MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta ta' l-20 ta' Gunju, 2008

Appell Civili Numru. 39/2007

Andrew Xuereb in rapprezentanza ta' Realhouse Property Shops Limited bhala amministratur ta' Milner Grove Common Area Association

vs

Kurt Coleiro

Il-Qorti,

Fil-5 ta' Dicembru, 2007, l-Arbitru fic-Centru Malti ta' l-Arbitragg ippronunzja s-segwenti decizjoni fl-ismijiet premessi:-

> **"**PRELIMINARI.
>
> Permezz tan-*notice of arbitration* tieghu r-rikorrent nomine wara li ppremetta illi l-intimat, minghajr awtorizzazzjoni minghand il-condominium jew minghand l-assocjazzjoni tal-condominia,

unilateralment fetah toqob fil-faccata komuni tal-hitan komuni li jaghtu ghal fuq il-bitha interna komuni tal-kumpless u dan bi ksur tar-regoli tal-condominium u tal-Condominium Act, talab li l-intimat jigi kkundannat inehhi l-imsemmija toqob u/jew xoghlijiet u jirripristina l-hajt komuni msemmi u dan f'terminu li jigi prefiss mill-arbitru.

L-intimat min-naha tieghu fl-i*statement of defence* jirribatti din it-talba billi jsostni illi huwa s-sid ta' l-appartament numru 7, Azure, Milner Grove, Triq Ghar id-Dud, Sliema, illi l-hajt li fih infethu dawn it-toqob ma jinsabux f'xi parti komuni indikati fil-kuntratt ta' l-akkwist ezebit bhala Dokument A. L-intimat ghalhekk isostni illi dak li dwaru qed jilmenta r-rikorrent nomine la kiser ir-regoli tal-condominium u lanqas il-Condominium Act. Konsegwentement dan it-tribunal arbitrali mhux kompetenti biex jitratta u jiddeciedi t-talba mressqa mir-rikorrent nomine peress (i) l-att mertu ta' dan l-arbitragg ma giex ezegwit f'parti komuni, u (ii) bla pregudizzju, anke f'kaz li jigi dikjarat li l-att gie ezegwit f'parti komuni, tali att ma jikkostitwixxix ksur tar-regoli jew ta' l-Att. Bla pregudizzju t-toqob in kwistjoni huma tant insinifikanti u immaterjali illi t-talba tar-rikorrent nomine hija frivola u vessatorja.

SEDUTI u ACCESS.

L-Arbitru zamm zewg seduti u access.

PROVI

L-intimat Noel Coleiro spjega illi huwa installa sistema ta' arja kondizzjonata illi m'ghandhiex bzonn *outside unit.* Pero' din is-sistema biex tiffunzjona tajjeb jehtieg li l-unit intern jitwahhal mal-hajt li fih ikun hemm aperturi li jippermettu cirkolazzjoni ta' arja.

Gie ezebit il-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-appartament de quo mill-intimat li gie ppubblikat min-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace fl-1 ta' Novembru 2004.

F'dan il-kuntratt "Common Parts" huma definiti hekk: "the common areas, parts and services in the Block of Apartments, <u>including</u> (sottolinear ta' l-Arbitru) the entrance, the hall, the stairwell, stairs and landings up to the roof and down to the lowest level of the Garage Complex, the lift-shafts and lifts from the lowest level of the Garage Complex up to the roof, the lift-room, the internal shafts from the lowest level of the Garage Complex up to the roof, the drainage system, and all other services and installations, including the hall-porter and lighting systems in the Common Parts, which are for the common use of owners of apartments and penthouse or penthouses in the Block of Apartments but do not include the roof and airspace of the Block of Apartments".

Fl-istess kuntratt "Common Outside Spaces" huma definiti bhala "the open outside spaces of the Complex covering an area of 1,370 m^2 .... accessible from the aforesaid main entrances of the Complex .... and include the outside footpaths, a pjazza and a sunken garden, the water-reservoirs and all other services and fixtures that are there for the common use of all the apartments of all the Seven Blocks of Residences in the Complex". Hemm ukoll definizzjoni ta' "Common Areas of the Garage Complex".

Permezz tal-precitat kuntratt l-intimat Coleiro xtara l-appartament imsemmi kif ukoll 1/12 sehem indiviz tal-"Common Parts" tal-Azure Residence, kif ukoll 1/54 sehem indiviz tal-"Common Outside Spaces".

KONSIDERAZZJONIJIET

Huwa imperattiv li tigi trattata u deciza l-ewwel eccezzjoni ta’ l-intimat rigwardanti l-kompetenza ta' dan it-Tribunal Arbitrali. L-intimat isostni illi l-hajt li fih saru t-toqob imsemmija ma jifformax parti mill-"Common Parts" u ghalhekk il-mertu tal-kaz ma hux ta' kompetenza ta’ l-arbitragg mandatorju ai termini ta’ l-Att dwar il-Condominia.

Ghalhekk huwa mehtieg qabel xejn jigi deciz jekk il-hajt in kwistjoni jikkwalifikax bhala parti mill-partijiet komuni tal-condominium.

Skond Artikolu 2 ta’ l-Att dwar il-Condominia (Kapitolu 398) it-tifsira ta' Condominium hi

"bini jew grupp ta' bini fejn il-proprjeta` jew l-uzu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni tieghu hija ta' zewg persuni jew izjed pro indivizo u l-proprjeta` tad-diversi oqsma separati hija ta' l-istess zewg persuni jew izjed pro diviso".

Ma hux kontestat bejn il-partijiet li l-blokk ta' appartamenti li tieghu jifforma parti l-appartament tar-rikorrent huwa Condominium ai termini tal-ligi. Li huwa kontestat hu jekk il-hajt estern li fih saru it-toqob fuq imsemmija jifformax jew le parti mill-partijiet komuni.

Artikolu 5 ta’ l-istess Att jipprovdi illi:-

5. *Kemm-il darba ma jirrizultax xort'ohra mit-titolu tas-sidien ta' l-oqsma separati, jew sakemm ma jkunx hemm qbil mod iehor bejn il-condomini b'att pubbliku, il-partijiet komuni ta' condominium huma dawn li gejjin, ukoll jekk wiehed jew izjed mill-condomini ma jaghmilx uzu minnu:*

(a) l-art li fuqha jkun mibni l-condominium, il-pedamenti, <u>il-hitan ta' barra,</u> inkluzi l-hitan divizorji komuni mal-fondi ta' biswit, is-soqfa, ix-xaftijiet, it-tarag, il-bibien ta' dhul komuni, intrati, trombi tat-

tarag, btiehi, gonna, l-arja li tigi fuq il-proprjeta kollha u b'mod generali, kull parti ohra tal-proprjeta li ghandha ghan li tintuza b'mod komuni;

(b) il-partijiet li jintuzaw bhala intrata u bhala kamra tal-hasil komuni u l-partijiet li jintuzaw bhala porter 'slodge, ghat-taghmir ta' central heating, u ghal kull facilita ohra li ghandha ghan li tintuza b 'mod komuni;

u

(c) id-dwal, bjar, tankijiet, akwedotti, drenaggi, pajpijiet tal-katusi ta' l-ilma, kull stallazzjoni ghall-ilma, gass, elettriku, tisjin u servizzi ohra simili sa fejn dawk l-istallazzjonijiet jaqsmu lejn il-proprjeta eskluziva ta' kull condominus, u kull opra, stallazzjoni u oggett ta' kull ghamla li tkun li ghandhom ghan li jintuzaw b'mod jew ghal beneficcju komuni.

Skond l-artikolu 5 appena citat hemm allura presunzjoni *juris tantum* illi "l-hitan ta' barra" huma parti komuni ta' condominium. Fil-fehma ta’ l-esponent sabiex tali presunzjoni ma tissussistix huwa necessarju li fil-kuntratt ta’ l-akkwist jinghad espressament illi l-hitan esterni ta’ l-appartament li jkun qed jigi trasferit ma jifformax parti mill-partijiet komuni. Jekk tali kuntratt ma jsemmi xejn dwar il-hitan esterni, bhal ma hu l-kaz prezenti, allura tapplika l-presunzjoni juris tantum illi l-hitan esterni huma komuni. Jigi osservat illi fil-kuntratt de quo fid-definizzjoni ta' x'inhuma l-partijiet komuni tintuza l-kelma "include" u ghalhekk il-hitan esterni ma humiex eskluzi.

Ghaldaqstant l-eccezzjoni ta’ l-intimat li l-hajt estern li fih saru t-toqob mertu ta' dawn il-proceduri ma hux hajt komuni ser tigi respinta.

It-tieni eccezzjoni ta’ l-intimat hi fis-sens illi l-att maghmul mill-intimat u lamentat mir-rikorrenti la

jikser l-Att dwar il-Condominia u lanqas ir-regoli tal-condominium filwaqt li t-tielet eccezzjoni tghid illi t-toqob in kwistjoni huma insinifikanti u immaterjali.

Stabbilit illi l-hajt in meritu huwa hajt komuni ai termini ta' Kapitolu 398, huwa applikabbli l-artikolu 8 sub-inciz 3 li jipprovdi illi:-

"Bla hsara ghad-disposizzjonijiet tas-subartikolu (5) u (7), m'ghandux isir dan it-tibdil jew tigdid li gej fil-partijiet komuni kemm-il darba ma jkunx hemm il-kunsens unanimu tal-condomini kollha :

(a) dak li jibdel l-estetika u d-dehra tal-condominium;
(b) dak li jolqot b'mod sostanzjali l-uzu jew it-tgawdija ta' xi parti komuni minn xi wiehed mill-condomini; jew
(c) dak li jista' jippregudika l-istabbilita' jew is-sigurezza tal-bini."

L-esponent zamm access fuq il-post biex gie kkonstatat dak li ghamel l-intimat fil-hajt estern tal-condominium.

Jidher minn dak fuq ravvizat illi l-intimat agixxa fuq il-premessa illi l-hajt estern ma hux hajt komuni. Tali premessa gie stabbilit aktar qabel li m'ghandiex fondament legali.

Jibqa’ ghalhekk li jigi deciz jekk dak li ghamel l-intimat jibdilx "l-estetika u d-dehra tal-condominium". F'kaz affermattiv huwa applikabbli l-artikolu 8 (3) (a) tal-Kap 398 li jitlob li tali tibdil jirrikjedi a priori il-kunsens unanimu tal-condomini.

L-Arbitru josserva illi f’dak li ghandu x'jaqsam ma' l-estetika u d-dehra tal-condominium, il-ligi hija tassativa. Tipprojbixxi kwalunkwe haga li tibdel l-estetika u d-dehra tal-condominium. Il-Legislatur fis-sub-inciz (3) (a) ma wzax il-frazi

"sostanzjalment" bhal meta wzah fil-paragrafu ta' wara rigwardanti l-uzu tal-common parts. Ghalhekk l-interpretazzjoni li ghandha tinghata fir-rigward hi li kwalunkwe haga li tolqot "l-estetika u d-dehra" tal-partijiet komuni hija projbita jekk ma jkollhiex l-approvazzjoni tal-condomini kollha, sakemm naturalment ma taqax taht xi provvediment iehor bhal dak li jirrigwarda l-mobilita' u l-installazzjoni ta' lift. Kuntrarju ghal per ezempju l-istallazzjoni ta' lift, il-kunsens tal-condomini l-ohra fir-rigward ta' dak li ghandu x'jaqsam ma' l-estetika u d-dehra tal-condominium ma jistax jigi sostitwit b'decizjoni ta' l-Arbitru.

Ghal dawn ir-ragunijiet l-Arbitru jichad l-eccezzjonijiet ta' l-intimat, jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jipprefiggi lill-intimat terminu ta' erba' xhur millum sabiex inehhi l-aperturi ossia toqob li huwa ghamel fil-hajt estern komuni fuq imsemmi u jirripristina l-istess ghall-istat li kien qabel ma ghamel tali xoghlijiet.

Spejjez ta' dan l-Arbitragg, stante n-novita' tal-kaz, jinqasmu bejn il-partijiet nofs kull wiehed, filwaqt li kull parti thallas lill-Avukat difensur rispettiv taghha."

L-appell ta' l-intimat kontra din id-decizjoni ta' l-Arbitru jaffronta, b'aggravju, il-punt illi, gjaladarba l-kuntratt ta' akkwist minnu ta' l-appartament fil-kumpless ta' bini f'Ghar id-Dud, Sliema ma jsemmix fost il-partijiet komuni l-hitan ta' barra, *ergo* ghal kaz ma kienetx tapplika l-presunzjoni stabbilita fl-Artikolu 5 ta' l-Att dwar il-Condominia (Kapitolu 398);

Mhux kontestat li l-appartament mixtri mill-appellanti b'att tan-Nutar Remigio Zammit Pace ta' l-1 ta' Novembru, 2004 jinsab f'korp ta' bini kondominjali. Li ma jaqblux il-partijiet huwa dwar l-appartenenza tal-hajt fejn saru xi toqob fih mill-appellanti. Hekk mentri l-appellat *nomine* jsostni li dan il-hajt huwa komuni, l-appellanti jikkontendi li

dan ma huwiex il-kaz in kwantu l-istess mhuwiex annoverat fit-tifsira li l-kuntratt imsemmi jattribwixxi lill-espressjoni "*common parts*". Ghal din l-eskluzjoni mill-komunanza l-appellanti jigbed riljev mill-kliem introduttivi ta' l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 398 "kemm-il darba ma jirrizultax xort'ohra mit-titolu tas-sidien ta' l-oqsma separati";

Bhala enuncjazzjoni ta' norma generali nsibu fil-gurisprudenza, anterjuri ghall-introduzzjoni ta' l-Att imsemmi, dan il-principju. "*La comunione o la eslusiva proprieta` di un muro si puo provare tanto con un titolo quanto un qualunque segno, che, avuto riguardo all'epoca in cui fu fatto esclude, o, secondo i casi, indichi la comunione*". Ara "**Cauchi -vs- Galea Montebello**", Prim'Awla, Qorti Civili, 29 ta' Marzu, 1898 a **Vol. XVI P II p 221**). Ben not ukoll il-principju "*eius est murus cui servit*" in kwantu dan jikreja certa presunzjoni favur min juri li l-hajt qieghed hekk iservih. Ara "**Leonardo Abela *et* -vs- Giovanni Cuschieri *et***", Appell Civili, 28 ta' Jannar, 1974;

F'rapport kondominjali hi l-ligi stess li tikkreja l-presunzjoni li "l-hitan ta' barra, inkluzi l-hitan divizorji komuni mal-fondi ta' biswit" ghandhom jitqiesu komuni [subparafrafu (a) ta' l-Artikolu 5]. Eppure, fil-kaz hawn prospettat l-appellanti jippostula illi l-hajt estern li jaghti ghal fuq il-bitha ma huwiex hekk komuni ghaliex dan ma jissemmiex fost l-elenkazzjoni tal-partjiet komuni suppliti fid-definizzjoni kontrattwali riportata fis-sentenza appellata. Il-pern kollu tal-kontestazzjoni tieghu jikkonsisti fis-sottomissjoni illi l-presunzjoni surreferita ma tapplikax fil-kaz tieghu ghaliex il-kuntratt ta' l-akkwist tieghu jipprovdi xort'ohra;

Ghall-Arbitru din is-sottomissjoni ma setghetx titqies sostenibbli in kwantu, biex ma tissussistix il-presunzjoni, kellu jkun *expressis* provvdut fil-kuntratt illi l-hajt estern ma kienx jifforma parti mill-*common parts*. Dejjem skond l-Arbitru, tant ghal din ir-raguni, kemm ghall-portata tal-kelma "*including*" fid-definizzjoni, il-komunanza ta' dak il-hajt ma kienetx eskluza;

Il-Qorti hi tal-fehma li ghandha ghal mument tissofferma fuq il-konstatazzjoni ta' l-Arbitru biex taghmel din ir-riflessjoni. Il-kelma "*including*", skond il-kanoni ta' interpretazzjoni mhix kostanti. Dipendenti mill-intenzjoni, tista' tfisser li l-uzu taghha kien dak intenzjonat li jwessa' u jestendi s-sinjifikat tal-kliem li jsegwuha fil-kuntest. Tista' tfisser ukoll, jekk jintwera li din intuzat mhux ghall-iskop li tikkomprendi addizzjonijiet, li l-elenkazzjoni hi ezawstiva. Tinsorgi hawn il-mistoqsija liema minn dawn it-tifsiriet timponi ruhha fil-kuntest tad-definizzjoni tal-*common parts* fil-kuntratt;

Kif gja espost, l-appellanti jattribwixxi lid-definizzjoni interpretazzjoni restrittiva fis-sens li, una volta l-kontraenti specifikaw dawk il-partijiet kollha li kellhom jitqiesu bhala komuni, huma dawn biss li jghoddu. Kif rajna wkoll, l-Arbitru ma qabelx mieghu, u anzi, fil-lodo tieghu jakkolji dak is-sinjifikat li jestendi ghal partijiet ohra li, ghalkemm mhux imsemmija, huma altrimenti, komprensivi. Hi l-opinjoni ponderata ta' din il-Qorti li dik id-definizzjoni kontrattwali ma ghandhiex tinghata l-interpretazzjoni ristrettiva li jaghtiha l-appellanti izda ghandha invece tigi akkordata dak is-sinjifikat ampju b'mod li tintegra fiha hwejjeg ohra li ghandhom jitqiesu ta' appartenenza komuni. F'dan is-sens il-kelma "*including*" tassumi rilevanza aktar wiesgha, intiza li tiddetermina r-regola interpretattiva li ghandha tigi applikata. Tezisti, dejjem fil-fehma tal-Qorti, raguni sew logika, sew guridika, ghal din il-konkluzjoni taghha;

Mill-kontenut tas-subparagrafu (a) ta' l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 398 huma individwati dawk il-partijiet li jifformaw l-istruttura tal-korp ta' bini, cjoe, dawk il-partijiet necessarji ghall-istess ezistenza tieghu. B'mod partikulari, l-art, il-pedamenti, il-hitan u s-soqfa tieghu. Dawn, ilkoll, huma necessarjament kondominjali in kwantu accessorji indivizibbli per natura u destinazzjoni. Ragonevolment, allura, ghall-istess ezistenza konkreta tal-kondominju, dawn huma, innegabilment, parti organika u essenzjali tal-korp ta' bini, hekk integranti oggett ta' komunjoni bejn is-sidien tad-diversi appartamenti;

Issa huwa veru li fl-awtonomija negozjali taghhom l-kontraenti jistghu jiftehmu liema huma dawk il-partijiet li ghandhom jitqiesu komuni. B'danakollu fil-kaz ta' art, pedamenti jew hitan, ankorke t-titolu ta' akkwist ma jispecifikahomx huwa difficli in bazi ghal konsiderazzjoni maghmula li jkun accettat kif dan jista' validament jidderoga mill-presunzjoni ta' komproprjeta` jew tal-ko-godiment dwarhom affermata mill-Artikolu 5, kombinat ma' l-Artikolu 2 ta' l-Att. Fil-prattika, lanqas ma jidher li kien logikament mistenni li l-kuntratt jelenka wkoll l-ovvju fid-definizzjoni moghtija meta, bla dubju, dawk il-partjiet huma mill-istess natura strutturali taghhom, indifferenzjatament iddestinati ghas-servizz u utilita` ta' l-appartamenti kollha fil-blokk ta' bini. Jinzel mill-konkluzjoni ta' dawn il-konsiderazzjonijiet li l-appell mhux fondat.

Ghal dawn il-motivi u dawk l-ohra stabbiliti mill-Arbitru, din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra l-intimat appellanti.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------