistgħu jitneħħew il-pajpijiet mix-xaft tal-*lift* għaliex is-sistema li kien hemm kienet waħda perikoluża. Qalet ukoll li r-residenti kollha qablu li jridu joħorġu sehemhom għal dawn l-ispejjeż, u l-uniċi residenti li ma qablux kienu dawk li joqogħdu fis-sular ta' isfel. Qalet ukoll li kien hemm il-vot tal-maġġoranza assoluta fil-laqgħat ġenerali favur li jsir dan it-tibddil, u Philip Lomax qatt ma beda l-laqgħa qabel ma jkun hemm tal-inqas sbatax-il resident preżenti. Qalet ukoll li kull meta ġiet diskussa l-problema tal-*lift,* dejjem kien ikun hemm tal-inqas dsatax-il resident preżenti għal-laqgħat. Ix-xhud qalet li l-*lift* in wistjoni kien ilu ma jaħdem biċ-ċavetta għal madwar għaxar snin. Din l-istess xhieda ġiet ikkonfermata minn għadd ta' residenti oħra tal-Binja li wkoll ippreżentaw l-*affidavit* tagħhom.

8. Waqt il-kontroeżami li sar lir-rikorrent, dan qal li waqt waħda mil-laqgħat huwa talab lir-residenti jgħaddulu kopja tal-kuntratt li permezz tiegħu akkwistaw l-appartament tagħhom, u huwa kkonstata li kull resident tal-Binja huwa obbligat iħallas is-sehem ta' wieħed minn ħamsa u għoxrin (1/25) mill-ispejjeż tal-komun. Ir-rikorrent nomine qal li l-intimati jagħmlu użu minn partijiet komuni, fost l-oħrajn għaliex għandhom il-kaxxa tal-ittri tagħhom fil-komun tal-binja. Ir-rikorrent qal li d-deċiżjoni li l-*lift* jinbidel ittieħdet għaliex il-*lift* li kien hemm qabel fil-Binja kien ilu li ġie installat tletin sena, u kellu diversi ħsarat. Qal li huwa kien qabbad inġinier li ċċertifika li dan il-*lift* kellu bżonn

jinbidel, għaliex kien hemm anki kwistjonijiet relatati mas-sigurtà ta' dan il-*lift,* u meta daħal fir-rwol ta' amministratur tal-Binja, kien ġie infurmat li ta' spiss kienet tinkiser iċ-ċavetta tal-*lift* u għalhekk kemm-il darba kienu jsiru l-ispejjeż minħabba t-tibdil taċ-ċavetta. Ir-rikorrent nomine qal li huwa kien ġabar għadd ta' *quotations* u ppreżentahom lir-residenti tal-Binja, u finalment l-għażla dwar liema *lift* kellu jinxtara, kienet tagħhom u mhux tiegħu.

9. Sar ukoll il-kontroeżami ta' **Doreen Galea**, li kienet tieħu ħsieb l-amministrazzjoni tal-Binja qabel ġie maħtur ir-rikorrent, li qalet li hija waħda mir-residenti li ngħatat l-appartament tagħha direttament mingħand l-Awtorità tad-Djar. Ix-xhud qalet li għal xi żmien il-*lift* kien jaħdem permezz ta' ċavetta. Il-*lift* kien ikollu ħafna ħsarat, u għalhekk kienu ngħataw parir li l-*lift* l-antik jinbidel. Ix-xhud qalet li fil-Binja hemm żewġ *meters* tad-dawl, wieħed għad-dawl tal-komun u l-ieħor tal-*lift.* B'riferiment għat-tindif tal-partijiet komuni tal-binja, ix-xhud qalet li s-sidien tal-appartamenti 2 u 4 dejjem kienu jimpikaw u jirrifjutaw li jikkontribwixxu għat-tindif tal-partijiet komuni, u l-ġirien l-oħra li joqogħdu fis-sular t'isfel, jieħdu ħsieb it-tindif huma.

10. Sar ukoll kontroeżami lil **Maria Roberta Zahra**, li xehdet li hija xtrat l-appartament tagħha fl-2006 flimkien mar-raġel tagħha, u dak iż-żmien il-*lift* kien għadu jasal sas-sular tagħha biċ-ċavetta. Qalet li għas-sulari l-oħra l-*lift* kien jaħdem bil-buttuna. Kompliet tgħid li hija kienet tara l-kont tal-ispejjeż tal-komun imwaħħal man-*notice board,* u kienet tagħti sehemha lil Doreen Galea li kienet tieħu ħsieb il-komun dak iż-żmien. Qalet ukoll li hi qatt ma staqsiet jekk ħaddieħor kienx qiegħed iħallas is-sehem tiegħu għall-ispejjeż tal-komun.

11. **Rita Peplow**, residenti oħra tal-binja, fil-kontroeżami tagħha xehdet li hija kienet ħadet l-appartament tagħha direttament mingħand l-Awtorità tad-Djar. Qalet li dak iż-żmien, madwar tletin ilu, il-*lift* kien jaħdem bi *switch,* u sussegwentement sar jaħdem b'ċavetta, sakemm eventwalment dan ġie jaħdem b'*push button.* Qalet li l-maġġoranza tar-residenti dak iż-żmien kienu qablu li l-*lift* kellu jibda jaħdem biċ-ċavetta u kull min kien jikkontribwixxi għall-ispejjeż tal-*lift* kellu ċavetta. Ix-xhud qalet li l-appartament tagħha jinsab eżattament taħt il-bejt, u hi ġieli rat lill-intimati jagħmlu użu mil-*lift* biex jaċċedu għall-bejt.

12. **Leli Borg**, fil-kontroeżami tiegħu xehed li huwa wkoll kien wieħed mir-residenti li oriġinarjament ingħata l-appartament tiegħu mill-Awtorità tad-Djar, u dak iż-żmien kien hemm *switch* biex iħaddem il-*lift,* għalkemm sussegwentement saret ċavetta.

