

Qorti tal-Appell  
(Kompetenza Inferjuri)  
Imhalled Anthony Ellul  
Appell numru: 69/2017

**Daniel Mifsud u Francesca  
konjugi Mifsud (appellanti)**

**vs**

**Adrian Coppini f'ismu proprju  
u bhala amministratur tal-Blokka  
'Pindon Place', Triq Furtu Selvatico, San Giljan (appellat)**

23 ta' Ottubru, 2018.

1. Fil-5 ta' Settembru 2016 l-atturi pprezentaw Avviz tal-Arbitragg flimkien ma' Talba bil-Miktub, fejn filwaqt li huma ppremettew li kienu akkwistaw il-*maisonette* numru 10, 'Pindon Place', Triq Furtu Selvatico, San Giljan, minghand il-konvenut, inkluz sehem indiviz mill-komun tal-blokk ta' appartamenti li kien jifforma parti minnu, kien qiegħed jippretendi li huma jhallsu s-sehem tagħhom mill-ispejjez tal-manutenzjoni u wkoll ta' certi miljoramenti meta huma ma kinux jagħmlu uzu mill-istess komun. Għalhekk talbu li:

*"Jigi dikjarat li r-rikorrenti, il-konjugi Mifsud mħumiex obbligati jhallsu tal-ispejjez li jsiru fil-partijiet komuni tal-blokk Pindon Place, Triq Furtu Selvatico, San Giljan u dan stante li huma ma jagħmlux uzu minn tali komun. Dan prevja il-partijiet komuni formanti l-garage complex ta' liema ir-rikorrenti jagħmlu uzu u l-faccata tal-istess Blokk".*

2. Il-konvenut wiegeb fis-7 ta' Ottubru 2016 u argumenta li: (i) hu personalment ma kienx il-legittimu kuntradittur; (ii) l-atturi fil-verita kellhom l-uzu u t-tgawdija u/jew l-access tal-partijiet komuni u wkoll il-manutenzjoni u miljoramenti li jsiru hemm; (iii) jekk l-appellanti ma kinux jagħmlu uzu minn xi partijiet tal-komun din kienet għazla tagħhom; u (iv) l-ispejjez u l-kontribuzzjonijiet li tagħhom intalab il-hlas, kienu gusti u proporzjonati għall-uzu li l-appellanti jagħmlu mill-komun; bl-ispejjez u b'rizerva ta' kull azzjoni

spettanti lill-appellat fil-kwalita' tieghu ta' amministratur ghall-hlas ta' dak li kien dovut lill-assocjazzjoni.

3. It-Tribunal tal-Arbitragg iddecieda l-kaz fit-12 ta' Dicembru 2017 billi fir-rigward (i) tal-ewwel eccezzjoni ddikjara li l-amministratur kellu jigi mharrek biss bhala l-Amministratur tal-Assocjazzjoni; (ii) tal-meritu sab li "*Ir-Rikorrenti huma obbligati johorgu sehemhom tal-ispejjez tal-Block Common Parts skont il-kundizzjoni kontrattwali hawn fuq citata jaghmlu jew ma jaghmlux uzu effettiv tal-komun ...*". Ghalhekk cahad it-talbiet tal-appellanti bl-ispejjez kontrihom. Mid-decizjoni hu evidenti li t-Tribunal ibbaza d-decizjoni tieghu fuq il-kuncett ta' *pacta sunt servanda*.
4. Fit-22 ta' Dicembru 2017, l-atturi pprezentaw rikors tal-appell u fih spjegaw li l-aggravju hu li t-Tribunal kien naqas milli jezamina jekk it-titjib fil-komun u l-affarijiet l-ohra formanti parti minnu kinux ta' uzu ghalihom, u minflok wasal biss sal-qari u sal-interpretazzjoni tal-kuntratt ta' akkwist tal-propjeta' taghhom. Ghalhekk talbu lil din il-Qorti sabiex thassar u tannulla d-decizjoni tat-Tribunal tat- 12 ta' Dicembru 2017, filwaqt li tilqa' t-talbiet taghhom.
5. Il-konvenut wiegeb li jekk l-appellanti ma jaghmlux uzu tal-komun, dan kien ghazla taghhom u mhux ghaliex ma thallewx jew ma setghux jaghmlu uzu minnu. Zied li l-ebda prova ma tresqet minnhom li tikkonferma li huma ma kellhomx bzonn jaghmlu uzu mill-partijiet komuni. L-ispejjez li ma kinux hallsu ghalihom kienu gew inkorsi mill-Assocjazzjoni ghall-manutenzjoni u ghall-miljorament tal-komun u l-appellanti kienu sahsitra bbenefikaw minnhom.

