QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri - Ghawdex)

Onor. Imhallef Dr Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.), LL.D.

Seduta tal-Erbgha, 29 ta' Jannar, 2020

Appell Numru: 1/2019
Wara sentenza fic-Centru dwar l-Arbitragg ta' Malta bl-Arbitragg numru: C4772/2016 datata 25 ta' Settembru, 2019

Emanuel Tabone
Victor u Carmen konjugi Scicluna
Joseph u Carmen konjugi Mizzi
John u Mary Rose konjugi Agius

-vs-

Costantino Micallef u Catherine Micallef
Reuben u Margaret konjugi Bartolo

Il-Qorti,

1. Illi dan huwa appell minn decizjoni tac-Centru dwar l-Arbitragg ta' Malta datata 25 ta' Settembru, 2019 fejn gie deciz kif isegwi:

‘Ghal dawn il-motivi, l-Arbitru tiddeciedi billi tilqa’ t-tieni eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimati u tiddikjara n-nuqqas ta’ kompetenza taghha, bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.’

Illi din id-decizjoni nghatat wara li l-appellanti Emanuel Tabone et ressqu talba kontra l-intimati appellati Costantino Micallef et quddiem ic-Centru dwar l-Arbitragg ta’ Malta fejn talbu li (i) tigi formata Owners Association; (ii) li jsir meter tad-dawl u tal-ilma; (iii) li tigi nkarigata persuna bhala *cleaner* ghall-partijiet komuni u (iv) li jsir dawl adegwat fil-partijiet komuni.

L-appellati Costantino Micallef et ressqu risposta quddiem ic-Centru dwar l-Arbitragg ta’ Malta fejn *inter alia* ressqu zewg eccezzjonijiet preliminari u cioe’ li l-gudizzju mhuwiex wiehed integru stante li mhux is-sidien kollha tal-units tal-blokk gew indikati u li l-Arbitru mhux kompetenti li jiddeciedi t-talbiet ai termini tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Finalment jirrizulta li filwaqt li l-ewwel eccezzjoni giet sorvolata stante li l-konjugi tar-rikorrenti gew kjamati fil-kawza u in segwitu l-eccezzjoni giet irtirata fis-seduta tat-12 ta’ Settembru, 2018. Fir-rigward tat-tieni eccezzjoni kif jirrizulta mis-suesposti din giet milqugha mill-Arbitru u l-proceduri tal-aritragg waqfu.

2. Rat illi fir-rikors tal-appell, l-appellanti Emanuel Tabone et qajmu aggravju wiehed kif isegwi:

‘Illi r-rikorrenti appellanti ma jaqblux mad-decizjoni tal-arbitru illi l-arbitragg ma huwiex il-foro kompetenti biex jiehu konjizzjoni tat-talbiet taghhom.’

Ghalhekk l-appellanti Emanuel Tabone et qed jitolbu li din il-Qorti:

'… thassar id-decizjoni moghtija f'dak il-lodo u tiddikjara li l-arbitragg huwa kompetenti sabiex jiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.'

3. Rat illi l-appellati Costantino Micallef et ipprezentaw ir-risposta taghhom nhar it-18 ta' Ottubru, 2019 fejn irrisponda billi qal li d-decizjoni tal-Arbitru moghtija nhar il-25 ta' Settembru, 2019 hija ekwa u gusta u jisthoqqilha li tigi konfermata fi stadju ta' appell u dan in sintezi ghas-segwenti ragunijiet:

i. Huwa mholli f'idejn il-maggoranza tal-kondomini illi japprovaw regoli u jwaqqfu u jirregistraw l-assocjazzjoni u jahtru amministratur. Huwa biss wara li jigu ezawriti d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 24 li wiehed jista' jersaq ghall-arbitragg sabiex jitlob li jigu approvati regoli, proposti minn xi kondominus li ma jkunux gew approvati mill-kondomini, sabiex l-Arbitru jiddeciedi fuq dawk ir-regoli bi jew minghajr emendi taghhom. Dan ifisser li l-Arbitru huwa kompetenti li jwaqqaf Assocjazzjoni pero' mhux kompetenti li jiddeciedi li jsir meter tad-dawl u ilma, lanqas li tigi nkarigata persuna bhala cleaner ghall-komun u lanqas li jiddeciedi li jsir dawl adegwat fil-partijiet komuni.

4. Semghet it-trattazzjoni tal-appell da parti tal-partijiet fis-seduta tad-9 ta' Dicembru, 2019 u ddiferiet l-appell ghad-decizjoni ghal-lum.

5. Illi jirrizulta li l-appellanti Emanuel Tabone et flimkien mal-appellati Costantino Micallef et huma lkoll proprjetarji ta' units fi blokk ta' appartamenti fi Triq l-Imghallem fir-Rabat, Ghawdex. Jirrizulta wkoll mill-korrispondenza skambjata bejn il-partijiet (annessa u mmarkata bhala **Dok RB1** – ittra datata 31 ta' Mejju, 2016 mibghuta minn Dr Kevin Mompalao ghan-nom tal-klijenti tieghu, **Dok RB2** – ittra datata 13 ta' Gunju, 2016 mibghuta minn Dr Kevin Mompalao ghan-nom tal-klijenti tieghu u **Dok RB3** – ittra datata 8 ta' Gunju, 2016 mibghuta minn Dr Errol Cutajar ghan-nom tal-klijenti tieghu fil-process quddiem l-Arbitru) li kien hemm diversi kwistjonijiet bejn il-partijiet li baqghu ma gewx rizolti. Difatti nhar it-13 ta' Lulju, 2016 Dr Kevin Mompalao a nom tal-appellanti

ressaq l-arbitragg li gie deciz nhar il-25 ta' Settembru, 2019 li fuqu sar l-appell odjern.

Jirrizulta wkoll lill-Qorti li fid-decizjoni taghha l-Arbitru analizzat il-provi kollha prodotti fl-atti tal-Arbitragg minn fejn johrog car li qabel ma gie ntavolat l-arbitragg ma gie propost l-ebda statut bil-miktub minn xi hadd mill-partijiet u qatt ma giet imsejha laqgha b'mod formali.

6. Il-Qorti rat l-Artikolu 24 subartikoli (1), (2) u (3) u l-Artikolu 25 tal-Att dwar il-*Condominia* (Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprovdu testwalment kif isegwi:

> '24. (1) Jistgħu jintgħamlu regoli biex jirregolaw l-użu tal-partijiet komuni u t-tqassim tal-ispejjeż magħmula għar-rigward tal-partijiet komuni. Dawk ir-regoli jistgħu wkoll jinkludu regoli għaż-żamma tad-dekor tal-condominium u regoli li jolqtu t-tmexxija tiegħu.
>
> (2) Kull condominus jista' jieħu l-inizjattiva biex iħejji r-regoli dwar il-condominium jew ir-reviżjoni ta' xi regoli eżistenti, liema regoli għandhom jinġiebu waqt laqgħa tal-condomini għall-approvazzjoni tagħhom skont is-subartikolu (3).
>
> (3) Ir-regoli dwar il-condominium għandhom jiġu approvati waqt laqgħa tal-condomini mill-maġġoranza tal-condomini stabbiliti fl-artikolu 22(7) u għandhom jiġu reġistrati mar-Reġistratur tal-Artijiet mill-amministratur jew, fin-nuqqas ta' amministratur, mill-condomini flimkien jew minn persuna delegata minnhom. Kull emenda li ssir f'dawk ir-regoli għandha wkoll tiġi reġistrata kif imsemmi qabel.'
>
> '25. Meta ma jkunux intgħamlu jew ġew approvati regoli skont l-artikolu 24, kull condominus jista' jipproponi regoli biex jirregolaw il-condominium, u jekk dawn ir-regoli ma jiġux approvati mill-condomini l-oħra, il-kwestjoni tal-adozzjoni ta' dawk ir-regoli

għandha tiġi riferita għall-arbitraġġ, u l-arbitru għandu jiddeċiedi dwar jekk dawk ir-regoli għandhomx jiġu adottati bi jew mingħajr emendi.'

7. Illi fil-kaz odjern jirrizulta lil din il-Qorti li bejn il-partijiet sar biss skambju ta' ittri filwaqt li ma saret l-ebda laqgha bejn il-partijiet, la wahedhom u lanqas bl-assistenza tal-avukati rispettivi b'tentattiv li tigi fformata l-Owners Association. L-appellanti fir-rikors tal-appell taghhom jaghtu x'jifhmu li huma fehmu ezattament x'jghidu l-artikoli 24 u 25 tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta. Di fatti fir-rikors tal-appell huma jispjegaw x'jghidu dawn l-artikoli tal-Ligi. Madanakollu meta jigu sabiex japplikaw dawn l-artikoli ghall-fattispecie partikolari tal-kaz huma jaghtu nterpretazzjoni totalment diversa minn dak li effettivament tipprovdi l-ligi.

Jirrizulta lill-Qorti li l-Artikolu 24 (1), (2) u (3) tal-Kapitolu 398 jistipula l-procedura propozita li ghandha tittiehed mill-condomini sabiex *inter alia* jsiru regoli biex jirregolaw l-uzu tal-partijiet komuni u t-tqassim tal-ispejjez maghmula ghar-rigward tal-partijiet komuni. Prattikament l-procedura li ghandha tittiehed hija s-segwenti:

i. Ir-regoli ghandhom jingiebu f'laqgha tal-condomini ghall-approvazzjoni taghhom;

ii. Dawn ir-regoli ghandhom jigu approvati mill-maggoranza tal-condomini; u

iii. Sussegwentament la darba approvati mill-maggoranza, ir-regolamenti ghandhom jigu registrati mar-Registru tal-Artijiet mill-amministratur jew fin-nuqqas, mill-condomini flimkien jew persuna delegata minnhom.

Illi kif irrizulta mid-deposizzjoni ta' Emanuel Tabone li nghatat fis-seduta ta' nhar il-5 ta' Mejju, 2017 bejn il-partijiet/condomini ma saret l-ebda laqgha formalment u lanqas ma jirrizulta li sar xi tip ta' statut bil-miktub. Fid-dawl ta' dan appena espost, jidhol fis-sehh l-Artikolu 25 tal-Kapitolu

398 li jistipula l-procedura li ghandha ssir fil-kaz li ma jkunx hemm regoli jew jkun hemm regoli li pero' ma jkunux gew approvati. F'dan il-kaz il-procedura li ghandha tigi adoperata hija s-segwenti:

i. Kull condomini jista' jipprovdi regoli u jekk dawn ir-regoli ma jigux approvati mill-condomini l-ohra, il-kwistjoni tista' tigi riferuta ghall-Arbitragg, fejn l-arbitru jkollu l-fakulta' li jiddeciedi jekk dawn ir-regoli ghandhomx jigu adottati bi jew minghajr emendi.

8. Fil-kaz odjern, l-ebda wahda minn dawn il-proceduri ma giet adoperata filwaqt li l-partijiet procedew billi stitwew arbitragg fejn talbu li (i) tigi formata Owners association; (ii) li jsir meter tad-dawl u tal-ilma; (iii) li tigi nkarigata persuna bhala cleaner ghall-partijiet komuni u (iv) li jsir dawl adegwat fil-partijiet komuni. Din il-Qorti fliet bir-reqqa kemm l-Att dwar il-*Condominia* kif ukoll l-istanzi li fihom ghandu jsir arbitragg mandatarju li gew elenkati fil-lodo tal-25 ta' Settembru, 2019. Fil-fehma tal-Qorti, il-kaz tal-appellanti ma jinkwadra ruhu fl-ebda wahda minn dawk l-istanzi elenkati fl-Att dwar il-*Condominia* li fihom ghandu jsir arbitragg. Il-Qorti nnotat ukoll li sahansitra mal-prezentata tal-arbitragg l-istess rikorrenti lanqas ittentaw jannettu regoli tal-condominium kif possibilment kienu qed jipproponuhom huma sabiex almenu dawn jigu notifikati lill-kontro-parti u l-arbitru jkollu fuq xhiex jahdem. Fi kwalunkwe kaz izda jirrizulta li l-ligi kjarament tirrikjedi li qabel xi hadd mill-partijiet jirrikorri ghall-arbitragg dawn ghandhom mill-anqas jirredigu sett ta' regoli u formalment isejjhu laqgha sabiex dawn jigu approvati. Huwa biss fil-mument li ssir il-laqgha u dawn ma jigux approvati li jiskatta d-dritt li jigi ntavolat arbitragg.

Illi in vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li d-decizjoni appellata hija legalment gusta u ser tghaddi sabiex tichad l-appell odjern.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi dan l-appell billi tichad l-aggravju tal-appellanti u konsegwentement tichad l-appell filwaqt li tikkonferma l-lodo appellat fl-ismijiet premessi datat 25 ta' Settembru, 2019.

Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi appellanti.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Imhallef

(ft.) Maureen Xuereb
Deputat Registratur

Vera kopja

D/Registratur