

## **MALTA**

### **ATT Nru. XXIX ta' l-1997**

ATT mahruġ b'ligi mill-Parlament ta' Malta..

**ATT biex jirregola *Condominia*.**

### **ACT No. XXIX of 1997**

AN ACT enacted by the Parliament of Malta.

**AN ACT to regulate *Condominiums*.**

Naghti l-kunsens tiegħi.

(L.S.)

UGO MIFSUD BONNICI  
President

26 ta' Diċembru, 1997

# ATT Nru. XXIX ta' l-1997

## *ATT biex jirregola Condominia*

IL-PRESIDENT, bil-parir u l-kunsens tal-Kamra tad-Deputati, imlaqqgħa f' dan il-Parlament, u bl-awtorità ta' l-istess, hareġ b'ligi dan li ġej:—

1. Dan l-Att jista' jissejjah l-Att ta' l-1997 dwar il-*Condominia*, u għandu jidhol fis-seħh f'dik id-data li l-Ministru responsabbli għall-gustizzja jista' jistabbilixxi permezz ta' avviż fil-Gazzetta u jistgħu jiġu hekk stabbiliti dati differenti għal dispożizzjonijiet u għanijiet differenti tiegħu. Titolu fil-qosor u bidu fis-seħh.

2. (1) *Condominium* huwa bini jew grupp ta' bini fejn il-proprjetà jew l-użu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni tiegħu hija ta' żewġ persuni jew iżjed *pro indiviso* u l-proprjetà tad-diversi oqsma separati hija ta' l-istess żewġ persuni jew iżjed *pro diviso*. Tifsira ta' condominium.

Iżda żewġ fondi jew iżjed fejn fond wiehed jew iżjed minnhom ikun sovrastanti fond iehor, u fejn ikun hemm biss għadd ta' servitujiet tal-fondi fuq xulxin, u fejn il-katusi ta' l-ilma biss ikunu komuni, m'għandhomx jitqiesu bħala *condominium*.

(2) Ghall-finijiet ta' dan l-Att, *condominus* tfisser is-sid ta' qasam separat u tinkludi wkoll l-enfitewta jew l-użuftruttwarju ta' l-istess qasam.

Il-partijiet ma jistghu jagħmlu ebda ftehim li jmur kontra ċerti dispożizzjonijiet.

3. Id-dispożizzjonijiet ta' l-artikolu 4, is-subartikoli (2) u (3) ta' l-artikolu 6, l-artikoli 7, 8 u 10, is-subartikolu (2) ta' l-artikolu 11, l-artikolu 15, is-subartikolu (2) ta' l-artikolu 16, 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.

Ċerti dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili ma japplikawx. Kap. 16.

4. Id-dispożizzjonijiet tat-Titolu V tat-Taqsima I tat-TIENI KTIEB tal-Kodiċi Ċivili m'għandhomx ikunu japplikaw għal proprjetà li tkun *pro indiviso* fil-partijiet komuni tal-*condominium*.

Partijiet komuni tal-*condominium*.

5. Kemm-il darba ma jirriżultax xort'ohra mit-titolu tas-sidien ta' l-oqsma separati, jew sakemm ma jkunx hemm qbil mod iehor bejn il-*condomini* b'att pubbliku, il-partijiet komuni ta' *condominium* huma dawn li ġejjin, ukoll jekk wiehed jew iżjed mill-*condomini* ma jagħmilx użu minnu:

(a) l-art li fuqha jkun mibni l-*condominium*, il-pedamenti, il-hitan ta' barra, inkluzi l-hitan diviżorji komuni mal-fondi ta' biswit, is-soqfa, ix-xaftijiet, it-taraġ, il-bibien ta' dhul komuni, intrati, trombi tat-taraġ, btiehi, ġonna, l-arja li tiġi fuq il-proprjetà kollha u b'mod ġenerali, kull parti ohra tal-proprjetà li għandha għan li tintuża b'mod komuni;

(b) il-partijiet li jintużaw bħala intrata u bħala kamra tal-ħasil komuni u l-partijiet li jintużaw bħala *porter's lodge*, għat-tagħmir ta' *central heating*, u għal kull faċilità ohra li għandha għan li tintuża b'mod komuni; u

(ċ) id-dwal, bjar, tankijiet, akwedotti, drenagġi, pajpijiet tal-katusi ta' l-ilma, kull stallazzjoni għall-ilma, gass, elettriku, tishin u servizzi ohra simili sa fejn daww l-istallazzjonijiet jaqsmu lejn il-proprjetà esklużiva ta' kull *condominus*, u kull opra, stallazzjoni u oġġett ta' kull għamla li tkun li għandhom għan li jintużaw b'mod jew għal benefiċċju komuni.

Drittijiet ta' *condomini*.

6. (1) Kemm-il darba ma jkunx hekk jirriżulta mit-titolu li jkollhom, l-ishma fil-partijiet komuni għandhom jitqiesu bħala li jkunu maqsumin b'mod indaqs bejn is-sidien tad-diversi oqsma separati.

(2) *Condominus* ma jistax jirrinunzja għall-jeddijiet li jkollu fil-partijiet komuni.

(3) *Condominus* ma jistax jiddisponi mid-drittijiet tieghu fil-partijiet komuni separatament mid-drittijiet tieghu fil-partijiet li huwa jkollu b'mod separat *pro diviso*; lanqas ma jista' jiddisponi mid-drittijiet tieghu fil-partijiet li huwa jkollu b'mod separat *pro diviso* separatament mid-drittijiet tieghu fil-partijiet komuni.

7. Ebda sehem mid-drittijiet komuni ma jista' jiġi diviż jew imnehhi minghajr ma jkun hemm il-kunsens tal-*condomini* kollha. Il-partijiet komuni  
ma jinqas mux.

