MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Lulju, 2020

Appell Inferjuri Numru 80/2018 LM

Susanna Hackenbruch (K.I. 61136A) u Albert Mamo (K.I. 277145M)
(l-appellanti)

vs.

Emanuel Sammut (K.I. 711259M) u Ramon Fenech (K.I. 489683M)
(l-appellati)

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Susanna Hackenbruch** u **Albert Mamo**, (hawnhekk "l-appellanti") mil-lodo (minn issa 'l quddiem "id-deċiżjoni appellata") mogħti mit-Tribunal tal-Arbitraġġ (minn issa 'l quddiem "it-Tribunal") fl-14 ta' Ġunju, 2018 li permezz tagħha t-Tribunal iddeċieda illi:

> *"Wara eżami tat-talbiet u l-eċċezzjonijiet, u analiżi tal-provvedimenti li joħolqu reġim ta' arbitraġġ mandatorju, l-arbitru sottofirmat wasal għall-konklużjoni li l-ebda waħda mit-talbiet ma tirrientra taħt ir-reġim ta' arbitraġġ mandatorju, u għalhekk jiddikjara ruħu inkompetenti li jiddeċiedi fuq il-mertu tat-talbiet, u għalhekk jillibera lill-intimati mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti."*

Fatti

2. Ir-rikorrenti istitwew proċeduri ta' arbitraġġ sabiex jikkontestaw diversi miżuri li ttieħdu mill-amministraturi tal-*condominium,* ossija tal-partijiet komuni fil-blokk ta' appartamenti bl-isem 'Centre Court 4', Triq il-Faxxina, is-Swieqi, u biex jikkontestaw il-fatt li wħud mir-regolamenti li jirregolaw il-partijiet komuni tal-blokk inbidlu mill-intimati **Emanuel Sammut** (K.I. 711259M) u **Ramon Fenech** (K.I. 489683M) (hawnhekk "l-appellati") b'mod arbitrarju. L-intimati eċċepew li t-Tribunal tal-Arbitraġġ mhuwiex kompetenti sabiex jaqta' u jiddeċiedi l-kwistjoni odjerna peress li dak li qegħdin jilmentaw minnu r-rikorrenti ma jaqax taħt id-dispożizzjonijiet li jirregolaw arbitraġġ mandatorju taħt il-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta. It-Tribunal iddeċieda li mhuwiex kompetenti biex jisma' l-mertu li tressaq quddiemu mir-rikorrenti, u hija din id-deċiżjoni tat-Tribunal li wasslet għall-appell odjern.

Mertu

3. Ir-rikorrenti istitwew proċeduri quddiem it-Tribunal tal-Arbitraġġ u ressqu diversi ilmenti dwar l-amministrazzjoni tal-intimati Emanuel Sammut u

Ramon Fenech tal-partijiet komuni tal-blokk inkwistjoni. Ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw għaliex Emanuel Sammut għalaq l-ispazju tal-komun fis-sular tal-bejt, u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jaċċedu għall-bejt tal-blokk fejn jgħixu. Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll li l-intimat Emanuel Sammut poġġa apparat tas-CCTV fejn hemm il-*meters* tad-dawl fil-blokka, meta r-rikorrenti ma jridux dan l-apparat hemmhekk. Qegħdin jilmentaw ukoll li minkejja li huma għandhom dritt jagħmlu użu mis-satellita li hemm installata fuq il-bejt mingħajr ħlas, l-intimat Sammut qed jippretendi ħlas mingħand ir-rikorrenti għall-użu ta' din il-faċilità. Ir-rikorrenti jgħidu wkoll li l-intimati bidlu r-regolamenti tal-*condominium* b'tali mod li dawk li joqogħdu fis-sular t'isfel tal-blokka ngħataw id-dritt ipoġġu *air conditioning unit* fix-xaft u b'hekk qegħdin jiddisturbaw sidien oħra li jgħixu fil-blokka. Ir-rikorrenti jgħidu li l-intimat Emanuel Sammut arbitrarjament biddel ir-regoli u ta permess sabiex fil-binja jkunu jistgħu jinżammu l-annimali. Permezz tal-proċeduri mibdija minnhom quddiem it-Tribunal tal-Arbitraġġ, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li jingħataw aċċess għall-bejt, li jitneħħa l-apparat tas-CCTV mill-parti tal-binja fejn hemm il-*meters* tad-dawl, li jerġgħu jingħataw is-servizz tas-satellita, kif ukoll li titneħħa r-regola li tippermetti t-tpoġġija ta' *air conditioning units* fix-xaft tal-blokk.

4. L-intimat Emanuel Sammut wieġeb li r-rikorrenti għandhom appartament wieħed mill-blokk inkwistjoni, filwaqt li huwa għandu għadd ta' appartamenti peress li huwa kien is-sid tal-art qabel sar l-iżvilupp tal-blokk ta' appartamenti. Qal li meta r-rikorrenti xtraw l-appartament tagħhom, huma

kellhom obbligu jħallsu *pro rata* għall-użu tas-satellita, filwaqt li s-CCTV li hemm installata fil-kamra fejn jinżammu l-*meters* tad-dawl u l-ilma, kienet ilha installata fil-post qabel marru jgħixu hemm r-rikorrenti. L-intimat Sammut eċċepixxa li kull installazzjoni li qegħdin jilmentaw dwarha r-rikorrenti, hija leċita u ilha mwaħħla fil-post skont it-termini tal-kuntratt. L-intimat Sammut eċċepixxa wkoll li r-rikorrent Albert Mamo m'għandux l-interess ġuridiku rikjest sabiex jippromwovi l-proċeduri odjerni għaliex dan m'għandu l-ebda rabta mal-blokk jew mal-appartament jew mal-partijiet komuni tal-blokk. Qal ukoll li t-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux ikunu bbażati fuq il-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta. Min-naħa tiegħu l-intimat Ramon Fenech wieġeb li huwa m'għamel xejn minn dak li qed jiġi allegat mir-rikorrenti, u għalhekk huwa mhux il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri. Fenech eċċepixxa wkoll li Albert Mamo m'għandux interess ġuridiku jippromwovi din l-azzjoni peress li huwa mhuwiex *condominus.* Qal ukoll li t-Tribunal tal-Arbitraġġ mhux kompetenti sabiex jisma' t-talbiet tar-rikorrenti għaliex dawn mhumiex ibbażati fuq il-Kap. 398.

5. Il-partijiet ressqu diversi provi għall-konsiderazzjoni tat-Tribunal, fosthom kopja tar-Regoli tal-*Condominium* li jirregolaw il-blokk inkwistjoni, fejn fil-klawsola 5.6 ġie speċifikat illi:

> *"Any condominus who disagrees with a decision of the meeting on the grounds that the decision is contrary to law 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."*

Il-klawsola numru 10 tal-istess regoli tispeċifika illi:

"Any dispute arising hereunder shall be referred to arbitration in terms of the Act."

