MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-11 ta' Mejju, 2022

Appell Inferjuri Numru 105/2021 LM

1. Louis u Sally konjuġi Abdilla
(KI. nru. 169759(M) u 168975(A) rispettivament);
2. Conrad u Charlene konjuġi Aquilina
(K.I. nru. 118080(M) u 228285(M) rispettivament);
3. Lawrence sive Lorry u Elizabeth konjuġi Flask
(K.I. nru. 927751(M) u 711953(M) rispettivament);
4. Margaret Mc Donald (nru. Passaport 534523204); u
5. Antonia u Samuel Hugh Heddle konjuġi McCulloch
(K.I. nru. 220759(M)) u 83639(A) rispettivament)
('l-appellati')

vs.

Ta' Monita Residence Condominium Limited (C 59216)
('l-appellanta')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà intimata **Ta' Monita Residence Condominium Limited (C 59216)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà appellanta'] minn lodo arbitrali mogħti fl-Arbitraġġ Mandatorju numru C 5585/2018 fit-30 ta' Settembru, 2021, [minn issa 'l quddiem 'il-lodo arbitrali'], mill-Arbitru l-Avukat Dott. Joseph J. Schembri [minn issa 'l quddiem 'l-Arbitru'] fiċ-Ċentru Malti għall-Arbitraġġ [minn issa 'l quddiem 'iċ-Ċentru'], li permezz tiegħu ddeċieda billi laqa' it-talbiet tar-rikorrenti **Louis** u **Sally konjugi Abdilla (K.I. nru. 169759(M) u 168975(A) rispettivament), Conrad** u **Charlene konjuġi Aquilina (K.I. nru. 1180808(M) u 228285(M) rispettivament), Lawrence sive Lorry** u **Elizabeth konjuġi Flask (K.I. nru. 927751(M))** u **711953(M) rispettivament), Margaret Mc Donald (Nru. Passaport 534523204)** u **Antonia** u **Samuel Hugh Heddle konjuġi McCulloch (K.I. nru. 220759(M) u 83639(A) rispettivament)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati')] fil-konfront tagħha billi ddikjara kif ġej:

> *"Illi għalhekk hija il-fehma tal-Arbitru illi it-talbiet tar-rikorrenti huma perfettament ġustifikati u għandhom jiġu milqugħa fit-totalità tagħhom u dan bl-ispejjes interament a karigu tas-soċjetà intimata b'dan illi qed jiġi dikjarat, a skans ta' kull misinterpretazzjoni, illi id-deċiżjoni sabiex tiġi applikata il-kondizzjoni għall-hlas ta' 15% property administration fee ma kellha bzonn ta' ebda vot, u fil-fatt ma jirriżultax li ittieħed ebda vot u sta biss għall-iżviluppatur iridx, u jekk irid, minn meta jibda japplika l-istess klawsola fir-relazzjoni tiegħu ma' kull condominus separatament"*

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw laqgħa ġenerali annwali tal-condomini tal-kumpless magħruf bħala Ta' Monita Residence ġewwa Marsaskala li saret fis-26 ta' Settembru, 2018, liema kumpless huwa amministrat mis-soċjetà

appellanta. F'dik il-laqgħa ġenerali li l-appellati qegħdin jallegaw ma kienx hemm *quorum* preżenti għaliha skont is-subartikolu 22(6) tal-Kap. 398, ittieħdu ċertu deċiżjonijiet li konsegwentement l-imsemmija appellati qegħdin jallegaw li huma nulli u bla effett.

Mertu

3. L-appellati ntavolaw il-proċeduri tal-Arbitraġġ odjerni permezz ta' Avviż tal-Arbitraġġ u ta' Talba li ġew ippreżentati flimkien fl-20 ta' Diċembru, 2018 fil-konfront tas-soċjetà appellanta, fejn filwaqt li rrilevaw li huma kienu interpellaw lill-imsemmija soċjetà appellanta permezz ta' ittra uffiċjali tal-11 ta' Diċembru, 2018 sabiex tiddesisti milli timplimenta u/jew teżegwixxi kwalsiasi deċiżjoni meħuda waqt il-laqgħa ġenerali annwali in kwistjoni stante ksur tas-subartikolu 22(6) tal-Kap. 398, talbu lit-Tribunal tal-Arbitraġġ:

> *"1.) Illi jiġi ddikjarat u deċiż illi l-laqgħa ġenerali annwali tas-26 ta' Settembru, 2018 kif ukoll kwalunkwe deċiżjoni li ttieħdet jew setgħet ittieħdet f'tali laqgħa ġenerali hija null, invalida u bla effett;*
>
> *2.) Konsegwentement għandha titħassar u tiġi revokata kwalunkwe deċiżjoni li ttieħdet jew setgħet ittieħdet fil-laqgħa ġenerali annwali tas-26 ta' Settembru, 2018".*

4. Is-soċjetà appellanta wieġbet fis-17 ta' Jannar, 2019 fejn ċaħdet il-pretensjonijiet tal-appellati stante li dawn kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt kif imfissra fl-istess risposta tagħha.