8. (1) Il-*condomini* jistghu jipprovdu, permezz tal-vot tal-maġġoranza msemmi fis-subartikolu (7) ta' l-artikolu 22, għall-ghemil ta' tibdil jew tiġdid fil-partijiet komuni li jkunu jikkonsistu f'benefikat jew jagħtu lok għal użu aktar komdu jew tgawdija ahjar tal-partijiet komuni. Tibdi'

(2) Minkejja l-generalità tas-subartikolu ta' qabel ta' dan l-artikolu, għandhom jitqiesu bħala tibdil jew tiġdid dawn li ġejjin:

- (a) it-twessigh tal-bieb ta' dhul komuni;
- (b) l-istallazzjoni ta' lift;
- (ċ) l-istallazzjoni ta' sistema ta' *hall-porter*;
- (d) il-bdil ta' bitha fi ġnien jew fi spazju ta' parkjar intern.

(3) M'għandux isir dan it-tibdil jew tiġdid li ġej fil-partijiet komuni kemm-il darba ma jkunx hemm il-kunsens unanimu tal-*condomini* kollha:

- (a) dak li jibdel l-estetika u d-dehra tal-*condominium*; jew
- (b) dak li jolqot b'mod sostanzjali l-użu jew it-tgawdija ta' xi parti komuni minn xi wiehed mill-*condomini*; jew
- (ċ) dak li jista' jippreġudika l-istabbiltà jew is-sigurezza tal-bini.

(4) Fejn l-arja fuq *condominium* tkun ta' sid wiehed u mhux tal-*condomini* l-oħra, hu 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 iehor, jiġu ridistribwiti bejn is-sidien skond il-proporzjon li l-oqsma separati godda huma mill-oqsma separati kollha fil-*condominium*.

Spejjeż esagerati  
jew tibdil  
dekorattiv.

9. (1) Dawk il-*condomini* li ma jkunux bi hsiebhom jibbenefikaw minn dak it-tibdil jew tiġdid li jista' jaghti lok għal użu separat minn kull *condominus*, huma eżentati milli jikkontribwixxu għall-ispejjeż relattivi.

(2) Id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu għandhom ikunu japplikaw biss għal dak it-tibdil jew tiġdid li, meta wiehed iqs il-kondizzjoni partikolari u l-prestigju tal-*condominium*, ikun dekorattiv jew in-nefqa biex dan isir tkun wahda esagerata.

(3) Fil-każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, dawk il-*condomini* jew l-*aventi causa* partikolari tagħhom fl-oqsma relattivi jistgħu madankollu f'kull waqt ikollhom sehem mill-benefiċċji li jirriżultaw bit-tibdil jew bit-tiġdid li jsir fil-partijiet komuni jekk huma jikkontribwixxu għall-ispejjeż li jsiru sabiex dawn l-opri jsiru u jinżammu fi stat ta' preservazzjoni tajba. Dik il-kontribuzzjoni għandha tkun ekwivalenti għal dak li dawk il-*condomini* kienu jhallsu għall-ispejjeż li jsiru sabiex dawk l-opri jsiru u jinżammu fi stat tajjeb ta' preservazzjoni, li kieku ddeċidew li jibbenefikaw minn dak it-tibdil jew tiġdid meta dawn ikunu saru originarjament. Dik il-kontribuzzjoni tithallas, *tramite* l-amministratur, lill-*condomini* l-oħra.

(4) Jekk żewġ-terzi mill-oqsma rappreżentati waqt laqgħa jiddeċiedu li jagħmlu xi tibdil li ma jkunx jaghti lok għal użu separat minn kull *condominus*, il-*condomini* kollha għandhom jikkontribwixxu għall-ispejjeż ta' dak it-tibdil kollu fi proporzjon għall-ishma tagħhom skond is-subartikolu (1) ta' l-artikolu 6.

Hsara kaġunata  
lill-partijiet komuni  
b'xogħlijiet li jsiru  
fil-partijiet mhux  
komuni.

10. Ebda *condominus* ma jista' jagħmel xogħlijiet fil-proprjetà individwali tiegħu li tista' tikkaġuna hsara fil-partijiet komuni.

Tqassim ta'  
l-ispejjeż.

11. (1) L-ispejjeż meħtieġa għall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji, għat-tgawdija tal-partijiet komuni, għall-ġhoti 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.

(2) Meta l-ispejjeż isiru dwar xi haġa li sservi lill-*condomini* f'miżura mhux uguali, l-ispejjeż jinqasmu fi proporzjon ta' l-użu li kull wiehed jista' jagħmel.

(3) Meta bini għandu diversi torgien, btiehi, bjuet jew hwejjeġ oħra li jkunu magħmula biex iservu xi parti wahda tal-bini intier, l-ispejjeż għall-manutenzjoni tagħhom ikunu a karigu tal-grupp tal-*condomini* li jistgħu jagħmlu użu minnhom.

(4) Sakemm ma jigix mod iehor miftiehem bejniethom, *condominus* ikollu dritt jitlob minghand inkwilin tal-qasam separat tieghu dik il-parti ta' l-ispejjeż imsemmija fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu li ghandhom x'jaqsmu ma' manutenzjoni li skond id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, huma a karigu ta' l-inkwilin.

(5) Meta *condominus* iqis li s-sehem tieghu ghar-rigward ta' dawk l-ispejjeż ma jkunx wiehed gust fil-qies tal-valur tad-drittijiet li ghandu bhala wiehed mis-sidien tal-*condominium*, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ.

12. (1) Meta saqaf ikun parti komuni u jkun is-saqaf ta' sular t'isfel u l-paviment ta' sular ta' fuq ta' *condominium*, l-ispejjeż li jsiru għall-manutenzjoni u għat-tiswijiet ordinarji u straordinarji ta' dak is-saqaf għandhom isiru nofs mill-*condominus* tas-sular t'isfel u n-nofs l-iehor mill-*condominus* tas-sular ta' fuq.

Manutenzjoni  
u tiswija  
tas-soqfa.