13. Residenta oħra tal-Binja, **Paula sive Polly Ellul**, fl-*affidavit* tagħha qalet li hi u r-raġel tagħha huma s-sidien tal-appartament numru 5, li jinsab fil-*groundfloor* tal-Binja, u l-appartament tagħhom kienu xtrawh mingħand l-Awtorità tad-Djar. Qalet li dak iż-żmien hija kienet infurmat lir-residenti l-oħra tal-Binja li hi u r-raġel tagħha ma kienx fi ħsiebhom jużaw il-bejt għaliex kellhom veranda għal skopijiet ta' nxir, u għalhekk kellhom ftehim mar-residenti l-oħra li huma kienu ser jikkontribwixxu għall-ispejjeż tal-komun, iżda mhux tal-*lift.* Qalet li għalhekk meta kien hemm *lift* jissakkar, hija qatt ma kellha kopja taċ-ċavetta, u l-*lift* baqa' bis-serratura sakemm inbidel u sar wieħed ġdid. Ix-xhud qalet li meta ngħata l-inkarigu r-rikorrent, dan iddeċieda li biex l-affarijiet isiru kif suppost, ir-residenti kellhom jimxu mal-ftehim anness mal-kuntratt oriġinali

li kien sar mal-Awtorità tad-Djar. Qalet li hija ma xtaqitx tikkontribwixxi għal-*lift* il-ġdid, u kienet sostniet illi l-*lift* l-antik kien waqaf jaħdem għaliex kien hemm xi residenti li qegħdin jużawh biex itellgħu materjal u għamara, minflok iġibu *lifter* kif suppost. Qalet ukoll li r-rikorrent nomine kien beda jhedded li ser ifittixha bil-Qorti, u kien għalhekk li hija aċċettat li tħallas sehemha mill-ispejjeż tal-installazzjoni tal-*lift* il-ġdid. Kompliet tgħid li hija insistiet mar-rikorrent li ladarba l-*lift* oriġinali kien ta' erba' persuni u mhux ta' sitta, il-*lift* il-ġdid kellu jkun ta' erba' persuni, u għalhekk jekk xejn hija kellha tħallas is-sehem tagħha ta' *lift* iżgħar. Qalet li ftit qabel inqala' inċident li saħħilha l-fehma li hija ma kellhiex tħallas għal *lift* ġdid, meta f'Mejju tal-2019 rat xi ħaddiema jużaw il-*lift* il-ġdid biex itellgħu knaten u xkejjer bil-materjal. Kompliet tgħid li waqt il-laqgħa ġenerali li kienet saret, kien intlaħaq ftehim li l-*lift* m'għandux jintuża għal dawn l-affarijiet, u kien għalhekk li hija kellmet lir-rikorrent nomine dwar dan. Ix-xhud qalet li s-sid tal-appartament fejn kienu qegħdin isiru x-xogħlijiet kienet marret tħabbtilha, u qaltilha li ladarba hija kkontribwiet għal-*lift,* hija kellha jedd tagħmel użu minnu kif jidhrilha hi. Ix-xhud qalet li ftit qabel kienet rat persuna tgħabbi biċċa għamara antika u ddaħħalha fil-*lift.*

14. L-intimata **Olga Vladislavovna Foursa**, fl-*affidavit* tagħha qalet li hi u r-raġel tagħha, l-intimat l-ieħor f'dawn il-proċeduri, ilhom jgħixu hawn Malta mill-1994, u għamlu xi żmien jikru fejn joqogħdu, sakemm finalment xtraw l-appartament bin-numru 2, permezz ta' kuntratt tad-29 ta' Mejju, 2006. Qalet li l-proprjetà tagħhom hija *maisonette,* fil-livell terran tal-Binja, li tinsab f'*housing estate* tal-Gvern, u tinsab fil-kantuniera bejn Triq Ġebel San Martin u Triq Mikiel Busuttil. Qalet li f'kull sular hemm ħames fondi, u l-Binja hija ċirkondata

b'parapett fil-livell tal-bankina, u hemm ħajt diviżorju ta' erba' filati li jissepara l-parapett mill-bankina. L-intimata qalet ukoll li hemm żewġ xatbiet li jippermettu l-aċċess għall-parapett. L-intimata qalet li meta hi u r-raġel tagħha akkwistaw il-fond tagħhom mingħand terzi, ċerta Connie Attard, fil-kuntratt tat-trasferiment tal-proprjetà din kienet għamlet dikjarazzjoni li hija ma kinitx qiegħda tħallas il-kontribuzzjonijiet tal-komun għaliex hija kienet imblukkat il-bieb li jagħti għall-partijiet komuni tal-Binja, u ma kinitx qiegħda tagħmel użu minnhom, għajr biex tagħmel tiswijiet fuq l-*aerial* tat-televiżjoni, sabiex taċċedi għat-tank tal-ilma u sabiex taċċedi għall-*meters* tad-dawl u l-ilma tal-fond tagħha.[1] L-intimata kompliet tgħid li meta hi u r-raġel tagħha xtraw il-proprjetà tagħhom, fuq il-*carport* kien hemm tinda magħmula mill-aluminium, *plywood* u *membrane,* u meta kkonsultaw mal-perit tagħhom, dan kien infurmahom li din it-tinda kienet tpoġġiet hemm mingħajr permess. Qalet li dak iż-żmien huma kienu taw l-inkarigu lill-perit tagħhom sabiex jirregolarizza kull ħaġa li setgħet kienet mingħajr permess fil-proprjetà tagħhom, iżda dan kien infurmahom li kull ħaġa fil-proprjetà kienet koperta bil-permessi tal-ippjanar. L-intimata qalet li hija personalment qatt m'għamlet użu mil-*lift,* u sa fejn taf hi lanqas ir-raġel tagħha qatt m'għamel użu minnu. Kompliet tgħid li s-sid ta' qabilhom kienet infurmathom li sabiex jagħmlu użu mil-*lift* huma kellhom bżonn ċavetta, u li hi qatt ma kellha kopja taċ-ċavetta. Qalet li f'dawk id-drabi meta huma kellhom bżonn ikellmu lis-sidien tal-appartamenti ta' fuqhom dwar problemi li nqalgħu fil-proprjetà tagħhom, huma ma ppruvawx jagħmlu użu mil-*lift,* u hija qatt ma kellha bżonn tagħmel użu mil-*lift.* Żiedet tgħid li qabel il-ħatra tar-rikorrent

