

Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhalled Anthony Ellul

Appell numru: 901/11

Joseph Camilleri, Edward Micallef, Kevin Sant, Anthony Cardona, Emanuel Spiteri, Charles Dimech, Joseph Spiteri, Alfred Muscat, Maria Micallef, Pierre Falzon, Antoinette Grech, Joseph Bondin u Marlene Fenech in solidum u b'digriet datat 10 ta' April, 2013 it-Tribunal ordna li l-atti kull fejn jirrigwardaw lil Joseph Camilleri jigu trasfuzi f'isem il-verrieta tieghu u cioe martu Antonia Camilleri u b'digriet datat 19 ta' Gunju, 2013 giet awtorizzata tintervjeni fil-kawza Dr. Maria Azzopardi bhala Amministratur f'isem u in rapprezentanza tal-Assocjazzjoni Owners and Residents Association, Landsbridge Mansions u b'digriet datat 26 ta' Gunju, 2013 filwaqt li gie revokat contrario imperio id-digriet tad-19 ta' Gunju, 2013 gie ordnat li wara isem ir-rikorrenti jizdied il-kliem Dr Maria Azzopardi bhala Amministratur tal-Owners and Residents Association Landbridge Mansions (appellati)

Vs

Allcare Limited (appellanti)

Il-Gimgha, 15 ta' Lulju 2016

Il-Qorti,

Permezz ta' rikors tal-appell prezentat fit-2 ta' April 2014 is-socjeta' appellant appellat mis-sentenza tat-Tribunal Ghal Talbiet iz-Zghar tas-17 ta' Marzu 2014 li biha giet ikkundannata thallas is-somma ta' €2,480 spejjez ta' manutenzjoni ghas-snin 2010 u 2011 li saru fil-partijiet komuni tal-blokk Landbridge Mansions, Islets Promenade, Bugibba.

Permezz ta' twegiba datata 5 ta' Mejju 2014 (fol. 5) l-appellati wiegbu illi s-sentenza appellata hija gusta u l-appell interpost mis-socjeta' konvenuta appellant ghandu jigi michud, bl-ispejjez kontra taghha.

Fatti fil-qosor.

1. Il-konvenuta hi proprjetarja ta' numru ta' appartamenti fil-blokk Landbridge Mansions, Islets Promenade, Bugibba.
2. L-atturi appellati talbu minghand is-socjeta' konvenuta il-hlas tas-somma ta' €2,450 bhala spejjez ghal manutenzjoni tal-partijiet komuni, ghas-snin 2010 u 2011.
3. Is-socjeta' konvenuta qeghda ssostni li fiz-zmien in kwistjoni kienet qeghda taghmel uzu biss minn apartment wiehed, u ghalhekk is-sehem li kellha thallas kien ferm inqas minn dak pretiz mill-appellati.

Aggravju.

Is-socjeta' konvenuta appellanti tilmenta (fol 2):

"1. Illi l-aggravju tas-socjeta' appellanta huwa s-segweni: Illi t-Tribunal ikkwota fid-decizjoni tieghu l-artikolu 11(2) tal-Kap 398 li jipprovdi illi meta l-ispejjez isiru dwar xi haga li sservi lill-kondomini f'mizura mhux ugwali, l-ispejjez jinqasmu f'porzjoni tal-uzu li kull wiehed jista' jaghmel. It-Tribunal imbaghad ghadda biex jiddeciedi, fuq kumment li ghadda r-rapprezentant tas-socjeta' appellanta in kontro-ezami, illi peress illi l-istess appellanta kienet hallset spejjez ohra mhux relatati ma' dawk mertu tal-kawza, it-Tribunal ma setax jifhem kif l-appellanta kienet qed toggezzjona ghall-ispejjez prezenti.

2. Illi b'dan ir-ragunament it-Tribunal donnu, filwaqt li accetta l-fatt illi fil-verita ma kienx isir uzu b'mod ugwali mis-socjeta appellanti bhas-sidien l-ohra, ibbaza d-decizjoni tieghu fuq rinunzja implicita ta' dritt tas-socjeta appellanti illi l-ispejjez jinqasmu skond l-uzu.