(2) Il-*condominus* tas-sular ta' fuq għandu jhallas l-ispejjeż kollha li jkollhom x'jaqsmu mat-tqeghid tal-madum tal-paviment.

(3) Il-*condominus* tas-sular t'isfel għandu jhallas l-ispejjeż kollha li jkollhom x'jaqsmu mat-tiżbigh u d-dekorazzjoni tas-saqaf kif ukoll ma' dawk is-sevizzi fuq is-saqaf li għandhom x'jaqsmu mas-sular ta' isfel.

(4) Meta s-sular ta' fuq jew is-sular t'isfel ikun jagħmel parti mill-partijiet komuni, l-ispejjeż imsemmija fis-subartikoli (2) u (3) għar-rigward ta' dak is-sular li hu parti komuni għandhom jithallsu mill-amministratur f'isem il-*condomini*.

13. Il-*condominus* li jkollu proprjetà assoluta u użu assolut ta' parti mill-arja jew ta' l-arja kollha ta' fuq il-*condominium* jista' jibni strutturi godda, b'dan illi ma jkunx miżmum milli jagħmel dan mit-titolu tieghu li jkollu bhala proprjetarju u li dawk l-istrutturi ma jkunux jikkagunaw xi hsara fl-istabbiltà tal-bini jew ma jkunux jolqtu t-tgawdija tad-drittijiet li l-*condomini* l-oħra jkollhom fil-*condominium*.

Bini ta' strutturi  
godda fl-arja ta' fuq  
il-*condominium*.

14. (1) Kemm-il darba l-*condomini* kollha ma jkunux jaqblu jew kemm-il darba ma jigix provdut xort'oħra fit-titolu, jekk *condominium* jinqered għal kollox jew b'mod sostanzjali kull wiehed mill-*condomini* jista' jitlob il-bejgh bl-irkant tal-*condominium* kollu.

Qerda totali jew  
parzjali  
tal-*condominium*.

(2) Meta l-qerda ta' *condominium* ma tkunx wahda totali jew sostanzjali, fil-laqgħa għandu jigi diskuss u deċiż dwar il-bini mill-gdid tal-partijiet komuni.

(3) Kull *condominus* ikun marbut li jibni mill-ġdid il-qasam tiegħu, u li f'kull żmien jagħmel fih kull tiswija mehtieġa bil-ghan li jżommu f'kondizzjoni tajba.

(4) Id-dispożizzjonijiet tas-subartikoli (1), (2) u (3) ta' dan l-artikolu għandhom ikunu japplikaw minkejja kull dritt għad-danni li l-*condominus*, jew il-*condomini*, jista' jkollhom kontra *condominus* ieħor jew *condomini* oħrajn.

(5) Kull wiehed mill-*condomini* jkollu d-dritt li jżid fis-sehem ta' l-assigurazzjoni tiegħu għar-rigward ta' dik il-parti mill-*condominium* li huwa jkollu *pro diviso*.

(6) L-ispejjeż tal-bini mill-ġdid u ta' l-assigurazzjoni msemmija fis-subartikolu (2) ta' dan l-artikolu għandhom jithallsu mill-*condomini* bi proporzjon għall-ishma tagħhom fil-*condominium* skond is-subartikolu (1) ta' l-artikolu 6.

(7) Meta *condominus* iqis li s-sehem tiegħu dwar xi spejjeż kif stabbilit fis-subartikolu (7) ta' dan l-artikolu ma jkunx wiehed ġust fil-qies tal-valur tad-drittijiet li għandu bħala wiehed mis-sidien tal-*condominium*, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ. Dak ir-riferiment għandu jkun regolat kif ġej:

(a) dak ir-riferiment għandu jsir mhux iktar tard minn tliet xhur mid-data meta jiġi mgħarraf bl-ammont tas-sehem tiegħu;

(b) l-amministratur u l-*condomini* l-oħra għandhom jidhlu bħala parti fil-proċedimenti; u

(c) l-arbitru għandu jqis prinċipalment il-valur tal-jeddijiet tal-*condominus* li jkun qed jagħmel ir-riferiment ikollu bħala sid, bi proporzjon għall-valur tal-*condominium* kollu.

Hatra u tnehhija  
ta' amministratur.

15. (1) Meta jkun hemm iktar minn tliet *condomini*, il-laqgħa tal-*condomini* għandha tahtar amministratur. Jekk il-laqgħa ma tagħmilx dik il-hatra, il-kwestjoni għandha tiġi riferita għall-arbitraġġ minn *condominus* wiehed jew iktar u l-amministratur jinhatar mill-arbitru. Meta jkun hemm tliet *condomini* jew inqas, dawn jamministraw flimkien kemm-il darba ma jiftehmux xort'oħra.

(2) Kemm-il darba ma jiġix provdut xort'oħra fil-hatra tiegħu, l-amministratur għandu jibqa' fil-kariga għal żmien sentejn, b'dan illi huwa għandu jibqa' jżomm il-kariga sakemm jinhatar amministratur ieħor skond is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu.

(3) Meta l-amministratur ikollu hsieb li jirriżenja mill-kariga tieghu qabel ma jghaddi ż-żmien imsemmi fil-hatra tieghu, huwa ghandu jlaqqa' l-membri biex jiddiskutu dwar il-hatra ta' amministratur ġdid. Jekk matul dik il-laqgħa ma jintlaħaq ebda ftehim dwar il-hatra ta' amministratur jew dik il-laqgħa ma ssirx, l-amministratur jista' jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ skond id-dispożizzjonijiet, *mutatis mutandis*, tas-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u amministratur ġdid jiġi mahtur mill-arbitru.

(4) Minbarra l-każ li hemm provdut dwaru fil-paragrafu (a) tas-subartikolu (7) tal-artikolu 22, *condominus* wiehed jew iktar jista' jirreferi l-kwestjoni tar-revoka tal-hatra ta' amministratur għall-arbitraġġ billi jitlob dik ir-revoka minhabba f'li l-amministratur ma jkunx ippreżenta l-kontijiet tieghu, minhabba f'li jkun hemm suspetti raġonevoli ta' irregolaritajiet gravi min-naħa ta' l-amministratur jew minhabba li jkun hemm nuqqasijiet gravi mill-amministratur fit-twettiq ta' dmirijietu.

