



MALTA

**QORTI TAL-APPELL**  
**(Kompetenza Inferjuri)**

**ONOR. IMĦALLEF**  
**LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tat-12 ta' Ġunju, 2020

Appell Inferjuri Numru: 469/2017/1 LM

**Ivan Azzopardi bħala Amministratur ta' Townsquare Residence 1 Flat  
Owner's Association u b'digriet tal- 25 ta' Marzu 2019 Elvio Degabriele  
bħala Amministratur ta' Townsquare Residence 1 Flat Owner's  
Association assumu l-atti minflok l-istess Ivan Azzopardi  
(l-appellat nomine)**

**vs.**

**Townsquare Sliema Limited (C16082)**  
**(l-appellanta)**

**Il-Qorti,**

**Preliminari**

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà konvenuta, illum appellanta, **Townsquare Sliema Limited** mis-sentenza mogħtija fis-27 ta' Marzu, 2019,

[minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"], mit-Tribunal Għal Talbiet Żgħar [minn issa 'l quddiem "it-Tribunal"], li permezz tagħha ddecieda li jiċċhad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà appellanta u jilqa' t-talbiet tal-attur, illum appellat, **Elvio Degabriele nomine**, filwaqt li kkundanna lis-soċjetà appellanta tħallas lill-appellat nomine s-somma ta' erbat elef, ħames mija u sebgħin Euro (€4,570.00), bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet li kellhom jiddekorru mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-ħlas effettiv.

## **Fatti**

2. Il-fatti ta' dan l-appell jirrigwardaw pretensjoni tal-appellat nomine għall-ħlas tal-allegat sehem tas-soċjetà appellanta ta' dik is-somma rappreżentanti l-ispejjeż ta' manutenzjoni tal-partijiet komuni, u dan bħala proprjetarja ta' garaxx li qabel kien jikkostitwixxi l-ewwel livell ta' *duplex maisonette* u li jgħib numru 102 [minn issa 'l quddiem imsejjaħ "il-fond"] sottopost il-bini magħruf bħala Townsquare Seafront Residence One Complex, Tas-Sliema [minn issa 'l quddiem imsejjah "Residence One"].

## **Mertu**

3. L-appellat nomine istitwixxa dawn il-proċeduri fid-9 ta' Ottubru, 2017, kontra s-soċjetà appellanta permezz tal-preżentata ta' avviż quddiem it-Tribunal fejn talab sabiex l-imsemmija soċjetà appellanta tiġi kkundannata tħallas is-somma ta' erbat elef, ħames mija u sebgħin Euro (€4,570)

rappreżentanti s-sehem tagħha mill-ispejjeż ta' manutenzjoni fil-blokk għall-perjodu li jibda fi Frar 2012 u jispicċa fi Frar 2018, bl-ispejjeż ta' dik il-proċedura inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tat-18 ta' Mejju, 2017, u bl-imgħax legali dekorribbli mid-data ta' dik l-ittra sad-data tal-pagament effettiv.

4. Is-soċjetà appellanta ppreżentat ir-risposta tagħha fejn eċċepixxiet li t-talbiet imressqa mill-appellat nomine huma infondati fil-fatt u fid-dritt għaliex: (a) hija m'għandiex aċċess u ma tagħmilx użu mill-partijiet komuni; (b) hija ma tatx aċċess lill-ebda persuna għall-partijiet komuni ta' Residence One għajr lill-proprjetarji/inkwilini tal-istess Residence One.

### **Is-Sentenza Appellata**

5. Permezz tas-sentenza mogħtija fis-27 ta' Marzu, 2019, it-Tribunal ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-appellanta u laqa' t-talbiet tal-appellat wara li għamel is-segweni konsiderazzjonijiet:

*"Ikkunsidra*

*Illi l-attur nomine xehed illi s-soċjetà konvenuta ħallset il-kontribuzzjonijiet sas-sena 2012, u ċioé sakemm dawwret l-appartament 102 f'kumpless ta' garaxxijiet. Qal li minn dan il-kumpless hemm bieb li jagħti għall-blokka ta' appartamenti ta' fuqu u min għandu garage space ġewwa dan il-kumpless u għandu unit fil-livell ta' fuq, għandu ċavetta sabiex jgħaddi għal ġol-blokka min-naħa ta' ġewwa, mill-istess kumpless. Qal ukoll illi s-soċjetà konvenuta xorta baqgħet is-sid ta' dak il-unit li llum iddawwar f'kumpless ta' garaxxijiet, u għalhekk l-obbligu tal-ħlas tal-kontribuzzjoni għadu hemm. In kontro-eżami qal ukoll illi mill-ewwel blokka ta' appartamenti ta' Townsquare, tista' tgħaddi għat-tieni u t-tielet waħda mingħajr bżonn ta' ċavetta, għaliex huma interkonnessi. Qal ukoll illi kopja taċ-ċavetta li ngħatat lilu minn*