[1] *"The vendor declares that she is not paying any contribution for the common parts since she blocked the door leading to the common parts and is not making any use of the common parts except for repairs of television aerial, water tank and access for water and electricity meters."*

bħala amministratur, hi u r-raġel tagħha qatt ma kienu kkontribwew għall-ispejjeż tal-manutenzjoni ordinarja tal-partijiet komuni, u huma kkontribwew biss meta kien hemm il-ħtieġa ta' tiswijiet straordinarji, bħal meta beda dieħel l-ilma mit-tromba. Qalet ukoll li bdew jinqalgħu kwistjonijiet dwar il-*lift* wara l-ħatra tar-rikorrent bħala amministratur tal-binja. Qalet li waqt l-ewwel laqgħa li saret għar-residenti, ir-rikorrent kien qajjem il-kwistjoni tal-ħsarat li kellu l-*lift* l-antik, u kompliet tgħid li dakinhar ir-residenti li joqogħdu fil-pjan terran ilkoll ma qablux li l-*lift* l-antik kellu jinbidel. Kompliet tgħid li meta ttieħed vot dwar din il-kwistjoni, ir-residenti tas-sulari ta' fuq, li huma ferm aktar fin-numru, ilkoll qablu li għandu jiġi installat *lift* ġdid. Qalet li hija bdiet tattendi għal-laqgħat li bdew isiru għar-residenti fil-binja, u saret taf li l-Awtorità tad-Djar ma kinitx disposta li tagħmel tajjeb għall-ispejjeż tat-tiswija tal-*lift.* L-intimata qalet li r-rikorrent kien infurmahom li l-*lift* l-antik ma setax jissewwa u ppropona li jiġi installat *lift* ġdid li jkun ftit akbar mill-antik, għaliex id-differenza fil-prezz kienet minima. L-intimata qalet li kull darba li hi u r-raġel tagħha rċevew il-kontijiet, huma kienu jħallsuhom fil-pront, sakemm dawn ma kienx ikollhom x'jaqsmu mal-*lift.* Kompliet tgħid li meta r-rikorrent qalilhom li kien hemm xi pajpijiet fix-xaft li kellhom jitneħħew għaliex kienu tqiegħdu hemm b'mod irregolari, huma kienu qablu li jħallsu għat-tneħħija tagħhom għaliex kellhom pajp huma wkoll. Qalet li meta twaħħal il-*lift* il-ġdid, huma ntalbu jikkontribwixxu għall-ispejjeż tal-installazzjoni tiegħu u għal xi spejjeż oħra, u hi u r-raġel tagħha kienu insistew li ma ridux iħallsu għal dan il-*lift.* L-intimata kompliet tgħid li s-sidien tal-fondi l-oħra fil-pjan terran fil-bidu ma ridux jikkontribwixxu għall-ispejjeż tal-komun, iżda mbagħad qablu li jħallsu sabiex jevitaw li jkollhom problemi. Qalet li kien għalhekk li hi u r-raġel tagħha ħadu parir legali, u sussegwentement

ippreżentaw ittra uffiċjali, fejn iddikjaraw li huma ma kellhom l-ebda ħsieb li jagħmlu użu minn dan il-*lift.* L-intimata qalet li hija u r-raġel tagħha jħossu li m'għandhomx jikkontribwixxu għall-użu tal-*lift,* u huma lanqas m'għandhom ikunu mistennija jħallsu għall-ispejjeż anċillari relatati mal-użu tal-*lift,* partikolarment għall-kontijiet tad-dawl u l-manutenzjoni tiegħu. Qalet li dawn huma spejjeż li jiswew ħafna flus u hi u r-raġel tagħha m'għandhomx flus biex ikunu jistgħu jħallsu għal dan kollu. Qalet li huma jkunu disposti jħallsu biss f'każ li kull sid jintalab iħallas skont l-użu li huwa jagħmel mil-*lift,* iżda r-rikorrent ma riedx jikkonsidra din il-possibbiltà. Flimkien mal-*affidavit* tagħha, l-intimata ppreżentat kopja tal-kuntratt li permezz tiegħu hi u r-raġel tagħha akkwistaw il-fond deskritt bħala "*the flat internally numbered two (2) situated at ground floor level, underlying property of third parties, including the adjacent garden, and a back garden, forming part of a block of buildings named "Flats Independence, Binja San Clement" situated in the Government Estates at Ġebel San Martin in Żejtun ...".*

15. Ix-xhud **Pauline Ellul**, fix-xhieda tagħha quddiem it-Tribunal, spjegat li hija kienet xtrat l-appartament tagħha mingħand l-Awtorità tad-Djar. Qalet li hija tgħix fis-sular ta' isfel tal-Binja, u tagħmel użu mill-bejt darba fis-sena meta tkun trid taċċedi għat-tank tal-ilma tagħha. Għad-domandi li sarulha in kontroeżami, ix-xhud ikkonfermat li mal-kuntratt tal-akkwist tagħha hemm annessa lista ta' obbligi li s-sidien tal-appartamenti qablu li jimxu magħha. Qalet ukoll li l-*lift* li kien installat fil-Binja oriġinarjament, kien ilu jaħdem aktar minn tletin sena, iżda qalet li dan ma baqax tajjeb għaliex ma kienx qiegħed isir użu minnu kif suppost mis-sidien tal-binja.

<u>Id-Deċiżjoni Appellata</u>

16. Permezz tad-deċiżjoni mogħtija fis-16 ta' Settembru, 2020, it-Tribunal iddeċieda l-vertenza odjerna billi ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati, laqa' t-talbiet tar-rikorrent, u ordna lill-intimati jħallsu l-ammont ta' €1,063, bl-imgħax fuq l-ammont ta' €930 dekorribbli mid-data tal-preżentata tal-kawża sal-ħlas effettiv, u bl-imgħax fuq l-ammont ta' €133 jibda jgħaddi mid-data tas-sentenza sal-ħlas effettiv, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi l-kwistjoni odjerna tittratta binja ta' appartamenti imsejħa Binja San Klement, fiż-Żejtun, li tikkonsisti f'ħamsa u għoxrin (25) appartament. Il-konvenuti huma s-sid tal-appartament numru tnejn (2).

Illi r-residenti ta' din il-binja għamlu żmien jirregolaw il-kwistjonijiet li jinqalgħu fil-blokka permezz ta' deċiżjonijiet li kienu jieħdu bejniethom, iżda wasal żmien li ġie introdott l-attur bħala amministratur, li beda jagħmel il-laqgħat u beda jindirizza primarjament il-kwistjoni tal-lift, peress li dan kien wieħed antik u kien jieqaf regolarment.

