MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
GRETA MIFSUD**

Seduta tat-23 ta' Novembru, 2009

Talba Numru. 782/2008

Ivan Azzopardi (K.I. 362059M) fil-kwalita' tieghu ta' amministratur tal-Condominium 'Lowndes Court Garage Owners Association'

vs

Gaundenzio sive Lawrence Borg (K.I. 268036M)

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tal-attur nomine li talab il-kundanna tal-konvenut ghal hlas lill-attur Ivan Azzopardi, fil-kwalita' tieghu ta' amministratur tal-imsemmi 'Condominium Lowndes Court Garage Owners Association', li jinsab fi Triq Nazju Ellul, il-Gzira, is-somma ta' hames mija u tlieta u tletin Euro u sebgha u sittin centezmi (€533.67), mill-liema somma tlett mija u erbgha u disghin Euro u tmienja u hamsin centezmu (€394.58) jirrapprezentaw is-sehem ta' kontribuzzjoni tieghu *pro rata* ghall-manutenzjoni ta'

servizzi ohra resi in rigward ghall-istess, liema ammont ilu dovut minn Novembru, 2007, ghas-sena li bdiet fl-istess xahar u illi l-konvenut, minkejja illi gie bosta drabi interpellat, anke permezz ta' tlett (3) ittri legali u laqgha, kif ukoll kuntatti ohra, baqa' inadempjenti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut, inkluzi dawk tal-ittri legali datati 28 ta' Mejju, 2008, 16 ta' Mejju, 2008 u 23 ta' Settembru, 2008 u tal-laqgha, kontra l-konvenut nomine illi jammontaw ghal mija u disgha u tletin Euro u disa' centezmi (€139.09).

Ra r-risposta tal-konvenut, illi preliminarjament eccepixxa l-inkompetenza *rationae materiae* u dan stante illi skont il-Kap. 387, ir-raba' skeda (Artikolu 1.1) kull kwistjoni li tirrigwarda kondominia ghandha tigi rizolta permezz ta' arbitragg.

Ra l-atti u d-dokumenti esebiti.

<u>Ikkunsidra</u>

L-atturipprezenta dina l-kawza ghan-nom u bhala amministratur tal-'Condominium Lowndes Court Garage Owners Association' u biha qed jitlob il-kontribuzzjoni bhala *in parte* ghall-manutenzjoni ta' servizzi resi.

Il-konvenut fil-vesti tieghu ta' sid ta' wiehed (1) mill-appartamenti fil-*condominium*, qajjem l-eccezzjoni li dina l-kwistjoni, li tirrigwarda l-*condominium, g*handha tigi deciza permezz ta' arbitragg u mhux minn dan it-Tribunal.

Minn ezami tal-Att Dwar il-*Condominia* jirrizulta li l-Legislatur fehem li kull *condominium* jista' taghmel regoli sabiex jirregolaw l-uzu tal-partijiet komuni u t-tqassim tal-ispejjes maghmula ghar-rigward tal-partijiet komuni. Dawk ir-regoli jistghu wkoll jinkludu regoli ghaz-zamma tad-dekor tal-*condominium* u r-regoli li jolqtu t-tmexxija tieghu.

L-istess Ligi tikkontempla illi dawn ir-regoli ghandhom jigu approvati waqt il-laqgha li tinzamm tal-*condominium* u

jehtieg li jkun hemm l-approvazzjoni tal-maggoranza tal-*condomini.*

Fejn imbaghad, ikun hemm minn dawk il-*condomini* li jikkontesta dawn ir-regoli, l-Artikolu 24 (8) tal-Att Dwar il-*Condominia* jikkontempla li :

" Kull condominus dissidenti jista' jikkontesta dawk ir-regoli jew xi parti minnhom ghar-raguni li dawn jkunu jmorru kontra l-Ligi, jew li ma jkunux ragjonevoli, jew li jkunu oppressivi, u jista' jirreferi l-kwistjoni ta' din il-kontestazzjoni ghall-arbitragg."

Jirrizulta mill-atti tal-process li hemm kontestazzjoni minhabba dawn l-ispejjes tal-manutenzjoni, u li l-konvenut mhux qieghed jaqbel maghhom. L-interpretazzjoni tal-Ligi tati lill-*condominus* kull dritt li jikkontesta dak li hu pretiz minnu, fi kwalsiasi stadju u jekk jixtieq jista' jirreferiha ghall-arbitragg. M'huwiex kaz ta' arbitragg mandatarju.

Madanakollu, din l-interpretazzjoni m'ghandhiex tkun wahda daqshekk wiesgha, fis-sens li jekk kemm–il darba l-*condominus* ma jirreferix il-kontestazzjoni tieghu ghall-arbitragg, ma jistax jippretendi li ma jhallas xejn, ghas-semplici raguni li ma jkunx ghazel li jmur ghall-arbitragg sabiex jigi stabbilit x'inhi l-kontribuzzjoni tieghu.

Skont ir-Raba' Skeda ta' l-Att Dwar l-Arbitragg (Kap.387), hemm arbitragg mandatarju fir-rigward ta' kull tilwima ta' *condominium* u li skont l-istess l-Att dwar il-Condominia (Kap.398) ghandha tigi sottomessa ghal arbitragg.

L-Artikolu 26 u 30 ta' l-Att dwar il-Condominia jghidu hekk :-

"Art.26. - f'kull tilwima li skont dan l-Att ghandha jew tista' tigi riferita ghall-arbitragg ghandhom japplikaw ir-regoli li jinsabu fl-Att dwar l-Arbitragg jew maghmulin tahtu li ghandhom x'jaqsmu ma' arbitragg mandatorju.

Art.30 – Salv id-disposizzjonijiet tat-Taqsima VI ta'l-Att Dwar l-Arbitragg, f'dawk il-kwestjonijiet li skont dan l-Att jistghu jigu jew ghandhom jigu riferiti ghall-arbitragg, ebda Qorti m'ghandha tintervjeni jew tkun kompetenti hlief meta jigi hekk provdut bl-imsemmi Att dwar l-Arbitragg."

L-Att Dwar l-Arbitragg ma jikkontemplax li f'kull kaz ghandha tigi riferuta ghall-arbitragg, izda hemm diversi disposizzjonijiet li espressament jikkontemplaw meta kwistjoni ghandha tmur ghall-arbitragg bhas-segwenti ezempji:-

(i) Art. 8 (7) dwar alterazzjonijiet mitluba minn kerrej meta s-sidha ma jaghtix kunsens;
(ii) Art.11 (5) meta *condominus* iqis li sehemu mill-ispejjes m'huwiex gust;
(iii) Art.14 (8) meta *condominus* iqis li sehemu mill-ispejjes ta' rikostruzzjoni u ta' *insurance* m'huwiex gust;
(iv) Art.19(3) dwar rimedji kontra decizjonijiet tal-Amministratur;
(v) Art.25 meta ma jsirux regolamenti tal-*condominium*.

Dan ifisser li l-Ligi riedet tipprotegi lill-*condominium*, fis-sens li jekk *condominus* ma jaghzilx li jiehu l-kaz tieghu ghall-arbitragg, huwa d-dmir tal-Amministratur tal-Condominium sabiex jiftah arbitragg, qabel ma jistitwixxi proceduri legali, u dan huwa kaz fejn il-Ligi qed tikkontempla arbitragg mandatarju.

Hu ovvju li l-kaz prezenti huwa wiehed fejn il-*condominus* iqis li sehemu mill-ispejjes m'huwiex gust, Art. 11(5), u ghalhekk ir-rikors ghall-arbitragg huwa procedura mandatarja.

L-attur *invece* ghazel li jipprocedi quddiem dan it-Tribunal, pero' dan ma jirriflettix dak li ried il-Legislatur u kien l-obbligu tal-Amministratur tal-*condominium* li jaghzel l-arbitragg minflok il-proceduri odjerni.

Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal jilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut minhabba l-inkompetenza ta' dan it-Tribunal *rationae materiae*. Bl-ispejjes kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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