Il-Lodo Arbitrali

5. L-Arbitru wasal għal-lodo arbitrali wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

*"**<u>LODO</u>***

Permezz tal-presenti proċedura il-ħames rikorrenti (u wara permezz ta' Nota presentata fl-04 ta' Marzu 2019 Lawrence sive Lorry u Elizabeth Flask ċedew l-istess procċeduri in kwantu jolqtu lilhom) qed jitolbu li dan it-Tribunal jiddikjara u jiddeċiedi illi [1] l-laqgħa ġenerali annwali tas-26 ta' Settembru 2018 kif ukoll kwalunkwe deċiżjoni li ittieħdet jew setgħet ittieħdet f'tali laqgħa ġenerali annwali hija nulla, invalida u bla effett u [2] konsegwentement illi għandha titħassar u tiġi revokata kwalunkwe deċiżjoni li ittieħdet jew setgħet ittieħdet fil-laqgħa ġenerali annwali tas-26 ta' Settembru 2018.

Illi is-soċjetà intimata ikkontestat it-talbiet tar-rikorrenti. L-ewwel kontestazzjoni ġiet miċħuda mill-Arbitru sottofirmat f'lodo parzjali li ġia ġie presentat f'dawn il-proċeduri u b'riżultat tal-eżitu tal-istess lodo li seta' jitkompla l-arbitraġġ billi tali kontestazzjoni, li ġiet miċħuda, kienet dirimenti.

Illi inżammu tlettax-il seduta sabiex fihom inġabru il-provi kollha li ressqu il-partijiet, inkluż diversi affidavits u dokumenti magħhom esebiti, apparte dokumenti oħra li tressqu mill-partijiet fil-kors tal-ġbir tal-provi.

Illi l-Arbitru sab il-ko-operazzjoni kollha li kellu bżonn kemm mill-avukati kif ukoll mill-partijiet.

L-avukati ressqu ukoll in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi u kien wara li ġiet presentata in-nota responsiva li l-Arbitru seta' jirrediġi il-lodo tiegħu.

Illi permezz tat-tieni konestazzjoni qed jiġi sottomess illi ir-rikorrenti kellhom l-ewwel u qabel ma taw bidu għal dawn il-proċeduri jirrikorru għar-rimedji ordinarji quddiem il-forum kompetenti u dan ai termini tal-artiklu 19 tal-Kap 369.

Illi din il-kontestazzjoni ma tistax tintlaqa' u dan għas-sempliċi raġuni illi, skont ma jgħid il-Kap 369 tal-liġi tagħna il-condominus dissidenti għandu id-dritt li jappella lill-laqgħa kontra kwalsiasi miżura li jkun ħa l-amministartur.

*Biex jista' jsir tali appell il-condominus dissidenti irid, l-ewwel u qabel kollox, jirrikonoxxi li l-laqgħa hija validament imsejħa. Mhux biss, iżda, una volta li jieħu dik id-deċiżjoni u ċioé li jirrikonoxxi il-laqgħa bħala valida, huwa għandu **id-dritt** u mhux*

id-dmir li jappella lill-istess laqgħa. Kwindi bil-fatt li ma jagħmilx użu minn dak id-dritt u allura ma jappellax isegwi allura li ma tilef ebda dritt.

Mhux biss tant ma jkunx intilef ebda dritt illi ai termini tas-subartiklu [3] tal-istess artiklu 19 tal-Kap 398, dan id-dritt ta' appell hawn fuq appena riferut huwa bla preġudizzju għal kwalsiasi dritt tal-condominus dissidenti li jirriferixxi il-punt ta' diverġenza għal arbitraġġ.

Huwa dak preċiżament li għamlu ir-rikorrenti permezz ta' dawn il-proċeduri.

Għalhekk din l-kontestazzjoni ma tistax tintlaqa' u qed tiġi respinta.

Illi it-tielet u ir-raba' kontestazzjonijiet jistgħu jiġu trattati f'daqqa billi is-soċjetà intimata qed tippretendi illi, sabiex dawn il-proċeduri jistgħu jiġu sostnuti, ir-rikorrenti kellhom jindikaw preċiżament liema huma dawk id-deċiżjonijiet li ittieħdu fil-laqgħa ġenerali tas-26 ta' Settembru 2018 li għandhom jiġu dikjarati nulli, invalidi u bla effett.