(5) Ir-Reġistratur ta' l-Artijiet għandu jżomm reġistru li jkun fih il-hatriet u l-bidliet kollha ta' amministraturi.

(6) L-amministratur għandu javża lill-imsemmi Reġistratur ta' l-Artijiet bil-hatra tieghu u b'kull bidla li tista' ssir wara fi-żmien hmistax il-jum minn dik il-hatra jew bidla.

(7) Kull *condominus* jista' javża lir-Reġistratur ta' l-Artijiet bil-hatra, tnehhija jew bidla ta' l-amministratur.

(8) Ir-reġistru għandu jkun miftuħ għal kull min jixtieq jarah.

(9) Id-drittijiet li għandhom jithallsu lill-amministratur għandhom jiġu determinati mil-laqgħa tal-*condomini*.

16. (1) Il-funzjonijiet ta' l-amministratur għandhom jinkludu dan li ġej:

Funzjonijiet  
ta' l-amministratur.

(a) li jsejwixxi d-deċiżjonijiet tal-laqgħa tal-*condomini* u li jiżgura l-osservanza tar-regoli li jirregolaw il-*condominium*;

(b) li jirregola l-użu tal-partijiet komuni u t-twettiq ta' servizzi fl-interess komuni, b'dak il-mod li l-*condomini* kollha żgur ikollhom kull benefiċċju possibbli;

(c) li jqassam l-ispejjeż skond is-subartikolu (1) ta' l-artikolu 11, li jiġbor il-kontribuzzjonijiet mingħand il-*condomini* u, suġġett għall-approvazzjoni tal-laqgħa, li jistabbilixxi u jmexxi *floating fund* li l-*condomini* jikkontribwixxu s-sehem tagħhom fih;

(d) li jwettaq dawk l-atti li jistghu jenhtiegu għall-preservazzjoni u l-protezzjoni tal-partijiet komuni;

(e) li jippreżenta l-kontijiet tiegħu quddiem il-*condomini* f'dawk il-perjodi li dwarhom jista' jiġi deċiż fil-laqgħa jew hekk kif jista' jiġi stabbilit fir-regoli li jirregolaw il-*condominium*;

(f) li jitlob pretensjonijiet jew jirċievi flejjes jew imghaxijiet;

(g) li jmexxi kif mehtieg bieb ikun hemm fis-sehh assigurazzjoni adegwata tal-*condominium*; u

(h) li jwettaq kull haġa oħra li tkun anċillari jew li twassal għat-tmexxija sew tal-*condominium*.

(2) B'żieda mar-registru li jinżamm skond ma hemm fis-subartikolu (1) ta' l-artikolu 22, l-amministratur għandu jzomm registri oħra li jkun fihom: —

(a) il-minuti tal-laqgħat kollha;

(b) registrazzjoni dwar l-impustar ta' avvizi mibgħutin lill-*condomini* u lir-rappreżentanti tagħhom; u

(ċ) kopja ta' kull avviż, deċiżjoni u direttiva mwahhla man-*notice board* skond is-subartikolu (5) ta' l-artikolu 22 flimkien mad-dati relattivi ta' meta dawn ikunu twahhlu.

(3) Malli l-amministratur jintemmlu ż-żmien tal-hatra tiegħu, huwa għandu jgħaddi dawk ir-registri lill-amministratur il-ġdid.

#### Rappreżentanza.

17. (1) Għar-rigward ta' kull haġa li jkollha x'taqsam mal-partijiet komuni tal-*condominium*, l-amministratur għandu r-rappreżentanza tal-*condomini* kollha kif ukoll il-kapaċità ġudizzjarja u legali li jharrek lill-*condomini* jew lil terzi u li jiġi mharrek.

(2) L-amministratur jista' jiġi mharrek dwar kull haġa li tkun tolqot il-partijiet komuni. Huwa għandu wkoll jiġi notifikat b'kull ordni magħmul minn xi awtorità dwar hwejjeg li jolqtu l-partijiet komuni.

(3) Jekk iċ-ċitazzjoni, l-att ġudizzjarju jew ordni jolqtu xi haġa li għalkemm ikollha x'taqsam mal-*condominium* tkun tmur 'il hinn mill-funzjonijiet ta' amministratur, l-amministratur ikun marbut li jgħarraf b'dan lill-*condomini* minghajr dewmien u li jlaqqagħhom biex jiddiskutu dik il-haġa.

(4) L-amministratur li ma jwettaqx dak id-dmir ikun responsabbli għad-danni.

**18.** (1) Meta jiġi deċiż f'laqgħa li tinbeda litigazzjoni jew li tiġi kontestata xi talba bil-qorti, *condominus* li ma jkunx jaqbel li jsir dan jista' javża n-nuqqas ta' kunsens tiegħu permezz ta' ittra uffiċjali li għandha tiġi notifikata lill-amministratur. L-ittra uffiċjali għandha tiġi ippreżentata fi żmien sitt ijiem mid-data meta l-avviż ta' dik id-deċiżjoni jkun twaħħal skond is-subartikolu (5) ta' l-artikolu 22.

Nuqqas ta' kunsens minn *condominus* dwar xi litigazzjoni.

(2) Il-*condominus* li juri nuqqas ta' kunsens ikollu d-dritt li jiġi indennizzat kontra kull spiża li jagħmel jew danni li jġarrab b'riżultat ta' dik il-litigazzjoni.

(3) Il-*condominus* li juri nuqqas ta' kunsens li jista' jkun kiseb xi benefiċċju mill-litigazzjoni li tkun giet deċiża favur il-*condomini*, ikun marbut jikkontribwixxi għall-ispejjeż tal-proċedimenti tal-litigazzjoni.