Illi l-condomini tal-blokka ddeċidew illi jibdlu dan il-lift, peress li l-lift l-antik ma kienx vijabbli. Sabiex inbidel il-lift, inkiseb il-vot tal-maġġoranza tal-condomini. Il-konvenuti iżda wrew li huma ma kellhomx ħsieb li jużaw dan il-lift u anke ppreżentaw ittra uffiċjali sabiex jinformaw lill-amministratur li huma ma ridux jużawh (għalkemm lit-Tribunal ma jirriżultalux li kopja ta' din l-ittra uffiċjali ġiet preżentata fl-atti). Il-konvenuti qalu li huma baqgħu jħallsu l-ispejjeż tal-komun, u l-ħlas tal-attur bħala amministratur, iżda mal-lift ma ridux li jkollhom x'jaqsmu, għaliex ma użawhx.

Illi l-attur min-naħa l-oħra jsostni illi fil-kuntratt t'akkwist oriġinali, li bih is-sid preċedenti kien xtara mingħand l-Awtorita tad-Djar, kien hemm imniżżel b'mod ċar illi l-konvenut għandu parti mill-partijiet komuni, inkluż parti mill-bejt u mill-istess lift u għalhekk m'għandux ġustifikazzjoni għalfejn jiġi eżentat milli jagħmel ħlasijiet konnessi mal-istess.

Illi l-konvenuti laqgħu għal dan billi per via ta' eċċezzjoni ddikjaraw illi huma kienu avżaw lill-attur, b'ittra uffiċjali, li għall-fini tal-artikolu 9(1) tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta, ma kinux beħsiebhom jibbenefikaw mil-lift in kwestjoni, u dan in kwantu tali

lift jista' jagħti lok għal użu separat minn kull condominus, u għaldaqstant stiednu lill-attur sabiex jagħmel ċavetta fl-istess lift.

Illi l-artikolu 9(1) ċitat mill-konvenut jgħid:

"Dawk il-condomini li ma jkunux bi ħsiebhom jibbenefikaw minn dan it-tibdil jew tiġdid li jista' jagħti lok għal użu separat minn kull condominus, huma eżentati milli jikkontribwixxu għall-ispejjeż relattivi."

Illi iżda dan l-artikolu jkompli b'Artikolu 9(2) li jgħid:

"Id-dispożizzjonijiet tas-sub-artikolu (1) għandhom ikunu japplikaw biss għal dak it-tibdil jew tiġdid li, meta wieħed iqis il-kondizzjoni partikolari u l-prestiġju tal-condominium, ikun dekorattiv jew in-nefqa biex dan isir tkun waħda esaġerata."

Illi dan is-sub-artikolu tnejn (2) għalhekk jikkwalifika liema huma dawk il-każijiet fejn condominus jista' jkun eżentat milli jikkontribwixxi għall-ispejjeż relattivi; u dan ċioe f'żewġ każijiet; jew fejn ikun titjib jew tiġdid dekorattiv, jew inkella fejn in-nefqa għal tali titjib jew tiġdid tkun waħda esaġerata.

Illi f'dan il-każ l-installazzjoni ta' lift ġdid ma tistax titqies bħala tibdil jew tiġdid dekorattiv, u għalhekk din l-eċċezzjoni tista' tiġi sempliċiment skartata. Jibqa' illi wieħed jara iżda jekk in-nefqa in kwistjoni kinitx waħda esaġerata. Sabiex sar dan il-lift, l-ispiża kienet ta' dsatax-il elf, disa' mija u wieħed u erbgħin euro, li flimkien ma' xogħlijiet oħra anċillari wasslet għal spiża ta' tnejn u għoxrin elf u sbatax-il euro (€22,017). Fiċ-ċirkostanzi ma jidhirx li l-ispiża kienet waħda barra min-normal għal dan it-tip ta' lift, u lanqas il-konvenuti fil-verità ma allegaw li l-ispiża bħala tali kienet esaġerata.

Illi t-Tribunal għalhekk, bit-termini tal-applikabilità li toffri l-liġi nnifisha f'artikolu 9(2) tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jirriżultalux li l-konvenuti għandu xi għażla biex jiddeċiedi jekk jikkontribwixxux għal dan it-tiġdid jew le.
Illi wara li ra anke l-ewwel eċċezzjoni dwar il-legalità tad-deċiżjoni għall-bdil tal-lift, it-Tribunal anke f'dan il-każ ma rriżultalux li l-imsemmija deċiżjoni ttieħdet b'mod irritwali.

Illi kwantu għat-tieni eċċezzjoni, u ċioe li l-attur kellu jippreżenta prova dwar dak li nefaq, lit-Tribunal jirriżultalu illi permezz tad-dokumenti annessi mal-affidavit tiegħu, l-attur irnexxielu jipprova l-ispejjeż li saru u li tagħhom qed jintalab il-ħlas u ċioe tnax-il euro (€12) rappreżentanti l-ammont dovut għall-arretrati tal-kontijiet tad-dawl, u r-rimanenti ammont ta' mija u għoxrin euro (€120) għall-manutenzjoni u spejjeż oħra relatati mal-partijiet komuni tal-istess blokka. Ovvjament ma setgħetx tinġab prova dwar l-ammont ta' ħamsin euro dovut bħala ħlas minn qabel għal dak kollu li jista'

jinqala' fil-komun tal-binja, għaliex din mhijiex talba mibnija fuq riċevuta għal ħlas li diġà sar.

Illi t-Tribunal ra wkoll illi skont il-kuntratt ta' xiri oriġinali li kien hemm bejn l-Awtorità tad-Djar u s-sid ta' qabel, dan kien obbliga ruħhu li jħallas waħda minn ħamsa u għoxrin parti tal-ispejjeż, inkluż konsum tal-elettriku u manutenzjoni tal-lift. L-appartament mibjugh, ma nbieghx bhala appartament in vacuo, izda skont dak li kien gie mixtri originarjament, inkluz is-sehem fil-partijiet komuni, fosthom u mhux l-inqas fil-lift in kwistjoni. Għalhekk anke dak li taċċenna għalih il-konvenuta fl-affidavit tagħha, fis-sens li s-sid preċedenti kitbet li ma kinitx qed tħallas għall-kontribuzzjonijiet, bl-ebda mod ma jservi sabiex jeżenta mill-obbligu li tħallas, u dikjarazzjoni bħal dik għandha ftit li xejn effett fiċ-ċirkostanzi, anke jekk, kif qalet il-konvenuta, il-bieb tad-dħul l-antik ġie imbarrat għal kollox u sar bieb ta' barra ieħor.

