QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Illum il-Ġimgħa, 23 ta' Ġunju 2017

Rikors Ġuramentat Numru: 57/2015 PC

Jeffrey Michael u Dolores
sive Doris konjuġi Poulton

vs

Geroge u Loreta konjuġi Galea

sentenza in parte

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu l-atturi, wara li ppremettew:

Illi permezz ta' kuntratt pubbliku datat sitta (6) ta' Awwissu tas-sena elfejn u erbatax (2014), l-atturi akkwistaw mingħand il-konvenuti l-*penthouse in shell form* u bl-arja soprastanti, internament magħrufa bl-ittra 'D' numru tlieta (D3) li tinsab fit-*third floor level* ta' korp bini kif ukoll garaxx f'*shell form* u mingħajr l-arja tiegħu internament magħruf bin-numru disgħa (9) li jinsab fil-*basement level*, fil-blokka bl-isem ta' Għajn is-Sliem fi Triq Ġdida fi Triq Cordina Għajnsielem Għawdex u dan hekk kif jidher mill-kopja tal-istess kuntratt hawn anness u mmarkat bħala Dokument A;

Illi a tenur tal-istess kuntratt hawn fuq imsemmi l-konvenuti kienu tenuti *inter alia* biex ilestu a spejjez tagħhom l-partijiet komuni tal-korp bini li minnhu l-*penthouse* u l-garaxx hawn fuq imsemmija tifforma parti. Ix-xogħlijiet tal-formazzjoni u tlestija ta' dawn il-partijiet komuni kellhom jinkludu l-installazzjoni tal-bieb prinċipali tal-Blokk li jagħti għat-triq,

brix, tikħil, u tibjid tal-kaxxa tat-taraġ, mogħdija tas-sistema tad-dawl mill-kaxxa tat-taraġ, xiri u tqegħid ta' madum jew irħam fl-entrata u fit-taraġ, xiri u tqegħid ta' madum jew irħam fl-entrata u fit-taraġ, xiri u twaħħil ta' poġġaman fil-kaxxa tat-taraġ, sistema tad-dawl funzjonanti fl-istess kaxxa tat-taraġ, installazzjoni u mogħdija tal-pipes għas-sistema tal-intercom u l-komunikazzjoni tas-sistema tad-drenaġġ tal-blokk mal-medda tal-Gvern. Dan ix-xogħol kellu jitlesta sa mhux aktar tard minn tletin ġurnata mid-data tal-kuntratt hawn fuq imsemmi;

Illi a tenur tal-istess kuntratt l-konvenuti kienu intrabtu ukoll li a spejjeż tagħhom jixtru u jattivaw il-*lift* sa mhux aktar tard mis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju 2015.

Illi kien maqbul ukoll li fl-eventwalita li kwalunkwe wieħed mix-xogħolijiet li l-konvenuti kienu marbuta jagħmlu ma jkunx kompletat skond is-sengħa u l-arti skond id-dati imsemmija, l-konvenuti jeħlu penali ta' għaxar ewro (€10) kuljum, liema penali ma hijiex suġġetta għar-reviżjoni jew tnaqqis mill-ebda awtorita ġudizzjarja u tibqa tippersisti sakemm jiġi retifikat kwalunkwe xogħol jew sakemm isiru x-xogħlijiet pendenti;

Illi l-konvenuti naqsu li jlestu l-partijiet komuni u fadal numru ta' xogħlijiet li jridu jsiru u dana apparti l-fatt li diversi xogħlijiet ma sarux skond l-arti u s-sengħa u jridu jiġu rimedjati jew inkella jsiru mill-ġdid. Sal-llum il-*lift* tal-istess blokka lanqas huwa attivat;

Illi dan in-nuqqas tal-konvenuti qed jikkawża preġudizzju kbir lil atturi li lanqas jistgħu igawdu l-propjeta tagħhom;

Illi nonostanti li l-konvenuti ġew interpellati permezz ta' ittra interpellatorja u ta' ittra uffiċċjali sabiex joneraw l-obbligi minnhom assunti fl-istess kuntratt, l-konvenuti baqgħu inadempjenti;

Illi għaldaqstant kienu kostretti li jmexxu bl-istanti kawża;

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara li a tenur tal-kuntratt pubbliku tas- 6 ta' Awwissu 2014 l-konvenuti kienu tenuti jlestu l-partijiet kommuni tal-blokka li minnha l-propjeta tal-atturi tifforma parti skond l-arti u s-sengħa sa' mhux aktar tard minn tletin ġurnata mid-data tas- sitta (6) ta' Awissu 2014 kif ukoll li jattivaw il-*lift* tal-istess blokka sa mhux aktar tard mis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju 2015;

2. Tiddikjara u dan bl-opera ta' perit li għandu jiġi nominat għal dan il-fini li l-konvenuti naqsu mill-obbligi minnhom assunti fl-istess kuntratt;

3. Tordna lil konvenuti sabiex fi żmien li jiġi prefiss lilhom minn din l-Onorabbili Qorti jieħdu l-passi kollha rimedjali u opportuni sabiex jitlestew l-partijiet kommuni skond l-arti u s-sengħa u dan inkluż li fejn hemm il-ħtieġa jerga jsir x-xogħol mill-ġdid;