**19.** (1) Il-miżuri li jittiehdu mill-amministratur li jkunu jaqgħu fi hdan il-funzjonijiet tiegħu, ikunu jorbtu l-*condomini* kollha.

Miżuri li jittiehdu mill-amministratur.

(2) Jista' jsir appell lil-laqgħa minn kull *condominus* kontra xi miżura li tkun ittiehdet mill-amministratur.

(3) Id-dritt mogħti bis-subartikolu (2) ta' dan l-artikolu hu bla hsara għal kull dritt li jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ.

**20.** *Condominus* li jagħmel xi spejjeż mingħajr ma jkun gie awtorizzat bil-miktub biex jagħmel dawk l-ispejjeż mill-amministratur jew mill-laqgħa, ma jkollux dritt li jirċievi lura l-hlas ta' dawk l-ispejjeż, kemm-il darba dawn ma kenux spejjeż ta' xorta urġenti. F'każ fejn ma jkunx hemm qbil dwar jekk l-ispejjeż kenux ta' natura urġenti l-kwestjoni għandha tiġi riferita għall-arbitraġġ.

Spejjeż li jagħmel il-*condominus*.

**21.** B'żieda mal-funzjonijiet mogħtija bid-dispożizzjonijiet ta' qabel ta' dan l-Att, il-laqgħa tal-*condomini* li għandha titlaqqa' mill-anqas darba fis-sena għandu jkollha dawn il-funzjonijiet li ġejjin:

Funzjonijiet tal-laqgħa.

(a) li tahtar jew tikkonferma l-amministratur u tistabbilixxi x'għandha tkun ir-rimunerazzjoni li tista' tkun dovuta;

(b) li tapprova l-estimi tan-nefqa li għandha ssir matul is-sena;

(ċ) li tapprova l-kontijiet imhejjija mill-amministratur u tistabbilixxi kif għandhom jiġu utilizzati jew investiti xi assi residwi li jingemghu mit-tmexxija tal-partijiet komuni;

(d) li tapprova t-tweġġ ta' xi tiswijiet straordinarji u, jekk ikun mehtieġ, li tohloq fond speċjali għal dawk it-tiswijiet.

22. (1) L-amministratur għandu jżomm registru tal-*condomini* kollha flimkien mal-indirizz postali li jiġi indikat minn kull *condominus*.

(2) *Condominus* jista' jindika lill-amministratur l-isem u l-indirizz ta' rappreżentant li, meta ismu jinkiteb fir-registru tal-*condomini* msemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, ikun il-persuna li lilha l-amministratur jinnotifika b'kull avviż.

(3) B'żieda mad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (5) ta' dan l-artikolu, kull avviż li l-amministratur għandu jagħti għandu jitqies li jkun ingħata b'mod validu jekk dak l-avviż jintbagħat bil-posta registrata lill-*condominus* jew lir-rappreżentant tiegħu msemmi fis-subartikolu ta' qabel dan fl-indirizz miktub fir-registru u dak l-avviż għandu, għall-għanijiet u finijiet tal-liġi, jitqies li jkun ġie notifikat tlett ijiem wara li jkun ġie impustat jekk l-indirizz ikun f'Malta u sebat ijiem wara li jkun ġie impustat jekk l-indirizz ikun barra minn Malta:

Izda ma jkun mehtieġ ebda avviż fil-każ ta' *condominus* li ma jindikax l-indirizz postali tiegħu jew dak tar-rappreżentant tiegħu skond id-dispożizzjonijiet tas-subartikoli ta' qabel ta' dan l-artikolu:

Izda wkoll, l-amministratur jista', minflok ma jibgħat dak l-avviż permezz ta' posta registrata, jibgħatu permezz ta' trasmissjoni *facsimile* jew b'kull mezz elettroniku ieħor, f'liema każ l-avviż jitqies li jkun ġie notifikat il-jum li jiġi wara dak meta jkun ġie hekk mibgħut.

(4) M'għandha ssir ebda laqgħa qabel ma jgħaddu sebat ijiem minn notifika ta' l-avviż skond is-subartikolu (3) ta' dan l-artikolu u mit-twahħil tal-avviż skond is-subartikolu (5) ta' dan l-artikolu.

(5) L-amministratur għandu jara li titwaxxhal *notice-board* f'parti komuni u prominenti tal-*condominium* u fuqha għandhom jitwaxxhlu l-avviżi tal-laqgħat kollha, id-deċiżjonijiet kollha li jittiehdu waqt dawk il-laqgħat kif ukoll kull deċiżjoni jew direttiva li l-amministratur jqis li tkun daqstant importanti li għandha tingieb għall-attenzjoni tal-*condomini*.

(6) Il-*quorum* ta' laqgħa jkun l-għadd ta' *condomini* li jirrappreżentaw żewġ terzi mill-oqsma. Jekk fi żmien nofs siegħa mill-hin stabbilit għal-laqgħa ma jkunx hemm *quorum* preżenti, il-laqgħa tibqa' agġornata għall-istess jum tal-gimgha ta' wara fl-istess hin u post jew għal xi jum ieħor u f'dak il-hin u post ieħor hekk kif l-amministratur

jista' jindika bil-quddiem fl-avviż li jkun qed isejjah il-laqgħa, u jekk fil-laqgħa aġġornata jibqa' ma jkunx hemm *quorum* fi żmien nofs siegħa mill-hin stabbilit, il-*condominus* jew *condomini* li jkun hemm preżenti jew li jkunu rappreżentati f'dik il-laqgħa għandhom huma nnifishom jagħmlu *quorum*.

