QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta, 23 ta' Frar 2021

Kawza Numru: 8

Rikors Ġuramentat Numru:- 390/2019 JVC

William Gatt u Joseph Ellul u Maria Ellul u Malcolm Ellul u Anne Marie Farrugia

vs

George Mangion u Marthese Mangion

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti William Gatt et ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

‘Illi l-kontendenti huma l-komproprjetarji tat-tielet sular qua l-bejt fuq il-blokk ta’ appartamenti illi jgib l-isem “Doris Flats” bin-numru tlieta u disghin (93) fi Triq Patri Guzepp Calleja, San Pawl il-Bahar, SPB 2732, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, u dan kif jirrizulta mill-kuntratti t’akkwist relattivi, hawn esebiti u mmarkati bhala Dok. A sa Doc. C;

Illi l-imsemmija proprjeta’ tappartjeni lill-kondividenti fi kwoti ndaqs bejniethom b’ishma ugwali u indivizi bejniethom;

Illi l-esponenti ma jixtiqux jibqghu izjed fi stat ta’ komunjoni ossija komproprjeta’ tal-imsemmi fond flimkien mal-intimat jew bejniethom stess in kwantu jirrigwarda l-proprjeta’ hawn fuq imsemmija;

Illi l-istess proprjeta’ hawn fuq imsemmija hija komodament divizibbli, kif ikkonfermat mir-rapport tal-perit Joseph Saliba hawn anness u mmarkat bhala “Dok. D”;

Illi r-rikorrenti ilhom li infurmaw lill-konvenut, permezz ta’ ittra legali u ittra ufficjali, illi ma xtaqux jibqghu in komunjoni bejniethom fir-rigward tal-proprjeta’ in kwistjoni, izda l-konvenut naqas milli jasal ghal ftehim bonarju ghall-qasma tal-proprjeta in kwistjoni;

Illi r-rikorrenti sahansitra pproponew diversi pjani ta’ qasma, mahduma mill-istess perit Joseph Saliba, u ghaddew dawn lill-konvenut, izda l-ebda wahda minn dawn il-pjanijiet ta’ qasma ma giet accettata;

Illi huwa car u manifest illi l-konvenuti ghamlu minn kollox sabiex ma ssirx qasma bonarja bejn il-partijiet, u dan jikkuntrasta

mal-attitudni tal-atturi li ghamlu minn kollox sabiex fil-fatt issir qasma bonarja;

Ghalhekk l-esponenti jixtiequ jipprevalixxu ruhhom mid-drittijiet skond il-ligi, u jitolbu it-terminazzjoni tal-komproprjeta hekk ezistenti bejniethom lkoll u l-konvenut u d-divizjoni tal-fond komuni bil-mod mahsub fil-ligi.

Ir-rikorrenti ghalhekk umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi:

1. Tiddikjara illi l-atturi u l-konvenuti huma komproprjetarji ta' propjeta li tinsab fit-tielet sular qua l-bejt fuq il-blokk ta' appartamenti illi jgib l-isem "Doris Flats" bin-numru tlieta u disghin (93) fi Triq Patri Guzepp Calleja, San Pawl il-Bahar, SPB 2732, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, fi kwoti indaqs bejnithom;

2. Tiddikjara li propjeta imsemmija, hija komodament divizibbli bejn il-partijiet u dan okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi.

3. Tordna d-divizjoni tal-propjeta hawn fuq deskritta skond il-pjan tal-qasma propost mill-perit arkitett hekk mahtur, jew xort' ohra kif jidhrilha xierqa din l-Onorabbli Qorti;

4. Tahtar Nutar Pubbliku sabiex jippublika att opportun ta' divizjoni f'data, hin u lok li jigi iffissat minn din il-Qorti, bl-intervent ta' kuraturi li jigu mahtura sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci;

Bl-ispejjez kontra l-intimati, inkluz dawk tal-Ittra Ufficjali bin-numru ta' referenza 3588/2018 li qedghin minn issa jigu ngunti ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' George Mangion et li eccepixxa kif isegwi:

'It-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra taghhom, u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1. Fl-ewwel lok, <u>in linea preliminari</u>, it-talbiet rikorrenti huma inammissibbli u dan 'l ghaliex f'cirkostanzi bhal dawk odjerni, azzjoni bhal dik proposta hija espressament eskluza mill-artikolu 4 tal-Kapitou 398 tal-Ligijiet ta' Malta – *lex specialis derogat generali;*

2. Fit-tieni lok, ukoll <u>in linea preliminari</u>, it-talbiet tar-rikorrenti ma jistghux jintlaqghu galadarba l-intimati qed jopponu, u dan stante l-dak li jghid l-artikolu 7 tal-Kapitoli 398 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Fit-tielet lok, ukoll <u>in linea preliminari</u>, din l-Onorabbli Qorti ma hijiex moghnija mill-kompetenza necessarja biex tisma' din it-tilwima, u dan b'konsegwenza ta' dak li jinghad fit-Taqsima A tar-Raba' Skeda tal-Kapitolu 387 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Fir-raba' lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-qasma proposta tohloq diskapitu lill-esponenti, mhux biss bit-tnaqqis tal-uzu prezenti, li prezentement ma huwiex limitat ghal zona partikolari, izda huwa mifrux mal-bejt kollu bil-limitazzjonijiet ikunu biss dawk provduti bl-artikolu 491, izda wkoll bit-tnaqqis fil-valur ta' dak mizmum mill-esponenti;

5. Fil-hames lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-qasma proposta tohloq pregudizzju fil-konfront tal-intimati, u zvantagg sporporzjonat fil-konfront taghhom ghaliex in-nuqqas ta' kobor taghhaq johnoq kull possibilita` ta' zvilupp fil-futur qarib, mentri l-arjiet flimkien jaghtu potenzjal ahjar ta' zvilupp lil kull komproprjetarju;

6. Fis-sitt lok, mill-bqija, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, li jinsabu minn issa ingunti ghas-subizzjoni.'.

Rat l-kuntratti, rapport ex-parte, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal datat 27 ta' Ottubru, 2020 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni dwar l-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezzjoni bil-partijiet gew awtorizzati jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna, l-atturi William Gatt et qed jitolbu li jigi dikjarat li huma flimkien mal-konvenuti George u martu Marthese konjugi Mangion huma komproprjetarji tal-bejt fuq il-blokk ta' appartamenti bl-isem 'Doris Flats', numru tlieta u disghin (93) fi Triq Patri Guzepp Calleja, San Pawl il-Bahar fi kwoti ndaqs bejniethom. Qed jintalab ukoll li jigi dikjarat li l-

proprjeta' msemmija hija wahda komodament divizibbli, u konsegwentement il-Qorti tghaddi sabiex tordna d-divizjoni tal-proprjeta' msemmija billi tahtar Nutar Pubbliku sabiex jippublika l-att opportun ta' divizjoni.

Il-konvenuti George u Marthese konjugi Mangion isostnu li t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda. Preliminarjament fl-ewwel lok eccepew li t-talbiet atturi huma inammissibbli stante li azzjoni bhal dik proposta hija espressament eskluza mill-Artikolu 4 tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta. Fit-tieni lok u preliminarjament ukoll, eccepew li t-talbiet tar-rikorrenti ma jistghux jintlaqghu gjaladarba l-intimati qed jopponu u dan ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta. Preliminarjament ukoll u fit-tielet lok eccepew li din il-Qorti m'hijiex moghnija bil-kompetenza necessarja biex tisma' din it-tilwima u dan b'konsegwenza ta' dak li jinghad fit-Taqsima A tar-Raba' Skeda tal-Kapitolu 387 tal-Ligijiet ta' Malta. Fir-raba' lok u fil-mertu jeccepixxu li l-qasma proposta tohloq diskapitu lilhom mhux biss bit-tnaqqis tal-uzu, imma wkoll bit-tnaqqis fil-valur ta' dak mizmum minnhom. Fil-hames lok eccepew li l-qasma proposta tohloq pregudizzju fil-konfront taghhom u zvantagg sproporzjonat ghaliex in-nuqqas tal-kobor ser tohnoq kull possibilita ta' zvilupp fil-futur qarib mentri l-arja flimkien taghti potenzjal ahjar ta' zvilupp lil kull komproprjetarju. Finalment u fis-sitt lok sahqu li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Illi fis-seduta tat-12 ta' Novembru, 2019 (ara verbal a fol. 53 tal-process) il-Qorti ordnat li f'dak l-istadju jitressqu l-provi fuq l-eccezzjonijiet preliminari u sussegwentament fis-seduta tas-27 ta' Ottubru, 2020 (ara verbal a fol. 62 tal-process) il-kawza baqghet ghas-sentenza fuq dawn l-eccezzjonijiet preliminari. Ghalhekk li

ser jigi trattat b'din id-decizjoni huma l-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet preliminari.

<u>Fatti:</u>

Illi fil-qosor il-fatti huma li l-atturi William Gatt et, flimkien mal-konvenuti George Mangion et huma komproprjetarji tat-tielet sular u cioe' l-bejt fuq il-blokk ta' appartamenti li jgib l-isem Doris Flats, bin-numru tlieta u disghin (93) fi Triq Patri Guzepp Calleja, San Pawl il-Bahar bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu. Jinghad li dan il-fatt ma giex ikkontestat mill-ebda wahda mill-partijiet.

It-titolu tal-atturi u tal-konvenuti tal-bejt fuq il-blokk ta' appartamenti li jgib l-isem Doris Flats gie f'idejhom bil-mod segwenti:

L-attur William Gatt:

Permezz ta' kuntratt ta' xiri datat 6 ta' Dicembru, 1995 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela a fol. 6 *et seq* tal-process fejn permezz tieghu l-attur kien xtara u akkwista s-segwenti:

> '...who accepts, purchases and acquires; the flat internally numbered one (1), forming part of a block of flats, named "Doris Flats", at number one hundred and fifty one (151), in Upper Conversion Street, <u>Saint Paul's Bay.</u> The said flat is subject to the annual and perpetual subgroundrent of twenty five Maltese Liri (25), otherwise it is free and unencumberred and with all its rights and appuntenances. The said flat has the following in common with the other flats in the same block, namely the main door, the entrance,

> the stairs leading to the roof, the drainage system, and the roof of the said block of flats.'

L-atturi Joseph u martu Maria Ellul:

Permezz ta' kuntratt ta' xiri datat 18 ta' Novembru, 1999 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt a fol. 13 *et seq* tal-process fejn permezz tieghu l-atturi Joseph u martu Maria Ellul kienu xtraw u akkwistaw s-segwenti:

> '...li flimkien u in solidum bejniethom, jaccettaw, jakkwistaw u jixtru l-flat numru tnejn (2) formanti parti mill-Blokk ta' erbgha flats, liema blokk qieghed San Pawl il-Bahar, Bugibba, Conversion Street, bin-numru mija u wiehed u hamsin (151) u ggib l-isem "Doris Flats" u dan il-flat huwa upper corner flat u ghandu in komun mal-flats l-ohra tal-istess blokk il-proprieta tal-entratura, entrata (entrance hall), tarag u l-bejt tal-istess Blokk, kif soggett ghac-cens u subcens annwu u perpetwu ta' hamsa u ghoxrin lira (Lm 25), bid-drittijiet, giustijiet u pertinenzi tieghu kollha.'

L-atturi Malcolm Ellul u Anne Marie Farrugia:

L-appartament gie minnhom akkwistat mill-wirt u successjoni ta' Salvatore Falzon li miet fl-14 ta' Marzu, 2010. Salvatore Falzon kien irregola l-wirt u successjoni tieghu permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Maria Spiteri datat 6 ta' Frar, 2008 u d-dikjarazzjoni *causa mortis* mill-atturi saret b'kuntratt tat-30 ta' Awwissu, 2010 fl-atti tan-Nutar Maria Spiteri a fol. 17 *et seq* tal-process fejn b'referenza ghall-bejt in kwistjoni gie dikjarat is-segwenti:

> '(iii) Illi fid-data tal-mewt tieghu d-decuius kien jipposiedi f'assoluta propjeta' l-maisonette drabi ohra indikat bhala appartament, formanti parti minn blokk bini bl-isem "Doris Flat", liema maisonette jinsab f'katuniera u fl-ewwel sular (ground floor) u ghandu n-numru ufficjali disgha u tmenin (89) gia numru erbgha (4), b'faccata fuq Triq Patri Guzepp Calleja gia Upper Conversion Street u faccata ohra fuq Triq Efesu, San Pawl il-Bahar. Dan il-maisonette jinsab sottopost propjeta' ta' terzi u jinkludi ukoll sehem indiviz flimkien mat-tlett appartamenti l-ohra formanti parti mill-istess blokk tat-tarag li jaghtu ghall-bejt u tal-bejt.'.

Da parte ta' Salvatore Falzon kien akkwista l-appartament u l-bejt mertu tal-kawza odjerna, b'kuntratt ta' xiri datat 18 ta' Novembru, 1976 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri a fol. 28 sa fol. 30 tal-process fejn fir-rigward inghad is-segwenti:

> '...It is hereby declared that the stairs leading up, to the roof and the roof itself shall be owned in common by the owners of the four flats of the said block.'

Il-konvenuti George u martu Marthese Mangion:

Permezz ta' kuntratt ta' xiri datat 18 ta' Marzu, 2004 fl-atti tan-Nutar Roland Wadge a fol. 57 *et seq* tal-process fejn permezz tieghu l-konvenuti George u martu Marthese konjugi Mangion kienu xtraw u akkwistaw is-segwenti:

> '...li bl-istess titolu jaccettaw, jixtru u jakkwistaw is-segwenti proprjeta':-

(A) L-appartament internament immarkat bin-numru tlieta formanti parti minn blokk flats esternament immarkat bin-numru mija wiehed u hamsin (151) f'Upper Conversion street, f'Bugibba limiti ta' San Pawl il-Bahar, soggett ghac-cens annwu u perpetwu .... liema flat ghandu in komuni mat-tlett flats l-ohra fl-istess blokk tat-tarag sal-bejt u l-istess bejt u d-drains u drainage systems.'

L-atturi allegatament infurmaw lill-konvenuti permezz ta' ittra legali u ittra ufficjali bin-numru 3588/2018 li ma xtaqux jibqghu aktar fi stat ta' komunjoni bejniethom madanakollu ma ntlahaqx ftehim bonarju. Kien ghalhekk li l-atturi nhar is-16 ta' April, 2019 intavolaw il-kawza odjerna fejn in sintesi qed jitolbu d-divizjoni tal-bejt fuq il-blokk ta' appartamenti li jgib l-isem Doris Flats, bin-numru tlieta u disghin (93) fi Triq Patri Guzepp Calleja, San Pawl il-Bahar.

<u>L-eccezzjonijiet preliminari:</u>

<u>L-ewwel eccezzjoni preliminari:</u>

Permezz ta' l-ewwel eccezzjoni preliminari l-intimati eccepew li t-talbiet rikorrenti huma inammissibbli ghaliex f'cirkostanzi bhal dawk odjerni azzjoni simili hija eskluza mill-Artikolu 4 tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta – *lex specialis derogat generali*.

Illi l-Artikolu 4 tal-Att dwar il-*Condominia* (Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta) jaqra kif isegwi:

'4. Id-disposizzjonijiet tat-Titolu V tat-Taqsima I tat-TIENI KTIEB tal-Kodiċi Ċivili m'għandhomx ikunu japplikaw għal

proprjetà li tkun *pro indiviso* fil-partijiet komuni tal-*condominium.'*

Sussegwentement l-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom intavolata nhar il-11 ta' Dicembru, 2020 a fol. 63 *et seq* tal-process trattaw din l-eccezzjoni f'zewg taqsimiet u cioe':

1. Il-principju legali ta' *lex specialis derogat generali*, u,

2. L-azzjoni odjerna hija inammissibbli – ir-rimedji taht it-Titolu V tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta ma japplikawx ghall-kaz odjern.

Illi l-Qorti taqbel mal-intimati George Mangion et li l-provvedimenti tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) gew rezi inapplikabbli bl-Artikolu 4 tal-Att dwar il-*Condominia* madanakollu jekk tinghata harsa lejn l-Att innifsu, partikolarment lejn l-Artikolu 7 li ser jigi trattat aktar l' isfel, jikkontempla l-possibilita' ta' divizjoni tad-drittijiet komuni. Di fatti l-Artikolu 7 tal-Att dwar il-*Condominia* (Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta) ma jghidx li ma jistghux jigu divizi, pero' li ma jistghux jigu divizi jekk ma jkunx hemm il-kunsens tal-partijiet kollha. Dan ma jeskludix li ssir divizjoni bil-permess tal-Qorti.

Dan premess, jekk imbaghad tinghata harsa lejn il-premessi u t-talbiet, ma jirrizultax li l-atturi llimitaw il-kawza taghhom ghad-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). A kuntrarju ta' dak li qed jittentaw jargumentaw l-intimati minn imkien mill-atti ma jirrizulta li l-kawza giet intavolata ai termini tal-Kodici Civili u mhux ai termini tal-Att dwar il-*Condominia* (Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta). Difatti fin-nota ta' sottomissjonijiet l-intimati stess iddikjaraw illi:

> '9. Fir-rikors promotur, l-atturi konvenjentement ma specifikawx taht liema disposizzjoni tal-ligi qeghdin jitolbu d-divizjoni tal-bejt in kwistjoni. Minkejja dan, huwa evidenti illi l-azzjoni taghhom hija msejsa fuq it-taqsima, ghaliex ir-rimedju mitlub minnhom, cioe' dak ta' divizjoni, jinsab biss f'din it-taqsima tal-Kap. 16, u fl-ebda ligi ohra.'

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak espost din l-eccezzjoni ma tregix u l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

<u>It-tieni eccezzjoni preliminari:</u>

Fit-tieni eccezzjoni preliminari l-intimati jeccepixxu li t-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu stante l-oppozizzjoni tal-intimati ghad-divizjoni u dan ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-Artikolu 7 tal-Att dwar il-*Condominia* (Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta) jiddisponi testwalment illi:

> '7. Ebda sehem mid-drittijiet komuni ma jista' jiġi diviż jew imneħħi mingħajr ma jkun hemm il-kunsens tal-condomini kollha.'

F'kaz konsimili ghal dak odjern deciz mill-Qorti ta' l-Appell nhar it-8 ta' Jannar, 2010 fl-ismijiet **Nazzareno Caruana -vs- John Inguanez** dwar l-Artikolu 7 tal-Att dwar il-*Condominia* gie hekk enuncjat:

> 'Tilwima dwar qsim ta' bejt m'ghandhiex, fit-termini tal-Att dwar il-Condominia, necessarjament tigi riferita ghall-

arbitragg, u allura ma huwiex applikabbli id-dispozittiv ta' arbitragg mandatorju. Huwa biss fejn skond l-Att dwar il-Condominia t-tilwima tirrigwarda condominium u "ghandha" tigi riferita ghall-arbitragg, li l-Att dwar l-Arbitragg jimponi arbitragg. La darba t-tilwiima in kwistjoni mhux wahda minn dawk li "ghandha" tigi riferita ghall-arbitragg, il-gurisdizzjoni li tiddeciedi fuq dik it-tilwima hija ta' dawn il-qrati. Fuq it-tieni punt, hu veru li l-Artikolu 5 tal-Att dwar il-Condominia jinkludi fost "il-partijiet komuni" ta' blokk, "l-arja li tigi fuq il-proprjeta` kollha", izda l-Artikolu 7 tal-istess Att, invokkat mill-ewwel Qorti, ma jghidx li l-partijiet komuni ma jistghux jigu maqsuma bejn il-kondividenti, izda li dan ma jistax isir "minghajr ma jkun hemm il-kunsens tal-condomini kollha". Dak li jkun mill-condomini, ma jistax, pero`, jirrifjuta l-kunsens tieghu kapriccosament jew minghajr gustifikazzjoni. Jekk parti trid tipprovdi ghad-divizjoni ta' xi sehem indiviz, u qed isib ostakolu minn xi wiehed jew aktar mill-condominia l-ohra, ghandha jkollha dritt titlob lill-qrati ordinarji jezaminaw it-talba taghha fil-kuntest tal-opposizzjoni mressqa. Sta ghall-Qorti, imbaghad, biex tara jekk l-opposizzjoni hijiex gustifikata jew jekk it-talba twassalx ghall-pregudizzju kbir ghall-condomini l-ohra; pero`, dak li jrid il-qasma ghandu dritt jitlob li t-talba tieghu tigi ezaminata minn dawn il-qrati.'

Illi din il-Qorti m'ghandiex x'izzid ma' dak appena kwotat u qieghda ghal finijiet ta' din il-kawza u filwaqt li taghmel taghha l-insenjament suespost ser tghaddi wkoll sabiex tichad it-tieni eccezzjoni preliminari.

<u>It-tielet eccezzjoni preliminari:</u>

Illi fit-tielet eccezzjoni preliminari, l-intimati George u Marthese konjugi Mangion eccepew li l-Qorti odjerna m'ghandiex il-kompetenza necessarja biex tisma' din it-tilwima u dan b'konsegwenza li jinghad fit-Taqsima A tar-Raba' Skeda tal-Att dwar l-Arbitragg (Kapitolu 387 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi t-Taqsima A tar-Raba' Skeda tal-Att dwar l-Arbitragg (Kapitolu 387 tal-Ligijiet ta' Malta) tistipula liema huma dawk it-tilwimiet li ghandhom jigu determinati b'arbitragg. Hekk tghid illi:

> 'Arbitraġġ Mandatorju
>
> It-tilwimiet hawn iżjed 'l isfel imsemmija fit-Taqsima A għandhom jiġu determinati b'arbitraġġ u għandhom jittieħdu f'arbitraġġ taħt ir-regoli msemmija fit-Taqsima B b'żieda ma' dawk ir-regoli li jistgħu jiġu maħruġa miċ-ċentru minn żmien għal żmien.
>
> Taqsima A
>
> 1.1 Tilwimiet dwar *Condominium*
>
> Kull tilwima li tirrigwarda condominium u li skont l-Att dwar il-Condominia (Kap. 398) għandha tiġi sottomessa għal arbitraġġ.'

Minn ezami ta' dak iddikjarat fis-subartikolu 1.1 tat-Taqsima A tar-Raba' Skeda appena kwotata, jirrizulta b'mod car li tilwima ghandha tigi sottomessa ghal arbitragg mandatarju jekk:

(i) tkun tirrigwarda condominium, u,

(ii) tkun skont l-Att dwar il-*Condominia* ghandha tigi sottomessa ghal arbitragg.

Fil-kawza fl-ismijiet **Francis sive Geoffrey Scerri -vs- Michael Sammut** deciza mill-Qorti ta' l-Appell nhar il-21 ta' Frar, 2012 dwar x'ghandu jigi riferut ghall-arbitragg taht l-Att dwar il-*Condominia* (Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta) inghad illi:

> '…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.'

Dan l-istess ragunament sar mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar il-21 ta' Mejju, 2015 fid-decizjoni fl-ismijiet **Charles Ebejer -vs- Stefan Muscat et** fejn inghad illi:

> 'Is-subartikolu 1.1 tat-Taqsima A tar-Raba' Skeda tal-Att dwar l-Arbitragg (Kap. 387 tal-Ligijiet ta' Malta) jagħmel riferiment għal:
>
> "Kull tilwima li tirrigwarda condominium u li skont l-Att dwar il-Condominia (Kap. 398) għandha tiġi sottomessa għal arbitraġġ".
>
> Il-ligi ma tgħidx li kull tilwima li tirrigwarda condominium għandha tigi sottomessa għal arbitragg mandatorju, imma

tikkwalifika dan għax trid tkun tilwima li tirrigwarda condominium li skont l-Att dwar il-Condominia għandha tigi sottomessa għal arbitragg mandatorju.

L-Att dwar il-Condominia jipprovdi li fejn jeżisti condominium ċerti kwistjonijiet speċifiċi biss għandhom ikunu riferuti għall-arbitragg 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 tigi riferuta għall-arbitragg.[1]

L-istess gie 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 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.

---

[1] Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Francis sive Geoffrey Scerri vs. Michael Sammut** deċiża fil-21 ta' Frar, 2012.

> ...
> 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.'

Il-kaz odjern jitratta wkoll talba sabiex issir id-divizjoni tat-tielet sular ossia tal-bejt fuq il-blokk ta' appartamenti illi jgib l-isem ta' 'Doris Flats' bin-numru tlieta u disghin (93) fi Triq Patri Guzepp Calleja, San Pawl il-Bahar. Minn ezami tal-Att dwar il-Condominia (Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta) partikolarment ta' l-Artikolu 8 sub-artikolu 7, Artikolu 11 sub-artikolu 5, Artikolu 14 sub-artikolu 8, Artikolu 19 sub-artikolu 3 u Artikolu 25, il-Qorti nnutat li l-ebda wiehed minn dawk l-artikoli ma jitratta d-divizjoni ta' arja ta' blokk ta' appartamenti. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tichad din l-eccezzjoni preliminari tal-intimati u tiddikjara li hija kompetenti li titratta t-talbiet attrici.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti taqta' u tiddeciedi l-ewwel l-ewwel tlett eccezzjonijiet preliminari tal-intimat billi tichad l-istess u tordna l-prosegwiment tal-kawza fil-mertu.

Bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-intimati.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
23 ta' Frar, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
23 ta' Frar, 2021