*Michael Soler tas-soċjetà konvenuta ngħatat mhux biss lil min għandu appartament f'Residence One, iżda wkoll lil dawk ta' Residenzi oħra. Qal ukoll li ma jaqbilx li mill-garages il-ġodda ta' Residence One tista' tgħaddi internament għal go Residence One u minn hemm tibqa' sejjer għar-Residenzi l-oħra. Qal li dan jista' jsir iżda mhux mill-garages ġodda li żviluppaw it-Townsquare, iżda mill-garage area komuni li kienet ġiet żviluppata oriġinarjament, li hija separata minn dik in kwestjoni.*

*Michael Soler, għas-soċjetà konvenuta, xehed illi fiż-żmien li tlesta l-iżvilupp ta' Townsquare Residences, is-soċjetà konvenuta kienet żammet appartament 102 u 104 f'isimha. Wara xi żmien, l-appartament 104 tħalla bħala appartament iżda l-appartament 102 iddawwar f'garages. Wara li saret din il-konverżjoni, is-soċjetà konvenuta ma għamlet l-ebda użu tal-partijiet komuni ta' Residence One. Fir-rigward ta' dak l-appartament li baqa' appartament 104, is-soċjetà konvenuta baqgħet tħallas il-kontribuzzjonijiet kollha sa ma dan inbiegħ lil terzi. Biex tuża l-garages fil-livell fejn qabel kien hemm appartament 102, is-soċjetà konvenuta ma tużax xi parti tal-blokka Residence One. Id-dhul għall-garages huwa minn bieb separat fi Qui Si Sana Lane, u mhux mill-blokka in kwestjoni. Is-seba' car spaces li ġew iffurmati flok l-appartament 102 inbiegħu lil terzi. Wieħed minnhom inbiegħ lil persuna li għandha appartament f'Residence One. Il-bqija inbiegħu lil persuni li wħud minnhom għandhom appartament fir-residenzi l-oħra ta' Townsquare. Meta appartament 102 inbidel f'garages, ix-xhud kien ta' ċ-ċavetta tal-bieb li kien jgħaqqad il-garages internament mal-bqija tal-blokka lill-attur nomine, biex juri li hu ma kellux x'jaqsam aktar ma' dak il-bieb, u li min, minn Residence One, ried li jkollu aċċess internament għall-garages, kellu jirranġa mal-attur nomine.*

*Illi mill-provi rrizulta illi s-soċjetà konvenuta żammet bħala sid l-appartamenti 102 u 104 f'Townsquare Residence 1, Tas-Sliema. Irrizulta wkoll illi dawn iż-żewġ units kienu oriġinarjament duplex flat, u s-soċjetà konvenuta kienet tħallas il-kontribuzzjonijiet tagħha għal żewġ units, peress li dan id-duplex flat kien jitqies bħala żewġ units separati. Fl-2009, iżda, is-soċjetà konvenuta ottjeniet permessi sabiex il-flat t'isfel iddawwru f'kumpless ta' garage spaces u hekk għamlet. Mis-sena 2012 'il quddiem, imbagħad, is-soċjetà konvenuta bdiet tippretendi li ma tħallas l-ebda kontribuzzjoni għal dawn l-ambjenti li qabel kienu jiffurmaw l-appartament numru 102, u issa saru garage spaces.*

*Illi l-kwistjoni li hemm quddiem it-Tribunal essenzjalment hija jekk bil-fatt illi s-soċjetà konvenuta dawwret l-appartament t'isfel f'garage spaces, kienx biżżejjed dan sabiex tkun tista' tgħid li ma kienx baqgħalha l-obbligu li tħallas għall-kontribuzzjonijiet li qed jirreklama l-attur nomine.*

*Illi fil-‘Condominium Rules’ esebiti, u partikolarment fi klawsola 8.1 tal-istess (fn. 3 Fol. 71), il-condomini kienu ftehm illi:*

