MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Lulju, 2025

Appell Inferjuri Numru 105/24 LM

Paul Sant (K.I. Nru. 446160(M)) u
Isabelle Sant (K.I. Nru. 676061(M))
('l-appellanti')

vs.

Victoria Falzon (K.I. Nru. 510355(M)),
Joseph Xerri (K.I. Nru. 675257(M))
u Maryanne Gauci (K.I. Nru. 556556(M))
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Paul Sant (K.I. Nru. 446160(M))** u **Isabelle Sant (K.I. Nru. 676061(M))**[minn issa 'l quddiem 'l-appellant'] minn

deċiżjoni tal-Arbitru [minn issa ’l quddiem ‘l-Arbitru’] tal-10 ta’ Diċembru, 2024, [minn issa ’il quddiem ‘id-deċiżjoni appellata’], fiċ-Ċentru Dwar l-Arbitraġġ ta’ Malta [minn issa ‘l quddiem ‘iċ-Ċentru’], li permezz tagħha ddeċieda l-pretensjonijiet tagħhom fil-konfront tal-intimati **Victoria Falzon (K.I. Nru. 510355(M)), Joseph Xerri (K.I. Nru. 675257(M))** u **Maryanne Gauci (K.I. Nru. 556556(M))** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellati’], billi ddikjara li kien qiegħed jilqa’ l-ewwel eċċezzjoni tal-imsemmija appellati, filwaqt li astjena milli jieħu konjizzjoni tal-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom, u b’hekk ċaħad it-talbiet tal-appellanti, li ġew ikkundannati jħallsu l-ispejjeż tal-proċedura.

Fatti

2. L-appellanti huma ko-proprjetarji mal-appellati ta’ garaxx bin-numru 26, Triq Plajjet Bognor, San Pawl il-Baħar, u li jagħmel parti minn blokk ta’ appartamenti bl-isem ‘Sea La Vie’ fl-imsemmija triq. Il-partijiet komuni tal-binja huma amministrati minn Proxy Services, li fis-26 ta’ Ġunju, 2022 infurmaw lill-appellanti permezz ta’ *email,* li fit-30 ta’ Ġunju, 2022 kienet ser issir laqgħa bejn is-sidien tal-garaxx sabiex jitqassmu l-erba’ *parking spaces* li kien hemm fih. L-għada l-appellanti nfurmaw lill-imsemmija Proxy Services permezz ta’ *email* li huma ma setgħux jattendu, u għalhekk talbu li l-laqgħa tiġi posposta għall-ġimgħa ta’ wara. Iżda l-laqgħa saret fl-assenza tagħhom, u huma ġew assenjati *parking space* li huma qegħdin jallegaw li ma jistgħux jagħmlu użu minnu jekk ikun hemm vetturi oħrajn ipparkjati.

Mertu

3. L-appellati għalhekk ippreżentaw Avviż tal-Arbitraġġ u Talba bil-Miktub fiċ-Ċentru fit-22 ta' Lulju, 2022, fejn stqarrew li huma kienu qegħdin jippretendu s-segwenti:

> *"Illi rimedju imfittex mir-rikorrenti huwa li għandhom jiġu impunjati id-deċiżjonijiet meħuda f'din il-laqgħa tal-kondominju li nżammet fit-30 ta' Ġunju 2022 speċjalment f'dak li jirrigwadja li hemm minutat f'paragrafu 4 u 6 tal-minuti tal-istess laqgħa u li allura dawn id-deċiżjonijiet għandhom jiġu iddikjrati nulli u bla effet u jkun il-board tal-arbitraġġ illi jara li tqassim tal-parkeġġi issir b'mod ġust bejn il-ko-proprjetarji"*

4. L-appellati wieġbu fit-22 ta' Awwissu, 2022, fejn eċċepew is-segwenti:

> *"Preliminarjament, il-partijiet għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju stante illi huma mhumiex il-leġittimi kontradditturi. Il-proċeduri odjerni kellhom jiġu istitwiti kontra M'Louise Cuschieri u Donatello Cuschieri* qua *amministraturi tal-condominium.*
>
> *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, id-deċiżjoni li ittieħdet sabiex jitqassam l-parkeġġ ġewwa l-garaxx mhix irraġonevoli jew oppressiva fil-konfront tar-rikorrenti u dan stante illi b'din l-istess deċiżjoni inħoloq bilanċ bejn l-interessi tal-*condomini *kollha sabiex huma jkunu jistgħu jagħmlu użu mill-garaxx."*

Id-deċiżjoni appellata

5. Sabiex wasal għad-deċiżjoni tiegħu, l-Arbitru għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> ***"Ikkunsidra:***
>
> *Illi l-intimat permezz ta' eċċezzjoni preliminari tagħhom qegħdin jeċċepixxu:*

Illi l-intimati jwieġbu wkoll illi preliminarjament, għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju stante illi huma mhumiex il-leġittimi kuntraditturi. Il-proċeduri odjerni kellhom jiġu istitwiti kontra M'Louise Cuschieri u Donatello Cuschieri qua amministraturi tal-condominium.

Illi s-sottoskritt jara li huwa xieraq li l-ewwel tiġi trattata din l-eċċezzjoni qabel ma jgħaddi għall-kwistjoni fil-mertu.

Illi jirriżulta illi permezz ta' deċiżjoni meħuda f'laqgħa tal-condomini nhar it-30 ta' Ġunju 2022, l-intimati, li kienu preżenti għal-laqgħa fiżikament (jew bi prokura fil-każ tal-intimat Scerri) kienu iddeċidew unanimament illi jaħtru lil Proxy Services, ġestita minn Dontaello Cuschieri u Louise Cuschieri bħala amministraturi ta' 'Sea La Vie Garages Owners' Association'.

Illi din il-ħatra saret validament, u kien hemm il-quorum meħtieġ għal-laqgha, kif ukoll ammont biżżejjed ta' condomni sabiex issir din id-deċiżjoni. Fil-fatt Artikolu 21(a) tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi:

> 21. B'zieda mal-funzjonijiet mogħtija bid-dispożizzjonijiet ta' qabel ta' dan l-Att, il-laqgħa tal-condomini li għandha titlaqqa' mill-anqas darba fis-sena għandu jkollha dawn il-funzjonijiet li ġejjin:
>
> (a) Li tatħtar jew tikkonferma l-amministratur u tistabbilixxi x'għandha tkun ir-rimunerazzjoni li tista' tkun dovuta;

*B'żieda ma' dan, Artikolu 22(6) tal-istess Att jipprovdi li l-*quorum *għandu jkun l-għadd ta'* condomini *li jirrappreżentaw żewġ terzi mill-oqsma. Artikolu 22(8) imbagħad jipprovdi illi deċiżjoni bħal dik meħuda, fuq il-ħatra ta' amministratur, tista' tittieħed b'maġġoranza sempliċi tal-oqsma rappreżentati fil-laqgħa. Deċiżjoni bħal din, ma jirriżultax fil-fatt li teħtieġ żewġ terzi tal-oqsma rappreżentati; għalkem anke kieku kien hekk, l-oqsma rappreżentati dakinhar kienu ta' tliet kwarti tal-oqsma u d-deċiżjoni kienet unanima. Lanqas ma jirriżulta li deċiżjoni bħal din kienet teħtieġ l-unanimità tal-*condomini *kollha* ai termini *tal-Artikolu 8(3) tal-istess Att. Kollox ma' kollox, għalhekk il-ħatra ta' amministratur f'dan il-każ saret b'deċiżjoni li kellha l-formalitajiet kollha meħtieġa.*

Illi s-sottoskritt qed jifhem illi l-intimati qed jeċċepixxu illi ladarba llum hemm amministratur effettiv (fn. 1: Li ġie reġistrat fl-4 ta' Lulju 2022, skont xiehda ta' Mary Louise Cuschieri) għal dan il-kondominju, kellu per procedura *jiġi mħarrek dan l-amministratur u mhux huma fil-vesti personali. L-intimati fin-nota ta'*

sottomissjonijiet tagħhom jirreferu għal Artikolu 17(1) tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi illi:

> 17.(1) Għar-rigward ta' kull ħaġa li jkollha x'taqsam mal-partijiet komuni tal-condominium, l-amministratur għandu r-rappreżentanza tal-condomini kollha kif ukoll il-kapaċità ġudizzjarja u legali li jħarrek lill-condomini jew lil terzi u li jiġi mħarrek.

*Illi għal din l-eċċezzjoni, ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom iwieġbu illi ladarba d-deċiżjoni li qed jikkontestaw ittieħdet meta l-amministratur preżenti kien għadu mhux rikonoxxut bħala amministratur tal-*garage de quo*, l-arbitraġġ ma setax isir kontra l-amministratur iżda kontra l-persuni li ħadu d-deċiżjoni. Is-sottoskritt ma jarax li din hija l-interpretazzjoni tal-Artikolu 17(1) fuq imsemmi, u dan għaliex minkejja li deċiżjoni tkun ittieħdet qabel il-ħatra ta' xi amministratur partikolari, il-liġi hija ċara fis-sens illi l-amministratur għandu r-rappreżentanza tal-condomini kollha f'kull ħaġa li għandha x'taqsam mal-partijiet komuni. Jirriżulta perfettament fil-fatt illi dan il-*garage *jista' jaqa' taħt id-definizzjoni ta' parti komuni skont l-Artikolu 5(b) tal-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta u dan bħala* 'faċiltà oħra li għandha għan li tintuża b'mod komuni'. *Fil-fatt, apparti illi anke skont il-liġi dan il-*garage *jista' jiġi definit bħala parti komuni, anke r-rikorrent stess dan ma jikkontestahx, u l-partijiet infushom fl-aħħar mill-aħħar qablu fl-att pubbliku ta' diviżjoni tal-20 ta' Marzu tas-sena 2014, pubblikat min-Nutar Dottor Pierre Cassar, illi* 'l-kumpless garages u l-korp appartamenti ghandhom ikollhom condominium separat u distint'.

Illi għalhekk l-azzjoni kontra l-intimati kif imħarrka ma tistax tirnexxi, in vista tal-premess.

Illi fiċ-ċirkostanzi, is-sottoskritt m'għandux iqis iktar l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimati, peress li l-eċċezzjoni fuq trattata minnha nfisha tostakola definittivament l-akkoljiment tat-talbiet tar-rikorrenti."

L-Appell

6. L-appellanti appellaw mid-deċiżjoni tal-Arbitru quddiem din il-Qorti, permezz ta' rikors ippreżentat fl-20 ta' Diċembru, 2024, fejn qegħdin jitolbuha sabiex:

"*(i)* *tirrevoka u tħassar is-sentenza tal-Arbiraġġ (C6444/22) tal-10 ta' Diċembru 2024 fl-ismijiet Paul Sant u Isabelle Sant vs Victoria Falzon, Joseph Xerri u Maryanne Gauci fejn permezz tagħha ġiet milqugħa l-eċċezzjoni tal-intimati u dawn ġew iddikjarati bħala li mhux huma il-leġittimi kuntraditturi;*

(ii) *Konsegwentement tiddikjara li l-intimati qua appelati huma l-leġittimi kontraditturi;*

(iii) *Tilqa' it-talba oriġinali tal-appellanti u tordna li għandhom jiġu impunjati d-deċiżjonijiet meħuda fil-laqgħa tal-kondominju li nżammet fit-30 ta' Ġunju 2022 speċjalment dak imminutat f'paragrafu 4 u 6 tal-minuti tal-istess laqgħa u li dawn id-deċiżjonijiet għandhom jiġu iddikjarati nulli u bla effett.*

(iv) *Fin-nuqqas li ma tintlaqax it-tielet talba, tordna li l-atti jerġgħu jintbgħatu quddiem l-ewwel istanza sabiex la darba l-appelati ikunu ġew iddikjarati bħala il-leġitmu kontradittur i tkun issa tista' tingħata deċiżjoni fuq il-mertu;*"

Jgħidu li l-aggravju tagħhom huwa li l-Arbitru laqa' l-eċċezzjoni tal-appellati, u dawn ġew iddikjarati li mhumiex leġittimi kuntraditturi, għaliex dak iż-żmien Mary Louise Cuschieri u Donatello Cuschieri flimkien ma' Proxy Services ma kienux għadhom ġew rikonoxxuti bħala amministraturi tal-*condominium.*

7. L-appellati wieġbu fis-27 ta' Jannar, 2025, fejn jissottomettu li l-Arbitru kien ġust fid-deċiżjoni tiegħu.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju li qegħdin iressqu l-appellanti, u dan fid-dawl tas-sottomissjonijiet tal-appellat, u ta' dak li sab u ġie deċiż mill-Arbitru.

9. Permezz tal-aggravju tagħhom, l-appellanti jissottomettu li huma ma jaqblux mad-deċiżjoni appellata, għaliex meta saret il-laqgħa tat-30 ta' Ġunju,

2022, fejn ittieħdet id-deċiżjoni mpunjata, Mary Louise Cuschieri u Donatello Cuschieri u l-kumpannija tagħhom Proxy Services, ma kienux għadhom ġew rikonoxxuti bħala amministraturi tal-*condominium*. Jirrilevaw li dan jirriżulta mix-xhieda ta' Mary Louise Cuschieri, fejn jingħad li l-assoċjazzjoni kienet ġiet reġistrata fl-4 ta' Lulju, 2022. Jinsistu li għalhekk l-assoċjazzjoni ma setgħet qatt tinżamm responsabbli għal dak li ġara qabel, għaliex b'hekk tkun qiegħda tiġi miżmuma retroattivament responsabbli b'mod li jwassal għall-inċertezza, li jmur kontra dak li trid il-liġi. Huma jiċċitaw id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 17(1) tal-Kap. 398, u jinsistu li meta ttieħdet id-deċiżjoni in kwistjoni, ma kien hemm l-ebda amministratur maħtur li seta' jieħu r-responsabbiltà għaliha. Huma jiċċitaw ukoll id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 17(2) tal-Kap. 398, u jissottomettu li dan jipprovdi għall-eventwalità fejn l-amministratur jista' jiġi mħarrek u mhux fejn għandu jiġi mħarrek, u għalhekk hemm diskrezzjoni. L-appellanti jikkontendu li d-dispożizzjonijiet tal-liġi mhumiex intiżi sabiex jeżoneraw lis-sidien mir-responsabbiltajiet tagħhom lejn il-komun, jew li huma m'għandhomx jiġu mħarrka. Jgħidu li għalhekk l-Arbitru ma kellux jiddeċiedi kif għamel. L-appellanti jagħmlu riferiment għas-subinċiż (b) tas-subartikolu 16(1) tal-Kap. 398, u jsostnu li fil-każ odjern id-deċiżjoni li ttieħdet waqt il-laqgħa ma kinitx ta' benefiċċju lill-*condomini* kollha, għaliex fil-każ tal-parkeġġ numru tnejn dan ma setax jintuża. Jagħmlu riferiment ukoll għad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 21 tal-Kap. 398, u jissottomettu li l-laqgħa tat-30 ta' Ġunju, 2022, kienet marret lil hemm mis-setgħat mogħtija lilha skont il-liġi, għaliex din imkien ma kienet tipprovdi għal xi azzjoni jew deċiżjoni li permezz tagħha wieħed mill-*condomini* jinżamm milli jagħmel użu minn parti mill-proprjetà tiegħu, kif fil-fatt seħħ fil-każ odjern. L-appellanti jsostnu li mill-kontro-eżamijiet tal-appellati, jirriżulta li dawn kienu

ilhom jiftehmu bejniethom mingħajr ma kkonsultaw magħhom, u ċertament l-assenjazzjoni tal-ispazji ta' parkeġġ ġewwa l-garaxx ma setax sar b'sempliċi laqgħa tal-*condomini*.

10. L-appellati jinsistu li d-deċiżjoni appellata hija ġusta, u għalhekk l-appell odjern għandu jiġi miċħud, u l-imsemmija deċiżjoni għandha tiġi kkonfermata. Jispjegaw li M'Louise u Donatello Cuschieri bħala Proxy Services kienu diġà qegħdin jamministraw il-blokk ta' appartamenti li għandhom il-partijiet, u għalhekk permezz tal-laqgħa tat-30 ta' Ġunju, 2022, l-inkarigu tagħhom kien ġie estiż ukoll għall-garaxx miżmum in komun bejniethom. Filwaqt li jgħidu li huma sa mill-bidunett kienu nsistew li l-proċeduri odjerni kellhom jsiru fil-konfront tal-amministraturi tal-*condominium,* jissottomettu li l-appellanti kellhom l-opportunità li jsejħu fil-proċeduri lill-amministrturi, iżda dan m'għamluhx għaliex skont huma l-entità amministrattriċi *"qatt ma setgħet tinżamm responsabbli għal xi ħaġa li seħħet qabel il-bidu tagħha".* L-appellati jsostnu li dan l-argument ma jreġix, għaliex kif sewwa għaraf l-Arbitru, il-ħatra tal-amministraturi kienet valida u dawn kif maħtura, huma kellhom id-dover li jissalvagwardjaw l-interessi tal-*condomini* fir-rigward ta' affarijiet li seħħew qabel u anki wara l-ħatra tagħhom, fejn dawk l-affarijiet jkunu ta' tfixkil għat-tgawdija tal-*condomini.* Jgħidu li kien proprju għalhekk li s-subartikolu 17(2) tal-Kap. 398 ma jipprovdiex għall-perijodu li dwaru l-amministratur seta' jiġi mħarrek. Huma jgħidu li l-fatt li l-amministratur għandu l-obbligu li javża lir-Reġistratur tal-Artijiet bil-ħatra tiegħu, ma kienx ifisser li l-kariga tiegħu kellha tiġi fis-seħħ minn dakinhar tar-registrazzjoni. L-appellati jgħidu li mhux minnu li d-deċiżjoni li ttieħdet waqt il-laqgħa tal-condomini dwar l-użu tal-garaxx miżmum in komuni, kienet waħda

irregolari jew oppressiva, kif ukoll lanqas huwa minnu li l-amministraturi kienu marru oltre l-funzjonijiet tagħhom fid-dawl ta’ dak li jipprovdi is-subartikolu 16(2) tal-Kap. 398.

11. Il-Qorti tgħid li d-deċiżjoni appellata hija tajba. L-Arbitru qabel xejn għaraf li l-ħatra ta’ Proxy Services, kif ġestita minn M’Louise Cuschieri u Donatello Cuschieri, waqt il-laqgħa tat-30 ta’ Ġunju, 2022, kienet waħda valida fid-dawl tad-dispożizzjonijiet tas-subinċiż (a) tal-artikolu 21 tal-Kap. 398, u dawk tas-subartikolu 22(6) u 22(8) tal-istess liġi. Huwa kkunsidra l-argument li kienu qegħdin iressqu l-appellati msejjes fuq is-subartikolu 17(1) tal-Kap. 398, u dak tal-appellanti li kienu qegħdin jinsistu li ġaladarba d-deċiżjoni kkontestata saret meta l-amministratur kien għadu mhux maħtur, l-arbitraġġ ma setax isir kontrih, imma kontra l-persuni li kienu ħadu l-imsemmija deċiżjoni. L-Arbitru korrettement esprima l-fehma li dan l-argument tal-aħħar ma jirriflettiex dak li jipprovdi s-subartikolu 17(1) tal-Kap. 398, għaliex il-liġi hija ċara meta tipprovdi li l-amministratur għandu r-rappreżentanza tal-*condomini* kollha f’kull ħaġa li għandha x’taqsam mal-partijiet komuni. Il-Qorti tikkunsidra li s-subartikolu 17(1) tal-Kap. 398 huwa tassew ċar, u ma jillimitax ir-rappreżentanza tal-amministratur għall-kwistjonijiet li jkunu relatati mal-perijodu tal-ħatra tiegħu. Tgħid li dan ma setax kien il-ħsieb tal-leġiżlatur, li b’hekk kien joħloq konfużjoni fejn il-liġi kellha tipprovdi għal ċertezza f’dik li hija r-rappreżentanza tal-*condominium.* Għalhekk l-Arbitru ġustament qal li l-appellati kellhom raġun fejn kienu qegħdin jinsistu li għandu jkun l-amministratur tal-garaxx li jiġi mħarrek, u mhux huma personalment.

12. Għaldaqstant il-Qorti ssib l-aggravju tal-appellanti mhux ġustifikat, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tiċħad l-appell odjern, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi għandhom ikunu a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Christian Sammut
Deputat Reġistratur