(7) Dawk id-deċiżjonijiet li jolqtu: —

(a) it-tneħħija ta' l-amministratur; jew

(b) kull proċediment ġudizzjarju dwar xi haġa li tkun tmur 'il hinn mill-funzjonijiet tal-amministratur; jew

(c) l-għemil ta' tiswijiet straordinarji; jew

(d) l-għemil ta' kull tibdil fil-partijiet komuni msemmija fis-subartikolu (1) ta' l-artikolu 8; jew

(e) l-approvazzjoni jew l-emenda tar-regoli msemmija fl-artikolu 24,

għandhom ikunu biss validi jekk dawn jiġu approvati minn għadd ta' *condomini* li jkunu jirrappreżentaw mhux inqas minn żewġ terzi mill-oqsma rappreżentati fil-laqgħa.

(8) Id-deċiżjonijiet l-oħra kollha jkunu validi jekk dawn jiġu approvati b'maġġoranza sempliċi tal-oqsma rappreżentati fil-laqgħa.

(9) Id-deċiżjonijiet li jittiehdu f'laqgħa skond dan l-artikolu jkunu jorbtu lill-*condomini* kollha.

(10) Meta qasam ikollu bħala sidien tiegħu iktar min *condominus* wiehed, dawk il-*condomini* li jkunu sidien tiegħu għandhom jindikaw lill-amministratur l-isem u l-indirizz ta' min ikun qed jirrappreżenta dak il-qasam fil-laqgħa. Dak ir-rappreżentant ikompli hekk jirrappreżenta lill-*condomini* li flimkien ikunu sidien ta' l-istess qasam sa dak iż-żmien li l-*condomini* jaqblu dwar is-sostituzzjoni tar-rappreżentant tagħhom u jgħarrfu b'dan lill-amministratur skond hekk.

(11) Fil-każ ta' nuqqas ta' ftehim dwar il-hatra jew is-sostituzzjoni ta' rappreżentant, *condominus* jista' jitlob permezz ta' rikors lill-Qorti Ċivili, Sekond'Awla, biex din tahtar kuratur ukoll jekk minn fost il-*condomini* nnifishom sabiex jirrappreżenta lill-*condomini* kollha li jkunu sidien ta' xi qasam partikolari f'*condominium* dwar dak kollu li jinsab regolat b'dan l-Att. Is-Sekond'Awla tal-Qorti Ċivili għandha tagħti seħħ lill-fehma tal-maġġoranza filwaqt li jitqies x'ikun

l-ghadd totali ta' *condomini* kemm-il darba ma jkunx hemm xi *condominus* dissidenti li juri b'sodisfazzjon tal-qorti li jkollu tassew raguni valida għall-oġġezzjoni tiegħu. Ir-registratur għandu javża lill-amministratur dwar min ikun ir-rappreżentant mahtur billi jagħti l-partikolaritajiet imsemmija fis-subartikolu (10) ta' dan l-artikolu. Ma jkun hemm ebda jedd ta' appell dwar deċiżjoni ta' dik il-qorti.

(12) Bla hsara għar-relazzjoni interna ta' dawk li jkunu sidien flimkien ta' qasam wiehed, ir-rappreżentant mahtur taht is-subartikoli (10) u (11) ta' dan l-artikolu jkun responsabbli lejn l-amministratur għall-obbligazzjonijiet kollha tal-qasam.

(13) *Condominus* jista' jkun rappreżentat waqt laqgħa minn prokuratur li jkollu waqt il-laqgħa l-istess drittijiet u dmirijiet bħall-*condominus* li jkun qed jirrappreżenta. Il-hatra ta' prokuratur issir minn *condominus* permezz ta' skrittura.

(14) Il-laqgħa għandha tkun presjeduta mill-amministratur. Fin-nuqqas tiegħu, jista' jiġi deċiż fil-bidu tal-laqgħa li jkun hemm *condominus* li jippresjedi hu. Fil-każ ta' voti ndaqs, il-president tal-laqgħa jkollu *casting vote*:

Iżda meta l-amministratur ma jkunx *condominus*, huwa ma jkollu ebda vot oriġinali iżda biss *casting vote* fil-każ ta' voti ndaqs.

Oppożizzjoni  
għad-deċiżjonijiet  
tal-laqgħa.

**23.** (1) Meta *condominus* ma jkunx jaqbel ma' deċiżjoni tal-laqgħa minhabba f'li d-deċiżjoni tmur kontra l-liġi jew ir-regolamenti tal-*condominium* jew tkun irragonevoli jew oppressiva, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ.

(2) Ir-riferenza ta' kwestjoni għall-arbitraġġ skond is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu għandha ssir mill-*condominus* dissidenti fi żmien 30 jum mid-data li d-deċiżjoni tal-laqgħa tkun giet lilu notifikata skond id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3) ta' l-artikolu 22:

Iżda meta tkun tapplika l-ewwel proviso għas-subartikolu (3) ta' l-artikolu 22, il-perjodu ta' 30 jum għandu jibda jghaddi mid-data meta d-deċiżjoni titwahhal man-notice board skond is-subartikolu (5) ta' l-imsemmi artikolu 22.

(3) Jekk l-arbitru jiddeċiedi favur il-*condominus* dissidenti, huwa jista' jannulla jew jemenda d-deċiżjoni.

Regolament  
tal-*condominium*.

**24.** (1) Jistgħu jintgħamlu regoli biex jirregolaw l-użu tal-partijiet komuni u t-tqassim tal-ispejjeż magħmula għar-rigward tal-partijiet komuni. Dawk ir-regoli jistgħu wkoll jinkludu regoli għaż-żamma tad-dekor tal-*condominium* u regoli li jolqtu t-tmexxija tiegħu.

(2) Kull *condominus* jista' jiehu l-inizjattiva biex ihejji r-regoli dwar il-*condominium* jew ir-reviżjoni ta' xi regoli eżistenti, liema regoli ghandhom jingiebu waqt laqgħa tal-*condomini* għall-approvazzjoni tagħhom skond is-subartikolu (3) ta' dan l-artikolu.