3. Illi l-fatt illi ma jsirx uzu ugwali mis-socjeta appellanti gie ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza. Kif jispjega x-xhud Eric Schembri fl-affidavit tieghu datat it-3 ta' Ottubru 2012, is-socjeta appellanti hija l-proprjetarja ta' seba' appartamenti li l-ebda wiehed minnhom mhu okkupat. Dawn l-appartamenti nbnew mis-socjeta appellanti stess sabiex sussegwentement jinbieghu."

Jirrizulta li meta, qabel il-kawza, l-appellanti giet imsejha biex thallas sehemha mill-ispejjez, it-twegiba kienet:

"Kindly note that on the basis of the provisions of the Condominium Act we are only bound to pay for the flat which is currently being utilized. Enclosed please find relative cheque in settlement of the amounts due by us." (fol. 17).

Fil-fatt mal-ittra ntbaghat cekk ghas-somma ta' €200, li skond Anthony Cardona¹ ma ssarrafx.

F'dan ir-rigward, Eric Schembri² xehed:

"Il-hlas offrut kien dak ta' €200 peress illi l-ammont mitlub mir-residenti kien €200 ghal kull appartament u l-Allcare Limited kienet qed taghmel uzu biss minn appartament wiehed bhala show flat. Dan ic-cheque baqa' qatt ma gie msarraf. Illi l-kumpannija intimata qatt ma bbenefikat u ghada sal-lum mhux qiegħda tibbenefika bl-ebda mod mill-uzu tal-komun peress illi l-appartamenti huma vakanti....."(fol. 34).

L-appellanti tilmenta wkoll li:

"6. l-ebda servizzi ta' dawl jew tindif mhu provdut ghal dak li jirrigwarda l-komun fejn hemm is-seba' appartamenti tas-socjeta appellanti. Dan gie kkonfermat ukoll minn wahda mill-atturi Joyce Dimech: "Ahna l-partijiet komuni ta' dawn it-tmien appartamenti tas-socjeta konvenuta ma naghmlu xejn fihom ovvjament."

L-appellati rribattew li [fol 8]:

"10) Illi kif gustament osserva t-Tribunal b'referenza ghax-xhieda ta' Eric Schembri bhala rapprezentant tas-socjeta' intimata, 'huwa qal li kull kont li nghata lill-istess socjeta, dejjem thallas f'dan ir-rigward. Mistoqsi jekk kienx johrog bhala sid ta' seba' (7) appartamenti jew ta' appartament wiehed, ir-rapprezentant tas-socjeta' intimata qal li "kont inhallas kontribuzzjoni għall-flats ta' kullhadd anki ghal min kien inkwilin, dan kont naghmlu anke qabel ma bdiet il-kawza" (fol 111). Għalhekk, ma jstax jifhem it-Tribunal kif għall-ispejjez l-ohra s-socjeta' intimata kienet qed toggezzjona." U għalhekk dan jikkonferma li l-ispejjez fir-rigward tas-seba' appartamenti għandhom jithallsu mis-socjeta' konvenuta u bi kliem l-istess Tribunal "Ma ingiebet l-ebda raguni sabiex dan ... li l-ammonti li kienet qegħda tigi mitluba thallas is-socjeta' intimata kienu eccessivi u ingusti" iktar u iktar meta kif spjega x-xhud huwa kien diga' qed ihallas l-ispejjez ghal kull appartament fejn kull kont thallas f'isem l-appartamenti kollha proprjeta' tas-socjeta' appellanti;"

Konsiderazzjonijiet.

1. Fis-sentenza t-Tribunal argumenta:

"23. Is-subartikolu (1) ta' l-Artikolu 11 tal-Kap. 398 jistipula li l-ispejjez mehtiega għall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji, għat-tgawdija tal-partijiet komuni, għall-ghoti 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-proprjeta ta' kull

¹ Wiehed mill-condomini.

² Ufficjal tal-appellanti.

condominus, salv dejjem kull ftehim kuntrarju. Ghas-snin li taghhom qieghed jintalab il-hlas ma kien hemm l-ebda ftehim l-ghaliex l-amministratur Dr. Maria Azzopardi giet mahtura fit-12 ta' Novembru, 2012. Anke l-istatut gie approvat dak-in-nhar. Valur tal-proprjeta ta' kull condominium baqghet qatt ma giet ipprezentata f'dawn il-proceduri u allura t-Tribunal sejjer jiehu l-valur ta' kull proprjeta bhala li hija wahda ugwali ghall-appartamenti kollha. Imbaghad is-subartikolu (2) ta' l-istess artikolu jistipula li meta l-ispejjez isiru dwar xi haga li sservi lill-condomini f'mizura mhux ugwali, l-ispejjez jinqasmu fi proporzjon tal-uzu li kull wiehed jista jaghmel. Is-socjeta intimata tghid li hija ma kienitx qeghda tuza l-partijiet komuni kollha u dan peress li hija kienet qeghda ttipprova tbiegh l-appartamenti taghha f'din il-blokka ta' appartamenti. Qalet li kull ma kellha kien apartment wiehed biss li kien qieghed jintuza u dan bhala viewing apartment sabiex tiehu lill-akkwirenti potenzjali fih. Meta però gie mistoqsi jekk huwa qattx hallas il-kontribuzzjonijiet tal-lift, ir-rapprezentant tas-socjeta intimata qal li kull kont li inghata lill-istess socjeta, dejjem thallas f'dan ir-rigward. Mistoqsi jekk kienx johrog hlas bhala sid ta' seba' (7) appartamenti jew ta' apartment wiehed, ir-rapprezentant tas-socjeta intimata qal li "kont inhallas kontribuzzjoni ghall-flats ta' kullhadd anki ghal min kien inkwilin, dan kont naghmlu anke qabel ma bdiet il-kawza" (fol. 111). Ghalhekk, ma jistax jiffhem it-Tribunal kif ghal l-ispejjez l-ohra s-socjeta intimata kienet qeghda toggezzjona. Ma ingiebet l-ebda raguni sabiex dan it-tribunal jasal ghal konkluzjoni li l-ammonti li kienet qeghda tigi mitluba thallas is-socjeta intimata kienu eccessivi u ingusti. Ghalhekk anke t-tielet eccezzjoni qeghda tigi michuda.

24. Ghar-rigward tat-talba tar-rikorrenti, t-Tribunal ra x-xhieda u l-atti kollha esebiti inkluz id-dokument immarkat bhala dok. CM 2 (a fol. 23) u ma jsib xejn x'jiccensura ghar-rigward tal-ammont reklamat. Is-socjeta intimata ukoll qatt ma kkontestat xi item minn dan il-kont u kull ma qalet kien li huwa eccessiv u ingust. Haga din li digà rajna li ma huwiex il-kaz. Ghalhekk l-ammont reklamat gie ppruvat."

2. Hu evidenti li l-appellanti qeghda tistrieħ fuq l-Artikolu 11(2) tal-Att dwar il-Condominia (Kap 398) biex issostni l-aggravju taghha:

"(2) Meta l-ispejjez isiru dwar xi haga li sservi lill-condomini f'mizura mhux ugwali, l-ispejjez jinqasmu fi proporzjon tal-uzu li kull wiehed jista' jaghmel."

3. Fil-fehma tal-qorti, l-appellanti qeghda tinterpreta dan il-provvediment b'mod zbaljat. Il-fatt li *condominus* jaghzel li ma jaghmilx uzu minn apartment li jiffirma parti minn kondominju, ma jezonerahx milli jikkontribwixxi sehemu mill-ispejjez. Is-subinciz (2) qieghed jirreferi ghal dawk il-kazijiet fejn haga fil-kondominju, **sa mill-bidunett** ma tkunx intiza ghall-uzu b'mod ugwali bejn il-*condomini*. Tista' tghid li l-Artikolu 11(2) hu riproduzzjoni tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1123 tal-Kodici Civili 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 ta' Awissu 2014, ikkumentat hekk dwar dan il-provvediment:

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

Wiehed irid jiddetermina d-destinazzjoni tal-haga li dwarha jkunu saru l-ispejjez. Jista' jkun li d-destinazzjoni ta' haga fil-kondominju tkun ghall-uzu b'mod divers bejn il-*condomini* u l-hlas tal-ispejjez fir-rigward ta' dik il-haga tidher li ghandha tkun fi proporzjon ghall-uzu li kull wiehed **jista' jaghmel** u mhux fi proporzjon ghall-uzu li kull wiehed jaghmel. Jekk il-haga hi **ntiza** biex isservi lill-condomini f'mizura mhux ugwali, allura japplika l-Artikolu 11(2). Tant din hi l-interpretazzjoni korretta li d-disposizzjoni tipprovdi li l-ispejjez, "... *jinqasmu fi proporzjon tal-uzu li kull wiehed **jista' jaghmel**."* u mhux "***li jaghmel***". Il-fehma tal-qorti tkompli tissahhah mit-test Ingliz tal-provvediment: "... *the expenses shall be apportioned in proportion to the use that each one **can make**."* Il-fatt li l-*condominus* minn jeddu jaghzel li ma jaghmilx uzu minn haga, mhu ta' ebda rilevanza ghall-finijiet tas-subinciz (2) tal-Artikolu 11 tal-Kap. 398.

4. Fil-fehma tal-qorti skond l-Artikolu 11³, il-principju hu li l-*condominus* ghandu obbligu li jikkontribwixxi b'mod proporzjonali ghall-ispejjez, irrISPETTIVAMENT ikunx qieghed effettivament jaghmel uzu jew le mill-partijiet komuni. Il-provvediment m'huwix jaghti rilevanza ghall-uzu **effettiv** li kull wiehed mill-*condomini* jkunu qieghed jaghmel. F'sentenza tal-Qorti Kassazzjoni Taljana (Tieni Sezzjoni) numru 17557 tal-1 ta' Awissu 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 unita' immobiliare, va effettuata, ai sensi dell'art 1123 c.c.⁴, comma 1, in base ai

³ "(1) L-ispejjez mehtiega ghall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji, ghat-tgawdija tal-partijiet komuni, ghall-ghoti ta' servizzi fl-interess komuni u ghal kull tibdil li jsir bi qbil tal-condomini, ghandhom jinqasmu bejn il-condomini fi proporzjon ghall-valur tal-proprijeta ta' kull *condominus*, salv dejjem kull ftehim kuntrarju."

⁴ Din id-disposizzjoni tistipula: "Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della

valori millesimali delle singole proprietà, sicché e' viziata, per intrinseca irragionevolezza, la delibera assembleare, assunta 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.”

Ragunament li japplika wkoll ghall-aggravju relatat mas-servizz tad-dawl (ara paragrafu 6 tar-rikors tal-appell), li bla dubju l-kontijiet jitolghu ghal certu ammont minhabba l-uzu tal-lift fil-blokk.

5. Ghal dak li nghad f'paragrafu 6 tar-rikors tal-appell fir-rigward tat-tindif tal-partijiet komuni, mill-provi rrizulta li t-tindif tiehu hsiebu Carmen Micallef li xehedet:

"Kull meta s-socjeta konvenuta ggib in-nies biex jixtru xi appartament jew biex jaraw xi appartament ovvjament huma juzaw l-affarijiet tal-komun u jaraw li kullimkien nadif, jigifieri dak li naghmlu ahna qeghda tiggwadanja s-socjeta konvenuta.” (fol. 26).

Kliem li jaghti lill-qorti x'tifhem li t-tindif isir f'kull sular.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell tal-appellanti bl-ispejjez kontra taghha.

Anthony Ellul.

proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.” Provvediment li tista' tghid hu identiku ghall-Artikolu 11(1) tal-Kap. 398.