Illi lanqas ma jagħmel ġustifikazzjoni l-fatt illi l-konvenuti ma jużawx il-lift in kwistjoni. Il-konvenuti jagħmlu hekk b'għażla tagħhom, u mhux għaliex ġew imwaqqfa jew għandhom xi restrizzjoni jew projbizzjoni.

Illi jirriżulta għalhekk illi l-eċċezzjonijiet tal-konvenut għandhom jinċaħdu.

Illi t-Tribunal fl-aħħar nett jiddikjara illi kwantu għall-imgħax, dan m'għandux jgħaddi bl-istess mod għas-somom kollha mitluba. Filwaqt illi l-konvenuti ma kellhom l-ebda raġuni għalfejn ma jħallsux għal-lift (€880), u għall-ispejjeż ta' dak li 'jista' jinqala' fil-komun (€50), kienu ġustifikati li jitolbu dokumenti dwar il-ħlasijiet l-oħra hawn fuq indikati ta' tnax il-euro (€12) u mija u għoxrin euro (€120). Dan se jiġi rifless f'din is-sentenza aktar 'l isfel.

Għaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, jilqa' t-talbiet tal-attur fil-kwalità tiegħu premessa u jikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-attur fil-kwalità tiegħu premessa s-somma ta' elf u tlieta u sittin euro (€1,063). L-imgħax fuq is-somma ta' disa' mija u tletin euro (€930) jibda jgħaddi mid-data tal-preżentata ta' din il-kawża sal-ħlas effettiv, filwaqt li l-imgħax fuq il-bilanċ ta' mija u tlieta u tletin euro (€133) jibda jgħaddi mid-data ta' din is-sentenza sal-ħlas effettiv. L-ispejjeż għandhom jitħallsu kwantu għal disa' partijiet minn għaxra mill-konvenuti, u parti minn għaxra mill-attur fil-kwalità tiegħu kif fuq premessa."

L-Appell

17. L-intimati ressqu l-appell tagħhom minn din id-deċiżjoni fis-6 ta' Ottubru, 2020, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex,

> *"... jogħġobha tvarja u timmodifika s-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Tribunal għal Talbiet Żgħar nhar is-16 ta' Settembru, 2020 fl-ismijiet* ***Philip Lomax fil-kwalità tiegħu ta' Amministratur tal-Binja San Klement, Triq Ġużi Abela, Żejtun vs Sergey Vasilievich Zakarechkin u Olga Vladislavovna Foursa*** *(Talba Numru 508/18 CZ), u dan billi tilqa' t-tieni eċċezzjoni, 1(b), tal-appellanti u tiċħad it-talba tal-appellat għal dak li jikkonċerna s-sehem pretiż mingħand l-appellanti mill-ispiża tal-lift fl-ammont ta' tmien mija u tmenin euro (€880) bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat."*

18. L-appellanti spjegaw li huma ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni tat-Tribunal għaliex fil-fehma tagħhom it-Tribunal naqas gravament kemm għal dak li jirrigwarda l-imparzjalità, kif ukoll għal dak li jirrigwarda l-ekwità, meta naqas għalkollox milli jqis l-eċċezzjoni 1(b) tal-appellanti fid-dawl tal-artikoli 9(1) u 9(2), kif ukoll tal-artikolu 11(2) tal-Kap. 398, speċjalment tenut kont tal-fatt li l-artikolu 11(2) huwa elenkat fl-artikolu 3 tal-Kap. 398 bħala wieħed minn dawk l-artikoli li japplikaw minkejja kull ftehim kuntrarju. L-appellanti qalu li l-artikolu 11(2) jipprovdi li meta l-ispejjeż isiru dwar xi ħaġa li sservi lill-*condomini* f'miżura mhux ugwali, l-ispejjeż jinqasmu fi proporzjon tal-użu li kull wieħed jista' jagħmel. Qalu li huwa ċar u ovvju li persuna li tgħix fil-pjan terran tagħmel ferm inqas użu mil-lift minn persuna li tgħix fit-tielet jew fir-raba' sular, u minkejja dan, il-*condomini* fis-sulari sovrastanti vvutaw sabiex ir-residenti tal-pjan terran jikkontribwixxu ugwalment għall-ispejjeż tal-installazzjoni u tal-manutenzjoni tal-*lift*. L-appellanti qalu li r-regola ġenerali stabbilita fl-artikolu 9(1) tal-Kap. 398 hija li dawk il-*condomini* li ma jkunux beħsiebhom jibbenefikaw minn dak it-

tibdil jew tiġdid li jista' jagħti lok għal użu separat minn kull *condominus,* huma eżentati milli jikkontribwixxu għall-ispejjeż relattivi. Qalu wkoll li huma kkomunikaw id-deċiżjoni tagħhom permezz ta' ittra uffiċjali esebita minnhom stess. Qalu li l-artikolu 9(2) tal-Kap. 398 iħalli lill-*condominus* jagħżel li ma jużax il-benefikat u ma jikkontribwixxix għalih fejn il-benefikat ikun ta' natura dekorattiva, jew jekk in-nefqa relattiva tkun waħda esaġerata. L-appellanti qalu li t-Tribunal, sabiex jiddetermina jekk in-nefqa kinitx esaġerata jew le, għamel konsiderazzjoni waħda biss, jiġifieri jekk *lift* normalment jiswiex daqskemm nefaq l-Amministratur. Qalu li huma mhumiex isostnu li l-*lift* inkwistjoni seta' sar bi spiża inqas, imma li huwa eċċessivament oneruż għalihom li jiġu obbligati jħallsu s-somma mitluba għal xi ħaġa li m'għandhomx bżonn u mhux fi ħsiebhom jużaw, meta min jużah u jikkawża tant spejjeż ta' elettriku, assigurazzjoni, u manutenzjoni, qiegħed jippretendi li jħallas daqshom, u jġegħelhom ikomplu jħallsu sehem ugwali fuq bażi regolari għal dawn l-ispejjeż. Qalu li hu hawn fejn jidħol l-artikolu 11(2).