(3) Ir-regoli dwar il-*condominium* ghandhom jiġu approvati waqt laqgħa tal-*condomini* mill-maġġoranza tal-*condomini* stabbiliti fis-subartikolu (7) ta' l-artikolu 22 u ghandhom jiġu reġistrati mar-Reġistratur ta' l-Artijiet mill-amministratur jew, fir-nuqqas ta' amministratur, mill-*condomini* flimkien jew minn persuna delegata minnhom. Kull emenda li ssir f'dawk ir-regoli ghandha wkoll tiġi reġistrata kif imsemmi qabel.

(4) Ir-Reġistratur ta' l-Artijiet għandu jżomm u jirreġistra kull dokument li jkun meħtieġ li jiġi lilu konsenjat bil-ghan li jiġi reġistrat taht xi waħda mid-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att.

(5) Persuna tista' –

(a) tispezzjona d-dokumenti miżmuma mir-Reġistratur ta' l-Artijiet; u

(b) titlob kopja jew estratt ta' dokument li jkun ġie konsenjat lir-Reġistratur ta' l-Artijiet.

(6) Meta jiġu reġistrati xi regoli dwar *condominium* jew emendi li jsiru għalihom skond is-subartikolu (3) ta' dan l-artikolu, ir-Reġistratur ta' l-Artijiet għandu jara li mingħajr dewmien tiġi pubblikata dikjarazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern li tkun turi d-data meta tkun saret ir-reġistrazzjoni.

(7) Kull *condominus* dissidenti jista' jikkontesta dawk ir-regoli jew xi parti minnhom għar-raġuni li dawn jkunu jmorru kontra l-ligi, jew li ma jkunux raġonevoli, jew li jkunu oppressivi, u jista' jirreferi l-kwestjoni ta' dik il-kontestazzjoni għall-arbitraġġ.

(8) Dawk ir-regoli m'għandhom b'ebda mod inaqqsu d-drittijiet tal-*condomini* li joħorġu mit-titolu għall-proprjetà u minn kull ftehim li jkun sar b'mod validu, u f'ebda każ m'għandhom jidderogaw mid-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3) ta' l-artikolu 6 u ta' l-artikoli 7, 8, 15, 17, 18, 22 u 23.

Meta l-laqgħa  
ma tagħmilx jew  
ma tapprovax  
regoli.

**25.** Meta ma jkunux intgħamli jew ġew approvati regoli skond l-artikolu 24, kull *condominus* jista' jipproponi regoli biex jirregolaw il-*condominium*, u jekk dawn ir-regoli ma jiġux approvati mill-*condomini* l-oħra, il-kwestjoni ta' l-adozzjoni ta' dawk ir-regoli għandha tigi riferita għall-arbitraġġ, u l-arbitru għandu jiddeċiedi dwar jekk dawk ir-regoli għandhomx jiġu adottati bi jew mingħajr emendi.

Arbitraġġ.

**26.** F'kuli tilwima li skond dan l-Att għandha jew tista' tigi riferita għall-arbitraġġ, il-partijiet fit-tilwima għandhom jitqiesu bħala li ftehmli li jiehdu l-kwestjoni f'arbitraġġ skond it-Taqsima IV ta' l-Att ta' l-1996 dwar l-Arbitraġġ, sabiex din tigi deċiża skond il-Liġi ta' Malta minn arbitru uniku li jinhatar miċ-*Chairman* taċ-Ċentru dwar l-Arbitraġġ ta' Malta.

Att II ta' l-1996.

Regoli speċjali  
għall-arbitraġġ taht  
dan l-Att.

**27.** Għall-finijiet ta' arbitraġġi msemija fl-artikolu 26 ta' dan l-Att:

(a) is-subartikolu (2) ta' l-artikolu 14 u s-subartikolu (7) ta' l-artikolu 15 ta' l-Att ta' l-1996 dwar l-Arbitraġġ, u kull dispożizzjoni ta' dak l-Att li tkun inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, m'għandhomx ikunu japplikaw;

(b) iċ-Ċentru dwar l-Arbitraġġ ta' Malta mwaqqaf skond dak l-Att:

(i) għandu jahtar lista ta' arbitri domestiċi dwar materji relatati ma' dan l-Att, u l-arbitru uniku in konnessjoni ma kull arbitraġġ taht dan l-Att għandu jiġi maħtur, sakemm il-persuni kollha fuq il-lista ma jkunux ġew rikuzati, jew ma jkunux mod iehor astjenew, minn fost il-persuni f'dik il-lista; u

(ii) jista' jagħmel regoli ta' proċedura speċjali, li ma jkunux inkonsistenti mar-regoli ta' ġustizzja naturali, sabiex jirregola dawk l-arbitraġġi msemija fl-artikolu 26 ta' dan l-Att. Dawk ir-regoli jistghu jkunu differenti minn xi jew kull dispożizzjoni tat-Taqsima IV ta' l-Att ta' l-1996 dwar l-Arbitraġġ.

28. Il-bejgh b'irkant ta' *condominium*, imsemmi fis-subartikolu (1) ta' l-artikolu 14 ta' dan l-Att ghandu jsir, sakemm il-*condomini* kollha ma jifthemux mod iehor, taht l-awtorità u bl-approvazzjoni ta' l-arbitru uniku mqabba kif imsemmi fl-artikolu 27, li ghandu jqis l-interessi ta' kulhadd u jara li hadd ma jigi ippreġudikat. Il-bejgh ghandu jsir, f'nuqqas ta' regoli ta' procedura speċjali kif maħsub fl-artikolu 27, skond kif jirregola l-arbitru.

Bejgh b'irkant.

29. Jekk matul is-smiegh ta' arbitraġġ jirriżulta lill-arbitru li r-riferiment ikun wiehed vessatorju, hu jista' jikkundanna lill-parti hekk hatja li thallas lill-partijiet l-oħra penali ta' mhux iżjed minn hamsin lira. L-istess penali tista' tigi imposta mill-arbitru fuq il-parti l-oħra meta l-azzjoni tiegħu li tkun tat lok għat-talba għall-arbitraġġ tkun vessatorja.

Arbitraġġi vessatorji.