4. Tawtorizza lil atturi sabiex fin-nuqqas li l-konvenuti jwettqu x-xogħlijiet rimedjali u opportuni sabiex jitlestew skond l-arti u s-sengħa l-partijiet kommuni, ikunu awtorizzati li jagħmlu huma dawn ix-xogħlijiet a spejjeż tal-istess konvenuti;

5. Tiddikjara li a kawża tan-nuqqasijiet tagħhom l-konvenuti jridu jħallsu l-penali ta' għaxar ewro (€10) kuljum lil atturi u dana mid-data tas-sebgħa (7) ta' Settembru 2014 sad-data meta x-xogħlijiet kollha jitlestew skond l-arti u s-sengħa;

6. Tordna lil konvenuti jħallsu dan l-ammont li jiġi lilhom prefiss u dan mingħajr preġudizzju għal ammonti oħra futuri.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi fl-ewwel lok, u preliminarjament, l-inkompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti stante illi kwalunkwe disputa illi tirrigwarda partijiet komuni għandha tiġi riferuta għall-arbitraġġ ai termini tal-Kap. 387 u 398 u dana aktar u aktar illi l-partijiet iddikjaraw fl-att ta' kompravendita aiit nutar Kristen Dimech tas-sitta (6) ta' Awwissu elfejn u erbatax (2014) illi l-Kap. 398 huwa applikabbli (klawsola 6);

2. Bla preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi m'humiex ġustifikati stante illi:

   (a) Fir-rigward tal-partijiet komuni tal-garaxx, l-atturi ddikjaraw fl-att ta' kompravendita atti nutar Kristen Dimcech sitta (6) ta' Awwissu elfejn u erbatax (2014) illi l-partijiet komuni fil-livell tal-garages huma lesti għall-użu (klawsola 4). Fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandhom l-ebda obbligu illi jagħmlu l-bieb komuni tal-garaxx la mill-att ta' kompravendita msemmi u l-anqas mill-kuntratt ta' appalt suċitat;

   (b) Illi bl-eċċezzjoni tal-lift, il-partijiet komuni bil-blokk t'appartamenti de quo tlestew qabel l-imsemmi att ta' kompravendita. Fil-fatt, il-

lamenteli elenkati fiċ-ċertifikat tal-perit Anton Valentino jirrigwardaw allegati difetti illi huma rimedjabbli u fil-fatt, ġew fil-maġġiorparti diġa rimedjati. Illi tali nuqqasijiet kienu r-riżultat ta' l-għaġla illi biha l-konvenuti mill-atturi ġew sfurzati sabiex ilestu tali xogħolijiet in okkażjoni ta' festin illi l-atturi organizzaw qabel l-istess att ta' kompravendita;

(c) Illi għalkemm huwa minnu illi kien hemm dewmien fl-istallazzjoni tal-lift, dan id-dewmien kien ikkawżat minħabba n-nuqqas tal-atturi illi jħallsu għax-xogħolijiet addizzjonali illi huma ordnaw fl-appartament tagħhom mingħand il-konvenuti illi ssubappaltaw tali xogħolijiet lil binhom, Joseph Galea, liema xogħolijiet jammontaw għas-somma ta' disat elef tlett mija u sitta u sebgħin euro (€9376) li għadhom ma tħallsux mill-atturi sal-ġurnata tal-lum.

3. Salvi eċċezzjonjiet ulterjuri.

Rat id-digriet tagħha tas-17 ta' Marzu 2017 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza dwar l-eċċezzjoni preliminari tal-kompetenza.

Semgħet it-trattazzjoni tad-difensuri rispettivi tal-kontendenti dwar din l-eċċezzjoni.

Rat l-atti tal-kawża, inklużi d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jitolbu lill-Qorti sabiex tordna lill-konvenuti jlestu x-xogħolijiet fil-partijiet komuni ta' blokk ta' appartamenti fejn huma għandhom appartament u garage mixtrija mingħand l-istess konvenuti permezz ta' kuntratt in atti nutar dottor Kristen Dimech, u li ntrabtu li jesegwixxi fiż-żmien stipulat fl-istess kuntratt.[1] Jitolbu wkoll li konvenuti jiġu ordnati jħallsu l-penali stabilita għal tali nuqqas.

Bl-eċċezzjoni preliminari tagħhom, il-konvenuti qed jgħidu li din il-Qorti mhix kompetenti tieħu konjizzjoni tat-talbiet tal-atturi, billi skont il-klawsola sitta (6) ta' dan il-kuntratt, kellu japplika l-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk din it-tilwima kellha tiġi riferuta għall-arbitraġġ, ai termini tal-Kap. 387.

Fil-paragrafu sitta (6) tal-kuntratt tas-6 ta' Awwissu 2014 tniżżel hekk:

[1] Ara kopja ta' dan il-kuntratt, esebita bħala Dok. A mar-Rikors Ġuramentata a fol. 5 – 10 tal-proċess

"Jigi miftiehem illi l-provedimenti tal-Att Dwar il-Condominia Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta Malta ghandhom japplikaw. Ghandu jkun hemm Owners Association ghal kull wahda mit-tliet korpi ta' appartamenti/penthouses u wahda separata ghas-sidien tal-garages."