Eċċezzjoni komuni li tqajmet miż-żewġ intimati hija dik dwar in-nuqqas ta' kompetenza tat-Tribunal tal-Arbitraġġ għaliex it-talbiet kif magħmula mir-rikorrenti mhumiex fuq punt ta' litiġju li jattira l-kompetenza mandatorja tat-Tribunal. Ir-rikorrenti jsostnu li skont l-Att dwar il-*Condominia,* il-kwistjoni taqa' taħt ir-reġim tal-arbitraġġ mandatorju f'każ biss li tkun taqa' taħt l-artikoli 8, 11, 14, 15, 19, 20, 23, 24 jew 25 tal-Kap. 398, u mhux jekk l-kwistjoni tkun taqa' taħt xi dispożizzjoni oħra tal-liġi.

<u>Id-deċiżjoni appellata</u>

6. Permezz ta' deċiżjoni mogħtija fl-14 ta' Ġunju, 2018, it-Tribunal ikkonkluda li l-ebda waħda mit-talbiet tar-rikorrenti ma taqa' taħt ir-reġim ta' arbitraġġ mandatorju, u għalhekk iddikjara li kien inkompetenti biex jiddeċiedi dwar il-mertu, bil-konsegwenza li llibera lill-intimati mill-osservanza tal-ġudizzju, wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Il-kopja tar-regolamenti ġiet notata. Permezz ta' korrispondenza b'email, l-arbitru talab lill-partijiet sabiex jikkonfermaw jew jaqblux illi l-kopja tar-regolamenti tal-Condominium hix waħda awtentika. Wara li Dr Cassar bagħat kopja tal-istess dokument lill-avukat tal-intimati, dawn, xi ftit wara, ikkonfermaw illi dik il-kopja hi awtentika.

Hawn irid jiġi notat illi dawn ir-regolamenti għandhom artikolu li jgħid hekk:

10. Arbitration

10.1 Any dispute arising hereunder shall be referred to arbitration in terms of the Act.

Fid-definizzjonijiet jingħad illi:

"Act" means the Condominium Act, Chapter 398 of the Laws of Malta ..."

Minn dan jitnissel illi minkejja li l-firmatarji ta' dawn ir-regolamenti ħassew il-ħtieġa li jdaħħlu klawsola arbitrali, din hi redatta b'mod li ma jibdel xejn minn dak li hemm ipprovdut fil-liġi, billi l-klawsola trid illi jkun hemm arbitraġġ eżatt bl-istess mod u għalhekk bl-istess restrizzjonijiet li trid il-liġi tal-Condominium.

Konsiderazzjonijiet

Jibqa' għalhekk illi ssir analiżi skematika sabiex ikun stabbilit jekk hemm xi ilment tar-Rikorrenti li jinsab kopert mir-reġim ta' arbitraġġ mandatorju. Għal dan il-għan ser jiġi eżaminat artiklu, artiklu tal-liġi fir-rigward ta' kull ilment.

Artikolu 8(7)

"Fejn kerrej li jokkupa qasam separat bħala r-residenza ordinarja tiegħu, kemm-il darba ma jkunx kerrej fi proprjetà tal-Gvern kif imsemmi fis-subartikolu tal-artikolu 31(6), ikun irid jinstalla jew jibni a spejjeż tiegħu, xi faċilità bħal dik imsemmija fis-subartikolu (5), imma jew is-sid, jew il-laqgħa tal-condomini, ma jagħtux il-kunsens meħtieġ, il-kerrej jista' jirreferi l-kwistjoni għall-arbitraġġ, u meta l-arbitru jirriżultalu li dik l-installazzjoni jew binja ma toħloqx konflitt max-xogħlijiet deskritti fis-subartikolu (3), ix-xogħol ikun jista' jsir."

<u>*Dan l-artikolu mhux applikabbli billi hawn non si tratta ta' kerrej, u lanqas ma hu l-każ illi r-rikorrenti riedu jagħmlu l-installazzjoni imsemmija fis-subartikolu.*</u>

Artikolu 11(5)

"Meta condominus iqis illi 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-condominum, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ."

<u>*Dan l-artikolu mhux applikabbli billi ma hemm l-ebda kwistjoni dwar tqassim ta' spejjeż tal-condominum*</u>*.*

Artikolu 14(8)

"Meta condominus iqis li s-sehem tiegħu dwar xi spejjeż kif stabbilit fis-subartikolu (7) 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. Dak ir-riferiment għandu jkun regolat kif ġej (omissis)."

Dan l-artikolu mhux applikabbli għaliex l-artikolu kollu jirreferi għall-event li jkun hemm qirda totali tal-Condominium.

Artikolu 15(1)

"Meta jkun hemm aktar minn tliet condomini, il-laqgħa tal-condomini għandha taħtar amministratur. Jekk il-laqgħa ma tagħmilx dik il-ħatra, il-kwestjoni għandha tiġi riferita għall-arbitraġġ minn condominus wieħed jew iktar u l-amministratur jinħatar mill-arbitru. Meta jkun hemm tliet condomini jew inqas, dawn jamministraw flimkien kemm-il darba ma jiftehmux xort'oħra."

Dan l-artikolu mhux applikabbli billi ma hemmx kwestjoni dwar nuqqas ta' ftehim fl-appuntament t'amministratur.

Artikolu 19

"(1) Il-miżuri li ttieħdu mill-amministratur li jkunu jaqgħu fi ħdan il-funzjonijiet tiegħu, ikunu jorbtu l-condomini kollha.
(2) Jista' jsir appell lil-laqgħa minn kull condominus kontra xi miżura li tkun ittieħdet mill-amministratur.
(3) Id-dritt mogħti bis-subartikolu (2) hu bla ħsara għal kull dritt li jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ."