30. Salv id-dispożizzjonijiet tat-Taqsima VI ta' l-Att ta' l-1996 dwar l-Arbitraġġ, f'dawk il-kwestjonijiet li skond dan l-Att jistgħu jiġu jew għandhom jiġu riferiti għall-arbitraġġ, ebda qorti m'għandha tintervjeni jew tkun kompetenti hlief meta jiġi hekk provdut bl-imsemmi Att ta' l-1996 dwar l-Arbitraġġ.

Setgħat tal-Qorti.

31. (1) Id-dispożizzjonijiet ta' l-artikoli 2, 4, 5, 6 u 10 ta' dan l-Att għandhom japplikaw ukoll għall-*condominia* li kienu jeżistu qabel il-bidu fis-sehh ta' dan l-Att.

Dispożizzjonijiet transitorji.

(2) Bla hsara għad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att għandhom japplikaw ukoll għal *condominia* li kienu jeżistu qabel il-bidu fis-sehh ta' dan l-Att kif provdut fis-subartikoli li ġejjin ta' dan l-artikolu.

(3) Bla hsara għas-subartikoli (5) u (6) ta' dan l-artikolu fejn f'*condominium* li kien jeżisti qabel id-dhul fis-sehh ta' l-Att ta' l-1995 li Jemenda l-Liġijiet dwar il-Kiri ta' Djar, u li fihom wiehed jew aktar mill-oqsma separati qabel il-bidu fis-sehh ta' dak l-Att kien sugġett għal kirja, id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att barra minn dawk imsemmija fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu m'għandhomx japplikaw għal *condominium* kollu sakemm tissussisti l-kirja jew sakemm is-sid u l-kerrej jew id-*dominus* u l-enfitewta skond il-każ ta' kull qasam separat ma

Att XXXI ta' l-1995.

jiftehmux mod iehor b'att pubbliku li ghandu jiġi registrat fir-Registru Pubbliku jew fir-Registru ta' l-Art skond il-każ, fejn jiġu regolati r-relazzjonijiet bejn is-sid u l-kerrej, jew id-*dominus* u l-enfitewta skond il-każ:

Iżda kull ftehim li jirregola r-relazzjonijiet bejn is-sid u l-kerrej, jew id-*dominus* u l-enfitewta, skond il-każ, li jkun intlaħaq wara d-dhul fis-seħh ta' l-Att ta' l-1995 li Jemenda l-Liġijiet dwar il-Kiri ta' Djar, u qabel il-bidu fis-seħh ta' dan l-Att, ghandu jibqa' fis-seħh ukoll jekk dak il-ftehim ma kienx sar b'att pubbliku kif inghad u f'każ bhal dak id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att ikunu japplikaw għall-*condominium*.

(4) Għall-finijiet tas-subartikoli (3) u (5) ta' dan l-artikolu kirja tfisser kirja jew enfitewsi temporanja għal wiehed u ghoxrin sena jew anqas, iżda ma tinkludix enfitewsi temporanja għal wiehed u ghoxrin sena jew anqas li hi prorogabbli għal aktar minn wiehed u ghoxrin sena.

(5) Bla ħsara għas-subartikolu (6) ta' dan l-artikolu, fil-każ ta' *condominia* li kienu jeżistu qabel il-bidu fis-seħh ta' dan l-Att u li fih il-kirjiet li għalihom ikunu suġġetti l-oqsma ikunu kirjiet godda jew enfitewsi godda li saru wara d-dhul fis-seħh ta' l-Att ta' l-1995 li Jemenda l-Liġijiet dwar il-Kiri ta' Djar (kif definiti fid-dispożizzjonijiet applikabbli ta' dak l-Att), id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att għandhom japplikaw, u l-obbligi u d-drittijiet tal-*condominus* f'dan l-Att jorbtu u jiġu eżerċitati minn sid il-kera jew mill-enfitewta, sakemm ma jiġix miftiehem jew ma jkunx miftiehem mod iehor mis-sid il-kera u l-kerrej, jew id-*dominus* u l-enfitewta, b'att pubbliku li ghandu jiġi registrat fir-Registru Pubbliku jew fir-Registru ta' l-Artijiet skond il-każ:

Iżda kull ftehim li jirregola r-relazzjonijiet bejn is-sid u l-kerrej, jew id-*dominus* u l-enfitewta, skond il-każ, dwar l-obbligi u d-drittijiet tal-*condominus*, li jkun intlaħaq wara d-dhul fis-seħh ta' l-Att ta' l-1995 li Jemenda l-Liġijiet dwar il-Kiri ta' Djar, u qabel il-bidu fis-seħh ta' dan l-Att, ghandu jibqa' fis-seħh ukoll jekk dak il-ftehim ma kienx sar b'att pubbliku kif inghad.

(6) Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att m'għandhomx japplikaw għal *condominia* li xi oqsma separati fihom huma proprjetà tal-Gvern sakemm il-Ministru responsabbli għad-djar ma jagħmilx Ordni fil-Gazzetta fejn jgħid li ghandu japplika u Ordni bhal dak jista' jipprovdi dwar *condominia* partikolari jew kategoriji ta'

*condominia* partikolari kif ukoll ghar-relazzjonijiet bejn il-Gvern bhala sid il-kera u l-kerrejja:

Izda xejn f'dan is-subartikolu ma ghandu jiftiehem li jaghti s-setgha lill-Ministru li jaghmel xi Ordni li jkollu bhala effett li jemenda xi wahda mid-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att.

32. Il-Ministru responsabbli għall-ġustizzja jista' jaghmel regolamenti għat-twettiq sew tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att. Setgha tal-Ministru li jaghmel regolamenti.

Mghoddi mill-Kamra tad-Deputati fis-Seduta Nru. 166 tat-12 ta' Diċembru, 1997.

MYRIAM SPITERI DEBONO  
*Speaker*

RICHARD J. CAUCHI  
*Skrivan tal-Kamra tad-Deputati*