Dwar x'għandu jiġi riferut għall-arbitraġġ taħt il-Kap. 398 insibu jingħad fil-ġurispudenza li:

"...l-Att tal-Condominia jipprovdi li certi kwistjonijiet biss fejn hemm condominium ghandhom jigu riferiti ghall-arbitragg mandatarju u l-istess Tribunal elenka l-istess skond id-disposizzjonijiet tal-espressament provduti fl-istess Att u senjatament l-artikoli 8 (7), 11 (5), 14 (8), 19 (3) u 25 tal-Kap. 398 u allura mhux kull kwistjoni ghandha tigi riferuta ghall-arbitragg."[2]

Hekk ukoll ingħad f'dan ir-rigward illi:

"Is-subartikolu 1.1 tat-Taqsima A tar-Raba' Skeda tal-Att dwar l-Arbitraġġ (Kap. 387 tal-Liġijiet ta' Malta) jagħmel riferiment għal:

"Kull tilwima li tirrigwarda condominium u li skont l-Att dwar ilCondominia (Kap. 398) għandha tiġi sottomessa għal arbitraġġ".

Il-liġi ma tgħidx li kull tilwima li tirrigwarda condominium għandha tiġi sottomessa għal arbitraġġ mandatorju, imma tikkwalifika dan għax trid tkun tilwima li tirrigwarda condominium li skont l-Att dwar il-Condominia għandha tiġi sottomessa għal arbitraġġ mandatorju.

L-Att dwar il-Condominia jipprovdi li fejn jeżisti condominium ċerti kwistjonijiet speċifiċi biss għandhom ikunu riferuti għall-arbitraġġ mandatorju u dan skont id-dispożizzjonijiet espressament ipprovduti fl-istess Att u senjatament l-Artikoli 8(7), 11(5), 14(8), 15(1), 19(3), 23(1) u 25 tal-Kap. 398. Għaldaqstant mhux kull kwistjoni dwar condominium għandha tiġi riferuta għall-arbitraġġ.

L-istess ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) f'sentenza fl-ismijiet Nazzareno Caruana vs. John Inguanez illi:

"L-att dwar il-Condominia jirregola, veru, kull blokk ta' bini li jaqa' fid-definizzjoni ta' condominium skont l-istess Att, però ma jassoġġettax kull kwistjoni li tolqot il-condominium għall-arbitraġġ. L-Att innifsu għandu diversi artikoli li jipprovdu li, f'każ ta' tilwima fuq il-materja diskussa f'dak l-artikolu, il-kwistjoni trid titressaq quddiem arbitru. Hekk insibu din ir-riferenza fl-Artikolu 8(7), 11(5), 14(8), 15(3)(4), 19(3), 20, 23(1), 24(7) u 25; iżda din ir-riferenza għall-arbitraġġ ma saritx b'mod ġenerali u ma hemmx inkluża tilwima

[2] Appell Inferjuri: Francis sive Geoffrey Scerri vs Michael Sammut: 1.2.2012 (RCP)

dwar qsim tal-arja tal-blokk, kif inhu l-meritu ta' din il-kawża. Issa, l-provvediment tal-Att dwar l-Arbitraġġ, li jimponi arbitraġġ mandatorju, jgħid li dan hu hekk biss fejn l-Att dwar il-Condominia hekk jordna. … Tilwima dwar qsim ta' bejt m'għandhiex, fit-termini tal-Att dwar il-Condominia, neċessarjament tiġi riferita għall-arbitraġġ, u allura mhuwiex applikabbli d-dispożittiv ta' arbitraġġ mandatorju. Huwa biss fejn skont l-Att dwar il-Condominia t-tilwima tirrigwarda condominium u "għandha" tiġi riferita għall-arbitraġġ, li l-Att dwar l-Arbitraġġ jimponi arbitraġġ. Ladarba t-tilwima inkwistjoni mhux waħda minn dawk li "għandha" tiġi riferita għall-arbitraġġ, il-ġurisdizzjoni li tiddeċiedi fuq dik it-tilwima hija ta' dawn il-qrati."[3]

Infatti t-tilwima presenti dwar allegat nuqqas ta' tlestija ta' xogħolijiet fil-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni, li tinvolvi wieħed mill-kondomini u l-vendituri tal-appartament tal-atturi, bl-ebda mod ma tinkwadra ruħha f'xi waħda miċ-ċirkostanzi kontemplati fl-artikoli tal-liġi ndikati f'dawn is-sentenzi.

Għalhekk, filwaqt illi tiċħad din l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti, bl-ispejjeż relattivi jkunu a karigu tagħhom, tiddikjara ruħha kompetenti li tieħu konjizzjoni tat-talbiet attriċi u tħalli l-kawża għall-kontinwazzjoni fuq il-mertu.

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

[3] P.A. Charles Ebejer vs Stefan Muscat u Anthony Mifsud: 21.05.2015