*Illi it-talba tar-rikorrenti hija fis-sens illi "*__kwalunkwe__ deċiżjoni li ittieħdet jew setgħet ittieħdet f'tali laqgħa ġenerali annwali hija nulla, invalida u bla effett" u kwindi "għandha titħassar u tiġi revokata __kwalunkwe__ deċiżjoni li ittieħdet jew setgħet ittieħdet........*" fl-imsemmija laqgħa ġenerali annwali.*

Mela hawn ir-rikorrenti ma kienux selettivi u qalu illi ċerti taluni deċiżjonijiet li ittieħdu huma nulli. Naturalment ma setgħux, lanqas li kieku riedu, li jagħmlu talba kif qed jiġi indikat għas-sempliċi raġuni illi jew il-laqgħa hija valida jew mhijiex.

La darba ir-rikorrenti qed jitolbu li il-laqgħa, per se, għandha tiġi revokata u dikjarata nulla u bla ebda effett isegwi illi kwalunkwe deċiżjoni li ittieħdet fiha issegwi l-istess triq.

*Huwa għalhekk illi, korrettement, ir-rikorrenti talbu illi "*kwalunkwe deċiżjoni*" għandha tiġi dikjarata nulla, invalida u bla effett.*

Għalhekk l-istess kontestazzjonijiet ma jistgħux jintlaqgħu u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjes.

Bil-ħames kontestazzjoni tagħha, is-soċjetà intimata issottomettiet n-nuqqas ta' interess ġuridiku fir-rikorrenti kollha.

Illi kif irriżulta – u mhux kontestat – ir-rikorrenti kollha jippossjedu proprietà fl-iżvilupp residenzjali "Ta' Monita". Kwalsiasi deċiżjoni li tista' tittieħed mill-amministratur tolqot lil kull proprietarju ta' kwalsiasi fond fl-istess żvilupp residenzjali u kwindi altru milli għandhom interess ġuridiku ir-rikorrenti kollha indistintament fil-proċeduri de quo.

Għaldqstant anke din il-kontestazzjoni qed tiġi miċħuda.

Hemm imbagħad is-sitt kontestazzjoni riferibilment biss għar-rikorrenti Conrad Aquilina u Louis Abdilla fis-sens illi huma iddekadew mid-dritt li jikkontestaw il-validità tal-laqgħa in kwistjoni stante li, fl-istess laqgħa, huma irreġistraw l-interess tagħhom li jiġu maħtura bħala block representatives*.*

Ċertament illi tali argumentazzjoni għandha il-validità tagħha, kieku hawn wieħed mhux qed jitkellem dwar il-validità o meno taż-żamma ta' laqgħa ġenerali. L-ewwel ħaġa li jrid jiġi deċiż, biex wieħed jara jekk intilifx xi dritt ta' xi parti, huwa li wieħed jara jekk dak id-dritt invokat jeżistix jew le.

Dan qed jingħad fis-sens illi l-ewwel irid jiġi deċiż jekk iż-żamma tal-laqgħa, nonostante x'tgħid il-liġi, għax hekk kien hemm miktub fl-invit għal-laqgħa, jissuperax dak li tgħid il-liġi.

Il-Liġi, artiklu 22(6) tal-Kap 398 huwa ċar daqs ill-kristall. Għal kull buon fini qed jiġi riprodott hawn taħt

> "Il-quorum ta' laqgħa jkun l-għadd ta' condomini li jirrappresentaw żewġ *terzi mill-oqsma. Jekk fi żmien nofs siegħa mill-ħin stabbilit għal-laqgħa ma jkunx hemm quorum presenti, il-laqgħa tibqa' aġġornata għall-istess jum tal-ġimgħa ta' wara fl-istess ħin u post JEW għal jum ieħor u f'dak il-ħin u post ieħor hekk kif l-amministratur jista' jindika bil-quddiem fl-avviż li jkun qed isejjaħ il-laqgħa, u jekk f'dik il-laqgħa aġġornata jibqa' ma jkunx hemm quorum fi żmien nofs siegħa mill-ħin stabbilit, il-condominus jew condomini li jkun hemm presenti jew li jkunu rappresentati f'dik il-laqgħa għandhom huma infushom jagħmlu quorum."*

Mela idejn il-condomini infushom huma marbuta u ma jistgħux jagħmlu li jridu u dan in omaġġ għall-prinċipju li ħadd ma jista' jipperikola jew idgħajjef mid-drittijiet ta' ħadd. Fl-istess ħin ma jistax jintlaħaq u jirrenja stalemate.

