

Liema żvilupp jaqa' taht id-definizzjoni ta' *condominium*?

L-Industrija tal-kostruzzjoni hija waħda mil-pilastri ta' l-ekonomija tagħna u din mhux xi haġa li bdiet il-bieraħ. Kważi kull żvilupp illum huwa blokka ta' appartamenti li jkun fih aktar minn żewġ appartamenti u b'hekk l-istess blokka tkun taqa' taht id-definizzjoni tal-Liġi dwar il-*Condominia*.

Fil-fatt il-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta jispjega li *condominium* huwa bini jew grupp ta' bini fejn il-proprietà jew l-użu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni tiegħu hija ta' żewġ persuni jew iktar, liema partijiet komuni ma jkunux diviżibbli, biss l-proprietà tad-diversi oqsma separati hija tal-istess żewġ persuni jew iżjed.

Interessanti l-fatt li żewġ fondi jew iżjed, fejn fond wieħed minnhom ikun sovrastatni fuq ieħor, u fejn ikun hemm biss għadd ta' servitujiet tal-fondi fuq xulxin bħal fejn il-katusi, jew is-sistema tad-drenaġġ, jew fejn żewġ fondi jew aktar għandhom biss taraġ komuni minn barra jew indani esterni komuni, m'għandhomx jitqiesu bħala *condominium*. Dan ifisser li meta per eżempju ikollok żewġt maisonette, jew aħjar mezzanin, liema jkollu s-servizzi mmsemija komuni dan ma jfissirx li huma *condominium*.

Kemm-il darba ma jkunx jirriżultax mit-titolu li jkollhom, l-ishma fil-partijiet komuni għandhom jitqiesu bħala li jkunu maqsumin b'mod indaq bejn is-sidien tad-diversi oqsma separati, cioè tal-fondi formati parti mill *condominium*.

Il-*condomini* jistgħu jipprovdu, permezz tal-vot tal-maġġoranza, fil-parametri li titlob il-Liġi, għall-egħmil ta' tibdil jew tiġdid fil-partijiet komuni li jkunu jikkonsistu f'benefikat jew jagħtu lok għal użu aktar komdu jew tgawdija aħjar tal-partijiet komuni. Minkejja dan, xorta għandhom jitqiesu bħala tibdil jew tiġdid it-twessiegh tal-bieb ta' dħul komuni; l-installazzjoni ta' lift; l-installazzjoni ta' sistema ta' *hall-porter*; u l-bdil ta' biża fi ġnien jew fi spazju ta' pparkjar intern. Tajjeb ikun iċċarat li m'għandux isir tibdil jew tiġdid fil-partijiet komuni kemm-il darba ma jkunx hemm il-kunsens unanimu tal-*condomini* kollha fejn dak li jibdel l-estetika u d-dehra tal-*condominium*; jew dak li jolqot b'mod sostanzjali l-użu jew it-tgawdija ta' xi parti komuni minn xi wieħed mill-*condomini*; jew dak li jista' jippreġudika l-istabbiltà jew is-sigurezza tal-bini.

Interessanti jkun aċċennat li arja fuq *condominium* tkun ta' sid wieħed u mhux tal-*condomini* l-oħra. Is-sid ikun jista' jekk jibni fuq dik l-arja jestendi l-partijiet komuni, a spejjeż tiegħu, biex jaqdu wkoll l-oqsma separati minnu mibnija fuq l-arja, u s-sehem tiegħu mill-ispejjeż li għandhom x'jaqsmu mal-partijiet komuni għandhom, sakemm il-partijiet ma jiftehmux mod ieħor, jiġu ridistribwiti bejn is-sidien skont il-proporzjon li l-oqsma separati ġodda huma mill-oqsma separati kollha fil-*condominium*. Meta jkun il-każ huwa mportanti li s-sid tal-arja fuq *condominium* fil-kuntratt ta' akkwist tiegħu ikun irriserva ċertu drittijiet bħas-servitujiet tas-servizzi u ftuħ ta' twieqi ġodda, u dan dejjem sabiex jevita problemi fil-futur meta jiġi biex jiżviluppa l-arja in kwestjoni.

Il-Liġi titlob ukoll li l-*condomini* jiffurmaw assoċjazzjoni tal-*condominium* u dan sabiex din tkun tista tiegħu tnebbi l-amministrazzjoni u l-manutenzjoni neċessarja tal-partijiet komuni. Il-*condomini* jappuntaw amministratur li għandu jkun responsabbli għall-immaniġġjar tal-partijiet komuni. L-istess amministratur għandu r-responsabbiltà sabiex mhux biss jara li l-blokka speċjalment il-partijiet komuni ikunu miżmuma tajjeb imma għandu jkun responsabbli għall-finanzi miġbura minn fost il-*condomini*. Il-Liġi ukoll tiegħu tnebbi sabiex tidentifika min huwa l-persuna li għanda tkun vestita bir-responsabbiltà legali u ġuridika għall-assoċjazzjoni tal-*condominium*. Dan ifisser li l-amministratur registrat mar-registratur tal-artijiet (*ai termin tal-Att dwar il-Condominia*) jista' jharrek lill-*condomini* li ma ikunux halsu l-kontribuzzjoni tagħhom għal manutenzjoni tal-partijiet komuni jew lil terzi oħra bħal

kuntratturi li jkun għamli xi xogħol. Jekk wieħed mil-*condomini* jkun irid jieħu xi azzjoni kontra l-assoċjazzjoni tal-*condominium* dan għandu jharrek lill-amministratur.

Interessanti l-fatt li mhux kull azzjoni legali trid tispicċa l-Qorti u dan peress li l-Att dwar il-*Condominia* jistabbilixxi sitwazzjonijiet fejn l-partijiet ikollhom iressqu l-vertenza tagħhom quddiem iċ-Ċentru Malti għall-Arbitraġġ.

Illum il-ġurnata jeżistu bosta kumpaniji li jipprovdu s-servizzi tagħhom bħala amministraturi tal-*condominium* iżda wieħed dejjem għandu jkun vigiliant dwar il-kondizzjonijiet stipulati fil-kuntratt ta' ngaġġ, u b'hekk ikun għaqli jekk il-*condomini* jikkellmu ma avukat qabel jiffirmaw kwalunkwe document jew kuntratt.

Dan l-artiklu jagħti ħarsa ġenerali relatata ma' l-Att dwar il-Condominia u m'għandux ikun interpretat bħala xi parir legali. Minhabba l-fatt li l-artiklu jkun limitat b'numru ta' kliem, ma jkunx possibbli li jiġu indirizzati l-provedimenti kollha tal-liġi u s-sitwazzjonijiet kollha relatati mal-Liġi li tirregola l-Condominia.

Liema żvilupp jaqa' taht id-definizzjoni ta' condominium?

L-industrija tal-kostruzzjoni hija wahda mil-pilastri tal-ekonomija tagħna u din mhux xi haġa li bdiel ilbierah. Kważi kull żvilupp illum huwa blokka ta' appartamenti li jkun fih aktar minn żewġ appartamenti u b'hekk l-istess blokka tkun taqa' taht id-definizzjoni tal-Liġi dwar il-Condominia.

Fil-fatt il-Kapitlu 398 tal-Liġijiet ta' Malta jispjega li *condominium* huwa bini jew grupp ta' bini fejn il-propjeta' jew l-użu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni tiegħu hija ta' żewġ persuni jew iktar, liema partijiet komuni ma jkunux divizibbli, biss il-propjeta' tad-diversi oqsma separati hija tal-istess żewġ persuni jew iżjed.

Interessanti l-fatt li żewġ fondi jew iżjed, fejn fond wieħed minhom ikun sovrastanti fuq ieħor, u fejn ikun hemm biss għadd ta' servitutijiet tal-fondi fuq xulxin bhal fejn il-katusi, jew is-sistema tad-drenaġġ, jew fejn żewġ fondi jew aktar għandhom biss taraġ

komuni minn barra jew indani esterni komuni, m'għandhomx jitqiesu bħala *condominium*. Dan ifisser li meta pereżempju jkollok żewġ maisonettes, jew ahjar mezzanin, liema jkollu s-servizzi msemmija komuni, dan ma jfissirx li huma *condominium*.

Kerem-il darba ma jkunx jirriżulta mit-titlu li jkollhom, l-ishma fil-partijiet komuni għandhom jitqiesu bħala li jkun maqsumin b'mod indaqs bejn is-sidien tad-diversi oqsma separati, cioè tal-fondi formati parti mill-*condominium*.

Il-*condomini* jistgħu jipprovdu, permezz tal-vot tal-maġġoranza, fil-parametri li titlob il-liġi, għall-għemil ta' tibdil jew tiġdid fil-partijiet komuni li jkun jikkonsistu f'benefikar jew jagħtu lok għal użu aktar komdu jew tgawdija ahjar tal-partijiet komuni. Minkejja dan, xorta għandhom jitqiesu bħala tibdil jew tiġdid it-tweessiegh tal-bieb ta' dħul komuni; l-istallazzjoni ta' lift; l-

istallazzjoni ta' sistema ta' *hall-porter*; u l-bdil ta' biha fi ġnien jew fi spazju ta' pparkjar intem.

Tajjeb ikun iċċarat li m'għandux isir tibdil jew tiġdid fil-partijiet komuni kemm-il darba ma jkunx hemm il-kunsens unanimu tal-*condomini* kollha fejn dak li jibdel l-estetika u d-dehra tal-*condominium*; jew dak li joġġot b'mod sostanzjali l-użu jew it-tgawdija ta' xi parti komuni minn xi wieħed mill-*condomini*; jew dak li jista' jippreġudika l-

spejjeż tiegħu, biex jaqdu wkoll l-oqsma separati minn minbija fuq l-arja, u s-sehem tiegħu mill-ispejjeż li għandhom x'jaqsmu mal-partijiet komuni għandhom, sakemm il-partijiet ma jifhemux mod ieħor, jiġi ridistribwiti bejn is-sidien skont il-proporzjon li l-oqsma separati godda huma mill-oqsma separati kollha fil-*condominium*. Meta jkun il-każ huwa importanti li s-sid tal-arja fuq *condominium* fil-kuntratt ta' akkwist tiegħu jkun irriserva ċertu drittijiet bħas-

M'għandux isir tibdil jew tiġdid fil-partijiet komuni kemm-il darba ma jkunx hemm il-kunsens unanimu

istabbiltà jew is-sigurezza tal-bini.

Interessanti jkun aċċennat li arja fuq *condominium* tkun ta' sid wieħed u mhux tal-*condomini* l-oħra. Is-sid ikun jista' jekk jibni fuq dik l-arja jestendi l-partijiet komuni, a

servitutijiet tas-servizzi u ftuħ ta' twejċi godda, u dan dejjem sabiex jevita problemi fil-futur meta jiġi biex jiżviluppa l-arja inkwistjoni.

Il-liġi titlob ukoll li l-*condomini* jiffurmaw assoċjazzjoni tal-*condominium* u dan sabiex din tkun tista' tiegħu hsieb l-amministrazzjoni u l-manutenzjoni neċessarja tal-partijiet komuni. Il-*condomini* jappuntaw amministratur li għandu jkun responsabbli għall-immaniġġjar tal-partijiet komuni. L-istess amministratur għandu r-responsabbiltà sabiex mhux biss jara li l-blokka speċjalment il-partijiet komuni jkun mizmuma tajjeb, imma għandu jkun responsabbli għall-finanzi miġbura minn fost il-*condomini*. Il-liġi wkoll tiegħu hsieb sabiex tidentifika min huwa l-persuna li għandha tkun vestita bir-responsabbiltà legali u ġuridika għall-assoċjazzjoni tal-*condominium*. Dan ifisser li l-amministratur registrat mar-registratur tal-artijiet (ai termin tal-Att dwar il-Condominia) jista' jharrek lill-*condomini* li



Natalino Caruana De Brincat
Avukat

ma jkunux halsu l-kontribuzzjoni tagħhom għal manutenzjoni tal-partijiet komuni jew lil terzi oħra bhal kuntratturi li jkun għamli xi xogħol. Jekk wieħed mill-*condomini* jkun irid jieħu xi azzjoni kontra l-assoċjazzjoni tal-*condominium*, dan għandu jharrek lill-amministratur.

Mhux kull azzjoni legali trid tispicċa l-Qorti u dan peress li l-Att dwar il-*Condominia* jistabbilixxi sitwazzjonijiet fejn il-partijiet ikollhom iressqu l-vertenza tagħhom quddiem iċ-Ċentru Malti għall-Arbitraġġ.

Illum il-ġurnata jeżistu bosta kumpaniji li jipprovdu s-servizzi tagħhom bħala amministraturi tal-*condominium* iżda wieħed dejjem għandu jkun vigiliant dwar il-kondizzjonijiet stipulati fil-kuntratt ta' ngaġġ, u b'hekk ikun għaqli jekk il-*condomini* jikkellmu ma' avukat qabel jiffirmaw kwalunkwe dokument jew kuntratt.

Dan l-artiklu jagħti ħarsa ġenerali relatata mal-Att dwar il-Condominia u m'għandux ikun interpretat bħala xi parir legali. Minhabba l-fatt li l-artiklu jkun limitat b'numru ta' kliem, ma jkunx possibbli li jiġu indirizzati l-provedimenti kollha tal-liġi u s-sitwazzjonijiet kollha relatati mal-Liġi li tirregola l-Condominia.