*The costs necessary for the preservation, maintenance, replacement, and extraordinary repairs, for the enjoyment of the Common Parts, for the rendering of services in the common interest and for the alterations agreed upon by the owners of units therein shall be borne Pro Rata.*

*Dan fuq citat għandu s-sors tiegħu fil-liġi nfisha, għaliex proprjament f’Artikolu 11(1) tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta’ Malta, l-liġi ttiprovdi illi:*

*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-proprjetà ta’ kull condominus, salv dejjem kull ftehim kuntrarju.*

*Illi, iktar minn hekk f’Artiklu 11(5) tal-istess Kap. 398, l-liġi ttiprovdi illi:*

*(5) Meta condominus iqis li s-sehem tiegħu għar-rigward ta’ dawk l-ispejjeż ma jkunx wieħed ġust fil-qies tal-valur tad-drittijiet li għandu bħala wieħed mis-sidien tal-condominium, huwa jista’ jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ.*

*Illi s-soċjetà konvenuta laqgħet għal dan billi qalet illi hija ma hijiex condominus, għaliex skont it-tifsira ta’ condominus fil-Kap. 398 tal-Liġijiet ta’ Malta, condominus tfisser is-sid ta’ qasam separat u tinkludi wkoll l-enfitewta jew l-użufрутtwarju tal-istess qasam. Irid jingħad però illi minkejja li l-qasam li tiegħu is-soċjetà konvenuta hija sid huwa kumpless ta’ garage spaces u mhux residenza, ma jnaqqas xejn mill-fatt illi hija fattwalment sid ta’ qasam wieħed, u fir-regoli li ffirmat mal-condomini l-oħra meta dan il-kumpless ta’ garage spaces kien għadu appartament, kienet hemmhekk qed tirrikonoxxi li dan huwa qasam separat, tant li kienet tħallas il-kontribuzzjoni għalih.*

*Illi għalhekk is-soċjetà konvenuta ma tistax minn jeddha, għas-sempliċi raġuni illi fiżikament biddlet in-natura tal-appartament li tiegħu hija s-sid, tieqaf milli tikkontribwixxi l-kontribuzzjonijiet tagħha. Is-soċjetà konvenuta kellha r-rimedju illi tirreferi dawn il-proċeduri għal arbitraġġ sabiex, jekk jidhrilha illi sehmlha għar-rigward tal-ispejjeż tal-partijiet komuni ma kienx ġust, titlob ir-rimedji meħtieġa. Lit-Tribunal fil-kawża odjerna ma rriżultatlu ebda prova li dan fil-fatt sar.*

*Illi lit-Tribunal lanqas ma rrizultalu illi s-soċjetà konvenuta mexxiet kontra l-attur, kif maħsub fl-Artikolu 23 (1) tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex turi li ma taqbilx ma' deċiżjoni tal-laqgħa tal-condomini. Fil-fatt dan l-artikolu jipprovdi:*

*Meta condominus ma jkunx jaqbel ma' deċiżjoni tal-laqgħa minħabba 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.*

*Illi għandu jingħad ukoll illi fis-sentenza Max Home Services Limited et vs Paul Caruana et (fn. 4 Qorti tal-Magistati (Malta) – 141/2013CSH – deċiża fis-16 ta' Novembru 2016, mhux appellata), intqal:*

*Fil-fehma tal-Qorti, il-prinċipju hu li l-condominus għandu obbligu li jikkontribwixxi b'mod proporzjonali għall-ispejjeż, irrispettivament ikunx qiegħed effettivament jagħmel użu jew le mill-partijiet komuni.*

*Illi għalhekk il-prinċipju huwa li sakemm ma jkunx hemm deċiżjoni mod ieħor minn Arbitru jew mil-laqgħa tal-condomini, l-ispejjeż bħal dawn in kwestjoni għandhom jibqgħu jinqasmu pro rata hekk kif miftiehem oriġinarjament bejn is-sidien tal-appartamenti, ftehim li għalih is-soċjetà konvenuta kienet firmatarja wkoll.*

*Illi għandu jingħad ukoll illi xejn ma jiġġjova lis-soċjetà konvenuta l-fatt illi kkonċediet b'sub-cens temporanju dawn il-varji garages spaces li kcreat flok l-appartament t'isfel. Is-sid tal-proprjetà baqgħet hi, u hija l-istess soċjetà konvenuta għalhekk li għandha tagħmel tajjeb għal dawn il-ħlasijiet. Iktar minn hekk, minkejja li s-soċjetà konvenuta tgħid li hija rritornat iċ-ċavetta tal-bieb li internament jagħti għall-bqija tal-blokka lill-amministratur, dan mhuwiex biżżejjed sabiex is-soċjetà konvenuta tiżvesti ruħha minn kwalsiasi obbligu li għandha għall-ħlas ta' dawn l-ispejjeż. Il-bieb fizikament għadu hemm; u anke li kieku ma kienx, jipprevali l-ftehim ta' bejn il-partijiet dwar il-ħlas ta' l-ispejjeż.*

*Illi t-Tribunal jifhem illi fizikament jista' jidher illi l-garage spaces in kwestjoni issa huma segregati mill-bqija tal-blokka in kwestjoni, u għandhom sistema tad-dawl u servizzi, u amministrazzjoni separata, iżda dan xejn ma jnaqqas mill-fatt li l-ftehim dwar il-ħlas għadu viġenti, u fuq kollox il-liġi tipprovdi dwar kif il-ħlas għandu jsir, b'mod tali illi bl-ebda mod ma jeżenta lis-soċjetà konvenuta milli tħallas sempliċement għaliex hekk jidhrilha."*

### **Ir-Rikors tal-Appell**

6. Is-soċjetà appellanta pprezentat ir-rikors tal-appell tagħha fil-15 ta' April, 2019, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex tirrevoka u tħassar id-deċiżjoni appellata u tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħha jew liema minnhom, filwaqt li tiċhad it-talbiet tal-appellat nomine. Is-segwent i huma l-aggravji li s-soċjetà appellanta ressqet għall-konsiderazzjoni ta' din il-Qorti - it-Tribunal għamel apprezzament ħażin tal-fatti u ddeċieda ħażin meta qal li: (i) l-ispejjeż inkwistjoni għandhom jibqgħu jinqasmu *pro rata* kif oriġinarjament miftiehem bejn is-sidien tal-appartamenti; (ii) l-ispejjeż għandhom jitħallsu mis-soċjetà appellanta wkoll, anki jekk ma tagħmilx użu u mhux ser tagħmel użu tal-partijiet komuni ta' Residence One.

### **Ir-Risposta tal-Appell**

7. Fir-risposta tal-appell l-appellat nomine jilqa' billi qabelxejn jgħid li m'hemm l-ebda raġunijiet gravi u serji li jagħtu lok sabiex din il-Qorti tid-disturba l-apprezzament tal-provi li sar mit-Tribunal. Minn hemm jgħaddi sabiex jitratta ż-żewġ aggravji mressqa mis-soċjetà appellanta filwaqt illi jsostni li m'hemm l-ebda dubju li s-somma pretiża hija dovuta u s-soċjetà appellanta m'għandhiex tiġi eżonerata mill-obbligi *ex lege* u *ex contractu* fir-rigward tal-proprjetà inkwistjoni.

## **Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti**

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-appell tas-soċjetà appellanta, flimkien mar-risposta tal-appellat nomine, u dan fid-dawl tas-sentenza appellata.

9. Is-soċjetà appellanta qiegħda ssostni li t-Tribunal għamel apprezzament ħażin tal-fatti u kienet żbaljata d-deċiżjoni tiegħu li l-ispejjeż inkwistjoni għandhom jibqgħu jinqasmu *pro rata* skont il-ftehim originali bejn is-sidien tal-appartamenti. Tispjega li hija ma tagħmilx u mhux ser tagħmel użu tal-partijiet komuni ta' Residence One u saħansitra fis-sena 2011 kienet irrinunzjat għall-użu tal-uniku bieb li jagħti għall-partijiet komuni ta' Residence One. Għal dak li jirrigwarda l-aspett legali, hija tagħmel riferiment għall-kuntratt ta' bejgħ ta' kull wieħed mill-appartamenti ta' Residence One fejn hemm definizzjoni tal-kliem *pro rata*. L-istess definizzjoni kienet ħasbet għall-eventwalità ta' bidla fin-numru ta' *units* u għalhekk meta l-fond ma baqax ikkunsidrat bħala żewġ *units* il-kontribuzzjoni tal-appartamenti l-oħra kellha tiżdied *pro rata*. Is-soċjetà appellanta lanqas setgħet taqbel mal-konkluzjoni tat-Tribunal illi fin-nuqqas ta' deċiżjoni mod iehor minn Arbitru jew minn laqgħa tal-*condomini*, l-ispejjeż għandhom jibqgħu jinqasmu *pro rata* kif miftiehem. It-tieni aggravju tas-soċjetà appellanta jittratta d-deċiżjoni tat-Tribunal li hija għandha tkun responsabbli għall-ħlas pretiż anki jekk ma tagħmilx u mhux ser tagħmel użu mill-partijiet komuni ta' Residence One. Is-soċjetà appellanta tikkontendi li m'hemm l-ebda servizz ta' Residence One li jibbenifika minnu l-fond jew hija stess u l-ispejjeż ta' manutenzjoni tal-fond tbatihom is-soċjetà appellanta bħala amministratriċi tiegħu. Hija ma tgawdi l-ebda benefiċċju u ma tagħmel l-ebda użu mill-*common*