19. L-appellanti qalu li minkejja li huma għamlu s-sottomissjonijiet tagħhom dwar il-fatt li huma ma jagħmlux u mhux fi ħsiebhom jagħmlu użu mil-*lift,* it-Tribunal qies li dan huwa fatt għalkollox irrelevanti, u għalhekk injora għalkollox l-artikolu 11(2) tal-Kap. 398. L-appellanti qalu wkoll li minkejja li l-artikolu 11(5) tal-Kap. 398 jagħti opportunità lil kull *condominus* li jmur arbitraġġ jekk l-ispejjeż jinqasmu bi ksur tal-artikolu 11(1), jiġifieri mhux skont il-valur tal-fondi rispettivi, dan ir-rimedju mhux mogħti għal ksur tal-artikolu 11(2) tal-Kap. 398, b'mod li huma esklussivament it-Tribunal u l-Qrati ordinarji li huma kompetenti sabiex jinfurzaw l-artikolu 11(2), li jista' jiġi applikat minn dawn il-Qrati biss fejn

il-maġġoranza tivvota, jew l-Amministratur jaġixxi, biex iġiegħlu *condominus* iħallas aktar mis-sehem ġust tiegħu skont l-artikolu 11(2).

20. L-appellanti qalu li huma qegħdin jappellaw biss mill-parti tad-deċiżjoni li tikkundannahom iħallsu l-ammont ta' €880, u mhux mill-parti tad-deċiżjoni dwar l-ispejjeż l-oħra li ġew ġustifikati waqt is-smigħ, u li dwarhom it-Tribunal ħa inkonsiderazzjoni l-fatt illi l-Amministratur irrifjuta li jiġġustifikahom qabel ma ġew istitwiti dawn il-proċeduri.

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

21. Fir-risposta tal-appell tiegħu l-appellat qal li t-talbiet tal-appellanti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u għalhekk għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż. L-appellat kompla jgħid li Qorti fi stadju ta' appell rari tiddisturba l-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti, f'dan il-każ it-Tribunal, għajr f'każijiet eċċezzjonali, u dan żgur li mhux wieħed minn dawk il-każijiet eċċezzjonali, għaliex it-Tribunal daħal sew fil-mertu tal-provi u eżamina l-każ bir-reqqa. L-appellat qal li minkejja li l-appellanti ddikjaraw li huma kienu avżawh permezz ta' ittra uffiċjali li għall-finijiet tal-artikolu 9(1) tal-Kap. 398, li ma kinux fi ħsiebhom jibbenefika mil-*lift* inkwistjoni, imma fl-istess ħin l-appellanti ma jistgħux jiċħdu l-fatt li huma għandhom sehem minn ħamsa u għoxrin mill-partijiet komuni tal-Binja, inkluż il-*lift* u l-bejt tal-istess Binja u dan skont il-kuntratt tal-akkwist oriġinali.

22. L-appellat qal li l-installazzjoni tal-*lift* ġdid saret kif rikjest mil-liġi, u eżatt kif regolat bl-Att dwar il-Condominia, jiġifieri waqt laqgħa li għaliha kien hemm

preżenti mhux inqas minn żewġ terzi tal-*condomini.* L-appellat kompla jgħid li l-allegazzjoni tal-appellanti li f'dan il-każ kien hemm apprezzament żbaljat tal-artikolu 9(1) u 9(2) tal-Kap. 398, hija kompletament skorretta u infondata, u kif jirriżulta mil-liġi msemmija, dawn l-artikoli jeżentaw biss lill-*condomini* milli jħallsu għall-ispejjeż meta tali tibdil jew tiġdid ikun dekorattiv jew in-nefqa tkun esaġerata. L-appellat qal li kif ikkonkluda t-Tribunal, l-installazzjoni ta' *lift* f'dan il-każ ma tistax titqies bħala tibdil jew tiġdid dekorattiv u għalhekk l-appellanti ma jistgħux jiġu eżentati milli jħallsu sehemhom mill-ispiża abbażi ta' din l-eċċezzjoni. L-appellat qal li minn eżami tal-fatti kif jirriżultaw mill-atti, jidher li t-Tribunal ikkonsidra sew li l-ammont minfuq għall-installazzjoni tal-*lift,* taqa' taħt dak li huwa kkonsidrat bħala normali u ma tistax titqies bħala waħda esaġerata.

23. L-appellat għamel riferiment għall-artikolu 11(1) tal-Kap. 398, li jgħid li l-ispejjeż għal tibdil għandhom jinqasmu bejn il-*condomini* fi proporzjon mal-valur tal-proprjetà tagħhom, u qal li l-artikolu 11(2) jgħid illi spejjeż għal ħaġa li sservi f'miżura ugwali jinqasmu bejn il-*condomini* fil-proporzjon tal-użu li jagħmlu minnha. L-appellat għamel riferiment għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Daniel u Francesca konjuġi Mifsud *vs.* Adrian Coppini pro et noe**[2], fejn ġie spjegat li l-artikolu 3 tal-Att dwar il-Condominia huwa waħda mid-dispożizzjonijiet li f'kull każ għandha tiġi osservata, u li kull ftehim kuntrarju m'għandu jkollu l-ebda effett. L-appellat għamel ukoll riferiment għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Joseph Camilleri et *vs.* Allcare Limited**[3], fejn ingħad illi l-fatt li *condominus* jagħżel minn jeddu li ma jużax il-ħaġa komuni li fuqha jkunu saru l-ispejjeż, ma

[2] 23.10.2018.
[3] 15.07.2016.

kienx rilevanti għall-finijiet tal-artikolu 11(2) tal-Kap. 398, għaliex il-kontribuzzjoni mill-*condominus* tiddependi mit-tgawdija potenzjali u mhux mit-tgawdija effettiva. L-appellat kompla jgħid li l-allegazzjoni tal-appellanti li l-obbligu tagħhom li jħallsu għall-ispejjeż ta' manutenzjoni bħall-elettriku huwa wieħed eċċessivament oneruż fuqhom, hija kompletament infondata u bla bażi u dan għaliex l-ispejjeż relatati mal-użu tal-*lift* meta jinqasmu bejn ħamsa u għoxrin huma verament minimi.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

24. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju ewlieni tal-appellant, u dan fid-dawl tas-sottomissjonijiet ippreżentati mill-appellati fir-risposta tagħhom u tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fid-deċiżjoni appellata. Din il-Qorti bażikament trid tiddeċiedi jekk *condominus* li ma jagħmilx użu effettiv u li m'għandux il-ħsieb li jagħmel użu mill-ħaġa komuni, għandux ikun obbligat li jikkontribwixxi sehmu mill-ispiża relattiva. F'dan il-każ l-appellanti qegħdin jirrifjutaw li jikkontribwixxi għall-ispejjeż tal-installazzjoni u l-ispejjeż rikorrenti tal-*lift,* li ġie installat fil-Binja. Fost is-sottomissjonijiet li għamlu l-appellanti, hemm dik li l-fond akkwistat minnhom essenzjalment huwa *maisonette* fil-pjan terran b'bieb għal barra, u mhux appartament bħalma għandhom il-kumplament tar-residenti fil-Binja, u għalhekk huma m'għandhomx għalfejn jagħmlu użu mil-*lift* għaliex m'għandhomx bżonn aċċess għall-bejt tal-Binja.

25. Il-Qorti semgħet lill-avukat difensuri tal-partijiet jittrattaw dwar dan il-punt, u filwaqt li l-avukat difensur tal-appellanti għamel riferiment għall-fatt li l-liġi Maltija hija msejsa fuq il-Kodiċi Ċivili Taljan, u għalhekk għamel ukoll riferiment għal xi ġurisprudenza Taljana f'dan ir-rigward, l-avukat difensur tal-appellat għamlet riferiment għall-kuntratt tal-akkwist oriġinali, li jistipula li kull wieħed mis-sidien tal-appartamenti fil-Binja għandu sehem indiviż ta' wieħed minn ħamsa u għoxrin parti tal-partijiet komuni tagħha. L-appellanti jissottomettu li huma ma kinux akkwistaw il-fond tagħhom direttament mingħand l-Awtorità tad-Djar, u għamlu riferiment għad-dikjarazzjoni li għamlet is-sid preċedenti tal-fond, li fuq il-kuntratt tal-akkwist tagħhom speċifikat li hija qatt ma kienet tikkontribwixxi għall-ispejjeż tal-komunjoni tal-Binja, u dan minkejja li ddikjarat ukoll li hija kellha aċċess għall-bejt u li fuq il-bejt kellha xi servizzi bħall-*aerial* tat-televiżjoni u t-tank tal-ilma. Imma din il-Qorti tirrileva li kull appartament fil-Binja ġie trasferit mill-Awtorità tad-Djar suġġett għall-istess kundizzjonijiet, u minn imkien ma jirriżulta li dawn il-kundizzjonijiet ġew varjati jew twarrbu meta l-fond inkwistjoni ġie trasferit lill-appellanti, irrispettivament mid-dikjarazzjoni li għamlet is-sid preċedenti f'dan ir-rigward. Barra minhekk waħda mill-klawsoli fil-kuntratt ta' trasferiment tispeċifika li:

> "Il-fond in vendita qed jinbiegħ bil-komunjoni mal-flats l-oħra fl-imsemmija Binja tas-segwenti partijiet komuni u ċioe: - il-passaġġ tal-entratura, il-bieb prinċipali u l-entrata, il-kurituri, it-taraġ kollu sa fuq il-bejt, it-tromba tat-taraġ, u l-bejt kollu u l-kamra ħdejn il-bejt, ix-xafts u l-bibien tax-xafts, il-bokka tal-lift, il-lift innifsu u l-kamra ta' ħdejn il-lift f'kull sular u l-partijiet li skont il-liġi huma komuni ..".

Il-Qorti tirrileva li l-Ftehim ta' Assoċjazzjoni tal-Binja inkwistjoni jgħid li l-partijiet komuni tal-Binja jinkludu l-bokka tal-*lift*, il-*lift* innifsu u l-kamra ta' ħdejn il-*lift*

f'kull sular, u s-sidien kollha tal-appartamenti f'din il-Binja huma marbuta b'dan il-Ftehim. Lanqas ma tirriżulta xi varjazzjoni fil-ftehim mas-sidien l-oħra tal-Binja, fis-sens li dawn ġew infurmati li ser jibdew iħallsu sehem minn tlieta u għoxrin minflok sehem minn ħamsa u għoxrin mill-partijiet komuni, għaliex tnejn mis-sidien tal-fondi fil-binja qegħdin jirrifjutaw li jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż tal-partijiet komuni.

26. Il-Qorti tirrileva wkoll li l-appellanti ma setgħux unilateralment u minn jeddhom jiddeċiedu li huma mhux se jikkontribwixxu għal xi parti mill-ispiża tal-partijiet komuni, iżda kellhom jistitwixxu proċeduri kontra l-Amministratur tal-Binja jekk dehrilhom li ma kellhomx jikkontribwixxu għal xi parti mill-ispejjeż mitluba. Punt ieħor li tqajjem mill-appellanti huwa dak dwar l-applikabilità tal-artikolu 11(1) tal-Kap. 398 għas-sitwazzjoni odjerna, fejn il-liġi tispeċifika li spejjeż marbuta mat-tibdil fil-partijiet komuni tal-binja għandhom jinqasmu bejn il-*condomini* fi proporzjon mal-valur tal-proprjetà tagħhom. Imma fil-fehma tal-Qorti dan l-artikolu mhuwiex applikabbli għall-każ odjern, għaliex dan l-artikolu japplika l-aktar f'sitwazzjonijiet fejn *condominus* ikun sid ta' *unit* bħalma huwa garaxx f'binja, u mhux għal sitwazzjonijiet fejn kull wieħed mis-sidien tal-Binja għandu appartament wieħed minn għadd ta' appartamenti, li lkoll huma bejn wieħed u l-ieħor tal-istess kobor u livell ta' tlestija.

27. Il-Qorti sejra tagħmel riferiment ukoll għal sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tal-15 ta' Lulju, 2016, fl-ismijiet **Joseph Camilleri et *vs.* Allcare Limited**, fejn ingħad illi:

> *"Il-fatt li condominus jagħżel li ma jagħmilx użu minn appartament li jifforma parti minn kondominju, ma jeżonerahx milli jikkontribwixxi sehem mill-ispejjeż. Is-subinċiż*

(2) qiegħed jirreferi għal dawk il-każijiet fejn ħaġa fil-kondominju, ***sa mill-bidunett*** *ma tkunx intiża għall-użu b'mod ugwali bejn il-condomini. Tista' tgħid li l-Artikolu 11(2) hu riproduzzjoni tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1123 tal-Kodiċi Ċivili Taljan, li jipprovdi:*

"Se si tratta **di cose destinate** a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno puo farne."