#### **Fatti.**

- i. B'kuntratt tal-20 ta' Jannar, 2010 l-attrici xtrat il-maisonette numru ghaxra (10), Pindon Place, Triq Furtu Selvatico, San Giljan flimkien ma' garaxx immarkat minn gewwa bhala numru tlieta (3).

ii. Il-maisonette hu taht parti mill-imsemmi blokk appartamenti. Madankollu ghandu dahla separata minn dik għall-blokk. Fil-fatt ghandu parapett u l-bieb ta' barra ghalih.

iii. Fil-kuntratt (pagna 11) jinghad:

*"each apartment/penthouse/maisonette, there is an undivided **proportionate share in ownership of the common parts of the block**, of which the said apartment/penthouse/maisonette forms part. The roof and airspace of the Block do not form part of the common parts of the Block..... Notwithstanding the fact that the maisonette does not have an internal door opening into the Block Common Parts, the **maisonette owners shall still own a proportionate undivided share of the Block Common Parts, and shall still be obliged to pay a proportionate share of the upkeep and maintenance of all the Block Common Parts**".*

iv. Fil-kuntratt tal-akkwist hemm ukoll deskrizzjoni ta' x'inhuma *"the Block Common Parts"* (ara pagna 8 tal-kuntratt).

### **Konsiderazzjoni.**

6. L-appellanti harrku lill-appellat sabiex jinghataw dikjarazzjoni li m'ghandhomx obbligu li jikkontribwixxu għall-ispejjeż li jsiru fil-partijiet komuni tal-blokk Pindon Place, Triq Furtu Selvatico, San Giljan, peress li ma juzawhomx. Madankollu jaccettaw li jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż relatati mal-faccata tal-blokk u l-partijiet komuni tal-garaxx.

7. L-artikolu 2(1) tal-Att dwar il-Condominia (Kap. 398):

*"Condominium huwa bini jew grupp ta' bini **fejn il-proprjeta' jew l-uzu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni tiegħu hija ta' zewg persuni jew izjed pro indiviso u l-proprjeta tad-diversi oqsma separati hija tal-istess zewg persuni jew izjed pro diviso**".*

Skont il-kuntratt tal-akkwist li ffirmat l-appellanti, hi sid f'sehem indiviz tal-partijiet komuni ta' tal-blokk.

8. Imbagħad skont l-artikolu 11(1) tal-Kap. 398:

*"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-proprjeta ta' kull condominus, salv dejjem **kull ftehim kuntrarju**".*

Dan hu l-principju generali. Kull condominus ghandu jikkontribwixxi skont il-valur tal-proprjeta li jkollu fil-kondominju, salv kull ftehim differenti.

9. Pero' subinciz (2) jipprovdi:

*"(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**".*

L-artikolu 3 tal-Att dwar il-Condominia (Kap. 398), din hi wahda mid-disposizzjonijiet li f'kull kaz ghandha tigi osservata, **"... u kull ftehim li jmur kontrihom m'ghandu jkollu ebda effett"**.

10. Hu fatt li bil-kuntratt ta' xiri fuq imsemmi, l-appellanti obligat ruhha li thallas sehemha ghal, *"upkeep and maintenance of all the Block Common Parts"*, minkejja li l-maisonette m'ghandux bieb intern li minnu tidhol ghall-partijiet komuni tal-blokk. Madankollu jghid x'ighid il-kuntratt, l-artikolu 3 tal-Kap. 398 hu ta' ordni pubbliku u kull ftehim kontra m'ghandu l-ebda effett.

11. Subincizi (1), (2) u (3) tal-artikolu 11 jidhru li ghandhom bhala s-sors taghhom l-artikolu 1123 tal-Kodici Civili Taljan, li jipprovdi:

*"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 sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprieta' di ciascuno, salvo diversa convenzione.*

***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.***

*Qualora un edificio abbia piu' scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilita'".*

F'sentenza numru 13161 tal-1991, il-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana dwar it-tieni paragrafu tal-artiklu 1123 osservat:

*"in misura proporzionale non gia' al valore della proprieta' di ciascun condomino ma all'uso che ciascun condomino puo' fare di una determinata cosa comune - riguarda il caso in cui la cosa comune (piu' esattamente il servizio comune) sia oggettivamente destinata a permettere ai singoli condomini di goderne in misura diversa (inferiore o superiore al loro diritto di comproprietà sulle parti comuni); e, a tal fine, si deve avere riguardo all'uso che ciascun partecipante puo' farne, cioe' al godimento*

*potenziale e non al godimento effettivo, e, quindi, non all'uso che effettivamente ne faccia o non ne faccia"*

## 12. Komplet tghid il-qorti:

*"Le scale, è evidente, sono una parte dell'edificio che serve i condomini in misura diversa: chi abita al primo piano le usa diversamente da chi abita all'ultimo. Qualcuno potrebbe obiettare: non è detto perché chi abita all'ultimo potrebbe non utilizzarle mai preferendo l'ascensore. Quando si parla di uso, però, non è a quello reale che si fa riferimento ma a quello potenziale".*

13. Fid-decizjoni tat-Tribunal tal-Arbitragg saret riferenza ghas-sentenza **Joseph Camilleri et vs Allcare Limited**, tal-15 ta' Lulju, 2016 li nghatat minn din il-qorti. Dak il-kaz kellu fatti li kienu ghal kollox differenti, fejn il-konvenuta kienet qeghda ssostni li kienet tuza appartamenti wiehed biss minn numru ta' appartamenti li kellha fil-blokk, u ghalhekk is-sehem tal-ispejjez li kellha thallas kellu jkun limitat ghal dak l-appartament li qeghda tuza. F'dik is-sentenza l-qorti kkonkludiet li l-fatt li condominus ikun minn jeddu aghzel li ma juzax il-haga komuni li fuqha jkunu saru l-ispejjez, ma kienx rilevanti ghall-finijiet ta' subinciz (2) tal-artikolu 11 tal-Kap. 398. Il-kontribuzzjoni mill-condominus tiddependi mit-tgawdija potenzjali u mhux mit-tgawdija effettiva. Fil-kaz tal-lum ic-cirkostanzi huma ghal kollox differenti.

## 14. Dwar x'uzu taghmel l-appellanti mill-partijiet komuni, Adrian Chircop xehed:

*"Ma naqbilx assolutament li l-konjugi Mifsud ma juzawx il-komun. Huma juzaw il-komun u per ezempju meta tnehew l-isem tas-sinjuri Mifsud minn fuq il-letterbox taghhom li tinsab fil-komun tal-blokk u kien fl-istess zmien meta twahhlet letter box ohra mal-faccata tal-blokka li mhux suppost twahhlet ai termini tal-kundizzjonijiet li jidhru fil-kuntratt tal-bejgh. Fuq il-bejt fejn hemm it-tank tal-ilma tar-rikorrenti giet installata pompa u dan ifisser li xi hadd kellu jitle' fuq il-bejt biex jinstalla l-pompa. Is-sinjuri Mifsud ghandhom garaxx fil-blokka li ricentement ghadhom kemm qabdu d-dawl fih. Sakemm ma taqbux mill-maisonette taghhom u dahlu fil-garaxx bilfors kellhom ighaddu mill-komun biex iqabdu mal-garage. Dwar jekk issir manutenzjoni kull sena tal-casing tad-dawl li jforni l-garage, nghid li l-manutenzjoni ma ssirx fuq il-casing kull sena".*

## 15. Pero' l-appellanti qalet li:

- Il-partijiet komuni ma taghmilx uzu minnhom, minhabba li biex tidhol u tohrog ghall-maisonette ghandha parapett u bieb separat minn dak tal-blokk ta' appartamenti;
- Kienet disposta tippartecipa fl-ispiza relatata mal-insurance, il-komun tal-garaxxijiet, it-tibjid tal-faccata u l-manutenzjoni tas-shutter tal-garaxx;
- Ghandha tank tal-ilma fuq il-bejt tal-blokk kif ukoll pompa tal-ilma;
- Ghandha cavetta tal-bieb ta' barra tal-blokk, kif ukoll il-code tat-tieni bieb li hemm fil-blokk;
- Fil-blokk hemm bir li minnu jittiehed ilma ghall-maisonette;
- L-appellanti kienet hallset sehemha mill-ispejjez li saru matul is-snin 2011, 2012, 2013 u 2014. Fatt li m'ghandux jippregudikax id-dritt taghha li tkompli b'dawn il-proceduri;

16. Skont il-kuntratt ta' akkwist per eżempju l-appellanti ghandhom dritt li fuq il-bejt ipoggu *solar water heater*. Ghandhom ukoll dritt li jitolghu fuq il-bejt tal-blokk sabiex jaghmlu manutenzjoni tat-tank tal-ilma li jservi d-dar taghhom. Hu ovvju li l-appellanti jkollhom bzonn juzaw l-entrata tal-blokk meta jkun hemm bzonn per eżempju li ssir il-manutenzjoni tat-tank tal-ilma li hemm fuq il-bejt. Mhemmx dubju li din mhijiex htiega ta' sikwiet.

17. Meta xehed l-appellant ipprezenta Dok. DM1 li jidher li fih migbura l-ispejjez relatati mal-partijiet komuni li effettivament hallsu. Dokument li fil-parti ta' fuq hemm stampati l-kliem: "*List of all the extra items and services paid for*", u jkompli b'rendikont ghas-snin 2013, 2014 u 2015. Madankollu mhuwiex maghruf mis-sena 2016 `il quddiem x'inhuma l-ispejjez li ntalbu jhallsu. Il-procedura li saret mill-appellanti quddiem it-Tribunal tal-Arbitragg hi niza biss sabiex jinghataw dikjarazzjoni li, "*..... mhuwiex obligati jhallsu tal-ispejjez li jsiru fil-partijiet komuni tal-blokk 'Pindon Place, Triq Furtu Selvatico, San Giljan u dan stante li huma jaghmlux uzu minn tali komun*". It-Tribunal u din il-qorti ma jistghu qatt jaghmlu dikjarazzjoni generika bhal dik, in kwantu huwiex dovut jew le xi hlas mill-appellanti jiddependi mir-raguni ghalfejn jintalab il-hlas. F'dak l-istadju jkun irid isir eżercizzju fejn jigi determinat jekk

japplikax l-artikolu 11(2) tal-Kap. 398 u fl-affermattiv jigi determinat il-proporzjon li ghandu jithallas minnhom. Proporzjon li ma jistax jigi deterimant *a priori* qabel ma jinghad ghal liema hlas il-condominus qieghed joggezzjona. Ghaldaqstant, f'dawn il-proceduri mhuwiex possibbli li tinghata decizjoni li tiddetermina jekk huwiex dovut hlas b'applikazzjoni tal-artikolu 11(2) tal-Kap. 398.

18. Fic-cirkostanzi l-appell ma jistax jirnexxi.

19. F'kull kaz in vista ta' dak li nghad hawn fuq il-qorti tikkonkludi t-Tribunal tal-Arbitragg wettaq zball ta' ligi meta kkonkluda li:-

*"Ir-rikorrenti huma obbligati johorgu sehemhom tal-ispejjez tal-Block Common Parts skont il-kundizzjoni kuntrattwali hawn fuq citata jaghmlu jew ma jaghmlux uzu effettiv tal-komun u dan sakemm 'il quddiem ma jiftehmux mal-condomini l-ohra ftehim kuntratur skont l-Artikolu 11(1) ai termini tal-Kap. 398".*

**Ghal dawn il-motivi filwaqt li tiddikjara li l-appellanti ghandhom jedd li jinvokaw l-artikolu 11(2) tal-Kap. 398 minkejja dak li jinghad fil-kuntratt ta' akkwist tal-20 ta' Jannar, 2010 publikat min-nutar Dr Tonio Cauchi dwar spejjez li jsiru u fl-istess waqt tiddikjara li ma taqbilx mar-ragunament tat-Tribunal tal-Arbitragg, tichad it-talba ghar-revoka tal-istess sentenza salv u impregudikat kwalsiasi dritt iehor li ghandhom l-appellanti.**

**Spejjez tal-appell jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.**

Anthony Ellul.