QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 9 ta' Mejju, 2024.

Numru 4

Rikors numru 763/16/1 JZM

Tignè Point South Residents Association (LPA-28) fil-kapaċità tagħha ta' amministratriċi ta' Caravaggio u Favray Courts fil-kumpless magħruf bħala Tignè Point, Sliema

v.

Midi p.l.c (C 15836)

Il-Qorti:

1. Din hija deċiżjoni dwar appell imressaq mill-kumpanija Midi p.l.c, minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili mogħtija nhar il-31 ta' Ottubru, 2019, li permezz tagħha laqgħet it-talbiet attriċi u kkundannat lill-kumpanija konvenuta tħallas l-ammont sħiħ ta' €229,099.39 lill-attriċi, bl-

imgħax legali jitlaq mid-data tan-notifika tar-rikors maħluf sad-data tal-ħlas effettiv. Bl-ispejjeż jinġarru mill-kumpanija konvenuta.

Daħla

2. Illi permezz ta' rikors maħluf imressaq nhar il-31 ta' Awwissu, 2016, Tignè Point South Residents Association fil-kapaċità tagħha ta' amministratriċi ta' Caravaggio u Favray Courts, fil-kumpless magħruf bħala Tignè Point, Sliema (minn issa 'l hemm imsejħa l-Assoċjazzjoni jew l-appellata) fissret li hija l-amministratriċi ta' Caravaggio u Favray Courts fil-kumpless magħruf bħala *The Tignè Point*, Sliema, liema kumplessi jinkludu ambjenti saflinija (i.e. taħt l-art) li jintużaw fost l-oħrajn bħala toroq, passaġġi bis-saqajn, garaxxijiet u mħażen.

3. L-assoċjazzjoni attriċi tfisser, li fost l-oħrajn, hija tieħu ħsieb iż-żamma, it-tiswija u t-tindif tal-istess inħawi saflinija, li tieħu ħsieb li dawn ikunu mħarsa permezz ta' assigurazzjoni u li jinżamm *sinking fund* sabiex ikun hemm dejjem fondi disponibbli għall-investimenti meħtieġa fl-istess ambjenti. Tissokta tgħid li hija obbligata li tiġbor mingħand il-varji proprjetarji tal-garaxxijiet u mħażen inkwistjoni s-sehem ta' kull proprjetarju għall-ispejjeż relattivi li jsiru fl-istess ambjenti saflinija, bħall-manutenzjoni u użu tal-kurrent elettriku u tal-provvista tal-ilma, b'dan li kull proprjetarju jħallas is-sehem tiegħu skont formula li hija bbażata fuq

id-daqs u l-kobor tal-proprjetà rispettiva tiegħu.

4. L-Assoċjazzjoni tgħid li l-miżata dovuta minn kull proprjetarju titħallas kull sena, billi l-assoċjazzjoni toħroġ fattura lill-proprjetarji, liema fattura tinkludi wkoll kontribuzzjoni għal *sinking fund,* li kull proprjetarju għandu jħallas għaliha, kif ukoll spejjeż oħra relattivi mal-proprjetà tal-garaxxijiet jew imħażen fl-ambjent saflieni inkwistjoni, bħalma hija wkoll l-assigurazzjoni relattiva.

5. Illi l-Assoċjazzjoni attriċi tkompli tfisser li l-kumpanija konvenuta Midi plc hija l-iżviluppatur oriġinali tal-kumplessi kollha formanti l-iżvilupp magħruf bħala '*The Point*', li jinsab f'Tignè, tas-Sliema u hija wkoll sidt ta' bosta mħażen fl-istess ambjent saflieni tal-Kumplessi Caravaggio u Favray, liema mħażen huma mmarkati bil-kulur oranġjo fuq il-pjanti mehmuża mar-rikors maħluf.

6. Tissokta tgħid li għalkemm il-kumpanija konvenuta hija sidt ta' dawn l-imħażen, li jikkostitwixxu parti sostanzjali mill-imsemmi ambjent saflieni, hija dejjem oġġezzjonat li hija kellha tħallas is-sehem tagħha tal-kontribuzzjoni li l-assoċjazzjoni hija obbligata li tiġbor. Skont ir-rendikont mehmuż mar-rikors maħluf, is-sehem tal-kumpanija konvenuta għall-ispejjeż minfuqa mill-Assoċjazzjoni rikorrenti, b'rabta mal-preservazzjoni u manutenzjoni tal-partijiet komuni, provvista ta` dawl u ilma, *sinking fund*

u spejjeż oħra varji, relattivi għall-arja appartenenti lil Midi plc, li hija ekwivalenti għal erbgħin (40) u għal tnejn u erbgħin (42) garaxx rispettivament fil-Caravaggio Court u fil-Favray Court, titla' għal €229,099.39 (€120,779.80 relattivi għal Caravaggio Court u €108,319.59 relattivi għal Favray Court).

7. L-Assoċjazzjoni tgħid li għalkemm sejħet bosta drabi lill-kumpanija konvenuta, din tal-aħħar baqgħet qatt ma ħallset xejn u b'hekk l-Assoċjazzjoni fetħet din il-kawża u talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimata Midi plc hija tenuta li tħallas is-sehem proporzjonali tagħha tal-kontribuzzjonijiet kollha li hija tenuta li tiġbor l-Assoċjazzjoni rikorrenti.*
>
> *2. Konsegwentement tillikwida, occorrendo bin-nomina ta' periti, l-ammont hekk dovut mis-soċjetà intimata Midi Plc lis-soċjetà rikorrenti, fl-ammont ta' mitejn u disgħa u għoxrin elf u disgħa u disgħin ewro u disgħa u tletin ċenteżmu (€229,099.39c) liema somma hija komposta mill-ammonti rispettivi ta' mija u għoxrin elf u seba' mija u disgħa u sebgħin ewro u tmenin ċenteżmu (€120,779.80c) relattivi għal Caravaggio Court u mija u tmint elef u tliet mija u dsatax-il ewro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€108,319.59c) relattivi għal Favray Court, jew ammonti verjuri li jidhru xierqa lil din l-Onorabbli Qorti.*
>
> *3. Tordna u tikkundanna lis-soċjetà konvenuta Midi Plc tħallas lil Tignè Point South Residents Association (LPA-28) is-somma hekk likwidata.*
>
> *Bl-ispejjeż kollha inkluż dawk tal-ittri uffiċjali datati 20 ta' Ġunju 2011, 19 ta' Diċembru 2011 u 28 ta' Ottubru 2015 u bl-imgħax legali sal-effettiv pagament kontra s-soċjetà intimata li hija minn issa inġunta in subizzjoni.*
>
> *B'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti, inkluża azzjoni ulterjuri għal skadenzi oħra li jistgħu jiġu dovuti fil-mori tas-smigħ ta' din il-kawża.»*

8. Il-kumpanija Midi plc ressqet ir-risposta maħlufa tagħha fil-11 ta'

Ottubru, 2016 li permezz tagħha eċċepiet illi:

> *«1. Preliminarjament illi r-rikors ġuramentat kif impustat huwa null, sakemm ma jiġix korrett, stante li ma jissodisfax ir-rekwiżiti tal-artikolu 156 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta` Malta għaliex ma jfissirx b'mod ċar u sewwa l-oġġett tal-kawża u lanqas jagħti raġuni tat-talba.*
>
> *2. Illi, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, kif jirriżulta mill-kuntratti kollha ta' bejgħ li permezz tagħhom il-proprjetarji individwali tal-appartamenti u l-garaxxijiet (kemm jekk spazji magħluqa kif ukoll dawk miftuħa) ġewwa Caravaggio u Favray Courts akkwistaw l-istess appartamenti u garaxxijiet mingħand il-kumpanija esponenti, il-kontribuzzjonijiet għall-ispejjeż relattivi li allegatament hija tenuta tiġbor l-assoċjazzjoni rikorrenti għandhom jiġu diviżi bejn l-appartamenti u l-garaxxijiet biss u b'hekk il-proprjetarji tal-imħażen m'huma obbligati jagħmlu ebda kontribuzzjoni (kopja ta' wieħed mill-kuntratti qiegħed jiġi anness bħala Dok. A).*
>
> *3. Illi, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, fi kwalunkwe każ it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u l-ammont mitlub mhuwiex dovut.*
>
> *4. Salv eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu mill-kumpannija intimata skont il-liġi.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-assoċjazzjoni rikorrent li r-rappreżentanti tagħha huma minn issa inġunti għas-subizzjoni.»*

9. Wara li ġiet preżentata nota mill-Assoċjazzjoni fit-13 ta' Ottubru, 2016 sabiex tispeċifika l-bażi fid-dritt għat-talbiet li ressqet u kompliet tiċċara l-bażi legali tal-pretensjoni tagħha fis-seduta tal-14 ta' Novembru, 2016, il-kumpanija konvenuta irtirat l-ewwel eċċezzjoni tagħha u fuq talba tagħha ppreżentat risposta maħlufa ulterjuri fit-2 ta' Diċembru 2016, li permezz tagħha eċċepiet:

> *«1. Illi b'referenza għall-paragrafu numru wieħed (1) fin-nota tar-rikorrenti a fol 72 tal-proċess, u għad-dikjarazzjoni magħmula minn Dr Damian Degiorgio fil-verbal tas-seduta tal-14 ta' Novembru 2016, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda stante l-mogħdija mogħtija lill-esponenti m'hijiex qiegħda ġġib ħsara lir-rikorrenti;*
>
> *2. Illi, mingħajr preġudizzju, f'każ li jirriżulta li r-rikorrenti qiegħda*

ġġarrab xi ħsara, ħaġa li hi kkontestata, il-kumpens dovut lir-rikorrenti jrid ikun proporzjonat għal dik il-ħsara, u dan ai termini tal-artikolu 447 (1) tal-Kap 16;

3. Illi, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, it-talbiet attriċi bbażati sussidjarjament fuq il-prinċipju tal-arrikkiment indebitu b'referenza għall-paragrafu numru tnejn (2) fin-nota tar-rikorrenti a fol 72 tal-proċess, għandhom jiġu miċħuda a bażi tal-prinċipju legali assodat fil-ġurisprudenza nostrana illi selecta una via non datur recursus ad alteram;

4. Illi fi kwalunke każ, u mingħajr preġudizzju, it-tqassim tal-kontribuzzjonijiet għall-ispejjeż relattivi li allegatament hija tenuta tiġbor l-assoċjazzjoni rikorrenti huwa regolat mill-kuntratti kollha ta' bejgħ li permezz tagħhom il-proprjetarji individwali tal-appartamenti u l-garaxxijiet ġewwa Caravaggio u Favray Courts akkwistaw l-istess appartamenti u garaxxijiet u mir-regoli annessi mal-kuntratti huwa regolati bil-kuntratti, u dak li ftehmu l-partijiet għandu forza ta' liġi u ma jistax jiġi sostitwit mid-diskrezzjoni tal-Qorti;

5. Illi fi kwalunkwe każ, u mingħajr preġudizzju, it-talbiet attriċi bbażati fuq dan il-prinċipju tal-arrikkiment indebitu għandhom jiġu miċħuda stante li ma jirriżultawx l-element tal-arrikkiment indebitu;

6. Illi dejjem mingħajr preġudizzju, l-ammont mitlub huwa fi kwalunkwe każ eċċessiva stante li l-limitu tal-azzjoni jekwipara għall-vantaġġ li l-arrikit ikun kiseb minħabba spejjeż li tkun għamlet il-parti l-oħra biex dan iseħħ;

7. Salv eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu mill-kumpannija intimata skont il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-assoċjazzjoni rikorrent li r-rappreżentanti tagħha huma minn issa inġunti għas-subizzjoni.»

10. B'sentenza finali mogħtija nhar il-31 ta' Ottubru 2019, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi: (i) laqgħet it-talbiet attriċi; (ii) likwidat l-ammont komplessiv ta' €229,099.39; (iii) ikkundannat lill-kumpanija konvenuta tħallas din is-somma hekk likwidata; (iv) bl-imgħax legali mid-data tan-notifika tar-rikors maħluf sad-data tal-ħlas effettiv; u (v) bl-ispejjeż jinġarru mill-kumpanija konvenuta.

11. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex iddeċidiet hekk huma dawn:

*«**IX. Riżultanzi***

1.L-ewwel talba

Wara li qieset l-assjem ta' fatti ppruvati, kif ukoll id-dritt li għandu jirregola dak li qed jintalab mill-attriċi, il-Qorti tgħid illi l-azzjoni attriċi għandha ssib il-bażi tagħha fl-Art 447(1) tal-Kap 16.

Tkompli tqis illi l-Art 447 u l-Art 1028A u B tal-Kap 16 huma alternattivi għal xulxin però mhumiex kontradittorji jew inkompatibbli. Għax huma alternattivi, l-azzjoni attriċi mhijiex sostanzjalment ħażina. Ifisser biss illi ladarba qed jingħad li l-azzjoni attriċi għandha tkun fondata fuq l-Art 447(1) tal-Kap 16, il-Qorti sejra twarrab kull pretensjoni li tista' tinġieb mill-attriċi fuq l-Art 1028A u B tal-Kap 16.

Dan kollu premess, tajjeb jingħad li l-attriċi hija fdata bl-amministrazzjoni ta' Caravaggio u Favray.

Fil-qadi tal-funzjonijiet tagħha għandha l-obbligu illi inter alia tieħu ħsieb tippreserva, issewwi u tnaddaf l-ambjenti komuni fil-kumplessi.

Is-servizzi fil-komun tal-kumplessi tal-garaxxijiet u l-imħażen huma :

- *Provvista tal-elettriku permezz ta' sistema mqabbda fuq meter komuni ghall-kumplessi;*
- *Sistema ta' fire alarm;*
- *Sistema ta' extraction;*
- *Access control system li jippermetti aċċess għal-livelli sotteranji tal-kumplessi;*
- *24/7 Security;*
- *Mechanincal and manual cleaning;*
- *Pest control;*
- *Generator back up service;*
- *Administration facility services;*
- *Legal Services;*

- *Insurance;*

- *Closed circuit TV systems;*

- *Fire fighting system;*

- *Extraction system.*

Jirriżulta li l-provvista tal-elettriku u tal-fire detection system hija stallata wkoll f'kull wieħed mil-lock up garages fis-sotterran kif ukoll fl-imħażen tal-intimata.

Jirriżulta li FM Core Limited kienet inkarikata mill-attrici sabiex filwaqt li taħseb għall-manutenzjoni tal-kumplessi kellha (recte: kollha) -

- *Tieħu ħsieb tal-accounts, budgets u tranżazzjonijiet ta' kuljum.*

- *Tkun responsabbli tax-xogħlijiet li jkunu fdati lill-kuntratturi ta' kuntratturi affidat lilhom ix-xogħol ta' tindif, ġardinaġġ, manutenzjoni ta' lifts u generators, sigurtà, pest control, assikurazzjoni, aċċess għall-kumplessi, CCTV, MATV, fire detection u fire fighting, kif ukoll is-servizz tal-ġbir tal-iskart.*

Sabiex tippresta dawn is-servizzi, l-attriċi kellha tidħol għal spejjeż sostanzjali. Ħasbet għal sinking fund u ċjoè ammont fiss għal għoxrin sena pagabbli kull sena sabiex bil-fondi jsiru proġetti fil-kumplessi li jkunu meħtieġa minn żmien għal żmien. Għar-rigward ta' spejjeż għal servizzi individwali, jirriżulta li r-residenti jħallsu s-sehem tagħhom kull sena skont skema fejn jinqasmu l-ispejjeż skont il-car spaces.

Dwar il-punt in kontestazzjoni fil-kawża tal-lum, l-attriċi tagħmel l-argument illi kieku ma kienx hemm l-imħażen, l-ispejjeż tas-servizzi fil-komun kienu jonqsu. Tisħaq illi kieku l-intimata ma tagħmilx użu mis-servizzi li qiegħda tħallas għalihom l-attriċi, l-intimata kien ikollha taħseb u tinkorri spejjeż hi kemm għaliex huma ta' bżonn u użu prattiku, kif ukoll għaliex huwa obbligatorju illi f'kumpless ikun hemm ċerta servizzi disponibbli.

Min-naħa tagħha, l-intimata ressqet provi li kienu intiżi sabiex turi li m'għandhiex użu prattiku tal-imħażen kif ukoll li għal uħud minnhom lanqas għandha aċċess, billi ċ-ċwievet ma jistgħux jinstabu. Ġabet ukoll prova li tant l-imħażen ma jintużawx illi f'uħud minnhom hemm it-tubi tad-dawl maqtugħin u ma nbidlux. Saret prova illi meta trid, l-intimata tista' tibdel is-serratura tal-bibien u taċċedi għall-imħażen. L-intimata kkonfermat illi qatt ma kien miċħud lilha aċċess għall-imħażen tagħha. L-intimata tgħid li l-kuntratti ta' bejgħ tal-appartmenti u l-garaxxijiet jirregolaw kif għandhom jinqasmu l-ispejjeż. Skont il-kuntratti dan l-obbligu jaqa' fuq il-kondomini. U billi mhijiex kondominu, m'għandhiex tħallas l-ispejjeż li l-attriċi qiegħda tippretendi li għandha

tħallas għar-rigward tal-imħażen.

Ma jidhirx li huwa kontestat li l-kuntratti ta' bejgħ ma jaħsbux għal ħlas ta' spejjeż tal-komun li jista' jkunu dovuti bl-użu tal-imħażen. Għaliex ġara dan ma rriżultax.

L-attriċi tisħaq li l-intimata m'għandhiex tinqeda bl-assenza ta' patt kuntrattwali ċar dwar l-imħażen sabiex ma tħallasx is-sehem tagħha.

Il-Qorti tikkondividi dan l-argument.

Il-fatt illi għal xi raġuni ma kien inkluż xejn fil-kuntratti dwar il-punt in kontestazzjoni f'din il-kawża m'għandux jagħti vantaġġ lill-intimata sabiex tkompli tagħmel użu mis-servizzi sabiex taċċedi għall-imħażen bla ma tikkontribwixxi xejn għall-ispejjeż.

Daqstant sa fejn jirrigwarda l-kwistjoni ta' x'jingħad fil-kuntratti.

Dwar il-kwistjoni l-oħra tal-użu, l-intimata tissottometti li fi kwalunkwe każ m'għandha tħallas xejn għaliex ma tagħmilx użu mill-imħażen.

Il-Qorti tgħid li lanqas dan l-argument ma jreġi.

Sal-lum l-ispejjeż tas-servizzi fil-komun jinqasmu bejn ir-residenti skont il-car spaces li għandhom, kemm jekk il-car space jintuża kif ukoll jekk le.

L-istess prinċipju għandu jgħodd għall-intimata fil-każ tal-imħażen.

Fix-xiehda tiegħu Dr Mario Camilleri kkonferma illi xejn ma jżomm lill-intimata milli tuża l-imħażen. Lanqas xejn ma jżommha milli tibdel is-serraturi ta' dawk l-imħażen li tagħhom xehed li ntilfu ċ-ċwievet. Hija l-intimata li għażlet li ma tagħmilx użu mill-imħażen jew minn parti minnhom. Cio non toglie illi l-maħżen huma tal-intimata, u tista' taċċedi għalihom liberament x'ħin u meta trid. L-użu tal-imħażen jista' jissokta f'kull waqt li tagħżel l-intimata, bl-uniku aċċess jibqa' dak mill-partijiet komuni fejn hemm is-servizzi fuq riferiti li sal-lum qegħdin jitħallsu mill-attriċi.

L-ewwel talba qiegħda tkun milqugħa.

2. <u>It-tieni talba</u>

Fil-kors tal-ġbir tal-provi, kien senjalat mill-intimata li kien hemm diskrepanza bejn l-ammonti indikati fit-tieni talba u r-rendikont li l-attriċi ppreżentat.

Effettivament skont ir-rendikont jirriżulta li s-sehem tal-intimata mill-ispejjeż relattivi ghal Caravaggio jammontaw għal €134,163.64 waqt illi dawk għal Favray jammontaw għal €108,319.59.

Mill-provi jirriżulta illi kien hemm diskrepanza fil-pjanta fis-sens illi kienu murija bħala proprjetà tal-intimata ambjenti li mill-provi rriżulta li ma kinux tagħha.

Għalhekk kienu preżentati pjanti oħra aktar preċiżi.

Il-Qorti tosserva li l-ammonti indikati mill-attriċi fit-tieni talba huma inqas minn dawk li jidhru fir-rendikont.

Il-Qorti tqis illi l-ammonti indikati fit-tieni talba kienu ppruvati, huma attendibbli u sejra toqgħod fuqhom.»

12. Il-kumpanija konvenuta appellat minn din is-sentenza finali, b'rikors imressaq fl-20 ta' Novembru, 2019, b'erba' aggravji: (i) li l-Ewwel Qorti wettqet apprezzament ħażin tal-fatti; (ii) li t-tqassim tal-kontribuzzjonijiet għall-ispejjeż li hija obbligata tiġbor l-Assoċjazzjoni appellata huwa regolat mill-kuntratti kollha ta' bejgħ li permezz tagħhom inxtraw l-appartamenti u l-garaxxijiet u b'hekk kellu jitħaddem il-prinċipju ta' *pacta sunt servanda;* (iii) li filwaqt li taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li d-dritt ta' azzjoni pretiż mill-atturi huwa bbażat fuq l-**Artikolu 447(1) tal-Kodiċi Ċivili**, l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-liġi meta bl-ebda mod ma rabtet il-kumpens mad-dritt tal-mogħdija mill-kumpanija appellanti fuq il-proprjetà tal-attriċi appellata; u (iv) li ladarba l-Ewwel Qorti kkonfermat li l-kumpanija konvenuta qatt ma ġiet rikonoxxuta bħala *condominus* għal dawk li huma l-imħażen, allura ma kellhiex tilqa' t-tieni u t-tielet talbiet, liema spejjeż huma kontribuzzjonijiet li għandhom isiru mill-kondomini.

13. L-attriċi wieġbet għall-appell tal-kumpanija konvenuta permezz ta'

risposta mressqa fit-18 ta' Diċembru, 2019 u tat ir-raġunijiet għala l-appell tagħha kellu jiġi miċħud.

14. Inżamm smigħ quddiem din il-Qorti fil-15 ta' Frar, 2024 u minn hemmhekk l-appell tħalla biex tingħata din id-deċiżjoni llum.

Konsiderazzjonijiet:

15. Fi ftit kliem, permezz ta' din l-azzjoni, l-Assoċjazzjoni appellata li hija l-amministratur tal-kumplessi Caravaggio u Favray ġewwa *Tignè Point* qiegħda tippretendi li l-kumpanija konvenuta tħallas sehem mill-ispejjeż taż-żamma u manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-kumplessi fejn l-istess kumpanija konvenuta għandha l-imħażen tagħha wkoll.

16. F'dan l-istadju tajjeb li ssir referenza għan-nota preżentata mill-Assoċjazzjoni appellata nhar is-27 ta' Ottubru, 2016, li permezz tagħha ppreċiżat x'kien l-oġġett tal-kawża (dan sar minħabba l-ewwel eċċezzjoni tal-kumpanija konvenuta). In-nota tgħid li l-Assoċjazzjoni qiegħda tibbaża t-talbiet tagħha għall-ħlas fuq:

> *«i. Ħlas għall-aċċess għall-proprjetà tagħha: sabiex taċċedi għall-imħażen tagħha s-soċjetà konvenuta trid tgħaddi minn fuq il-proprjetà amministrata mill-assoċjazzjoni attriċi għan-nom rispettiv tal-Caravaggio u Favray Courts u għalhekk is-soċjetà konvenuta għandha tikkontribwixxi għal din il-mogħdija.*
>
> *ii. Kif ukoll sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fuq il-prinċipju tal-arrikkiment indebitu, stante li filwaqt li l-MIDI plc qiegħda tgħaddi minn fuq il-proprjetà riferiti, l-assoċjazzjoni tħallas l-ispejjeż*

kollha relatati u l-MIDI ma trid tħallas xejn minkejja li tgawdi kompletament minn kollox.»

17. Imbagħad fis-seduta tal-14 ta' Novembru, 2016, Dr Degiorgio għall-Assoċjazzjoni vverbalizza li kien qiegħed, *«jiddikjara ulterjorment li s-soċjetà konvenuta qiegħda tgħaddi minn fuq il-proprjetà tal-assoċjazzjoni attriċi bla ma tħallas ebda kontribuzzjoni talli tagħmel dan, u kwindi l-assoċjazzjoni attriċi qiegħda tippretendi ħlas mingħand is-soċjetà konvenuta.»*

18. Kif ingħad aktar 'il fuq, il-kumpanija konvenuta ressqet erba' aggravji. L-ewwel u t-tielet aggravju se jitqiesu flimkien għaliex huma marbutin ma' xulxin.

19. Nibdew nistħarrġu t-**tieni aggravju**. Il-kumpanija konvenuta tgħid li skont il-kuntratti kollha ta' bejgħ, li permezz tagħhom il-proprjetarji individwali tal-appartamenti u garaxxijiet (kemm jekk spazji magħluqa kif ukoll dawk miftuħa) ġewwa Caravaggio u Favray Courts xtraw mingħandha dawn il-proprjetajiet, il-kontribuzzjonijiet għandhom jinqasmu bejn is-sidien tal-appartamenti u l-garaxxijiet biss. Hemm bosta klawżoli tal-kuntratti ta' bejgħ u xiri, li juru biċ-ċar li t-total tal-ispejjeż li l-amministratur tal-kondominju għandu jiġbor mingħand il-kondomini għax-xogħlijiet jew servizzi li jkun hemm bżonn, għandu jinqasam fil-każ tal-kumpless tal-garaxx mertu tal-kawża, *per unit,* ċjoè bejn is-sidien tal-

garage spaces u kull spazju ġewwa *lock-up garage*, u li għalhekk l-imħażen ma jidħlux fiha.

20. Il-kumpanija konvenuta tissokta tgħid li l-obbligu għall-ħlas huwa dak li joħroġ mill-**Att dwar il-Condominia**, u kif anke kkonfermat l-Ewwel Qorti, il-konvenuta appellanti qatt ma ġiet rikonoxxuta bħala *condominus vis-à-vis* l-imħażen u dawn l-imħażen tagħha għalhekk qatt ma kienu jagħmlu parti mill-kondominju. Tgħid li għaldaqstant mhux raġunament, li l-Ewwel Qorti wara li għarfet li l-imħażen mhumiex parti mill-kondominju u r-raġuni għalfejn seħħ hekk ma rriżultatx, għaddiet biex taqbel mal-argument li m'għandhiex tinqeda b'dan in-nuqqas ta' patt kuntrattwali biex ma tħallasx. Iżżid tgħid li bid-deċiżjoni tagħha l-Ewwel Qorti biddlet it-termini ta' kuntratti ċari u marret kontra dak miftiehem.

21. Din il-Qorti tqis li dan l-aggravju mhux siewi. Kif inhu ovvju minn qari tar-rikors promotur u min-nota u d-dikjarazzjoni tal-Assoċjazzjoni li permezz ta' dawn tal-aħħar iċċarat x'kien l-oġġett tal-kawża, l-Assoċjazzjoni appellata ma bbażatx l-azzjoni tagħha fuq xi kuntratt. Tant huwa hekk li lanqas l-Ewwel Qorti ma sejset id-deċiżjoni tagħha fuq xi interpretazzjoni ta' klawżola tal-kuntratt.

22. Mod ieħor jingħad li r-raġunament tal-Ewwel Qorti kien li l-fatt li l-kuntratti ta' bejgħ ma jsemmu xejn dwar il-kontribuzzjoni ta' spejjeż mis-

sidien tal-imħażen, dan ma kellux iwassal biex jingħata vantaġġ lill-kumpanija konvenuta sabiex tkompli tagħmel użu mis-servizzi sabiex taċċedi għall-imħażen bla ma tikkontribwixxi xejn għall-ispejjeż. Taqbel jew ma taqbilx dan kien ir-raġunament tal-Ewwel Qorti. Il-kontribuzzjoni li fil-fehma tal-Ewwel Qorti għandha tħallas il-kumpanija konvenuta rabtitha mal-fatt li l-kumpanija appellanti taċċedi għall-imħażen minn fuq il-partijiet komuni amministrati mill-Assoċjazzjoni.

23. Dan l-aggravju għalhekk qiegħed jiġi miċħud għaliex mhux mistħoqq.

24. Permezz tar-**<u>raba' aggravju</u>**, il-kumpanija appellanti tgħid li huwa ovvju li l-intenzjoni tal-assoċjazzjoni attriċi meta ppreżentat din il-kawża kienet li ġġiegħlha tħallas għall-kontribuzzjonijiet li huma marbuta jħallsu l-kondomini ġewwa kondominju taħt l-**Att dwar il-Condominia** u dan kif jirriżulta ċar mill-premessi u anke mil-lista tas-servizzi li qiegħda titlob il-ħlas tagħhom. Minkejja dan meta l-attriċi ntalbet tfisser l-bażi tal-azzjoni tagħha, hija ma setgħetx torbot il-kawża ma' dan l-Att għaliex l-azzjoni ma kinitx taqa' taħt il-ġurisidizzjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, iżda wkoll għaliex qatt ma riedet tagħraf lill-appellanta bħala *condominus*.

25. Tissokta tgħid li l-intenzjoni tal-attriċi kienet li torbot lill-kumpanija appellanti bl-obbligi tal-kondomini, mingħajr ma tagħtiha ebda wieħed

mid-drittijiet li jgawdu l-kondomini l-oħra. Tant huwa hekk li bħala sidt tal-imħażen, hija qatt ma kellha dritt tkun preżenti waqt laqgħat tal-*condominium* u fl-istess kapaċità qatt ma ngħatat dritt ta' vot rigward deċiżjonijiet tal-kondominju. Anke fir-rigward tal-kalkoli stess, imiss lill-laqgħa tal-kondomini (li tagħha l-appellanti ma tkunx parti) li tapprova l-estimi tan-nefqa, li tapprova l-kontijiet imħejjija mill-amministratur u tistabbilixxi kif għandhom jiġu wżati u investiti, u l-qasma tal-ispejjeż, kif ukoll li tapprova t-twettiq ta' xi tiswijiet. B'żieda ma' dan, filwaqt li l-kondomini għandhom dritt joġġezzjonaw għal xi deċiżjoni tal-assoċjazzjoni, jew dritt ta' azzjoni jekk ma jaqblux ma' tali deċiżjoni, anke dwar il-kontribuzzjonijiet, l-appellanta qatt ma kellha dan id-dritt.

26. Il-kumpanija appellanti tgħid ukoll li l-Ewwel Qorti naqset li tqis distinzjoni importanti bejn is-sitwazzjoni tagħha bħala sidt tal-imħażen u dik tas-sidien tal-*garage spaces* li toħroġ mill-kuntratt ta' bejgħ u xiri. Infatti x-xerrejja apparti li kisbu l-*garage spaces*, xtraw ukoll *«the proportionate share ... in the Garage Complex Common Parts together and in common pro indiviso with the owners of the other lock-up garages and garage spaces in the Garage Complex.»* Kull ħaġa li ssir fil-komun issir għal benefiċċju tas-sidien u għalhekk jikkontribwixxu għalihom. Hija tgħid li l-konvenuta appellanta, bħala sidt tal-imħażen, ma għandha ebda sehem mill-proprjetà tal-partijiet komuni u jekk xejn, jista' jkollha biss dritt ta' aċċess minn fuqhom u mhux ta' proprjetà.

27. Kompliet billi tirreferi għall-**Artikolu 11(1)** u **(2) tal-Att dwar il-Condominia** u sostniet li, mingħajr ħsara għal dak li qalet qabel, ladarba l-Ewwel Qorti dehrilha li hija kellha tħallas dawn il-kontribuzzjonijiet bħall-kondomini l-oħra, xorta waħda ma kellhiex tħallas l-istess ammont li jħallsu s-sidien tal-*garage spaces* skont il-qies. Dan għaliex ladarba dan il-ħlas ma joħroġ minn ebda kuntratt, l-ispejjeż kellhom jinqasmu skont l-**Artikolu 11(2) tal-Att dwar il-Condominia** ċjoè li meta l-ispejjeż isiru dwar xi ħaġa li sservi lill-kondomini f'daqs mhux l-istess, l-ispejjeż jinqasmu fi proporzjon tal-użu li kull wieħed jista' jagħmel. Tkompli tgħid li jekk l-Ewwel Qorti dehrilha li s-servizzi li toffri l-Assoċjazzjoni jservu lill-imħażen bl-istess mod, xorta waħda ma setgħetx iġġiegħel lill-imħażen iħallsu l-istess spejjeż għaliex ladarba ma hemmx ftehim kuntrarju, l-ispejjeż għandhom jinqasmu fi proporzjon għall-valur tal-proprjetà, u l-valur fis-suq ta' maħżen huwa kkalkulat bħala terz tal-valur ta' *garage spaces*.

28. Din il-Qorti tqis li anke dan l-aggravju mhux siewi. X'kienet l-intenzjoni tal-Assoċjazzjoni attriċi f'dan l-istadju huwa irrilevanti għaliex l-istess kumpanija konvenuta qablet mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li l-azzjoni attriċi hija bbażata fuq l-**Artikolu 447 tal-Kodiċi Ċivili**. Ma tistax issa l-kumpanija konvenuti filli tgħid li m'għandhomx jitħaddmu fil-konfront tagħha r-regolamenti dwar il-ħlasijiet tal-kontribuzzjonijiet li jorbtu lill-

kondomini skont kif miftehma u mehmuża mal-kuntratti ta' bejgħ u xiri; u filli tgħid li l-Ewwel Qorti messha ħaddmet l-artikoli msemmija fl-**Att dwar il-Condominia.** Dan meta l-istess kumpanija konvenuta saħqet li bħala sid tal-imħażen mhix kondominu.

29. Għalhekk dan l-aggravju mhux mistħoqq.

30. Ngħaddu issa biex inqisu **l-ewwel u t-tielet aggravju** tal-kumpanija konvenuta.

31. Permezz tal-**ewwel aggravju**, il-kumpanija konvenuta qiegħda tilmenta li l-Ewwel Qorti wettqet għarbiel ħażin tal-fatti. Tgħid li l-Ewwel Qorti straħet fuq dikjarazzjonijiet partikolari li saru minn uħud mix-xhieda li ssemmew fis-sentenza, iżda warrbet għalkollox fejn dawn id-dikjarazzjonijiet ġew kontradetti, anke mill-istess xhieda jew imfissra aħjar f'partijiet oħra tal-provi. Tkompli li filwaqt li saret taqsira ta' dak kollu li qalu x-xhieda attriċi, ma għamlitx l-istess fil-każ tax-xhieda mressqa minnha.

32. Il-kumpanija appellanti ssostni li din is-selezzjoni tax-xhieda wasslet lill-Ewwel Qorti biex tasal għal konklużjonijiet żbaljati. Fost oħrajn semmiet: (i) li l-Ewwel Qorti warrbet il-fatt li hija ma għandhiex aċċess liberu għall-imħażen għaliex m'għandhiex *access control card* biex tidħol fil-kumpless tal-garaxxijiet ħlief fejn għandha garaxxijiet tagħha li

għalihom tħallas il-kontribuzzjonijiet bħas-sidien l-oħra; (ii) li l-Ewwel Qorti warrbet ukoll dak li jgħid l-istess xhud Joseph Muscat li huwa qatt ma ra lil ħadd jidħol fl-imħażen u li r-rappreżentanti ta' MIDI li skont huwa jara deħlin mill-grada għal ġol-kumpless tal-garaxx huma ċertu John Cassar li huwa ħaddiem ta' MIDI mqabbad biex jieħu ħsieb il-manutenzjoni u t-tiswijiet meħtieġa fil-komun fuq talba tal-assoċjazzjoni stess, u lir-rappreżentanti ta' SIS li hija l-kumpanija li tieħu ħsieb is-sistema ta' aċċess mhux biss fil-kumpless tal-garaxx imma f'Tignè Point kollu (SIS hija kumpanija awtonoma mill-MIDI); (iii) li l-Ewwel Qorti warrbet ukoll il-fatt li rriżulta li mhux minnu li għaliex MIDI tokkupa parti sostanzjali mill-proprjetà, l-ispejjeż huma ferm ogħla minħabba li dak li rriżulta huwa li f'każ li MIDI tħallas sehem mill-ispejjeż, dawn l-ispejjeż se jonqsu għall-membri tal-assoċjazzjoni; (iv) li mhux minnu li l-kumpanija appellanti tibbenefika mis-servizzi kollha li jingħataw fil-komun u ssemmi li qatt ma bbenefikat mis-servizzi legali u amministrattivi jew mill-AGM jew mill-Audit Costs; u (v) li mhux l-imħażen kollha għandhom aċċess mill-komun tal-garaxxijiet. L-istess Joseph Muscat xehed waqt il-kontroeżami tiegħu li hemm 10% minnhom li għandhom aċċess mill-komun tal-appartamenti; (vi) li għalkemm l-Ewwel Qorti għarfet li hemm ċertu kmamar li jintużaw għas-servizz tal-attriċi appellata stess bħal *fan room, waste room* u *generator room* u li għalihom l-attriċi kienet qiegħda titlob kontribuzzjoni ma sar ebda tnaqqis fil-likwidazzjoni għal dan il-fatt.

33. Imbagħad il-kumpanija konvenuta tressaq it-**<u>tielet aggravju</u>** (mingħajr ħsara għall-aggravji l-oħra) li permezz tiegħu tisħaq li anke jekk ma kienx hemm il-klawsoli kuntrattwali, l-Ewwel Qorti xorta waħda ma messhiex laqgħet it-talbiet attriċi, kemm għaliex irriżulta li l-appellanta ma kellhiex aċċess liberu minn fuq il-partijiet komuni tal-kumpless tal-garaxxijiet, kif ukoll għaliex anke kieku kellha aċċess ma kienux dovuti l-ispejjeż kif mitluba.

34. Il-kumpanija appellanti tissokta tgħid li għalkemm l-attriċi ma semmietx l-artikolu relattiv tal-liġi, id-dritt li qiegħda tippretendi l-attriċi huwa bbażat fuq l-**Artikolu 447(1) tal-Kodiċi Ċivili** u ma jistax jiġi interpretat mod ieħor. Tant huwa hekk li tgħid li l-Ewwel Qorti għamlet sew li waslet għall-istess konklużjoni. Tkompli tgħid li ladarba l-Ewwel Qorti waslet għal din il-konklużjoni u anke warrbet kull pretensjoni miġjuba mill-attriċi fuq il-bażi tal-arrikkiment indebitu, jiġi b'hekk li hija setgħet tagħti biss kumpens għad-dritt ta' mogħdija. Minflok, issostni li mingħajr wisq raġunament, l-Ewwel Qorti ddeċidiet li bħalma r-residenti jħallsu skont l-ispazju tal-garaxx li għandhom irrispettivament jekk jintużax jew le, l-istess prinċipju kellu jgħodd għall-imħażen. Dan għamlitu mingħajr ma rabtet il-kumpens mad-dritt tal-mogħdija mill-kumpanija appellanti fuq il-proprjetà tal-attriċi appellata.

35. L-appellanta tgħid li biex jingħata kumpens taħt din il-bażi legali tal-

azzjoni, il-Qorti kellha qabel xejn tara jekk l-assoċjazzjoni kinitx qiegħda tagħtiha aċċess liberu u jekk dan l-aċċess minnu nnifsu hux jikkaġuna ħsara lill-istess attriċi. Fl-affermattiv, il-kumpens kellu jiġi maħdum proporzjonat ma' dik il-ħsara. Huwa għalhekk, tissokta tgħid, li kien importanti li jiġi stabbilit jekk hija tagħmilx użu minn din il-mogħdija biex ikollha aċċess mit-triq pubblika għaliex għal kuntrarju ta' dak li jiġri fir-rigward tal-kontribuzzjoni għall-partijiet komuni taħt l-**Att dwar il-Condominia**, kif ġew ikkalkulati l-ispejjeż mill-attriċi, mhux biżżejjed il-potenzjal tal-użu tal-imħażen, u konsegwentement tal-mogħdija, iżda jrid isir l-użu effettiv mill-mogħdija li jikkaġuna ħsara effettiva lill-attriċi.

36. Il-kumpanija appellanti tgħid li rriżulta mill-provi li hija ma tagħmel ebda użu mill-imħażen (ħlief bħala garanzija fuq faċilitajiet bankarji) tant li lanqas ċwievet għal dawk l-imħażen li huma msakkra ma għandha, u kien biss għal din il-kawża li kellha bżonn tidħol fihom. B'hekk hija qatt ma tagħmel użu minn ebda mogħdija minn fuq il-partijiet komuni tal-kumpless tal-garaxxijiet, ħlief biex rappreżentant tagħha jiċċekkja *submeter* tal-ilma li m'għandu x'jaqsam xejn mal-imħażen inkwistjoni. Kif diġà ngħad, hija lanqas m'għandha aċċess liberu għaliex trid titlob lil xi ħadd minn FM Core jew minn SIS biex jiftħulhom il-grada u sabiex jaċċedu għas-*submeter*. Tgħid li huwa minnu li l-appellanta għandha *access control card* li hija meħtieġa biex taċċedi għall-kumpless tal-garaxxijiet iżda dan biss fejn hija sid ta' xi spazju ta' garaxx u li tagħhom

tħallas il-kontribuzzjoni u ladarba dawn jinbiegħu ma jibqax ikollha dan l-aċċess.

37. Tissokta tgħid li anke jekk l-Assoċjazzjoni attriċi kellha xi darba tagħtiha aċċess liberu minn fuq il-partijiet komuni, spejjeż tad-dawl u *fire detection* li hemm ġewwa l-imħażen u l-ispejjeż l-oħra mitluba mill-attriċi ma jinkwadrawx ruħhom f'dak li jipprovdi l-**Artikolu 447(1) tal-Kodiċi Ċivili**. Dan għaliex biex l-attriċi tbati ħsara trid tipprova qabelxejn li dawn l-ispejjeż huma relatati mad-dritt ta' mogħdija, kif ukoll li l-assoċjazzjoni qiegħda teħel spejjeż żejda biss minħabba l-eżistenza tal-imħażen, liema spejjeż ma kinux ikunu meħtieġa jew kienu jkunu anqas li kieku ma kinux jeżistu dawn l-imħażen. Tgħid li mill-kontroeżamijiet ta' Joseph Muscat u Mark Kevin Camilleri, minbarra s-servizz tad-dawl u s-sistema ta' *fire detection*, fir-rigward tas-servizzi l-oħrajn fil-komun, l-ispiża bl-eżistenza tal-imħażen jew mingħajrhom kienet tibqa' l-istess. Iżżid tgħid li għalkemm wieħed jista' jargumenta li l-imħażen igawdu b'mod indirett minn ċerti servizzi bħal pereżempju s-sistema tas-CCTV u *pest control*, dawn ma jwasslu għal ebda telf jew tnaqqis patrimonjali għall-Assoċjazzjoni attriċi għaliex kieku ma kienx hemm l-imħażen l-ispiża għal dawn is-servizzi kienet tibqa' l-istess.

38. Illi qabel din il-Qorti tibda tistħarreġ l-aggravji fuq imsemmija, tqis li għandha żżomm f'moħħha dak li ġej.

39. Ġie mtenni fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Adrian Theuma v. RLR Limited*** mogħtija fil-15 ta' Frar, 2024, li l-azzjoni hija dik li l-attur jagħżel li jiftaħ. Mhuwiex l-imħarrek li jiddeċiedi x'messha kienet il-kawża li tressqet kontrih, sakemm tibqa' mħarsa l-kwistjoni dwar jekk ikunux jikkonkorru r-rekwiżiti meħtieġa mil-liġi għall-azzjoni magħżula (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-6 ta' Diċembru, 1957 fil-kawża fl-ismijiet ***Benedetto Axisa v. Carmelo Galea*** (li hija sentenza fl-ambitu tal-azzjoni mnissla minn difett redibitorju). Min-naħa l-oħra, meta attur jagħżel għamla ta' azzjoni partikolari, irid jerfa' r-responsabbiltà għal dik l-għażla, fis-sens li jeħtieġlu jressaq provi biex jissostanzjaha, u jrid jistenna wkoll li l-imħarrek jiddefendi lilu nnifsu fil-parametri tal-azzjoni kif imressqa. L-azzjoni, kif inhu mgħallem b'awtorità, tiddependi mill-mod kif inhi mfassla. Huwa wkoll prinċipju ewlieni fil-qies li għandha tieħu l-Qorti tas-siwi ta' azzjoni mibdija f'att taċ-ċitazzjoni li t-talbiet magħmulin mill-parti attriċi jintrabtu mal-premessi li jwasslu għal dawk it-talbiet (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-13 ta' Frar, 2003 fil-kawża fl-ismijiet ***Cornelius sive Maurice Scifo Diamantino v. Meridean Enterprises Company Limited***).

40. Hekk ukoll fis-sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Jannar, 2024 fl-ismijiet ***Johnnie Azzopardi nomine v. Dentist David Muscat et*** tfisser li fis-sistema legali tagħna, il-proċess ċivili jiskatta biss fuq l-impuls ta' min

jidhirlu li nkisirlu xi dritt u għalhekk ifittex il-ħarsien tal-Qorti (*ne procedat iudex ex officio*). Barra minn hekk, imiss għal min jiftaħ il-kawża li jiddetermina l-kontenut tal-proċess; li jfisser il-kontroversja li fuqha trid tiddeċiedi l-Qorti (*ne eat iudex ultra petita partium*). Permezz tad-domanda tiegħu, l-attur jorbot, u fl-istess ħin jillimita, lill-Qorti dwar l-oġġett tal-ġudizzju. Il-Qorti hija marbuta li tiddeċiedi preċiżament fuq id-dritt affermat fid-domanda, u mhux fuq xi dritt ieħor; fuq id-dritt jew drittijiet kollha affermati, imma mhux lil hemm minnhom. Bl-att li bih tinfetaħ il-kawża, l-attur huwa marbut li jidentifika l-fatti kostituttivi li huwa jpoġġi bħala r-raġuni tad-domanda tiegħu.

41. Jiġi b'hekk, li n-natura ta' kawża li titressaq quddiem il-Qrati tiddependi mill-għażla li tagħmel dik il-parti li tiftaħha u mhux mill-eċċezzjonijiet li l-parti mħarrka tqajjem dwarha (ara ***Il-Professur Raymond Mangion v. Whitelocke Publications Limited et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2019). Dan kollu huwa importanti li wieħed iżommu f'moħħu għaliex kif inhuwa sew magħruf fil-liġi u fil-ġurisprudenza tagħna, il-qrati superjuri għandhom joqogħdu għat-talba kif imfissra mir-rikorrent, b'dana li l-Qorti ma tistax tiddeċiedi fuq xi dritt ieħor li jkun jirriżulta, imma li ma jkunx jidħol sewwa fit-talba, kif imfissra mir-rikorrent għaliex inkella s-sentenza tmur *ultra* jew *extra petita* u b'hekk tiġi li ma tiswiex (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fid-29 ta' April, 2023 fl-ismijiet ***Raymond Caruana et v. Conrad Pace***).

42. L-Ewwel Qorti qieset li l-azzjoni attriċi hija bbażata fuq l-**Artikolu 447(1) tal-Kodiċi Ċivili** u dan wara li l-Assoċjazzjoni ddikjarat permezz tan-nota fuq imsemmija u *seduta stante* l-bażi tal-azzjoni tagħha. Fuq ix-xaqliba l-oħra, il-kumpanija appellanti fit-tielet aggravju tagħha taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti. L-Assoċjazzjoni appellata fir-risposta tagħha lanqas ma tgħid li l-Ewwel Qorti messha kkunsidrat artikolu jew artikoli oħra u wisq anqas ressqet xi appell inċidentali. Din il-Qorti għalhekk hija marbuta li tqis l-azzjoni attriċi taħt dan l-imsemmi artikolu tal-liġi.

43. L-**Artikolu 447(1) tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi: *«Is-sid li l-fond tiegħu m'għandux ħruġ fuq it-triq pubblika, jista' jġiegħel lis-sidien tal-fondi ta' ma' ġenbu li jagħtuh il-mogħdija meħtieġa, bi ħlas ta' kumpens proporzjonat għall-ħsara li ġġib dik il-mogħdija.»*

44. Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tas-16 ta' Marzu, 2004 fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincent Camilleri et v. Gaetana Aquilina*** osservat li l-artikolu inkwistjoni ilu hemm minn meta ġiet promulgata **l-Ordinanza VII tal-1868** u ċjoè meta vetturi u inġenji tar-raba' ma kinux għadhom jeżistu. Huwa d-dmir tal-Qorti li tapplika l-liġi skont l-esiġenzi tal-ħajja li jkunu jeżistu fiż-żminijiet meta l-liġi tiġi applikata u għalhekk l-Ewwel Qorti kienet korretta meta wessgħet dan id-dritt għall-mogħdija bil-vetturi u l-

inġenji mhux biss minħabba l-fatt li l-passaġġ dejjem kien jintuża bil-vetturi imma wkoll għax kif jgħid il-**Baudry,** *«il proprietario ritraia dal suo fondo tutta l'utilità che questo fondo comporta e che possa coltivarlo come se non fosse interchiuso»* (***Dei Beni. 1046***) F'dan is-sens hija ukoll id-duttrina Taljana (**Borsari** – **Commentario Codice Civili** Art. 593 – 1203 u **Digesto Italiano, Passaggio (diritto di)** 23).

45. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) fl-ismijiet ***Wilfred Camilleri et v. Carmelo sive Charles Muscat nomine*** mogħtija fl-20 ta' Marzu, 2009) ukoll saħqet li huwa dmir tal-qorti li tħaddem il-liġi skont l-esiġenzi tal-ħajja li jkunu jeżistu fiż-żmien li l-liġi tkun qiegħda tiġi mħaddma. Żiedet tgħid ukoll li proprjetarju għandu jedd li mill-proprjetà tiegħu jieħu l-utilità kollha li din tista' tippermetti, għalkemm wieħed irid japprezza wkoll li dan m'għandux isir bi ħsara għal proprjetarju ieħor. Fissret ukoll li:

> *«Jidher li fil-ġurisprudenza lokali ġie aċċettat li l-interkjużura m'hemmx għalfejn tkun waħda assoluta, u interkjużura relattiva tagħti lok għal servitù ta' passaġġ neċessarju (ara f'dan il-kuntest* ***sentenza Giovanna Caruana v. Lucy Davies et*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Jannar 1956, li saret riferenza għaliha mill-istess qorti fil-kawża* ***Anthony Camilleri v. Pawlu Farrugia et*** *deċiża fil-31 ta' Ottubru 2008. Hekk per eżempju ġiet kunsidrata bħala interkjużura relativa fejn passaġġ għal fuq it-triq pubblika ġie meqjus perikoluż jew li joffri diffikultà (****Vol. XXI.ii.453****). Fil-fehma tal-qorti l-fatt li l-proprjetà tal-konvenut m'għandhiex ħruġ fuq it-triq pubblika permezz ta' vettura, tikkwalifika wkoll bħala bħala interkjużura relattiva.»*

46. Jidher li huwa dak li seħħ fil-kawża tal-lum. L-Ewwel Qorti ħaddmet il-prinċipju li kellha tħaddem il-liġi skont il-ħtiġijiet tal-lum. Għalhekk ma

ħasbithiex darbtejn u ħaddmet dan l-artikolu għal ċirkostanzi li qabel dawn il-Qrati ma jidhirx li kienu wisq jiltaqgħu magħhom.

47. Miżmum dan, din il-Qorti tqis li l-ewwel aggravju tal-kumpanija konvenuta m'għandux mis-sewwa. Minn qari tas-sentenza jirriżulta ċar li l-Ewwel Qorti fehmet tajjeb x'kienet il-kontroversja bejn il-partijiet u għalkemm ma wettqitx taqsira tax-xhieda mressqa mill-kumpanija konvenuta jirriżulta li ħadet kont tax-xhieda mressqa mill-kumpanija appellanti xorta waħda. Ma hemm l-ebda ħtieġa għas-siwi tas-sentenza li qorti trid toqgħod tagħmel taqsira tax-xhieda kollha li jkunu tressqu. Dak li huwa neċessarju huwa li l-qorti tgħarbel sew l-atti proċesswali kollha. Bħala fatt ma jirriżultax li l-Ewwel Qorti waslet għal xi konklużjoni ħażina kif allegat mill-kumpanija konvenuta, iżda tat ir-raġunijiet għalfejn ma kinitx qiegħda taqbel mal-pożizzjoni konvenuta.

48. Għalhekk dan l-aggravju mhux mistħoqq.

49. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-kwistjoni li trid tiddeċiedi dwarha hija meta l-liġi ssemmi li jrid jitħallas kumpens, x'jinkludi fih dan il-kumpens? L-Ewwel Qorti qieset li l-fatt li l-kumpanija konvenuta tgħaddi mill-partijiet komuni tal-imsemmija kumplessi ta' garaxxijiet għandha tikkontribwixxi fl-ispejjeż kollha li jħallsu l-kondomini. Mill-provi rriżulta li għal dawk li huma l-imħażen, l-Assoċjazzjoni ma tqisx li l-kumpanija konvenuta hija

condominus. Però l-Ewwel Qorti mingħajr ma fissret għalfejn kienet qiegħda tasal għall-konklużjoni li waslet għaliha (ħlief li dehrilha li l-kumpanija konvenuta kellha tikkontribwixxi sehemha) m'għarblitx fid-dettall id-diċitura tal-**Artikolu 447(1) tal-Kodiċi Ċivili**.

50. Dan l-imsemmi artikolu jgħid li għandu jiġi determinat *«ħlas ta' kumpens proporzjonat għall-ħsara li ġġib dik il-mogħdija.»* Għalhekk dak li trid tistħarreġ il-Qorti huwa li l-kumpens irid ikun proporzjonat għall-ħsara li ġġib dik il-mogħdija. Il-kelma "*ħsara*" għandha tifsira restrittiva u waħda litterali? M'hemmx dubju li l-liġi trid timxi mal-esiġenzi taż-żminijiet, kif fil-fatt għamlet il-Qorti meta għarfet dritt ta' mogħdija ġewwa kumpless ta' garaxxijiet, iżda b'daqshekk ma jfissirx li, bħal f'dan il-każ, min jeżerċita dak id-dritt għandu jitqies daqslikieku hu *condominus*. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-enfasi għandha tkun fuq xi ħsara, jiġifieri x'inkonvenjent, xi żvantaġġ qegħdin iġarrbu l-kondomini bil-jedd ta' mogħdija eżerċitat mill-kumpanija konvenuta. Għalhekk, il-mistoqsija hija: jekk għandhiex tingħata t-tifsira, kif trid l-Assoċjazzjoni, li l-kelma "*ħsara*" titqies bħala sinonima ma' "*spejjeż*" jew "*ħlas ta' kontribuzzjonijiet*"?

51. Din il-Qorti ma tqisx li għandha għalfejn tidħol fil-kwistjonijiet ta' kemm l-imħażen jintużaw, jew li jinżammu magħluqin għaliex ma nstabux iċ-ċwievet tagħhom jew għal ħaġa oħra. Il-punt huwa li l-kumpanija konvenuta sabiex tasal għall-maġġoranza ta' dawn l-imħażen jeħtieġilha

timxi minn fuq proprjetà tal-kondomini. Bħala fatt ukoll ħadd ma jista' jwaqqaf lill-kumpanija konvenuta jew jillimita l-jedd tagħha biex tiftaħ u tagħmel użu mill-imħażen kif trid u b'mod aktar frekwenti. Però bħala fatt jirriżulta li l-użu li jsir minnhom mhux wieħed ta' kuljum.

52. Din il-Qorti lanqas se tinħela wisq fuq l-argument li l-kumpanija konvenuta m'għandhiex *access card* għall-kumpless minnhom (fejn m'għadx għandha garaxxijiet jew spazji għal karozza fih), filwaqt li fil-kumpless l-ieħor għandha. Ma jirriżultax mill-provi li kien hemm drabi fejn intalab l-aċċess u ma ngħatax.

53. Fis-seba' premessa tar-rikors maħluf, l-Assoċjazzjoni tgħid li l-ispejjeż mitluba huma dawk *«in konnessjoni mal-preservazzjoni u manutenzjoni tal-partijiet komuni, provvista ta' dawl u ilma, sinking fund u spejjeż oħra relatati għall-arja appartenenti lil Midi plc.»* Mid-dokumentazzjoni preżentata mill-Assoċjazzjoni, l-ispejjeż mitluba huma, fost oħrajn, għad-dawl, *fire detection*, tindif, spejjeż amministrattivi, ħlas relatat mal-*Annual General Meeting*, sistema ta' CCTV, *pest control*. Illi kif sewwa tgħid il-kumpanija appellanti, il-ħlas tal-kumpens jeħtieġ li jkun marbut u proporzjonat mal-ħsara li ġġib magħha l-mogħdija. L-istess kumpanija tisħaq li meta jitqiesu l-ispejjeż mitluba mill-Assoċjazzjoni, dawn ma jistgħux jitqiesu bħala li huma marbuta mal-mogħdija – issemmi, pereżempju, l-ispejjeż marbuta mal-AGM meta hija lanqas tkun mgħarrfa

bil-laqgħa għaliex mhux meqjusa bħala kondominu bħala sid tal-imħażen.

54. Din il-Qorti tifhem li l-każ tal-lum ma jidhirx li huwa wieħed li l-Qrati tagħna ħabbtu wisq wiċċhom miegħu, billi d-dritt ta' mogħdija hija aktar marbuta ma' għelieqi jew passaġġi fil-beraħ. Għaldaqstant ikun ta' siwi li ħarsitna ddur lejn l-awturi barranin sabiex tinstab tweġiba għall-mistoqsijiet li jitnisslu minn tali ċirkostanzi.

55. Fil-**Kodiċi Ċivili** Taljan insibu l-**Artikolu 1051** li jistipula:

> *«Il proprietario, il cui fondo è circondato da fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica nè può procurarsela senza eccessico dispendio o disagio, ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino per la coltivazione e il conveniente uso del proprio fondo.*
>
> *Il passaggio si deve stabilire in quella parte per cui l'accesso alla via pubblica è più breve e riesce di minore danno al fondo sul quale è consentito. Esso può essere stabilito anche medioante sottopassaggio, qualora ciò sia preferibile, avuto riguardo al vantaggio del fondo dominante a al pregiudizio del fondo serviente.*
>
> *Le stesse disposizioni si applicano nel casi in cui taluno, avendo un passaggio sul fondo altrui, abbia bisogno ai fini suddetti di ampliarlo per il transito dei veicoli anche a trazione meccanica.*
>
> *Sono esenti da questa servitù le case, i cortili, i giardini e le aie ad esse attinenti.»*

56. Imbagħad l-**Artikolu 1053 tal-Kodiċi Ċivili Taljan** jipprovdi dwar il-kumpens:

> *«Nei casi previsti dai due articoli precedenti è dovuta un'indennità proporzionata al danno cagionato dal passaggio.*
>
> *Qualora per attuare il passaggio, sia necessario occupare con opere stabili o lasciare incolta una zona del fondo servente, il proprietario che lo domanda deve, prima d'imprendere le opere o d'iniziare il passaggio, pagare il valore della zona predetta nella misura stabbilita*

> *dal primo comma dell'articolo 1038.»*

57. Dwar dan l-artikolu, inkiteb fil-***Commentario Breve al Codice Civile*** (**Giorgio Cian – Alberto Trabucchi – 2018**) li:

> *«Sulla natura giuridica (non di corrispettivo, bensì dell'indennità dovuta dal titolare della servitù coattiva di passaggio, cfr. Subart 1032. VII-VIII. L'indennità va commisurata non solo ai pregiudizi effettivamente ed immediatamente cagionati al fondo servente dal passaggio, ma anche al deprezzamento (da considerare pure rispetto alla futura, ma certa possibilità di migliore utilizzazzione del terreno, ad es. Un fondo attualmente destinato a colture ma prossimo a diventare area fabbricabile) che l'intero fondo subisce per effetto dell'onere (Branca: Servitù Prediali, Comm S.B: 228s; C95/3378), dovendosi tener conto non soltanto del valore della superficie assoggettata alla servitù, ma di ogni altro pregiudizio arrecato al dondo servente in relazione alla sua destinazione a causa del transito di persone o veicoli (C 16/10269, C 07/17121).»*

58. Ġie mfisser ukoll minn **Vincenzo Rizzi** li:

> *«...anche nel caso in cui non vi sia un vero e proprio danno (come si verifica quando, per es., si utilizza un passaggio già costituito nel fondo servente - ...- o quando il passaggio stesso impegna una striscia di terreno sterile di scarsissimo valore), l'indennità va determinata commisurandola, non al danno inesistente o assai limitato, ma a tuttil gli altri fattori di deprezzamento innanzi accennati.»*

59. Jikteb ukoll li, *«L'indennità comprenderà anche le spese occorse per l'imposizione della servitù e per la determinazione dell'indennità stessa ...»* (**Vincenzo Rizzi** - **Diritti Limitazione Servitù Prediali** – Della Proprietà Nel Vigente Codice Civile).

60. L-istess awtur ifisser li:

> *«L'indennizzo dovuto a norma dell'art. 1053 c.c (art 594 c.c 1865) non è il corrispettivo del diritto di passaggio coatto, che proviene dallo stato di interclusione del fondo,ma costituisce invece il corrispettivo del danno patrimoniale che, nell'esercizio di quel diritto si viene a*

*cagionare al proprietario del fondo servente.» (Cass II Sez 5 Giugno 1953 n. 1674, Pedone c. Mazza, Giur. It. Mass 1953,371)(**Diritti Limitazione Servitù Prediali – Della Proprietà Nel Vigente Codice Civile – Vol IV. Appendice Ai Tre Volumi precedenti edizione Con 482 Nuovi Grafici e le più recenti massime di giurisprudenza – 1961- Vincenzo Rizzi**)*

61. Hekk ukoll inkiteb li:

*«Il giudice investito della causa dovrà determinare anche l'indennità, commisurata non all'utile che il titolare della servitù può trarre, ma al sacrificio richiesto al soggetto passivo. La domanda fa parte del processo di accertamento giudiziale, anche e se non costutuisce corrispettivo o prestazione contrattuale. Nel senso che l'accoglimento della domanda non è subordinato al pagamento della indennità dovuta. La giurisprudenza configura la indennità come obbligazione propter rem.« (**Le Servitù Prediali – Gino Terzago - Patrizia Terzago – 1999**).*

62. Meqjus għalhekk: (i) iċ-ċirkostanzi tal-każ, (ii) in-natura tal-azzjoni mressqa mill-Assoċjazzjoni; (iii) il-fatt li l-imħażen ma jsirx użu minnhom daqs garaxxijiet; (iv) li hemm dawl, li fl-aħħar mill-aħħar huwa meħtieġ għal kull min juża l-ambjenti tal-partijiet komuni; (v) *fire detection* li hija ta' użu wkoll għall-kumpanija appellanti; (vi) sistema ta' CCTV ukoll hija ta' ġid għal kulħadd; (vii) l-istess jingħad għat-tindif u għal *pest control*; u (viii) meħud in konsiderazzjoni t-tagħlim tal-awturi huwa ġust li l-kumpanija appellanti tħallas parti mill-ispejjeż li jħallsu l-kondomini.

63. Din il-Qorti tasal tikkonkludi li f'dan il-każ, il-ħsara msemmija fl-**Artikolu 447(1) tal-Kodiċi Ċivili** għandha titqies li hija marbuta mal-ispejjeż li l-Assoċjazzjoni twettaq u tħallas għal dak li huma l-partijiet komuni. Fl-aħħar mill-aħħar dawn huma spejjeż rikorrenti u mhux ġust li

l-kondomini jħallsu wkoll għall-kumpanija appellanti li għandha l-fakultà li tuża l-ambjenti sabiex taċċedi għall-imħażen tagħha. Naturalment il-kontribuzzjoni li hija għandha tħallas m'għandha qatt tkun daqs il-kondomini l-oħra għaliex għal dak li huma mħażen hija mhux kondominu u l-azzjoni ma saritx f'dan is-sens.

64. Il-kumpanija appellanti ma tgħidx sewwa meta tgħid li diversi servizzi li hemm fil-kumpless tal-garaxxijiet mhumiex marbuta mal-mogħdija. Bħala fatt kollox huwa marbut għaliex kull spiża li tissemma ssir għall-benefiċċju tal-partijiet komuni u għalhekk meta rappreżentant tagħha jgħaddi sabiex jaċċedi għal xi maħżen (li huma mifruxa madwar il-pjanijiet kif jixhdu l-pjanti) ikun qiegħed jieħu benefiċċju li hemm l-indafa, ħielsa minn insetti, mid-dawl u oħrajn. L-ispejjeż amministrattivi naturalment huma wkoll meħtieġa għal kulħadd sabiex il-kumpless ikun immexxi sew.

65. Din il-Qorti jidhrilha li għandha tiffissa persentaġġ li għandu jitħallas mill-kumpanija konvenuta lill-Assoċjazzjoni ta' kull sena, liema persentaġġ se jkun ta' 5% mill-ammont globali li l-Assoċjazzjoni tkun ippreżentat lill-kondomini għal kull kumpless ċjoè dawk bl-isem ta' Caravaggio u Favray. Il-Qorti jidhrilha li f'każijiet li jistgħu jinqalgħu bħal dawk tal-lum dan il-persentaġġ ta' 5% huwa kumpens proporzjonat u ġust u xieraq. Dan ma huwa xejn ħlief espressjoni tal-filosofija legali magħrufa

bħala attiviżmu ġudizzjarju (*judicial activism)* (ara s-sentenza ta' din il-Qorti mogħtija fil-25 ta' Mejju, 2023 fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Micallef v. Joseph Frederick Micallef et***).

66. Meta nduru għall-ammont mitlub mill-Assoċjazzjoni f'din il-kawża li kien ikopri bosta snin, jitqies li l-kumpanija konvenuta għalkemm argumentat bis-saħħa li m'għandha tħallas xejn, mill-banda l-oħra ma ressqitx argumenti jew ilmenti dwar l-ammonti fihom infushom, għalkemm wettqet kontroeżamijiet tistaqsi dwar il-kontijiet esibiti. Għalhekk din il-Qorti sejra tvarja l-ammont li l-kumpanija konvenuta għandha tħallas lill-Assoċjazzjoni.

67. Mill-atti jirriżulta li l-Assoċjazzjoni talbet il-ħlas ta' €120,779.80 marbuta ma' spejjeż għal Caravaggio Court u l-ammont ta' €108, 319.59 marbuta ma' Favray Court, total ta' €229,099.39. Dawn l-ammonti qegħdin jintalbu billi nħadem fuq l-arja li tagħha hija sidt il-MIDI plc f'dawn il-kumplessi, ċjoè 40 garaxx fil-Caravaggio Court u 42 garaxx fil-Favray Court. Joseph Muscat għall-Assoċjazzjoni xehed li l-kumpanija konvenuta tokkupa madwar 25% tal-kondominju tal-garaxxijiet u dan il-kalkolu huwa bbażat fuq in-numri ta' spazji u jew garaxxijiet. Madankollu, din il-Qorti ma tqisx li għandha tikkundanna lill-kumpanija konvenuta tħallas il-ħlas ta' kumpens marbut mal-jedd tagħha tal-mogħdija billi tibbaża ruħha fuq dawn il-kalkoli għaliex hija se tkun qiegħda tħallas

għall-ħsara li l-jedd ta' mogħdija tagħha qiegħed jikkawża u mhux għal kemm għandha mħażen f'dawn il-kumplessi.

68. Jirriżulta li l-Assoċjazzjoni qiegħda titlob ħlas minn Jannar tas-sena 2009 sas-sena 2016. Jirriżulta li ġew preżentati l-*invoices* maħruġa lill-kumpanija konvenuta iżda dawn ma jistgħux jkunu ta' għajnuna għad-determinazzjoni tal-ħlas ta' kumpens għall-każ tagħna, billi jirriżulta li l-ammont intalab abbażi ta' kemm il-kumpanija konvenuta għandha mħażen li jissarrfu f'garaxxijiet. Minkejja dan, din il-Qorti tagħraf li kemm Joseph Muscat, kif ukoll bosta xhieda oħra mressqa mill-Assoċjazzjoni xehdu li kull sena jintefaq l-ammont ta' madwar €57,000 għal kull kumpless (spejjeż u *sinking fund*) (ara affidavit ta' Joseph Muscat (*chairman* tal-assoċjazzjoni) f'paġna 91 tal-proċess; affidavit ta' Raymond Vassallo (jifforma parti mill-assoċjazzjoni) f'paġna 140 tal-proċess; ukoll affidavit ta' Mark Kevin Camilleri (*facility manager* mal-kumpanija FM Core) f'paġna 146 tal-proċess).

69. Għaldaqstant il-kumpanija konvenuta għandha tħallas 5% ta' €57,000 għal kull kumpless li meta mmultiplikat għal 8 snin mitluba jwassal għall-ammont ta' €45,600 (i.e. €22,800 għal kull kumpless).

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti filwaqt li **<u>tiċħad</u>**

l-ewwel, it-tieni u r-raba' aggravji tal-kumpanija MIDI plc, **tilqa' f'parti minnu** t-tielet aggravju tal-kumpanija appellanti u għalhekk tvarja s-sentenza tal-Ewwel Qorti billi: (i) tilqa' f'parti minnha l-ewwel talba u tiddeċiedi li l-kumpanija konvenuta MIDI plc għandha għall-għanijiet tal-**Artikolu 447(1) tal-Kodiċi Ċivili** tħallas persentaġġ ta' 5% fis-sena fuq kull kumpless ta' garaxxijiet bħala ħlas ta' kumpens għall-jedd ta' mogħdija, kemm fuq Caravaggio kif ukoll Favray Courts; u (ii) tilqa' f'parti minnhom biss it-tieni u t-tielet talbiet attriċi biex b'hekk tillikwida l-ammont komplessiv ta' €45,600 minflok l-ammont ta' €229,099.39 likwidat mill-Ewwel Qorti. Bl-imgħax jitlaq mid-data tar-rikors maħluf[1].

Dwar l-ispejjeż taż-żewġ gradi, din il-Qorti tqis li filwaqt li l-kumpanija appellanti għandha tbati tliet kwarti ($^3/_4$), l-Assoċjazzjoni appellata għandha tbati kwart ($^1/_4$).

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da

[1] Ma tressaq l-ebda aggravju dwar l-imgħax.