Il-Qorti Kassazzjoni Taljana fis-sentenza numru 17557 tal-1 t'Awissu, 2014, ikkummentat hekk dwar dan il-provvediment:

"La norma in questione ha infatti riguardo al godimento potenziale che il condominio può ricavare dalla cosa o dal servizio comune, atteso che quella del condomino è una obbligazione propter rem che trova fondamento nel diritto di comproprietà sulla cosa comune, sicché il fatto che egli non ne faccia uso non lo esonera dall'obbligo di pagamento della spesa."

Wieħed irid jiddetermina d-destinazzjoni tal-ħaġa li dwarha jkunu saru l-ispejjeż. Jista' jkun li d-destinazzjoni ta' ħaġa fil-kondominju tkun għall-użu b'mod divers bejn il-condomini u l-ħlas tal-ispejjeż fir-rigward ta' dik il-ħaġa tidher li għandha tkun fi proporzjon għall-użu li kull wieħed ***jista' jagħmel*** *u mhux fi proporzjon għall-użu li wieħed jagħmel. Jekk il-ħaġa hi* ***intiża*** *biex isservi lill-condomini f'miżura mhux ugwali, allura japplika l-artikolu 11(2). Tant din hi l-interpretazzjoni korretta li d-dispożizzjoni tipprovdi li l-ispejjeż "*... jinqasmu fi proporzjon tal-użu li **kull wieħed jista' jagħmel**" u mhux **"li jagħmel"**. Il-fehma tal-Qorti tkompli tissaħħaħ mit-test Ingliż tal-provvediment: "... the expenses shall be apportioned in proportion to the use that each one **can make**." *Il-fatt li l-condominus minn jeddu jagħżel li ma jagħmilx użu minn ħaġa, mhu ta' ebda rilevanza għall-finijiet tas-subinċiż (2) tal-artikolu 11 tal-Kap. 398.*

4. *Fil-fehma tal-Qorti skont l-Artikolu 11* (fn. 3 "(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"), *il-prinċipju hu li l-condominus għandu obbligu li jikkontribwixxi b'mod proporzjonali għall-ispejjeż, irrispettivament ikunx qiegħed effettivament jagħmel użu jew le mill-partijiet komuni. Il-provvediment mhuwiex jagħti rilevanza għall-użu* ***effettiv*** *li kull wieħed mill-condominii jkun qiegħed jagħmel. F'sentenza tal-Qorti Kassazzjoni Taljana (Tieni Sezzjoni numru 17557 tal-1 ta' Awwissu, 2014, intqal:*

> "In tema di condominio, fatta salva la diversa disciplina convenzionale, la ripartizione delle spese della bolletta dell'acqua, in mancanza di contatori di sottrazione installati in ogni singola unità immobiliare, va effettuata, ai sensi dell'art 1123 c.c. *(fn. 4 "Din id-dispożizzjoni tistipula:* "Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio per la prestazione dei servizi nell'interesse commune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione." *Provvediment li tista' tgħid li hu identiku għall-artikolu 11(1) tal-Kap. 398.)* comma 1, in base ai valori millesimali delle singole proprietà, sicce' e' viziata, per intrinseca irragonevolezza, la delibera asembleare, assuta a maggioranza, che – adottato il diverso criterio di riparto per persona in base al numero di coloro che abitano stabilmente nell'unità immobiliare – esenti al contempo dalla contribuzione i condomini i cui appartamenti siano rimasti vuoti nel corso dell'anno."

28. Il-Qorti qieset dan kollu fil-kuntest tas-sottomissjonijiet waqt it-trattazzjoni li saret quddiemha, partikolarment meta l-avukat difensur tal-appellanti spjega li dawn m'għandhomx għalfejn jagħmlu użu mill-partijiet komuni tal-Binja għaliex għandhom bieb li jagħti direttament għal barra, billi l-fond tagħhom kien maħsub u mfassal aktar biex jitqies bħala *maisonette* milli bħala appartament. L-appellanti qalu li s'issa huma qatt m'għamlu użu mil-*lift,* u dan minkejja li huma għandhom servizzi fuq il-bejt tal-Binja, bħat-tank tal-ilma u jekk inhu l-każ l-*aerial* tat-televiżjoni. Il-Qorti tqis illi ladarba l-appellanti jistgħu jagħmlu użu minn dan il-*lift* jekk tinqala' l-ħtieġa li jagħmlu dan, huma għandhom jikkontribwixxu għall-ispejjeż tal-installazzjoni u tal-manutenzjoni tal-lift bħal kull wieħed mill-koproprjetarji l-oħra tal-partijiet komuni fil-Binja. Barra minn hekk il-kuntratti tal-akkwist jispeċifikaw li kull wieħed mis-sidien fil-Binja għandu sehem wieħed minn ħamsa u għoxrin tal-partijiet komuni tagħha, liema partijiet komuni jinkludu l-*lift.* Minn imkien ma tirriżulta xi modifika fil-kuntratti b'tali mod li s-sidien l-oħra fil-Binja saru sidien ta' parti waħda minn tlieta u għoxrin, għaliex hemm tnejn mis-sidien li qegħdin isostnu li ma jridux

jagħmlu użu mil-*lift*. Il-proprjetà waħedha ta' parti indiviża mil-*lift* tpoġġi fuq l-appellanti l-oneru li huma wkoll, bħal kull wieħed mis-sidien l-oħra, joħorġu s-sehem tagħhom mill-ispejjeż tal-istallazzjoni u tal-manutenzjoni tal-*lift*, liema sehem jirriżulta fl-ammonti likwidati mit-Tribunal. Għalhekk tqis li l-aggravju ewlieni tal-appellanti mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi l-appell tal-appellanti billi tiċħad l-aggravju ewlieni sollevat mill-appellanti, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha.

Spejjeż tal-proċeduri fl-ewwel istanza għandhom jibqgħu kif deċiżi. Spejjeż ta' dan l-appell huma a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur