

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2007

Citazzjoni Numru. 133/2007

**Kevin John Vassallo (0029371M) u Margaret Vassallo
(257968M)**

VS

**Edwin Camilleri f'ismu proprju (44755M) u L & M
Camilleri Ltd (C-3590)**

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**att tar-rikors** li permezz tieghu ir-rikorrenti esponew illi:

Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji ta' appartament sitwat fit-tielet (3) sular ta' *Durham Court*, fi Triq *Graham*, Sliema u dan kif jirrizulta mill-att datat 30 ta' Mejju, 2005 pubblikat

Pagna 1 minn 7

Qrati tal-Gustizzja

Kopja Informali ta' Sentenza

fl-atti tan-Nutar Dott. Daniela Mifsud Buhagiar, liema dokument hawn anness u markat **Dok. A.**

Illi l-intimata L & M Camilleri Ltd hija l-venditrici ta' l-appartamenti numru erbgha (4) li r-rikorrenti u l-intimat Edwin Camilleri huwa direttur fl-istess socjeta', kif jirrizulta mill-istess dokument.

Illi adjacenti ghall-blokk ta' appartamenti illi fih huwa sitwat l-appartament propjeta' tar-rikorrenti, hemm blokk ta' appartamenti msejjah Middle Brook Flats.

Illi filwaqt illi fil-blokk ta' appartamenti illi fih huwa sitwat l-appartament propjeta' tar-rikorrenti hemm installat *lift*, fil-blokk adjacenti ghalih m'hemmx *lift*. Illi dan in-nuqqas ta' *lift* huwa ta' inkonvenjent ghall-okkupanti ta' l-appartamenti sitwati fil-blokk adjacenti ghal dak fejn jinsab l-appartament propjeta' tar-rikorrenti;

Illi ghaldaqstant l-intimati jew min minnhom, sabiex l-okkupanti ta' l-appartamenti sitwati fil-blokk adjacenti ghal Durham Court u cioe' fejn huwa sitwat l-appartament propjeta' tar-rikorrenti jkollhom access ghall-*lift*, l-intimati jew min minnhom, abbuzivament u minghajr ebda dritt illi jaghmlu dan, kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, minghajr ma avzaw lir-rikorrenti fethu zewg bibien f'zewg sulari differenti, illi m'humix is-sulari illi fihom huwa sitwat l-appartament propjeta' tar-rikorrenti;

Illi dan l-agir huwa abbuziv u jivvjola dispozizzjoni ta' l-ahhar paragrafu tal-pagna numru sitta (6) ta' l-imsemmi kuntratt, illi jikkostitwixxi a favur tar-rikorrenti '*the irrevocable and interrupted right of use, of all the common parts, parts and services within the block which hereafter shall be intended for the common use of all owners/tenants of flats in the block including the main door, the entrance, the entrance hall, the stairs and stairwell, the landings, the drains and the drainage system and the lift*'. Illi l-istess dokument inekwivokabilment jiddeskrivi l-blokka f'paragrafu (a) ta' pagna sitta (6) mill-liema deskrizzjoni jirrizulta ampjament car illi l-unika blokka illi jaghmel referenza ghalha l-imsemmi dokument

Kopja Informali ta' Sentenza

hija dik bl-isem ta' 'Durham Court' u cioe' l-blokka fejn huwa sitwat l-appartament propjeta' tar-rikorrenti.

Illi madankollu l-intimat Edwin Camilleri wera bic-car lir-rikorrenti illi hemm l-intenzjoni illi jinfetah bieb quddiem l-appartament propjeta' taghhom kif jirrizulta mit-tliet (3) *emails* annessi u markati **Dok. B** u dan bi vjolazzjoni sfiqa u ksur car u inekwivokabbli tad-drittijiet tar-rikorrenti, kif stabbiliti fl-imsemmi kuntratt.

Illi, *in oltre*, jekk l-intimati jew min minnhom, jifthu bieb iehor kif spjegat, ir-rikorrenti sejr in isofru tnaqqis, konsiderevoli fil-valur ta' l-appartament taghhom u inkonvenjent kbir stante illi, fuq kull sular, il-parti komuni tal-blokk fejn huwa sitwat l-appartament propjeta' taghhom ghandha arja ta' madwar metru kwadru u nofs. *In oltre*, ser jibdeu jaghmlu uzu mill-partijiet komuni numru ta' nies konsiderevolment ferm akbar minghajr ma ghandhom dritt ghalih.

Illi r-rikorrenti mmanifestaw u wasslu d-dizapprovazzjoni nekwivokabbli taghhom ghal dan l-agir abbuziv lill-intimati, li ntrabtu verbalment illi ma jifthux aktar bibien fil-blokka fejn huwa sitwat l-appartament tar-rikorrenti;

Illi, madankollu, permezz ta' l-*emails* hawn fuq imsemmija jidher ampjament car illi l-intimati ghandhom l-intenzjoni illi jkomplu b'dan l-agir illegali u abbuziv.

Illi in vista tas-suespost, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex joghghobha

1. Tordna lill-intimati, jew min minnhom, ma jifthu l-ebda bieb fil-hajt divizorju illi jiddividi l-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Durham Court u l-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Middle Brook Flats.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 87/07, kontra l-intimati illi huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata ta' l-intimat nomine a fol. 28 tal-process fejn issottometta:

1. Illi preliminarjament u bir-rispett kollu lejn din l-Onorabbli Qorti, tigi eccepita n-nuqqas ta' gurdizzjoni ta' din il-Qorti sabiex tisma' u tiddeciedi l-kawza odjerna u dan stante li l-mertu li fuqu hija msejsa din il-kawza jaqa' taht il-gurdizzjoni esklussiva ta' Centru ta' l-Arbitragg u dan ai termini ta' l-Att Dwar il-Condominia, Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll ta' l-Att Dwar l-Arbitragg, Kap 387 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenut Edwin Camilleri f'din il-kawza m'huwiex il-legittimu kontradittur stante li kif jafu ben tajjeb l-atturi huwa mhux is-sid tal-post in kwistjoni izda jagixxi biss ghan-nom u in rapprezentanza tal-kumpanija L & M Camilleri Ltd, u ghaldaqstant ma jezisti l-ebda ness gurdiku ma' l-atturi;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost is-socjeta' konvenuta qieghda tezercita' biss dawk id-drittijiet taghha ai termini tal-ligi;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante li l-ebda dritt ezistenti ta' l-atturi gie jew ser jigi pregudikat permezz tal-ftuh tal-bieb in kwistjoni;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet lill Avukati difensuri jittrattaw l-ewwel eccezzjoni;

Nuqqas ta' gurdizzjoni

Preliminarjament l-intimati qed jeccepixxu n-nuqqas ta' gurdizzjoni ta' din il-Qorti sabiex tisma' u tiddeciedi l-kawza odjerna stante li l-mertu tal-kawza jaqa' taht il-

gurdizzjoni esklussiva ta' Centru ta' l-Arbitragg u dan ai termini ta' l-Att Dwar il-Condominia, Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll ta' l-Att Dwar l-Arbitragg, Kap 387 tal-Ligijiet ta' Malta;

Fit-talba tagħhom ir-rikorrenti qed jitolbu li l-intimati, jew min minnhom, ma jifthu l-ebda bieb fil-hajt divizorju illi jiddividi l-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Durham Court u l-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Middle Brook Flats biex ikunu jistghu jisservew bil-lift li hemm f'Durham Court.

Ir-rikorrenti qed jissottomettu li fil-kaz in ezami l-kwistjoni tirrigwarda zewg *blocks* separati ta' appartamenti adjacenti u l-*block* fejn hemm l-appartament tar-rikorrentii ma' jistax jigi konsidrat bhala li hu *condominium* mal-*block* tal-intimati. Ir-rikorrenti jirritjenu li huma m'ghandhomx l-uzu *pro indiviso* tal-*block* ta' hdejnhom kif l-intimati m'ghandhomx l-uzu *pro indiviso* tal-*block* fejn ir-rikorrenti ghandhom l-appartament tagħhom ghalhekk il-Condominium Act ma japplikax u lanqas id-disposizzjonijiet li kwistjonijiet ta' nuqqas ta' qbil ghandhom jintbagħtu lic-centru ta' l-arbitragg. Inltre l-vertenza li hemm bejn il-partijiet dwar il-ftuh ta' bieb bejn zewg *blocks* ta' appartamenti ma hiex wahda mis-sitwazzjonijiet previsti mill-ligi tal-condominia.

Skond l-artikolu 2(1) ta' l-Att dwar il-Condominium Kap 398 *Condominium* huwa definit bhala bini jew grupp ta' bini fejn il proprjetà jew l-uzu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni tieghu hija ta' zewg persuni jew izjed *pro indiviso* u l-proprjetà tad-diversi oqsma separati hija ta' l-istess zewg persuni jew izjed *pro diviso*. (2) Ghall-finijiet ta' l-Att, *condominus* tfisser is-sid ta' qasam separat u tinkludi wkoll l-enfitewta jew l-uzufruttwarju ta' listess qasam.

Illi skond l-artikolu 15 ta' l-istess Kap 398, meta jkun hemm aktar minn tlett appartamenti fi blokk għandu jigi mahtur amministatur u f'kaz li *condominus* ma jkunx jaqbel ma' decizjoni minhabba li d-decizjoni tmur kontra l-ligi jew i-rregolamenti tal-*condominium* jew tkun irragonevoli jew oppressiva, huwa jista' jirreferi l-kwistjoni għall-arbitragg. Skond il-Kap 387 Skeda 4 wiehed hu

obbligat li jmur arbitragg f'kaz ta' tilwimiet dwar *Condominium* fil-kaz ta' kull tilwima li tirrigwarda *condominium*.

Fil-kaz in ezami l-intimati mhux qed jghidu li z-zewg *blocks* ghandhom jigu konsidrati bhala *condominium*. Huma qed jinsistu li t-tilwima tirrigwarda Durham Court biss billi huma propretarji tal-partijiet komuni kif ukoll l-arja ta' dan il-*block* mentri r-rikorrenti huma propretarji ta' appartament wiehed f'dan il-*block*.

Skond il-kuntratt ta' bejgh (ara pagna 6) ir-rikorrenti ghandhom dritt ghall uzu tal-*common parts* fil-*block* Durham Court. Illi skond l-istess kuntratt ta' bejgh jirrizulta li l-intimati kienu rriservaw id-dritt li jibnu aktar sulari f'dan il-*block* fejn kellhom arja u l-uzu tal-partijiet komuni. L-intimati huma *condomini* wkoll f'Durham Court ghalhekk il-kwistjoni li qamet bejnhom u r-rikorrenti kellha titqajjem fil-laqgha tal-*condominium*.

Skond l-Kap 398 tibdil fil-partijiet komuni, kemm-il darba ma jkunx hemm il-kunsens unanimu tal-*condomini* kollha, u dak li jolqot b'mod sostanzjali l-uzu jew it-tgawdija ta' xi parti komuni minn xi wiehed mill-*condomini* hi materja li ghandha tintbghat ghall-arbitragg (ara Artikolu 8).

Ghalhekk il-kontendenti bhala sidien it-tnejn f'dan il-*block* kull wiehed kellu d-dritt li jirrikorri ghal laqgha tal-*Condomini* u jressaq l-ilment tieghu, u jiehdu vot jekk ghandux isir xi tibdil strutturali f'dawn il-partijiet komuni fosthom il-ftuh ta' bieb. Imbaghad jekk xi hadd minnhom ma jaqbilx mad-decizjoni, jirreferi l-kaz ghal Arbitragg. Minflok ir-rikorrenti ipprezentaw dina l-kawza.

Ghalhekk l-eccezzjoni preliminari tal-intimati ghandha tigi milqugha.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi

Kopja Informali ta' Sentenza

Tilqa' l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati
U tillibera lill-intimati mill-osservanza tal-gudizzju
Spejjez ghar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----