Dan l-artikolu hu redatt b'mod xi ftit jew wisq sibillin. Jirreferi għall-miżuri li jista' jieħu amministratur, u għad-dritt li condominus jappella kontra dawn il-miżuri waqt laqgħa tal-condomini. Jingħad illi dan id-dritt t'appell hu mingħajr preġudizzju għal kull dritt tal-condominus li jirreferi l-kwestjoni għal arbitraġġ. Hawn hemm ambigwità fil-liġi fis-sens li mhux eżattament ċar jekk dan l-artikolu qed joħloq dritt ta' arbitraġġ fiċ-ċirkostanzi kontemplati mill-artikolu stess. B'dan għalhekk jekk condominus ma jkunx jaqbel ma' kwalsiasi miżura, hu għandu dritt awtomatiku li jirrikorri għall-arbitraġġ mandatorju. Mil-lat l-ieħor l-artikolu jista' a fortiori jfisser

illi meta l-miżura ilmentata tkun xi waħda mill-kwistjonijiet li jaqgħu taħt ir-reġim t'arbitraġġ mandatorju, f'dak il-każ BISS ikun hemm ***ukoll*** *id-dritt ta' arbitraġġ.*

L-esponent hu tal-fehma illi kieku l-liġi riedet toħloq dritt ta' aċċess għal arbitraġġ f'dan l-artikolu, ma kinitx tuża din id-diċitura. Kienet sempliċement tordna illi kontestazzjoni minn condominus dwar miżura meħuda mill-amministratur hi passibbli ta' arbitraġġ mandatorju. Il-formulazzjoni li l-appell lil-laqgħa tal-condomini hu mingħajr preġudizzju għal kull dritt li jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ, irid jiftiehem li dan is-sub-artikolu qed jikkontempla eventwalità fejn il-kwistjoni hi waħda, li skont xi artikolu ieħor tal-liġi, twassal għal arbitraġġ mandatorju. B'dan għalhekk, dan l-artikolu ma joħloqx bażi ta' kompetenza arbitrali mandatorja minnu nnifsu. Kull ma jagħmel hu li jżomm tali dritt, jekk dan id-dritt ikun jinsab mogħti minn xi provvediment ieħor.

Għalhekk dan l-artikolu mhux applikabbli għall-każ fis-sens li ma joħloqx id-dritt ta' arbitraġġ, iżda sempliċement jippreserva tali dritt jekk jirriżulta minn x'imkien ieħor.

Artikolu 20
"Condominus li jagħmel xi spejjeż mingħajr ma jkun ġie awtorizzat bil-miktub biex jagħmel dawk l-ispejjeż mill-amministratur jew mil-laqgħa, ma jkollux dritt li jirċievi lura l-ħlas ta' dawk l-ispejjeż, kemm-il darba dawn ma kinux spejjeż ta' xorta urġenti. F'każ fejn ma jkunx hemm qbil dwar jekk l-ispejjeż kinux ta' natura urġenti l-kwestjoni għandha tiġi riferita għall-arbitraġġ."

Dan l-artikolu mhux applikabbli billi ma hemm l-ebda kwistjoni ta' condominus li għamel xi spejjeż li jrid ir-rifużjoni tagħhom.

Artikolu 23
"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 irraġonevoli jew oppressiva, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ.

(2) Ir-referenza ta' kwestjoni għall-arbitraġġ skont is-subartikolu (1) għandha ssir mill-Condominus dissidenti fi żmien tletin jum mid-data li d-deċiżjoni tal-laqgħa tkun ġiet lilu notifikata skont id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3) tal-artikolu 22:

iżda meta tkun tapplika l-ewwel proviso għas-subartikolu (3) tal-artikolu 22, il-perijodu ta' tletin jum għandu jibda jgħaddi mid-data meta d-deċiżjoni titwaħħal man-notice board skont is-subartikolu (5) tal-imsemmi artikolu 22.

(3) Jekk l-arbitru jiddeċiedi favur il-condominus dissidenti, huwa jista' jannulla jew jemenda d-deċiżjoni."

Dan l-artikolu mhux applikabbli minħabba li dan mhux każ fejn condominus qed jipprotesta minn deċiżjoni tal-laqgħa tal-condomini.

Artikolu 24(7)

"Kull condominus dissidenti jista' jikkontesta dawk ir-regoli jew xi parti minnhom għar-raġuni li dawn ikunu jmorru kontra l-liġi, jew li ma jkunux raġonevoli, u jista' jirreferi l-kwestjoni ta' dik il-kontestazzjoni għall-arbitraġġ."

Jiġi ripetut illi l-mertu tat-talbiet jirrigwardaw azzjonijiet li r-rikorrenti jallegaw li huma abbużivi. Ma hemm l-ebda disputa dwar il-validità jew ir-raġonevolezza ta' xi regolament. Għalhekk dan l-artikolu mhux applikabbli.

Artikolu 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 mingħajr emendi."

Dwar dan hemm ilment illi l-intimat Sammut "bidel ir-regoli tal-condominium fejn ta l-awtorizzazzjoni lil Fort Services Ltd immexxija minn Ramon Fenech, liema kumpannija għandha l-amministrazzjoni tal-blokka ta' appartamenti, li permezz tagħhom dawk li joqogħdu fis-sular ta' isfel jistgħu jqiegħdu l-apparat tal-arja kondizzjonata tagħhom fix-xaft tal-blokka." Dan filwaqt li jista' jissarraf bħala ksur tar-regoli, u abbli anki azzjonabbli f'dak is-sens, ma jiswiex bħala tibdil fir-regoli. It-tibdil riferit fl-artikolu 24 jirreferi għal tibdil istituzzjonalizzat fl-ambitu ta' laqgħa tal-condomini u nuqqas ta' approvazzjoni ta' regoli li jkunu tqiegħdu għall-konsiderazzjoni tal-istess condomini. L-aġir ilmentat, ma jaqax taħt din il-kategorija, u għalhekk dan l-artikolu mhux applikabbli.

Konklużjoni

Wara eżami tat-talbiet u l-eċċezzjonijiet, u analiżi tal-provvedimenti li joħolqu reġim ta' arbitraġġ mandatorju, l-arbitru sottofirmat wasal għall-konklużjoni li l-ebda

waħda mit-talbiet ma tirrientra taħt ir-reġim ta' arbitraġġ mandatorju, u għalhekk jiddikjara ruħu inkompetenti li jiddeċiedi fuq il-mertu tat-talbiet, u għalhekk jillibera lill-intimati mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti."

L-Appell

7. L-appellanti ressqu l-appell tagħhom fit-2 ta' Lulju, 2018, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex:

"... jogħġobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni li jidhrilha meħtieġa u opportuna fiċ-ċirkostanzi, tilqa' l-appell odjern billi tirrevoka u tħassar il-Lodo mogħti mit-Tribunal tal-Arbitraġġ fl-14 ta' Ġunju 2018, b'dan illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati qua appellati fir-rigward tal-kompetenza tal-Arbitraġġ fl-intier tagħhom u tiddikjara illi t-Tribunal tal-Arbitraġġ huwa kompetenti biex jiddetermina l-ilmenti tal-appellanti.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimati appellati."