*parts* ta' Residence One. Tispjega li l-fond għandu aċċess bir-riġel permezz ta' bieb għall-partijiet komuni ta' Residence One u aċċess bil-vetturi minn Qui-si-Sana Lane.

10. L-appellat nomine jwieġeb billi jgħid li ma jaqbilx ma' dak li qed tikkontendi s-soċjetà appellanta. Jispjega li għalkemm il-*unit* sovrastanti l-fond u li qabel ma gie konvertit id-*duplex maisonette* kien jiffirma s-sular ta' fuq tiegħu, baqa' jintuza għal skopijiet residenzjali wara li nbiegħ lil terzi, u l-*unit* ta' isfel gie ennumerat Unit 102 u maqsum f'*garage spaces*. Is-soċjetà appellanta filwaqt li kkonċediet titolu ta' sub-enfitewsi temporanja lil terzi, baqgħet proprjetarja tal-partijiet komuni tal-kumpless ta' garaxxijiet. Barra minn hekk is-soċjetà appellanta kienet ikkonċediet lill-istess terzi drittijiet ta' aċċess u passaġġ minn fuq il-proprjetà tagħha tramite bieb li jagħti għall-partijiet komuni tal-blokk, u dan kif jirrizulta mill-kuntratti notarili esebiti minnha. L-appellat nomine jagħmel riferiment għall-klawsola 8.1 tal-*Condominium Rules* u jiċċita dik il-parti tas-sentenza appellata fejn isir riferiment għas-subartikolu 11(1) tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta u wkoll għas-subartikolu 11(5) ta' dik l-istess liġi. L-appellat nomine jirriveva li kif qal it-Tribunal, is-soċjetà appellanta naqset milli tagħmel użu mill-fakoltà li jagħtiha s-subartikolu 23(1) tal-Kap. 398 u jinsisti li l-fond baqa' jagħmel parti mill-*condominium*. Fir-rigward tat-tieni aggravju mressaq mis-soċjetà appellanta, l-appellat nomine jsostni li kif kien jirrizulta mill-kuntratti notarili diġà msemmija, il-fond għandu u ser jibqa' jkollu aċċess dirett għall-partijiet komuni ta' Residence One.

11. Dawn huma l-punti rilevanti għall-vertenza odjerna li jirrizultaw mill-provi mressqa mill-partijiet:

- a. Fil-laqgħa ġenerali annwali tal-20 ta' Frar, 2013, l-assoċjazzjoni tal-proprjetarji tal-appartamenti ta' Residence One iddeċidiet:

*"The matter relating to payment of contributions by unit 102 in residence 1 will be referred to Voluntary Arbitration. However, there shall remain in effect the present agreement and understanding that access to the common parts from the said unit shall remain under the control of the Administrator, insofar as the said Administrator will provide a copy of the key to the said door to new condominiums upon due authorization to do so";*

- b. Fil-laqgħa ġenerali annwali tal-12 ta' Frar, 2014, l-imsemmija assoċjazzjoni ddeċidiet:

*"The Administrator, who has been entrusted with the key from unit 102 to the common parts, shall have the discretion to give a copy of the said key without prejudice, when he deems appropriate on the condition that the yearly contribution due each year by unit 102 is paid in full.*

*The following procedure will be taken until a result is received from the arbitration:*

*The yearly contribution amount, which is taken from the estimates of costs, will be divided by 8 and charged to each garage space owner who has a key to common areas of Residence 1 without prejudice.*

*It is being made clear that the association is only doing this on an interim basis as total contribution is expected from owner, who in turn can get reimbursed yearly from garage space owners who own a key to common areas of Residence 1.";*

- c. permezz ta' kuntratt tal-21 ta' Diċembru, 1994, fl-atti tan-Nutar Dott. Hugh Grima, is-soċjetà Gasan Properties Limited bieġġet lis-soċjetà Gasan Commercial Developments Limited, dik li llum hi s-soċjetà appellanta, l-*utile dominium* perpetwu tal-art li fuq parti minnha nbena l-fond<sup>1</sup>;
- d. meta min-naħa tagħha s-soċjetà appellanta kkonċediet lil terzi l-*garage spaces* li hemm fil-fond taħt titolu ta' enfitewsi temporanja, dan għamlitu filwaqt li żammet il-partijiet l-oħra tal-fond għaliha<sup>2</sup> b'dana li kkonċediet id-dritt tal-użu tal-*lift-shaft*, *lift* u *tromba* tat-taraġ ta' Residence One, u għalhekk fil-kuntratti notarili rispettivi ġie patwit li *"As an essential condition of the Grant and for the duration of the Grant, but subject to the provisions of Clause 8 (eight) (Terms and Conditions of the Grant) the*

<sup>1</sup> Ara kuntratti esebiti man-nota a fol. 114.

<sup>2</sup> Ara wkoll affidavit Ivan Azzopardi a fol. 25.

*Emphyteuta shall have the right to use the Garage Complex Common Parts according to their destination ...provided if the Emphyteuta or user of the Property is also an owner or user of an apartment in Residence 1, such owner or user may use the aforesaid lift-shaft, lift and stairwell qua owner or user of the apartment”;*

- e. hemm bieb li jagħti mill-fond għall-partijiet komuni ta’ Residence One u r-rappreżentant stess tas-soċjetà appellanta kien ta’ ċ-ċavetta tiegħu lill-amministratur tal-imsemmija Residence One, jiġifieri lil Ivan Azzopardi<sup>3</sup>, sabiex dan min-naħa tiegħu jagħti kopja tagħha lil kull min kellu *garage space* fil-fond u wkoll appartament f’Residence One, għall-fini ta’ aċċess, u fil-fatt kien hemm min kien qed jagħmel użu minn dak il-bieb<sup>4</sup>;
- f. sitta mill-*garage spaces* inbiegħu mis-soċjetà appellanta lil persuni mhux residenti f’Residence One u wieħed inbiegħ lill-persuna li xtrat u akkwistat l-appartament 104 mingħandha.<sup>5</sup>

12. Qabel ma titratta l-mertu tal-każ odjern, din il-Qorti ser tikkunsidra s-sottomissjoni tas-soċjetà appellanta li hija ma taqbilx mal-konkluzjoni tat-Tribunal li fin-nuqqas ta’ deċiżjoni kuntrarja mill-Arbitru jew mil-laqgħa tal-*condomini*, l-ispejjeż għandhom jithallsu *pro rata* kif miftiehem. Il-klawsola 6.6 tal-*Condominium Rules*<sup>6</sup> tgħid hekk:

*“6.6 Any Condominus who disagrees with a decision of the meeting on the grounds that the decision is contrary to the Act or to the Rules and Regulations of the Condominium or is unreasonable or oppressive may refer the matter to arbitration in terms of article 23 of the Act.”*

13. L-artikolu 23 tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta’ Malta jipprovdi bl-istess mod, kif wkoll għall-proċedura li għandha tiġi segwita f’dik l-eventwalità. Izda ma jirrizultax lil din il-Qorti li s-soċjetà appellanta pprezentat l-ilment tagħha fiċ-

---

<sup>3</sup> Ara affidavit Michael Soler *a fol.* 57.

<sup>4</sup> Ara affidavit Ivan Azzopardi *a fol.* 25.

<sup>5</sup> *Ibid.*

<sup>6</sup> Kopja *a fol.* 64.

Ċentru Malti tal-Arbitraġġ fiż-żmien stipulat minn dik il-liġi u għalhekk it-Tribunal kien korrett meta qies li s-soċjetà appellanta ma kellha l-ebda għażla għajr li tkompli tħallas is-sehem tagħha *pro rata* tal-ispejjeż marbuta mal-manutenzjoni tal-*condominium*.

14. Fir-rigward tal-provi kif elenkati aktar 'il fuq, din il-Qorti tista' tislet u tikkonstata li l-fond għandu jiġi kkunsidrat bħala wieħed mill-*units* formanti parti minn Residence One u għalhekk huwa dovut *pro rata* fir-rigward tal-fond is-sehem mill-ispejjeż ta' manutenzjoni tal-partijiet komuni skond il-klawsola 8 tal-*Condominium Rules*. Dan meta tikkunsidra li l-fond għadu jinfed għal Residence One permezz ta' bieb li qed isir użu minnu. Ikkonstatat dan il-fatt, jibqa' mbagħad sabiex jiġi stabbilit jekk hijiex is-soċjetà appellanta li hija responsabbli bħala *condominus* għall-ħlas ta' sehem rispettiv mill-ispejjeż ta' manutenzjoni tal-partijiet komuni ta' Residence One. Skont il-*Condominium Rules*<sup>7</sup>, "Condominus" huwa definit kif ġej:

*"Condominus" means the owner of a separate unit in the Condominium and includes the emphyteuta or the usufructuary of such unit and "Condomini" shall be interpreted accordingly. A Condominus may also be a legal entity.*

15. Fil-każ odjern jirriżulta li s-soċjetà appellanta tat iċ-ċavetta tal-bieb inkwistjoni lill-amministratur sabiex dan jgħaddiha lil dawk il-persuni li għandhom *garage space* fil-fond sabiex ikollhom aċċess liberu minn u għal Residence One. Fil-laqgħa ġenerali annwali tat-12 ta' Frar, 2014, gie deċiż li kull persuna li kellha ċavetta kienet ser tinżamm responsabbli għal sehem minn tmienja fir-rigward tal-kontribuzzjoni għall-ispejjeż ta' manutenzjoni tal-partijiet

---

<sup>7</sup> Kopja a fol. 64.

komuni ta' Residence One sakemm jintemmu l-proċeduri tal-arbitraġġ għaliex il-pretensjoni għall-ħlas kienet kontra s-soċjetà appellanta, li mbagħad kien jispetta lilha li titlob u tiġbor is-sehem individwali dovut mingħand dawk il-persuni li kellhom aċċess għal Residence One permezz ta' ċavetta.

16. Minkejja li s-soċjetà appellanta qiegħda tikkontendi li m'għandiex tkun hi responsabbli għall-ħlas għaliex ma tagħmilx u mhix ser tagħmel użu mill-partijiet komuni ta' Residence One, fl-ewwel lok din il-Qorti tirrileva li sewwa osserva t-Tribunal li din mhix eċċezzjoni tajba għat-talba tal-appellat nomine. Irrilevanti huwa dan il-fatt rinfaccjata bl-obbligu tagħha għall-ħlas fl-eventwalità li dan l-obbligu jiġi aċċertat. Fil-każ odjern, jirriżulta mill-fatti fuq konstatati li s-soċjetà appellanta hija proprjetarja tal-partijiet komuni tal-fond u wkoll tal-*garage spaces* kollha stante li hija kkonċediet biss titolu ta' enfitewsi temporanju fir-rigward ta' kull wieħed minnhom. Jekk imbagħad għandu jiġi kkunsidrat li s-sub-enfitewta ta' kull *garage space* għandu l-obbligu għall-ħlas tas-sehem rispettiv tiegħu, il-Qorti tosserva li dan ma ġiex rifless fil-kuntratt ta' konċessjoni ffirmat mis-soċjetà appellanta, u għalhekk tqis li finalment hija s-soċjetà appellanta li tibqa' responsabbli għall-ħlas. Wara kollox hija stess qiegħda tammetti fir-rikors tal-appell tagħha li hemm aċċess għall-fond bir-rigel permezz ta' bieb mill-partijiet komuni ta' Residence One.

17. Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imfissra, din il-Qorti tikkunsidra li l-aggravji tas-soċjetà appellanta mhumiex ġustifikati u tiċhadhom.

**Decide**

**Għar-raġunijiet premissi din il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tas-soċjetà appellanta billi tiċċdu, filwaqt li tikkonferma fl-intier tagħha s-sentenza appellata.**

**L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi mit-Tribunal u dawk relatati ma' dan l-appell ikunu a karigu tas-soċjetà appellanta.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.  
Imħallef**

**Rosemarie Calleja  
Deputat Registratur**