Huwa għalhekk illi il-liġi tipprovdi tajjeb ħafna għal sitwazzjonijiet bħal dawn. Allura, f'sitwazzjoni bħal din appena prospettata jew jkun hemm differiment tal-laqgħa għall-ġimgħa ta' wara, fl-istess ħin u ġurnata JEW jkun hemm differiment għal ġurnata oħra u ħin ieħor, ikun meta tkun, purche`, f'din l-aħħar eventwalità, illi tali ġurnata u ħin ieħor ikunu ġia ġew imniżżla fl-aġenda tal-ewwel laqgħa. Isegwi allura li l-amministratur, jew min ikun li sejjaħ il-laqgħa, ma jista' jagħmel xejn li, b'xi mod, itellef id-dritt ta' kull condominus illi jipproteġġi il-proprjetà tiegħu.

Il-liġi hija ċara, fil-fehma tal-Arbitru sottofirmat fis-sens illi l-amministratur ma jistax ikompli, ***fl-istess jum****, bil-laqgħa, anke jekk jipposponiha b'nofs siegħa, u anke jekk jinforma fl-aġenda li tkun intbaghtet illi sejjer jagħmel hekk.*

*Dan ma jistax jagħmlu għas-sempliċi raġuni illi il-liġi tipprojbih. Infatti fl-artiklu 24(8) tal-istess liġi insibu illi "*dawn ir-regoli ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-drittijiet tal-condomini li joħorġu mit-titolu għall-proprjetà u minn kull ftehim li jkun sar b'mod validu, u f'ebda każ m'ghandhom jidderogaw mid-dispozizzjonijiet tal-artikli 6[3] u tal-artikli 7, 8, 15, 17, 18, 22 u 23*".*

Mela il-liġi tippermetti deroga mir-regolamenti tagħha stess iżda in kwantu jirrigwarda ċerti artikli – u l-artiklu 22 huwa wieħed minnhom – ma jistgħux jiġu derogati.

Applikati dawn il-prinċipji legali għall-każ in eżami huwa ovvju illi avolja il-condomini kienu infurmati illi f'każ li ma jintlahaqx ftehim, il-laqgħa kienet sejra tiġi postposta u tinżamm nofs siegħa wara fl-istess jum, xorta waħda ma setgħux jidderogaw minn dak li tistipula il-liġi.

Fil-każ in eżami, il-partijiet kontraenti fit-trasferiment tal-proprjetà li jifforma parti mill-152 binja tal-blokka riedu li jkunu trasparenti kemm jista' jkun u huma stess inkludew, fil-kuntratt notarili, klawsola fis-sens hawn fuq appena ċitat – hawn qed issir riferenza ghall-klawsola 6.3 tal-kuntratt tal-akkwist li irriproduċa l-istess test tal-liġi.

Kieku riedet is-soċjetà intimata setgħet faċilment avzat lill-condomini illi il-laqgħa kienet tiġi aġġornata b'ġurnata u allura tinżamm l-għada, fl-istess ħin u lok, u minn dan kollu ma jkun inqala' xejn għax kienu jkunu legalment konformi mal-artiklu 22 tal-Kap 398 tal-liġijiet tagħna.

*Isegwi għalhekk illi din il-laqgħa inżammet skorrettement u hi kontra il-liġi. Għandu allura japplika il-prinċipju illi "*Quod nullum est, nullum producit effectum*". Kull deċiżjoni li ittieħdet dak in-nhar ma għandu jkollha ebda effett. Hija allura nulla u invalida.*

Huma id-deċiżjonijiet li ittieħdu f'dik il-laqgħa li huma nulli, invalidi u bla ebda effett. Wieħed, allura irid jara liema huma dawk id-deċiżjonijiet li ittieħdu f'dik il-laqgħa.

*Illi skont l-aġenda li kellhom għad-diskussjoni u vot fil-laqgħa ġenerali annwali li kellha tinżamm fil-26 ta' Settembru 2018 kellhom jittieħdu vot u ittieħed vot dwar l-approvazzjoni tal-Minuti tal-laqgħa ġenerali preċedenti, dwar il-presentazzjoni tal-Accounts u Budget għas-sena 2019, "*update in relation to the façade refresh" u "other matters concerning common parts".

Illi dawn id-deċiżjonijiet huma kollha nulli, invalidi u bla ebda effett.