8. L-appellanti jgħidu li huma jħossu ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tat-Tribunal, għaliex fil-fehma tagħhom, it-Tribunal għamel interpretazzjoni ħażina tal-liġi applikabbli. L-appellanti jgħidu li l-ilmenti mressqa minnhom quddiem it-Tribunal jikkonċernaw għadd ta' miżuri meħuda mill-amministratur, għal liema azzjonijiet huma setgħu jfittxu rimedju permezz ta' azzjoni quddiem it-Tribunal tal-Arbitraġġ, bis-saħħa ta' dak li jipprovdi l-artikolu 19(3) tal-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta. L-appellanti għamlu riferiment għal-lodo mogħti mit-Tribunal tal-Arbitraġġ, fejn b'riferiment għal din id-dispożizzjoni tal-liġi, dan qal li mhux ċar jekk dan l-artikolu jagħtix dritt ta' arbitraġġ fiċ-ċirkostanzi, kif ukoll li l-artikolu ma joħloqx bażi ta' kompetenza arbitrali mandatorja minnu nnifsu,

u għalhekk iddeċieda li t-Tribunal mhux kompetenti biex jisma' l-ilment tal-appellanti. L-appellanti qalu li din hija interpretazzjoni żbaljata tal-liġi, u li t-Tribunal ma messu qatt wasal għal din il-konklużjoni. Spjegaw li din id-dispożizzjoni tal-liġi tipprovdi għal talba quddiem it-Tribunal minn kull *condominus* sabiex jiġu kkontestati l-miżuri li jkunu ttieħdu mill-amministratur. Fil-fehma tal-appellanti, din id-dispożizzjoni tal-liġi tipprovdi għal sitwazzjoni fejn kwalunkwe diżgwid bejn il-*condomini* u l-amministratur dwar it-tmexxija u r-regolamenti li jirregolaw il-partijiet komuni, għandu jiġi riferut lit-Tribunal tal-Arbitraġġ. L-appellanti spjegaw li l-ħames ilment tagħhom jinkwadra ruħu ukoll taħt l-artikolu 24(7) tal-Kap. 398, u qalu li t-Tribunal ma kienx korrett meta kkonkluda li din id-dispożizzjoni tal-liġi ma tapplikax għas-sitwazzjoni odjerna. L-appellanti jsostnu li minkejja li l-appellati jgħidu li ma kien hemm l-ebda tibdil fir-regolamenti, il-kontestazzjoni tagħhom hija fir-rigward ta' sett regolamenti ġodda li huma jgħidu li rċevew mingħand l-appellati, u qalu li minkejja li jista' jkun li dan it-tibdil ma sarx skont il-liġi, dan ma jfissirx li r-rimedju previst fl-artikolu 24 tal-Kap. 398 mhuwiex applikabbli. F'dan ir-rigward l-appellanti jgħidu li huma qegħdin jikkontestaw it-tibdil li sar fir-regolamenti kemm minħabba li dawn ir-regolamenti mhumiex raġonevoli, anzi huma oppressivi, u anki għaliex sabiex inbidlu dawn ir-regoli, ma kienx hemm osservanza tal-liġi.

Ir-risposti tal-appell

9. Fir-risposta tal-appell tiegħu, l-appellat Emanuel Sammut eċċepixxa d-deżerzjoni tal-appell odjern, li ġie notifikat lilu fit-18 ta' Diċembru, 2019, u għalhekk aktar minn sbatax-il xahar wara l-preżentata tar-rikors tal-appell mill-appellanti. L-appellat Sammut eċċepixxa li l-artikolu 963(1) tal-Kap. 12 jistipula li l-proċedura bil-miktub f'kull kawża għandha tiġi magħluqa f'qorti fi grad ta' appell fi żmien perentorju ta' tnax-il xahar, u li jkun hemm abbandun tal-appell da parti tal-appellant jekk dan ma jiħux ħsieb jiżgura li r-rikors tiegħu jiġi notifikat lill-parti l-oħra fi żmien sena minn dakinhar tal-preżentata tar-rikors tal-appell. L-appellat Sammut qal li l-leġiżlatur ma riedx li min iressaq appell iħallih mhux notifikat lill-parti l-oħra għal żmien aktar minn tnax-il xahar, kif ġara fil-każ odjern. L-appellat qal ukoll li dan l-appell ġie ppreżentat *fuori termine* għaliex il-lodo arbitrali ngħata fl-14 ta' Ġunju, 2018, u l-appell ġie intavolat fit-2 ta' Lulju 2018, u għalhekk laħqu għaddew il-ħmistax-il ġurnata stipulati bl-artikolu 70(2) tal-Kap. 387. Eċċezzjoni oħra tal-appellat Sammut hija li l-appellant Albert Mamo la kellu interess ġuridiku jressaq proċeduri quddiem it-Tribunal tal-Arbitraġġ u lanqas għandu interess fl-appell odjern, u dan għaliex Mamo m'għandu l-ebda rabta mal-appartament u lanqas mal-partijiet komuni tal-blokka. Sammut eċċepixxa wkoll li r-rikors tal-appell huwa nieqes min-notifiki meħtieġa *ad validitatem* għaliex ma jidhirx li l-appellanti segwew il-proċedura tan-notifika liċ-Ċentru Malti tal-Arbitraġġ u lit-Tribunal tal-Arbitraġġ għall-finijiet tal-artikolu 36(1) tal-Leġiżlazzjoni Sussidjarja 387.01 u tal-artikolu 70A(2) tal-Kap. 387. Dwar il-mertu, l-appellat eċċepixxa li l-Att

dwar il-*Condominia* jistipula li fir-rigward ta' *condominia* huma biss kwistjonijiet speċifiċi li għandhom ikunu riferuti għall-arbitraġġ mandatorju, u dan skont id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 8(7), 11(5), 14(8), 15(1), 19(3), 23(1) u 25 tal-Kap. 398, u li għalhekk mhux kull kwistjoni marbuta mal-*condominia* għandha tiġi riferuta għall-arbitraġġ. Fil-fehma tal-appellat Sammut, l-ebda waħda mit-talbiet tal-appellanti ma tinkwadra taħt l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-liġi. L-appellat żied jgħid li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 19(3), 23 u 24 tal-Kap. 398 ma japplikawx għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern u għalhekk f'dan il-każ m'hemm l-ebda kompetenza arbitrali mandatorja. Qal li kieku l-artikolu 19(3) tal-Kap. 398 kien maħsub sabiex iwessa' l-aċċess għall-arbitraġġ mandatorju, il-liġi kienet tispeċifika li kull kontestazzjoni mill-*condominus* ta' kwalsiasi miżura meħuda mill-amministratur hija passibbli għall-proċeduri ta' arbitraġġ mandatorju. Qal li l-artikolu 19(3) tal-Kap. 398 huwa maħsub sabiex iżomm fermi d-drittijiet tal-*condomini* naxxenti minn dispożizzjonijiet oħrajn tal-liġi, u mhux sabiex joħloq xi rimedju ġdid. Sammut wieġeb ukoll li fiċ-ċirkostanzi lanqas ma jiċċentra r-rimedju maħsub fl-artikolu 24(7) tal-Kap. 398, għaliex fit-talbiet tagħhom quddiem it-Tribunal l-appellanti ilmentaw dwar l-azzjonijiet tal-amministratur li huma jidhrilhom li huma abbużivi mingħajr ma kkontestaw il-validità jew ir-raġonevolezza tal-istess regolamenti.

10. Anki l-appellat Ramon Fenech wieġeb li l-appell odjern għandu jitqies li ġie deżert *ai termini* tal-artikolu 963 tal-Kap. 12, għaliex huwa ġie notifikat bir-rikors tal-appell aktar minn sbatax-il xahar wara l-preżentata tar-rikors tal-

appell odjern. Spjega li filwaqt li jirriżulta li l-appell inkwistjoni ġie intavolat mill-appellanti fit-2 ta' Lulju, 2018, huwa ġie notifikat bih fit-18 ta' Diċembru, 2019, u għalhekk għaddew kważi sbatax-il xahar mill-preżentata tal-appell sakemm ġie notifikat lilu. Qal li fejn min jappella ma jiżgurax li r-rikors tiegħu jiġi notifikat lill-parti l-oħra fi żmien sena mill-preżentata tar-rikors tal-appell, dak l-appell għandu jitqies li mar deżert. L-appellat Fenech jgħid li f'dan il-każ l-appell imressaq mill-appellanti għandu jitqies ukoll li huwa *fuori termine* għaliex filwaqt li l-lodo arbitrali ngħata fl-14 ta' Ġunju, 2018, l-appell tal-appellanti ġie intavolat fit-2 ta' Lulju, 2018, u għalhekk ma ġiex intavolat fi żmien ħmistax-il jum skont kif jistipula l-artikolu 70(2) tal-Kap. 387. L-appellat Fenech żied jgħid li l-appellant Albert Mamo m'għandux l-interess ġuridiku rikjest sabiex jippromwovi l-proċeduri quddiem it-Tribunal peress li m'għandu l-ebda rabta mal-appartament u lanqas mal-partijiet komuni tal-blokka. Fenech qal ukoll li r-rikors tal-appell huwa nieqes min-notifiki meħtieġa *ad validitatem* minħabba li l-appellanti naqsu milli josservaw il-proċedura tan-notifika fiċ-Ċentru Malti tal-Arbitraġġ u lit-Tribunal tal-Arbitraġġ għall-fini tal-artikolu 36(1) tal-Leġiżlazzjoni Sussidjarja 387.01 u tal-artikolu 70A(2) tal-Kap. 387. L-appellat Fenech eċċepixxa wkoll li skont l-Att dwar il-*Condominia* huma biss ċerti kwistjonijiet speċifiċi li għandhom jiġu riferuti għall-arbitraġġ mandatorju, u dan skont id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 8(7), 11(5), 14(8), 15(1), 19(3), 23(1) u 25 tal-Kap. 398, u għalhekk mhux kull kwistjoni dwar il-*condominia* tista' tiġi riferuta għall-arbitraġġ. Żied jgħid li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 19(3), 23 u 24 tal-Kap. 398 ma japplikawx għall-każ odjern, u għalhekk ma hemmx lok għal kompetenza arbitrali mandatorja. L-appellat qal

ukoll li kieku l-artikolu 19(3) tal-Kap. 398 kien maħsub sabiex iwessa' l-aċċess għall-arbitraġġ mandatorju, il-liġi kienet tispeċifika li kull kontestazzjoni mill-*condominus* ta' kwalsiasi miżura meħuda mill-amministratur tkun passibbli għall-proċeduri ta' arbitraġġ mandatorju. Żied jgħid li f'dan il-każ ma jirriżultax li l-appellanti qegħdin jilmentaw minn xi deċiżjoni li ttieħdet waqt il-laqgħa tal-*condomini,* u t-talba tal-appellanti kienet biss għat-tneħħija tar-regola li Sammut qabad u żied arbitrarjament li tippermetti t-twaħħil ta' *air conditioning units* fix-xaft tal-blokk.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

11. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex fl-ewwel lok, tikkonsidra l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-appellati fir-risposta tagħhom għall-appell ippreżentat mill-appellanti, u dan fid-dawl taċ-ċirkostanzi li wasslu għal dawn il-proċeduri.

L-appellati fir-risposta tagħhom jgħidu li l-appell imressaq mill-appellanti għandu jitqies li mar deżert skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 963 tal-Kap. 12, li jgħid li appell għandu jitqies li mar deżert f'każ li l-proċedura bil-miktub fil-qorti fi grad ta' appell ma tingħalaqx fiż-żmien perentorju ta' sena, u għandu jitqies li kien hemm abbandun tal-appell meta min jappella ma jiħux ħsieb jassigura li r-rikors tiegħu jiġi notifikat lill-parti l-oħra fi żmien sena mill-preżentata tar-rikors tal-appell. F'dan il-każ jirriżulta li n-notifika tar-rikors tal-

appell lill-appellati saret wara sbatax (17)-il xahar mill-preżentata tal-appell. Mill-atti proċesswali jirrriżulta wkoll li din il-Qorti diversament preseduta, kienet tat digriet fit-3 ta' Diċembru, 2019 li permezz tiegħu kienet appuntat ir-rikors għat-trattazzjoni għas-seduta tas-17 ta' Jannar, 2020, fejn inġibdet l-attenzjoni tal-appellanti għall-fatt li l-appellati kienu għadhom ma ġewx notifikati bir-rikors tal-appell. Il-Qorti ddekretat li f'każ li jirriżulta li l-appellati jkunu għadhom ma ġewx notifikati sas-seduta tas-17 ta' Jannar, 2020, l-appell kien ser jitqies li ġie deżert, u għal dan il-għan ordnat li jsiru żewġ tentattivi oħra ta' notifika wara l-ħin legali, u jekk dawn ma jirnexxux, issir notifika bil-proċedura tal-affissjoni u l-pubblikazzjoni. Jirriżulta li fil-fatt l-appellati ġew notifikati bil-proċedura tal-affissjoni u l-pubblikazzjoni li saret fil-Gazzetta tal-Gvern tal-25 ta' Frar, 2020, u għalhekk ma jistax jintqal li l-appellanti baqgħu passivi wara d-digriet tal-Qorti tat-3 ta' Diċembru, 2019, u dawn ittentaw jinnotifikaw lill-appellati darbtejn wara l-ħin legali, u kien biss meta dawn it-tentattivi ma rnexxewx, li huma rrikorrew għall-proċedura tal-affissjoni u l-pubblikazzjoni sabiex jinnotifikaw lill-appellati bir-rikors u bl-avviż tal-appell.

12. Il-Qorti tirrileva li l-istitut tad-deżerzjoni huwa maħsub biex jippenalizza lil dik il-parti f'kawża li ma tkunx qiegħda tmexxi l-proċedura mibdija minnha bil-għaqal, u t-terminu ta' sena li ħaseb għalih il-leġislatur bl-artikolu 963 tal-Kap, 12 huwa terminu perentorju u għaldaqstant mhux maħsub li dan jiġi mtawwal jekk mhux bil-mod ikkontemplat mil-liġi stess. Din il-Qorti hija tal-fehma li ladarba l-appellanti osservaw dak li ntalbu jagħmlu bid-digriet tat-3 ta' Diċembru, 2019 bl-iskop li tiġi evitata d-deżerzjoni tal-kawża, dan l-appell

m'għandux jitqies li mar deżert. Fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Micallef *vs.* Louis Zammit et**[1], intqal illi:

> "Id-deżerzjoni ma sseħħx jekk dak li tkun ordnat il-Qorti biex tiġi evitata d-deżerzjoni jitwettaq."

Huwa in vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet li din il-Qorti mhijiex taċċetta l-eċċezzjoni tal-appellati li l-appell inkwistjoni għandu jitqies li ġie deżert.

13. It-tieni eċċezzjoni preliminari sollevata mill-appellati tgħid li l-appell ġie intavolat *fuori termine,* għaliex skont l-appellati dan ma ġiex intavolat fi żmien ħmistax-il ġurnata minn meta ngħatat id-deċiżjoni mit-Tribunal tal-Arbitraġġ u għalhekk ma ġiex ippreżentat fiż-żmien stipulat fil-liġi. Il-Qorti tirrileva li l-appell odjern ġie intavolat fit-2 ta' Lulju, 2018, filwaqt li d-deċiżjoni tat-Tribunal tal-Arbitraġġ ingħatat fl-14 ta' Ġunju, 2018. Jirriżulta li t-2 ta' Lulju, 2018 kien it-Tnejn, filwaqt li l-ġranet ta' qabel kienu festa pubblika, id-29 ta' Ġunju, 2018, li ħabtet il-Ġimgħa, is-Sibt u l-Ħadd, b'tali mod li għeluq il-ħmistax-il ġurnata mid-data tad-deċiżjoni ħabat ma' festa pubblika u ma' tmiem il-ġimgħa, u għalhekk l-ewwel ġurnata meta seta' jiġi intavolat l-appell kienet it-Tnejn 2 ta' Lulju, 2018. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din l-eċċezzjoni preliminari tal-appellati wkoll qiegħda tiġi miċħuda stante li jirriżulta li mhux minnu li dan l-appell ma ġiex intavolat fit-terminu previst mil-liġi.

[1] Q.A.,13.03.2014.

14. L-appellati jeċċepixxu wkoll li l-appellant Albert Mamo m'għandux l-interess ġuridiku rikjest sabiex jipparteċipa fi proċeduri ta' din ix-xorta, stante li dan la għandu interess fl-appartament fejn jgħid li jirrisjedi u lanqas fil-partijiet komuni tal-binja. Jirriżulta li din il-kwistjoni diġà tqajmet quddiem it-Tribunal tal-Arbitraġġ, u l-appellant Albert Mamo kien ippreżenta *affidavit* fejn informa lit-Tribunal li huwa kien ilu jirrisjedi mal-appellanta Susanna Hackenbruch għal għadd ta' snin fl-appartament mixtri minnha, u huwa kien ħallas l-ammont ta' mitt elf Euro (€100,000) sabiex Hackenbruch setgħet tixtri dan l-appartament. L-appellant Albert Mamo ppreżenta wkoll kopja tal-mamma taċ-ċekk li permezz tiegħu huwa jgħid li ħallas dawn il-flejjes lil Hackenbruch. Il-Qorti tqis li lil hinn minn konsiderazzjonijiet tat-titolu *o meno* li jista' jgawdi Albert Mamo fuq l-appartament fejn jgħix flimkien mal-appellanta Susanna Hackenbruch, ladarba ġie ppruvat li huwa residenti fl-appartament li jinsab fil-blokk, li l-partijiet komuni tiegħu jiffurmaw il-mertu tal-azzjoni li nġiebet quddiem it-Tribunal tal-Arbitraġġ, huwa għandu ċertament l-interess ġuridiku rikjest sabiex jippromwovi l-azzjoni odjerna, għaliex bħala resident fil-blokk huwa ser jiġi affettwat mid-deċiżjonijiet li jittieħdu sabiex dan il-blokk ikun jista' jiġi amministrat bl-aħjar mod. Min-naħa l-oħra l-appellanti jonqsu milli jelaboraw dwar ir-raġunijiet għalfejn fil-fehma tagħhom, l-appellant Albert Mamo m'għandux l-interess ġuridiku rikjest sabiex iressaq l-azzjoni preżenti. Ta' min jiġi ċċitat hawnhekk dak li qalet il-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Avv. Dr Kenneth Grima noe *vs.* Direttur tal-Kuntratti**[2]:

[2] 28.06.2013.

> “Il-liġi qiegħda hemm biex tħares dak l-interess li għandu dritt bħala bażi tiegħu. Huwa proprju għalhekk li jingħad li l-interess huwa l-miżura tal-azzjoni (“*Il mezzo di tutelare un diritto leso o immediatamente minacciato non può essere esercitata senza un interesse, essendo assiomatico che l’interesse è la misura della azione ed è il motivo che giustifica l’accesso alle aule di giustizia* – Vol. XXV.I.506”).

15. Mamo ressaq it-talbiet tiegħu quddiem it-Tribunal tal-Arbitraġġ bħala wieħed mir-residenti tal-blokk, li ħass li qiegħed jiġi affettwat bid-deċiżjonijiet li kienu qegħdin jittieħdu mill-amministraturi tal-partijiet komuni tal-blokk. L-ebda prova kuntrarja għal dan ma nġabet mill-parti appellata, u għalhekk anki din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi skartata.

16. L-appellati eċċepew ukoll li dan l-appell huwa nieqes min-notifiki meħtieġa *ad validitatem,* għaliex skont huma ma ġietx osservata l-proċedura tan-notifika *ai termini* tal-artikolu 36(1) tal-Leġiżlazzjoni Sussidjarja 387.01 u l-artikolu 70A(2) tal-Kap. 387. Il-Qorti tirrileva li l-artikolu 36(1) tal-Leġiżlazzjoni Sussidjarja 387.01 jipprovdi illi:

> “Il-partijiet għandhom l-obbligu li jinfurmaw liċ-Ċentru bil-miktub fi żmien ħmistax-il jum tal-proċeduri mibdija minnhom kontra d-deċiżjoni kemm permezz tal-appell, kemm permezz tar-rikors biex id-deċiżjoni titwarrab jew kemm xort’oħra. Kopja ta’ kull att ġudizzjarju għandha tintbagħat liċ-Ċentru u għandha tiddaħħal fl-inkartament rilevanti tal-arbitraġġ.”

L-artikolu 70A(2) tal-Kap. 387 jipprovdi illi:

> “Meta jiġi ppreżentat appell, ir-rikorrent għandu jinnotifika lill-arbitru u liċ-Ċentru kopja tar-rikors malajr kemm ikun prattikabbli iżda mhux aktar tard minn ħmistax-il ġurnata wara l-preżentata tal-appell.”

17. Il-Qorti tqis li minkejja li d-dispożizzjonijiet tal-liġi ċċitati jimponu obbligu fuq l-appellant li jinforma lit-Tribunal tal-Arbitraġġ bil-ħsieb tiegħu li jappella mid-deċiżjoni, kif ukoll jimponi fuqu l-obbligu li jinnotifika lill-Arbitru u liċ-Ċentru tal-Arbitraġġ b'kopja tar-rikors malajr kemm jista' jkun, u f'kull każ mhux aktar tard minn ħmistax-il ġurnata wara l-preżentata tal-appell, madanakollu dan l-obbligu mhux sanzjonabbli bil-piena tan-nullità f'każ li l-appellant jonqos milli josserva dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi. Fejn il-liġi timponi obbligu *ad validitatem,* il-liġi titkellem dwar nullità tal-att, kif inhu l-każ pereżempju b'dak li jipprovdi l-artikolu 17 tal-Kap. 387, li jitkellem dwar piena ta' nullità f'każ li dak li tipprovdi l-liġi ma jiġix osservat. Imma li l-artikolu 36(1) tal-Leġiżlazzjoni Sussidjarja 387.01 u l-artikolu 70A(2) tal-Kap. 387 ma jitkellmux dwar in-nullità tal-att f'każ li l-appellant jonqos għal xi raġuni milli jinforma liċ-Ċentru tal-Arbitraġġ bil-ħsieb tiegħu li jappella mid-deċiżjoni, jew f'każ li jonqos milli jinnotifika lill-Arbitru u liċ-Ċentru b'kopja tar-rikors tal-appell. Ladarba l-leġiżlatur ma ħassx li għandu jimponi l-piena tan-nullità b'mod espress għal dan in-nuqqas, il-Qorti qiegħda tqis ir-rikors tal-appell bħala validu.

18. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravju tal-appellanti flimkien mas-sottomissjonijiet tal-appellati, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fid-deċiżjoni appellata.

L-aggravju tal-appellanti: *Interpretazzjoni ħażina tal-liġi mit-Tribunal tal-Arbitraġġ*

L-appellanti jgħidu li huma ressqu l-ilment tagħhom quddiem it-Tribunal tal-Arbitraġġ għaliex skont huma l-amministratur ħa numru ta' miżuri li jinkwadraw ruħhom taħt l-artikolu 19(3) tal-Kap. 398, filwaqt li l-Arbitru fid-deċiżjoni tiegħu ddeċieda li dan l-artikolu tal-liġi minnu nnifsu ma joħloqx bażi ta' kompetenza mandatorja. L-appellanti jgħidu wkoll li l-ħames ilment tagħhom jaqa' taħt l-artikolu 24(7) tal-Kap. 398. It-talbiet tal-appellanti jikkonċernaw (i) l-għeluq ta' spazju komuni fis-sular tal-bejt, b'mod li jgħidu li tteħdilhom l-aċċess għall-bejt tal-blokka fejn jirrisjedu; (ii) it-twaħħil ta' CCTV *camera* fil-kamra fejn hemm il-*meters* tad-dawl fil-blokka, bl-elettriku għal din is-sistema jitħallas mill-persuni li jgħixu fil-blokk; (iii) il-pretensjoni tal-appellati li għall-użu tas-satellita jkun hemm ħlas; (iv) it-tibdil tar-regoli tal-*condominium* b'tali mod li l-persuni li jirrisjedu fis-sular t'isfel tal-blokka ngħataw l-awtorizzazzjoni li jinstallaw apparat tal-arja kundizzjonata fix-xaft tal-blokka; (v) kif ukoll il-fatt li l-appellati qegħdin jippermettu lil xi residenti jżommu annimali fl-appartamenti tagħhom, bi ksur tar-regoli tal-*condominium.* L-appellati ħadu l-pożizzjoni li sa fejn l-appellanti qegħdin jippretendu li t-tilwima mressqa minnhom taqa' fil-kompetenza tat-Tribunal tal-Arbitraġġ, huma żbaljati, u l-artikolu 19(3) tal-Kap. 398 ma jipprovdix għal arbitraġġ mandatorju. L-appellati jgħidu wkoll li f'dan il-każ ma jirriżultax li bit-talbiet tagħhom l-appellanti qegħdin jattakkaw xi deċiżjoni li setgħet ittieħdet waqt il-laqgħa tal-*condominii,* iżda dak li qiegħed jiġi attakkat hija d-deċiżjoni li

ttieħdet mill-appellat Emanuel Sammut meta bidel ir-regoli tal-*condominium.* L-appellati jgħidu wkoll li f'dan il-każ lanqas ma japplika r-rimedju maħsub fl-artikolu 24(7) tal-Kap. 398 peress li r-rikorrenti mhumiex qegħdin jikkontestaw il-validità jew ir-raġonevolezza tar-regolamenti, iżda qegħdin biss jattakkaw dawk id-deċiżjonijiet tal-amministratur li huma jidhrilhom li huma abbużivi.

Fil-fatt l-Att dwar l-Arbitraġġ ma jgħidx li kull tilwima għandha tiġi riferita għall-arbitraġġ b'mod mandatorju u assolut. L-artikolu 26 tal-Att dwar il-*Condominia* jgħid hekk:

> "F'kull tilwima li skont dan l-Att għandha jew tista' tiġi riferita għall-arbitraġġ għandhom japplikaw ir-regoli li jinsabu fl-Att dwar l-Arbitraġġ jew magħmulin taħtu li għandhom x'jaqsmu ma' arbitraġġ mandatorju."

L-istess Att jgħid b'mod espress liema huma dawk it-tilwimiet li għandhom jiġu riferuti għall-arbitraġġ, li huma l-artikoli 8, 11(5), 14(8), 15(1)(3) u (4), 19(3), 20, 23(4), 24(7) u 25, u kull kwistjoni li taqa' taħt xi wieħed minn dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi għandha tmur għall-arbitraġġ.

F'dan il-każ, l-appellanti qegħdin jissottomettu li l-kwistjoni li kellhom taqa' taħt l-artikolu 19(3) u taħt l-artikolu 24(7) tal-liġi, u li huwa għalhekk li din il-kwistjoni kellha tiġi deċiża mit-Tribunal tal-Arbitraġġ.

L-artikolu 19(3) tal-Kap. 398 jistipula illi:

> "(1) Il-miżuri li jittieħdu mill-amministratur li jkunu jaqgħu fi ħdan il-funzjonijiet tiegħu ikunu jorbtu l-*condomini* kollha.

(2) Jista' jsir appell lil-laqgħa minn kull *condominus* kontra xi miżura li tkun ittieħdet mill-amministratur.

(3) Id-dritt mogħti bis-subartikolu (2) hu bla ħsara għal kull dritt li jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ."

Id-deċiżjoni tat-Tribunal kienet tgħid li minkejja l-mod pjuttost ġeneralizzat li bih huwa redatt dan l-artikolu tal-liġi, il-leġiżlatur ma riedx li kull kwistjoni dwar kull miżura li tista' tittieħed mill-amministratur, għandha tiġi riferita għall-arbitraġġ mandatorju. Iżda sabiex deċiżjoni jew miżura li tittieħed mill-amministratur tiġi riferita għall-proċeduri ta' arbitraġġ mandatorju, din trid tkun taqa' taħt xi wieħed mill-artikoli l-oħra tal-liġi li jipprovdu għal arbitraġġ mandatorju. It-Tribunal qal li dan l-artikolu tal-liġi m'għandux jiġi interpretat fis-sens li joħloq dritt ta' arbitraġġ f'kull ċirkostanza, iżda sempliċiment qiegħed jippreserva tali dritt f'każ li dan jirriżulta minn xi mkien ieħor. Din il-Qorti hija tal-istess fehma. Hemm każijiet li l-leġiżlatur irrimanda għall-istitut tal-arbitraġġ mandatorju, u ġie stabbilit li dawn għandhom jitqiesu bħala l-eċċezzjoni għar-regola li l-qrati ordinarji għandhom il-kompetenza *rationae materiae* dwar kwalunkwe tilwima ta' natura ċivili. Fejn il-leġiżlatur ried jiddipartixxi mill-kompetenza tal-qrati ordinarji billi jagħmel l-arbitraġġ mandatorju, dan ġie speċifikat b'mod espress fil-liġi. *Ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit.* Fejn il-liġi baqgħet siekta, m'għandu jkun hemm l-ebda deduzzjoni minn dak li l-liġi ma tgħidx.

Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Middlesea Insurance plc et *vs.* Gevimida Limited**[3]:

> "L-arbitraġġ prospettat taħt ir-Raba' Skeda hu wieħed mandatorju impost mil-leġislatur fil-każijiet eċċezzjonali hemm prospettati, ossia dwar tilwimiet dwar *condominium* (subparagrafu 1.1) u tilwimiet dwar it-Traffiku ta' Vetturi bil-Mutur (subparagrafu 1.2). Trattasi ta' proċedimenti ta' indoli koerċitiva, l-istess għandhom jirċievu interpretazzjoni ristrettissima. Dan qed jiġi rilevat in kwantu l-interpretazzjoni ta' liġi għandha tkun dejjem konsona mar-raġuni u, f'dan il-każ, ma jidhrux li huwa raġonevoli, proprju f'materja eċċezzjonali u ta' impożizzjoni mandatorja, illi jiġu ammessi estensjonijiet ta' kontroversji li l-istess leġislatur ma kkontemplax."

Anki s-subartikolu 1.1 tat-Taqsima A tar-Raba' Skeda tal-Att dwar l-Arbitraġġ (Kap. 387) jagħmel riferiment għal *"kull tilwima li tirrigwarda condominium u li skont l-Att dwar il-*Condominia *(Kap. 398) għandha tiġi sottomessa għal arbitraġġ."* Hija l-liġi stess għalhekk li ma tgħidx li kull tilwima dwar *condominium* għandha tiġi riferita għall-arbitraġġ mandatorju, iżda tikkwalifika dan billi tgħid li tilwima li tirrigwarda *condominium* li skont l-Att dwar il-*Condominia* għandha tiġi sottomessa għal arbitraġġ mandatorju. Dan ifisser li l-artikolu 19(3) tal-Kap. 398 m'għandux jiġi interpretat bħallikieku kull tilwima relatata mal-amministrazzjoni ta' *condominium* għandha tiġi riferuta lit-Tribunal tal-Arbitraġġ.

L-appellanti jgħidu wkoll li l-ħames ilment tagħhom, li jolqot il-fatt li wieħed mill-appellati qiegħed jippermetti li wħud mir-residenti jżommu annimali fl-

---

[3] Q.A., 23.10.2009.

appartament tagħhom, bi ksur tar-regoli tal-*condominium,* jaqa' taħt l-artikolu 24(7) tal-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi li:

> "Kull *condominus* dissidenti jista' jikkontesta dawk ir-regoli jew xi parti minnhom għar-raġuni li dawn ikunu jmorru kontra l-liġi, jew li ma jkunux raġonevoli, jew li jkunu oppressivi, u jista' jirreferi l-kwestjoni ta' dik il-kontestazzjoni għall-arbitraġġ."

Dan is-subartikolu jaqa' taħt artikolu tal-liġi maħsub biex jirregola l-użu tal-partijiet komuni u t-tqassim tal-ispejjeż magħmula rigward il-partijiet komuni, waqt laqgħa tal-*condomini,* u s-subartikolu 7 jirregola x'għandu jsir f'każ li wieħed mill-*condomini* ma jaqbilx ma' dak li jkun ġie propost waqt laqgħa tal-*condomini.* Fil-każ odjern ma jirriżultax li r-regola dwar iż-żamma tal-annimali fl-appartamenti fil-blokka, kienet ġiet emendata wara li nżammet laqgħa għall-*condomini* fil-binja, u lanqas ma jirriżulta li fattwalment kien hemm xi tibdil fir-regoli tal-*condominium* b'tali mod li ttieħdet deċiżjoni formali li jibdew jitħallew l-annimali fil-blokka. Dak li qegħdin jikkontestaw l-appellanti hija deċiżjoni li huma qegħdin jgħidu li ttieħdet mill-appellat Emanuel Sammut waħdu u mingħajr ma kkonsulta ma' ħadd mill-*condomini,* li jippermetti lil uħud mir-residenti fil-blokka li jżommu annimali fl-appartament tagħhom, bi ksur ċar tar-regolamenti. Għaldaqstant din it-tilwima wkoll ma jirriżultax li tinkwadra ruħha taħt dak li jipprovdi l-artikolu 24(7) tal-Att, għaliex m'hemmx l-elementi kollha meħtieġa sabiex dak li qegħdin jilmentaw minnu l-appellanti jiġi riferut għall-proċedura tal-arbitraġġ mandatorju.

Għalhekk il-Qorti tqis li l-aggravju tal-appellanti mhuwiex ġustifikat u qiegħda tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dan l-appell billi tiċħad l-appell tal-appellanti u tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha, bl-ispejjeż tal-ewwel istanza skont kif deċiżi fid-deċiżjoni appellata, u l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur