



MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tal-25 ta' Gunju, 2015

Appell Civili - Ghawdex Numru. 53/2013/1

Fort Chambray, Forti Resort Hotel Limited u Forti Development Limited

Vs

George u Cynthia konjugi Grech

Il-konvenuti appellaw minn sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar li kkundannathom ihallsu s-somma ta' €936.40 rapprezentanti l-hlas dovut minnhom ghall-ispejjez tal-management tal-partijiet komuni tal-Unit 13A, Lower li tifforma parti mill-kumpless ta' residenza gewwa Fort Chambray, limiti Ghajnsielem, Ghawdex ghall-perjodu minn Jannar 2012 sa Dicembru 2013.

Kopja Informali ta' Sentenza

L-aggravju tal-appellanti hu li qatt ma kellhom jigu kkundannati jhallsu ghaliex ghadhom ma nghatawx access ghad-dahla principali tal-kumplex, u s'issa l-access ghall-appartament taghhom hu miz-zona fejn hemm il-garaxxijiet.

Il-kumpanniji appellati wiegbu, fejn taw ir-ragunijiet ghalfejn l-aggravju tal-appellanti ghandu jigi michud.

Konsiderazzjonijiet.

1. B'kuntratt tal-21 ta' Gunju 2007 publikat min-nutar Dr Rachel Busuttil (fol. 7), l-appellanti xtraw maisonette fil-kumplex Fort Chambray. Fil-kuntratt jinghad li l-fond jinkludi:

*"... the proportionate share (as specified in this Agreement) in the **Phase One and Complex Common Parts** together and in common pro indiviso with the owners of the other properties in Phase One and in the Complex*" (fol. 11).

Fil-kuntratt hemm definizzjoni ta' x'inhuma:

- i. the Complex Common Parts (fol. 14);
- ii. Phase 1 (fol. 15);
- iii. Phase 1 Common Parts (fol. 15);

Il-kopja tal-kuntratt esebita ma tinkludix id-dokumenti mehmuza mal-att. Per ezempju ma gietx esebita l-pjanta *Document Two (2)* li hemm riferenza ghaliha f'dik il-parti tal-kuntratt fejn insibu d-definizzjoni ta' *the Complex Common Parts* u *Phase 1*. L-ahjar prova kienet il-kuntratt bid-dokumenti mehmuza. Kien fl-interess tal-appellanti Grech li jizguraw li dokument bhal dan jigi esebit, gialadarba jsostnu li l-pont jikkwalifika bhala *Common Part*.

2. Il-hlas li ntabab f'dawn il-proceduri jirraprezenta sehem l-appellanti mill-ispejjez ghall-manutenzjoni tal-partijiet komuni ghall-perjodu minn Jannar 2012 sa Dicembru 2013. M'hemmx kontestazzjoni li l-proprjeta tal-appellanti tinsab fil-parti tal-izvilupp maghrufa bhala **Phase 1**. Mill-pjanta li MC1 a fol. 87 hu evidenti li Phase 1 ma tinkludix il-pont oggett tal-ilment tal-appellanti.

Fil-fehma tal-qorti il-*money claim* tal-appellati m'ghandha x'taqsam xejn mal-linja difensjonali li addottaw l-appellanti, cjoé' li sal-lum d-dhul ghal gewwa l-

kumpless hu ristrett ghal dik il-parti ntiza ghad-dhul u hrug bil-vetturi. Mill-provi ma jirrizultax li s-somma ta' €936.40 tinkludi spejjez relatati mal-pont. Ma jidhirx li hu kontestat li l-kontribuzzjoni li l-appellanti ntalbu jhallsu tirrigwarda partijiet komuni li qeghdin jintuzaw minnhom. Sahansitra fir-rikors tal-appell qalu:-

"L-appellanti jhossu, illi, dato non concesso sakemm l-entrata ewlenija pedonali titlesta ghandhom jhallsu parzjalment l-ammonti pattwiti bhala kontribuzzjoni ghal partijiet komuni u l-uzu u manutenzjoni taghhom" (fol. 149).

Hu evidenti li l-appellanti qeghdin jipprovaw jinqdew b'dawn il-proceduri sabiex iqajmu kwistjoni li m'ghandha x'taqsam xejn mal-hlas ghal manutenzjoni. Hu minnu li klawzola 3.1 tal-kuntratt tipprovdi:

"The Vendors promise and undertake to continue with the uninterrupted and consistent construction of the Complex and the Garage Complex, the Complex Common Parts and the Garage Complex Common Parts" (fol. 20).

Hu minnu wkoll li s'issa ma saru l-ebda xogholijiet fuq il-pont. Madankollu ilment bazat fuq din il-klawzola¹ m'ghandu x'jaqsam xejn mal-kaz in ezami. Semmai l-appellanti ghandhom kull opportunita' li jindirizzaw l-ilment taghhom f'proceduri li ghad jistghu jipproponu. Il-manutenzjoni fil-partijiet komuni xorta qeghda ssir u ovvjament l-appellati jinkorru l-ispejjez. L-appellanti ma jistghux jinqdew b'din il-kawza bhala *leverage* sabiex jsir xoghol fuq il-pont.

Inoltre, minn imkien fil-kuntratt ma jirrizulta li l-hlas ta' dak li fil-kuntratt ta' akkwist hu deskritt bhala Costs and Fees (ara klawzola 7.12) gie marbut mat-tlestija tal-progett kollu jew xi partu minnu². L-appellanti obligaw ruhhom li jhallsu somma fissa kull sena. Meta xtraw il-fond raw b'ghajnejhom li kien ghadu tlesta Phase 1 biss. Dak li jinghad fi klawzola 7.12 ma giex marbut mat-tlestija tal-kumpliment tal-progett.

Ghaldqasant l-appell qiegħed jigi michud bl-ispejjez kontra l-appellanti.

¹ Saret riferenza ghaliha fir-rikors tal-appell.

² Dwar din il-klawzola Dr Michael Caruana xehed: *"Bhalma jigri s-soltu f'condominium f'dan il-kaz hemm ukoll l-obbligu tal-hlas tal-maintenance fee. Dan huwa msemmi espressament fil-kuntratt imsemmi f'article 7.12. Skont il-kuntratt riedet tithallas is-somma ta' lira u nofs Maltin (Lm1.50) bil-munita legali ta' dakinhar ghal kull square meter li fih l-appartament. Dan jithallas annwalment"* (fol. 83).

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----