Illi ma kienx hemm għad-diskussjoni fil-laqgħa item fuq l-aġenda dwar l-applikazzjoni tal-kondizzjoni kontrattwali li l-vendituri/żviluppaturi setgħu jitolbu il-ħlas ta' 15% Property Management Fee*.*

Illi għall-preċiżazzjoni, fil-Minuti tal-laqgħa in kwistjoni ġie redatt hekk "Mr Simon Balani (SB) presented the accounts and the budget for 2019. SB pointed out that the 15% Property Management Fee on all audited costs, as stipulated in the deeds of purchase had not been levied by the developer in previous years. However the Property Management Fee would be levied with effect from the 01st January 2019."

*Illi ai termini tal-kuntratti tal-akkwist il-kompratur, u allura il-condominus, hemm miftiehem illi "*the parties declare that they are fully cognizant with the provisions contained in Annex "A" (including the Other Contractual Terms and Conditions), the Regulations, the Condominium Rules and Annexe E (Indemnity and Insurance – Terms and Conditions).

*Illi f'Annexe "D" u senjatament fil-kondizzjoni numru 7 intitolata "*Compensation to Administrator*" kien ġie stipulat illi "*The Administrator shall be paid an annual fee equivalent to fifteen per cent (15%) of the actual audited costs by way of full compensation for the performance of his functions and obligations under these Rules………."

*Isegwi allura, minn dak li irriżulta, illi waqt l-imsemmija laqgħa tas-26 ta' Settembru 2018, mhux biss ma kienx hemm il-ħtieġa li issir item fuq l-aġenda biex din l-*administration fee *tibda tiġi mitluba, iżda lanqas ma kien hemm il-ħtieġa li jittieħed ebda vot dwar l-enforzabilità tal-imsemmija klawsola għax l-iżviluppatur/venditur kellu kull dritt li jitlob u jesiġi l-istess fee billi kienet pattwita fil-kuntratt tal-akkwist ta' kull condominus.*

Illi għalhekk hija il-fehma tal-Arbitru illi it-talbiet tar-rikorrenti huma perfettament ġustifikati u għandhom jiġu milqugħa fit-totalità tagħhom u dan bl-ispejjes interament a karigu tas-soċjetà intimata b'dan illi qed jiġi dikjarat, a skans ta' kull misinterpretazzjoni, illi id-deċiżjoni sabiex tiġi applikata il-kondizzjoni għall-ħlas ta' 15% property administration fee *ma kellha bżonn ta' ebda vot, u fil-fatt ma jirriżultax li ittieħed ebda vot u sta biss għall-iżviluppatur iridx, u jekk irid, minn meta jibda japplika l-istess klawsola fir-relazzjoni tiegħu ma' kull condominus separatament."*

L-Appell

6. Is-soċjetà appellanta ntavolat ir-rikors tal-appell tagħha fl-14 ta' Ottubru, 2021 fejn qiegħda titlob din il-Qorti sabiex:

> *"...għar-raġunijiet hawn premessi, is-soċjetà esponenti, filwaqt illi tagħmel referenza għall-atti proċesswali kollha u l-provi ġja miġjuba u tirreserva li tressaq dawk il-provi kollha permessi mil-liġi u li tagħmel wkoll dawk is-sottomissjonijiet kollha permessi mil-liġi, titlob lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex tirriforma il-Lodo ossia l-Award mogħti in konnessjoni mal-Arbitraġġ Mandatorju Ref: C 5585/2018 fl-ismijiet premessi kkomunikat lis-soċjetà Appellanti fit-30 ta' Settembru 2021 (Dok. "A") fis-sens li filwaqt li tikkonferma illi id-deċiżjoni sabiex tiġi applikata il-kondizzjoni għall-ħlas ta' 15% property administration fee ma kellha bżonn ta' ebda vot stante li kienet bonarjament pattwita fil-kuntratti ta' akkwist ta' kull condominus stante li din hija ġusta u timmerita li tiġi konfermata, tirriforma l-istess Lodo ossia l-Award, billi tħassar u tirrevoka in kwantu li laqgħet it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjes kontra s-soċjetà esponenti u tipprovdi minflok billi tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti Louis Abdilla et peress illi huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt, u tilqa' ukoll l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà esponenti.*
>
> *Bl-ispejjeż u bir-riżerva ta' kull jedd li s-soċjetà esponenti jista' jkollha skont il-liġi."*

Ir-Risposta tal-Appell

7. L-appellati wieġbu permezz ta' risposta ippreżentata fl-1 ta' Novembru, 2021 fejn issottomettew li l-lodo arbitrali huwa ġust u għalhekk jimmerita konferma fl-intier tiegħu, filwaqt li l-appell interpost mis-soċjetà appellata għandu jiġi miċħud.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mis-soċjetà appellanta, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Arbitru fil-lodo arbitrali u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati.

9. Is-soċjetà appellanta meta tispjega l-ewwel aggravju tagħha, tissottometti li l-Arbitru għamel interpretazzjoni erronja u żbaljata tas-subartikolu 22(6) tal-Kap. 398, bil-konsegwenza li l-laqgħa annwali ġenerali u anki d-deċiżjonijiet imsemmija fil-lodo arbitrali ġew dikjarati nulli u invalidi. Wara li għamlet riferiment għall-imsemmi subartikolu tal-liġi, is-soċjetà appellanta tikkontendi li dan joffri żewġ possibilitajiet fejn ma jintlaħaqx il-*quorum* fi żmien nofs siegħa mill-ħin stabbilit għal-laqgħa. Tissottometti li l-ewwel possibiltà hija li l-laqgħa tibqa' aġġornata għall-istess jum tal-ġimgħa ta' wara fl-istess ħin u post, filwaqt li fir-rigward tat-tieni possibiltà kontemplata mil-liġi hemm bżonn l-intervent ċar u manifest tal-amministratur, stante li dan għandu jindika l-jum, ħin u post tal-aġġornament bil-quddiem fl-avviż li permezz tiegħu jsejjaħ il-laqgħa, hekk kif ġara fil-każ odjern. Iżda tgħid li d-diżgwid hawn kien proprju dwar l-interpretazzjoni tal-kliem *"għal xi jum ieħor u f'dak il-ħin u post ieħor"*. Is-soċjetà appellanta tagħmel riferiment għall-avviż li permezz tiegħu l-Amministratur kien sejjaħ laqgħa ġenerali annwali għas-26 ta' Settembru, 2018, liema avviż tgħid intbagħat lill-condomini fis-17 ta' Settembru, 2018 fejn ingħad *"the meeting shall stand adjourned for thirty minutes. If at the adjourned meeting a quorum is not present within half an hour from the appointed time, those present or represented in that meeting shall be a quorum".* Tgħid li l-avviż kien jipprovdi b'dan il-mod għaliex kellu għan

demokratiku billi jiżgura li dawk il-condomini li jgħixu barra minn Malta jkunu jistgħu jagħmlu l-arranġamenti bl-inqas piż possibbli sabiex jattendu. Tikkontendi li s-subartikolu 22(6) tal-Kap. 398 jipprovdi għal ċertezza dwar meta għandha ssir il-laqgħa aġġornata sabiex b'hekk ma tintilifx l-opportunità tal-preżenza waqt il-laqgħa ġenerali. Is-soċjetà appellanta tirrileva li skont kif jirriżulta mill-provi, l-appellati kollha kienu preżenti jew rappreżentati fil-laqgħa ġenerali tas-26 ta' Settembru, 2018 u hawn hija tagħmel riferiment għax-xhieda in kontro-eżami tal-appellat Louis Abdilla, fejn fost affarijiet oħra qal *"Jien kont wieħed minn dawk li kont ivvutajt favur li l-laqgħa tibqa' għaddejja avolja ma kienx hemm quorum u dan ukoll minħabba li jien ma kontx al correnti ta' dak li jgħid il-Condominium Act".* Is-soċjetà appellanta tirrileva li ħadd mill-condomini ma kkontesta l-avviż tal-Amministratur, u ssostni li jekk kien hemm wieħed minnhom li kellu xi lment dwaru, tali lment kellu a tenur tal-artikolu 19 tal-Kap. 398 jitressaq fl-avviż tal-laqgħa ġenerali li saret fis-26 ta' Settembru, 2018, u jieħu proċeduri bil-għan li jiġi ċċensurat l-imsemmi avviż. Iżda ħadd ma segwa din il-proċedura u l-appellati saħansitra jgħidu li huma ma kienux jafu dwar dak li jiddisponi għalih il-Kap. 398 dwar il-jum, ħin u lok tal-aġġornament tal-laqgħa f'każ li ma jintlaħaqx il-*quorum.* Is-soċjetà appellanta tgħid li huwa pależi li dawk preżenti għal-laqgħa kienu kuntenti li l-laqgħa tibqa' għaddejja skont kif avżat mill-Amministratur, iżda dan sakemm kienu ser jiġu dibattiti kwistjonijiet fir-rigward tal-*budgets* u tal-partijiet komuni, il-faċċati, il-pixxina u l-argumenti soliti ta' bejniethom, iżda mhux fejn imbagħad ġew avżati li kellha tiġi applikata l-kondizzjoni tal-ħlas ta' 15% *property administration fee* skont kull kuntratt ta' akkwist tal-condomini. Is-soċjetà appellanta tgħid li fil-fatt l-avviż tal-laqgħa ġenerali qatt ma ġie nvestigat, anki fil-proċeduri odjerni, u b'hekk jibqa' ferm u

validu fil-konfront tal-condomini kollha, anki r-rikorrenti. Tgħid li dan kien iħares id-disposizzjonijiet tas-subartikolu 22(6) tal-Kap. 398 u l-Arbitru kien żbaljat fil-konklużjoni tiegħu. It-tieni aggravju tas-soċjetà appellanta huwa fis-sens li l-Arbitru ma kellu qatt jiddeċiedi li l-voti li ttieħdu fil-laqgħa ġenerali annwali msemmija, huma kollha nulli invalidi u bla ebda effett. Tikkontendi li din il-proċedura kif indikata fl-avviż mill-Amministratur, kienet intużat qabel b'mod regolari bla oġġezzjoni min-naħa ta' xi condominus. Is-soċjetà appellanta tirrileva li l-*accounts* u l-*budget* kienu ġew approvati b'mod unanimu mill-condomini preżenti għal-laqgħa, u dan kif irriżulta mill-affidavit ta' Stephen Cassar. Tgħid li bl-aktar mod anti-demokratiku r-rikorrenti, li kienu issa erbgħa mill-ħames condomini li oriġinarjament oġġezzjonaw għall-imsemmija laqgħa, qed jippretendu li huma għandhom dritt ixekklu x-xewqa demokratika unanima tal-mija u tnejn u ħamsin condimini li attendew għal-laqgħa personalment jew kif debitament awtorizzati, u li ssottomettew ruħhom għal dak deċiż f'dik il-laqgħa. B'hekk ukoll dak li kienu qegħdin jippretendu l-appellati kien ser ipoġġi fid-dubju dak kollu li wettaq l-Amministratur wara l-approvazzjoni unanima waqt il-laqgħa msemmija. Dan filwaqt li d-dritt amministrattiv għall-15% jibqa' ferm u sħiħ fil-konfront tal-condomini, stante li kien ġie patwit magħhom permezz tal-kuntratt ta' akkwist tal-proprjetà tagħhom fil-kumpless. Dwar it-tielet aggravju, is-soċjetà appellanta tgħid li dan huwa fir-rigward tad-deċiżjoni tal-Arbitru li l-ispejjeż tal-Arbitraġġ għandhom ikunu a karigu tagħha. Tikkontendi li ġaladarba l-Arbitru kien żbaljat fil-fatt u fil-liġi fil-lodo arbitrali, hawn ukoll huwa kien żbaljat.

10. Meta jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom dwar l-ewwel aggravju, l-appellati jinsistu li hija proprju l-interpretazzjoni li qegħda tagħti s-soċjetà appellanta tas-subartikolu 22(6) tal-Kap. 398 li hija żbaljata. Jgħidu li l-liġi tirrikjedi li fin-nuqqas ta' *quorum,* il-laqgħa għandha tiġi aġġornata għal xi jum ieħor sabiex dawk il-condomini mhux preżenti jkollhom l-opportunità li jattendu. Kien imbagħad skont is-subartikolu 22(6) tal-Kap. 398 li *"jekk fil-laqgħa aġġornata jibqa' ma jkunx hemm quorum fi żmien nofs siegħa mill-ħin stabbilit, il-condominus jew condomini li jkun hemm preżenti jew li jkunu rappreżentati f'dik il-laqgħa għandhom huma nnifishom jagħmlu quorum".* L-appellati jikkontendu li l-interpretazzjoni tal-liġi kif mogħtija mis-soċjetà appellanta ma tistax tkun loġikament konċepibbli. Jgħidu li l-kliem *"għal xi jum ieħor",* ma jista' qatt ifisser u/jew jirreferi għall-istess jum li fih tkun issejħet l-ewwel laqgħa, u dak li jitlob is-subartikolu 22(6) tal-Kap. 39 kien daqstant ċar u ovvju u ma kien jippermetti l-ebda interpretazzjoni, kif kienet qegħda tittenta tagħmel is-soċjetà appellanta. Ikomplu jissottomettu li tant kemm huwa tassew importanti dak li jipprovdi għalih dan is-subartikolu tal-liġi, li s-subartikolu 24(8) tal-istess Kap. 398 ma jħallix lok għal deroga taħt l-ebda ċirkostanza. L-appellati jsostnu li huwa wkoll fallaċi l-argument tas-soċjetà appellanta li l-condomini preżenti għall-ewwel laqgħa kienu kuntenti li din il-laqgħa tibqa' għaddejja. Jirrilevaw li dawk preżenti li kienu fil-minoranza, ma kellhom l-ebda setgħa li jieħdu deċiżjoni f'isem il-maġġoranza kif titlob il-liġi, għaliex ma kien hemm l-ebda *quorum* preżenti. L-appellati jissottomettu li tieni aggravju tas-soċjetà appellanta huwa fieragħ daqs l-ewwel wieħed jekk mhux iktar. Jikkontendu li l-Arbitru kien korrett fid-deċiżjoni tiegħu ġaladarba sab li l-laqgħa ma kinitx inżammet b'mod korrett u bi ksur tal-liġi. Jissottomettu li din kienet

konsegwenza naturali tal-ewwel deċiżjoni, u li jekk fil-passat is-soċjetà appellanta kienet operat b'dan il-mod u allegatament ma sabet l-ebda oġġezzjoni min-naħa tal-condomini, ma kienx ifisser li b'hekk il-prassi kienet sanata. Dwar it-tielet aggravju, l-appellati jissottomettu li ġaladarba l-Arbitru kien korrett fil-kunsiderazzjonijiet u fid-deċiżjoni tiegħu, hawn ukoll kien korrett fil-kundanna tal-ispejjeż.

11. Il-Qorti tikkondividi pjenament il-fehma tal-Arbitru meta ddikjara li l-liġi kienet ċara li l-Amministratur ma jistax ikompli bil-laqgħa fl-istess jum, anki jekk din tkun posposta b'nofs siegħa u fejn saħansitra jkun avża lill-condomini b'dan permezz tal-aġenda li tkun intbagħtet lilhom. Tgħid li d-disposizzjonijiet tas-subartikolu 22(6) tal-Kap. 398 kif ċitati fil-lodo arbitrali, huma ċari ferm u ma jħallu l-ebda lok għal dubju dwar il-jum għal meta għandha tiġi aġġornata l-laqgħa. Kif jgħid l-Arbitru, idejn il-condomini huma marbuta u m'għandhom l-ebda diskrezzjoni, iżda dan mingħajr ma titħalla sitwazzjoni wieqfa. Tkompli billi tirrileva li mid-diċitura wżata f'dak is-subartikolu, ma jistax jitqies li dak il-jum jista' ukoll ikun il-ġurnata stess tal-imsemmija laqgħa. Is-subartikolu msemmi jipprovdi li l-laqgħa għandha *"...tibqa' aġġornata għall-istess jum tal-ġimgħa ta' wara fl-istess ħin u post JEW għal jum ieħor u f'dak il-ħin u post ieħor hekk kif l-amministratur jista' jindika bil-quddiem fl-avviż li jkun qed isejjaħ il-laqgħa..."*. Minn dak li hawn jipprovdi s-subartikolu b'mod l-aktar ċar, u kuntrarjament għal dak li qegħda tisħaqq fuqu s-soċjetà appellanta, *"...jum ieħor..."*, ma jistax jinftiehem dakinhar stess, saħansitra nofs siegħa wara li l-ħin tal-laqgħa li ma tkunx saret minħabba nuqqas ta' *quorum*. Tikkondividi wkoll l-fehma tal-Arbitru fejn dan imbagħad għadda sabiex iddikjara li kull deċiżjoni li ttieħdet dakinhar

waqt il-laqgħa, m'għandha jkollha l-ebda effett u b'hekk iddikjaraha nulla u nvalida. Il-Qorti tgħid li din hija konsegwenza naturali skont il-prinċipju li għaraf l-Arbitru stess li *"quod nullum est, nullum producit effectum".* Jekk il-mod kif saret il-laqgħa ma kienx wieħed regolari, bl-ebda mod ma jista' jitqies regolari dak kollu li sar f'dik il-laqgħa, għalkemm dak li ngħata effett sussegwenti għad-deċiżjonijiet li ttieħdu dakinhar, dejjem jista' jiġi sanzjonat b'mod retroattiv f'laqgħa debitament kostitwita b'mod regolari. Peress li din il-Qorti qegħda tagħraf li l-ewwel żewġ aggravji tas-soċjetà appellanta mhumiex mistħoqqha u qegħda tiċħadhom, tgħid li m'għandu jkun hemm l-ebda kwistjoni dwar min għandu jbati l-isejjeż tal-proċeduri odjerni, anki dawk tal-Arbitraġġ.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiċħad l-appell tas-soċjetà appellanta, filwaqt li tikkonferma l-lodo arbitrali appellat fl-intier tiegħu.

L-ispejjeż ta' l-imsemmi lodo arbitrali jibqgħu kif deċiżi mill-Arbitru, filwaqt li dawk tal-appell odjern għandhom ukoll jitħallsu mis-soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur