MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 62/2011

Carmel u Rita konjugi Axiaq

vs

Amadeo u Yvonne konjugi Abela,
Christopher u Ritianne konjugi Borg
ghal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tal-21 ta' Jannar 2011 li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrenti Carmel u Rita konjugi Axiaq huma proprjetarji tal-appartament numru 2, 48, Carnation Flats, Triq Cejlu Tonna, Mosta u li flimkien mal-intimati, proprjetarji l-ohra, tal-appartamenti numri 1 u 3 fl-istess blokk, huma ko-propretarji tal-partijiet komuni tal-blokka

"Carnation Flats". Kopja tal-kuntratt relattiv taI-akkwist tar-rikorrenti qed jigi hawn anness u markat Dok. A.

2. Illi l-intimati konjugi Abela, minghajr il-kunsens tar-rikorrenti, ghamlu xogholijiet fil-partijiet komuni konsistenti fi tqeghid ta' ceramika flok madum, kif ukoll biddlu il-livell tal-art u zebghu I-hajt b'kulur differenti bil-konsegwenza li I-partijiet komuni ma ghadhomx hekk uniformi. Ritratti li juru it-tqeghid ta' ceramika flok madum u I-konsegwenti bdil fil-livell taI-art qed jigu hawn annessi u markati Dok. B.

3. Illi ghaldaqstant ma nzammitx uniformita fil-partijiet komuni kif fuq spjegat.

4. Illi meta r-rikorrenti esponenti avvicinaw lill-intimati Borg sabiex jippartecipaw fil-proceduri odjerni, dawn ma urew l-ebda interess.

5. Illi minkejja illi I-intimati konjugi Abela gew interpellati anke permezz ta' ittra ufficjali (Dok. C), huma baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant I-esponenti atturi jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex jogghobha:-

1. Tiddikjara illi I-intimati konjugi Abela, minghajr il-kunsens tar-rikorrenti, ghamlu xoghlijiet fil-partijiet komuni konsistenti fi tqeghid ta' ceramika flok madum, kif ukoll biddlu il-livell taI-art u zebghu I-hajt b'kulur differenti bil-konsegwenza li I-partijiet komuni ma ghadhomx hekk uniformi.

2. Tikkundanna lill-istess intimati Abela sabiex fi zmien qasir u perentorju iffissat minn dina I-Onorabbli Qorti jaghmlu x-xogholijiet necessarji sabiex jirripristinaw l-partijiet komuni fl-istat illi kienu fih qabel ma saru x-xogholijiet fuq imsemmija okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi.

3. F'kaz illi l-intimati Abela ma jaghmlux x-xogholijiet relattivi fiz-zmien stipulat minn dina I-Onorabbli Qorti, I-

atturi jkunu awtorizzati illi jaghmlu huma stess ix-xogholijiet relattivi a spejjez tal-istess intimati Abela.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

B 'riserva ta' kull azzjoni ohra ohra spettanti lill-atturi rikorrenti skond il-ligi.

Rat in-nota tal-konjugi Borg li tghid hekk:

Jissollevaw li la hemm kawzali u l-anqas talbiet fil-konfront taghhom, u ghalhekk huma estraneji ghall-kawza.

Rat l-eccezzjonijiet tal-konjugi Abela li jghidu hekk:

1. Illi prelirninarjament l-atturi ghandhom jindikaw in-natura tal-azzjoni minnhom proposta u kif ukoll l-artikolu tal-ligi li fuqu tali azzjoni hija msejsa u li fuqu hi bbazata l-pretensjoni taghhom u dana stante illi, kemm-il darba jirrizulta illi l-azzjoni attrici ma taqa' entru l-pararnetru ta' ebda azzjoni legali, tali azzjoni tkun improponibbli;

2. Illi in ogni kaz, l-insostennibilita tal-azzjoni attrici stante illi peress li ma giex indikat il-bazi legali li fuqu qed tistrieh l-azzjoni attrici, il-konvenuti qed jigu pregudikati milli jiddefendu ruhhom adegwatament;

3. Illi, minghajr pregudizzju, kemm-il darba jirrizulta li din hija kawza ta' spoll, l-azzjoni hija perenta bit-trapass tal-perjodu ta' xahrejn ikkontemplat mil-ligi;

4. Illi, minghajr pregudizzju, kemm-il darba jirrizulta li din hija kawza ta' molestja tal-pussess ta' haga immobbli, l-azzjoni hija preskritta bit-trapass tal-perjodu ta' sena ai termini tal-artikolu 534 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. Illi preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghall-premess, in-nuqqas ta' integrita tal-gudizzju stante illi, gjaladarba l-proprjeta hija mizmuma mill-partijiet f'din il-

kawza taht titolu ta' enfitewsi, huwa necessarju illi d-dominus ikun parti f'din il-procedura;

6. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghaIl-premess, il-konvenuti jichdu bhala infondata fil-fatt u fid-dritt l-aIlegazzjoni da parti tal-atturi iIli huma ezegwew xi xogholijiet fil-partijiet komuni, u semmai jinkombi fuq l-atturi l-oneru illi jippruvaw illi l-partijiet li fihom gew ezegwiti x-xogholijiet huma di fatto partijiet komuni;

7. Illi fil-rnertu ukoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-atturi ma wrew ebda ilment u rizerva dwar ix-xogholijiet waqt illi dawn kienu qeghdin isehhu b'dan illi ghandu jitqies rinunzjat min-naha tal-atturi kwalunkwe dritt ta' azzjoni kontra l-konvenuti;

8. IIli, bl-eccezzjoni ta' xi korrispondenza bejn il-konsulenti legali tal-partijiet fl-2007 u 2008, l-atturi ma taw l-ebda avviz adegwat tal-intenzjoni taghhom illi jipprocedu bil-kwistjoni odjerna u ghaldaqstant, l-intavolar ta' din il-kawza minghajr preavviz adegwat hija ghal kollox intempestiva;

9. Illi fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghal dak kollu premess, il-konvenuti jirrilevaw, fl-ewwel lok, illi l-madum li kien hemm fil-parapett mertu tal-kawza odjerna kien ilu hemm ghal iktar minn hamsin sena b'dan illi kien iddanneggat f'hafna bnadi, u fit-tieni lok, illi fl-2007 inqalghu xi problemi fis-sistema idrawlika, b'dan illi kellhom jithaffru xi trinek fil-madum tal-imsemmi parapett sabiex dina l-problema tigi rizolta. Peress illi l-madum li kien hemm fil-parapett huwa madum antik tat-tip 'Perlato' li kien ilu fil-post ghal iktar minn hamsin sena u li m'ghadekx issib tixtri madum identiku ghalih, il-konvenuti, a spejjez unikament taghhom, ghamlu ceramika gdida sabiex jimmeljoraw l-aspett tal-parapett u sabiex il-parapett jigi pulit u uniformi;

10. llli fir-rigward taz-zebgha tal-hajt, il-konvenuti jirrilevaw illi, prevja prova kontrarja da parti tal-atturi, il-parti in kwistjoni hija proprjeta taghhom u ghaldaqstant huma ghandhom kull dritt illi jbiddlu l-kulur tal-hajt:

11. Illi ghaldaqstant, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet preliminari sollevati iktar il-fuq, it-talbiet attrici gnandhom jigu michuda in toto stante illi huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt;

12. Illi ghaldaqstant ukoll, stante illi l-azzjoni attrici hija ghal kollox frivola u vessatorja, il-konvenuti m'ghandhom ibatu l-ebda spejjez u interessi relatati mal-istess;

13. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi illi qeghdin minn issa jigu ngunti in subizzjoni .

Rat in-nota spjegattiva tal-atturi li tghid hekk:

Li permezz taghha ai termini tal-verbal tas-seduta mizmuma fil-25 ta' Ottubru 2011, qeghdin jindikaw l-artikolu tal-ligi kif mitlubin jaghmlu:

Art. 8(3) tal-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta:
"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 ..."

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri tal-konjugi Abela li tghid hekk:
1. Illi in kwantu illi l-attur qieghed jibbaza t-talbiet tieghu fuq artikolu 8(3)(a) tal-Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta hekk kif indikat fin-Nota pprezentata nhar it-8 ta' Novembru 2011, tali kwistjonijiet ghandom jigu riferuti quddiem it-Tribunal tal-Arbitragg u ma taqax taht il-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti u dan ai termini tal-istess Att dwar il-Condominia, Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll tal-Att dwar l-Arbitragg, Kap. 387 u ghaldaqstant it-talba tal-attur mhix ammissibbli.

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq l-eccezzjoni ulterjuri tal-gurisdizzjoni ghat-2 ta’ Ottubru 2012;

Ikkunsidrat

It-talba attrici hi wahda semplici. L-atturi li joqghodu fi block ta’ tlett appartamenti qed jikkontendu illi l-konvenuti Abela, bla kunsens taghhom ghamlu xogholijiet fil-partijiet komuni fejn inbidel xi madum u floku tqieghed ceramika u nbidel il-livell tal-art u nzebagh hajt b’kulur differenti u ghalhekk il-partijiet komuni ma ghadhomx uniformi. It-talba taghhom hi intiza biex il-konjugi Abela jqeghdu kollox fl-istat li kien qabel biex tinzamm l-uniformita. Din il-kawza qed issir a bazi tal-artikolu 8(3) tal-Kap. 398.

Il-konvenuti Abela qed isostnu li din l-azzjoni ma messhiex saret quddiem il-Qorti izda fic-Centru tal-Arbitragg qua arbitragg u mhux kawza.

Jidher li x-xogholijiet cioe tibdil ta’ madum saru fil-parapett tal-blokk in kwistjoni. Dan jirrizulta mill-ittra ufficjali a fol. 7 tal-process u d-disa’ eccezzjoni tal-konvenuti Abela. Ma hemmx qbil dwar kunsens o meno dwar dan ix-xoghol u n-necessita tieghu. Ma hemmx qbil ukoll li hemm komunjoni tal-hajt li nzebagh, prezumibilment fl-istess arja fejn sar it-tibdil tal-madum. Il-konvenuti Abela qed jallegaw fl-istess eccezzjoni illi l-hajt mhux komuni filwaqt li l-atturi qed jallegaw li hu komuni.

Bhala fatt jirrizulta li ma hemm ebda Condominium Association jew amministrattur tal-blokk.

Jispetta lil-konvenuti illi jippruvaw illi l-Qrati ordinarji ma ghandhomx gurisdizzjoni skond l-eccezzjoni taghhom

stess fejn jidher li biha qed jirrikonoxxu implicitament li anki l-hajt li nzebagh ghandu jitqies komuni flimkien mal-parapett la darba qed issir din l-eccezzjoni f'dan l-istadju u li ggib fix-xejn l-ghaxar eccezzjoni tal-konvenuti Abela limitatament ghal hajt, ghalkemm mhux qed jigi pronunzjat xejn fuq il-mertu tal-azzjoni nfisha. Il-Qorti ghalhekk tqis li l-ghaxar eccezzjoni fejn jidhol il-proprjeta tal-hajt mhix kompatibbli mal-eccezzjoni ulterjuri ta' nuqqas ta' gurisdizzjoni tal-Qrati ordinarji.

Skond l-artikolu 5(a) kull parti tal-proprjeta li ghandha ghan li tintuza b'mod komuni inkluz il-hitan ta' barra jitqiesu bhala partijiet komuni ai fini tal-Kap. 398 dwar il-Condominium. Skond l-artikolu 2(1) tal-Att dwar il-Condominium Kap. 398, *Condominium* huwa definit bhala 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 indiviso u l-proprjeta tad-diversi oqsma separati hija tal-istess zewg persuni jew izjed pro diviso.
(2) Ghall-finijiet ta' dan l-Att, *condominus* tfisser is-sid ta' qasam separat u tinkludi wkoll l-enfitewta jew l-uzufruttwarju tal-istess qasam.

Li jrid jigi stabbilit hu jekk dawn ix-xogholijiet li saru jaqghux fl-ambitu tal-Kap. 398. L-atturi infushom jiccitaw l-artikolu 8(3) in sostenn ta' dak li qed jitlobu cioe illi ma jista' jsir ebda tibdil jew tigdid fil-partijiet komuni minghajr il-kunsens <u>unanimu</u> tal-condomini kollha fejn fost affarijiet ohra jibdel l-estetika u d-dehra tal-condominium.

Hu indubitat li allegat tibdil minn madum ghal ceramika u tibdil fil-kulur ta' parti mill-binja komuni hu tibdil estetiku li jrid l-approvazzjoni tal-condomini kollha li f'dan il-kaz ma jirrizultax li hemm, anzi irrizulta allegazzjoni kuntrarja.

Il-Qorti taghmilha cara li mhix qed tidhol fil-mertu ta' dak li sar jew jekk hux kontra dak li trid il-ligi jew le izda qed tistabilixxi b'mod prima facie jekk il-fatti jinkwadrawx ruhhom f'dak li jrid il-Kap. 398.

Maghdud dan u misjub illi hu applikabbli ghal kaz l-artikolu 8(3) tal-Kap. 398, tinsorgi d-domanda jekk il-Qrati ordinarji

ghandhomx id-dritt li jissindikaw il-vertenza jew jekk dan hux kaz fejn hu kolpit bil-ligi dwar l-Arbitragg cioe l-Kapitolu 387 dwar l-Arbitragg.

Ir-Raba Skeda tal-Kapitolu 387 tghid illi it-tilwim msemmi fl-iskeda A ghandu jigi determinat b'arbitragg u jittiehdu f'arbitragg. Fost dawn it-tilwim il-ligi ssemmi kull tilwima li tirrigwarda condominium u li skond l-Att dwar il-Condominium <u>ghandha tigi sottomessa ghal arbitragg</u>.

Jigi relevat illi l-artikolu 30 tal-Kap. 398 hi cara hafna u tipprovdi li f'dawk il-kwistjonijiet li skond dan l-Att <u>jistghu jigu jew ghandhom jigu</u> riferuti ghal arbitragg, ebda Qorti ma ghandha tintervjeni jew tkun kompetenti hlief meta jigi hekk provdut bl-imsemmi Att dwar l-Arbitragg.

Il-Qorti tirreferi ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-8 ta' Jannar 2010 fl-ismijiet **Nazzareno Caruana vs John Inguanez** fejn intqal hekk:
Din il-Qorti ma tistax hlief taqbel mal-aggravji mressqa mill-konvenut. L-att dwar il-Condominia jirregola, veru, kull blokk ta' bini li jaqa' fid-definizzjoni ta' condominium skond l-istess att, pero` ma jassoggettax kull kwistjoni li tolqot il-condominium ghall-arbitragg. L-att innifsu ghandu diversi artikoli li jipprovdu li, f'kaz ta' tilwima fuq il-materja diskussa f'dak l-artikolu, il-kwistjoni trid titressaq quddiem arbitru. Hekk insibu din ir-riferenza fl-artikoli 8(7), 11(5), 14(8), 15(3)(4), 19(3), 20, 23(1), 24(7) u 25; izda din ir-riferenza ghall-arbitragg ma saritx b'mod generali u ma hemmx inkluza tilwima dwar qsim tal-arja tal-blokk, kif inhu l-meritu ta' din il-kawza. Issa, l-provvediment tal-Att dwar l-Arbitragg, li jimponi arbitragg mandatorju, ighid li dan hu hekk biss fejn l-Att dwar il-Condominia hekk jordna.

Il-gurisprudenza kostanti tal-Qrati hi illi l-gurisdizzjoni tal-Qrati hi sradikata biss fejn il-ligi tkkontempla dan specifikament jew fejn il-partijiet bi qbil jaghzlu li jissottomettu ruhhom ghal arbitragg volontarju.

Kemm ir-raba skeda tal-Kap. 387 u l-artikolu 30 tal-kap. 398 fuq citati jillimitaw il-kazijiet fejn parti ghandha jew

tista’ tmur ghal arbitragg. Hu minnu li l-Kap. 398 jirreferu fl-artikolu 30 ghal vertenzi li jistghu jew ghandhom jigu riferiti ghal arbitragg, pero il-kelma ’jistghu’ ma topoggix obbligi madatarji fuq il-Qorti li tiddeklina li tisma’ vertenzi li mhix esklusa bil-ligi fejn il-ligi stess timponi mezz ta’ rizoluzzjoni alternattiva ghal Qorti jew b’patt bejn il-partijiet.

F’dan il-kaz l-artikolu 8(3) tal-Kap. 398 mhux wiehed mill-artikolu li jimponi arbitragg ghar-rizoluzzjoni tal-vertenza u anqas jista’ jinghad li hemm xi assocjazzjoni tas-sidien jew ftehim li hemm xi assocjazzjoni tas-sidien jew ftehim bejn is-sidien li l-vertenza li nqalghet (u fuq dan ma hemmx dubbju li vertenza hemm) tigi risolta b’artitragg. Ghalhekk il-gurisdizzjoni tal-Qorti mhix esluza.

Decide

Ghalhekk il-Qorti qed tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti Abela dwar in-nuqqas ta’ gurisdizzjoni tal-Qrati Civili.

L-ispejjez jithallsu mill-konvenuti Abela.

< Sentenza In Parte >

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