Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 79/2011AE

Joe Borg Olivier f'ismu u f'isem il-kerrejja ta' City Gate Shopping Arcade

Vs

Il-Ministru ta' l-Edukazzjoni, Xoghol u l-Familja

It-Tlieta, 27 ta' Ottubru, 2015.

Dan hu appell minn sentenza tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva tat-12 ta' April 2012 li biha giet michuda t-talba tar-rikorrent sabiex it-Tribunal jordna l-hrug tal-Ordni li tissemma fl-Artikolu 31(6) tal-Att dwar il-*Condominia* (Kap. 398). Il-kaz jitratta dwar *City Gate Shopping Arcade*, Valletta. Ir-rikorrent, li ddikjara li hu inkwilin ta' wiehed mill-hwienet, isostni li dan is-sit jikkwalifika bhala *condominium* skond l-Att dwar il-*Condominia*, u ghalhekk irid li tinhareg l-Ordni li tissemma fl-Artikolu 31(6) li jipprovdi:-

"Id-disposizzjonijiet ta' dan l-Att m'għandhomx japplikaw għal condominia li xi oqsma separati fihom huma proprjetà tal-Gvern sakemm il-Ministru responsabbli għad-djar ma jagħmilx Ordni fil-Gazzetta fejn jgħid li għandu japplika u Ordni bħal dak jista' jipprovdi dwar condominia partikolari jew kategoriji ta' condominia partikolari kif ukoll għar-relazzjonijiet bejn il-Gvern bħala sid il-kera u l-kerrejja:".

It-Tribunal cahad it-talba wara li kkonkluda li:-

1. Id-decizjoni finali jekk ghandhiex tinhareg Ordni skond l-Artikolu 31(6) tal-Kap. 398 hi tal-Ministru ghad-djar li ghandu diskrezzjoni wiesgha.
2. Is-sit meritu tal-proceduri m'huwiex *Condominium* skond l-Artikolu 2 tal-Att dwar il-*Condominia* (Kap. 398) peress li l-istabbilimenti huma kollha proprjeta tal-Gvern.

L-aggravji tal-appellant huma:-

i. It-Tribunal qal li l-Ministru ghandu d-diskrezzjoni johrogx l-Ordni (Artikolu 31(6) tal-Kap. 398). Skond l-appellant dan il-provvediment ma jatix diskrezzjoni lill-appellat.
ii. It-Tribunal interpreta l-ligi b'mod skorrett.
iii. Il-kap tal-ispejjez ma kellux jallokka l-ispejjez kollha fuq ir-rikorrent gialadarba kien hemm eccezzjonijiet preliminari li gew michuda u madankollu l-appellant gie kkundannat ihallas l-ispejjez kollha.

IIl-qorti rat it-twegiba tal-appellat (14.5.2012).

Rat ukoll l-atti li tinkludi traskrizzjoni tat-trattazzjoni li d-difensuri tal-partijiet ghamlu waqt is-seduta tat-12 ta' Frar 2013.

B'sentenza preliminari tas-26 ta' Settembru 2011 it-Tribunal iddikjara li ghandu l-gurisdizzjoni sabiex jisma' u jiddeciedi il-kawza.

Il-qorti tosserva li:-

1. Skond l-Artikolu 31(6) il-provvedimenti tal-Att dwar il-*Condominia* ma japplikawx fejn wiehed mill-postijiet hu tal-Gvern, u dan sakemm il-Ministru kkoncernat ma johrogx Ordni li l-att ghandu japplika. Fil-kaz in ezami jidher li l-hwienet huma kollha proprjeta tal-Gvern u okkupati mill-privat b'lokazzjoni filwaqt li hemm stabbiliment wiehed fejn il-privat inghata enfitewsi temporanja.

2. F'ittra datata 28 ta' Jannar 2011 il-Ministru kkoncernata kienet infurmat lid-difensur tal-appellant li l-Kap. 398 ma kienx japplika ghall-kaz in ezami.

   Fir-rigward tal-Artikolu 31(6), fir-rikors promotur li l-appellant ipprezenta quddiem it-Tribunal, argumenta:

   "Illi City Gate Shopping Arcade ghandu unitajiet ta' sidien separati, ghandu wkoll partijiet komuni, ghandu wkoll amministratur li jiehu hsieb il-partijiet komuni cioe d-dekorazzjoni, it-tindif, il-manutenzjoni ordinarja u straordinarja u ghal kull buon fini City Gate Shopping Arcade huwa condominium li jaqa' ghal kull interess tal-ligi taht l-Att tal-Condominia".

   L-appellant isostni li l-Ministru ghandu obbligu li johrog l-ordni minhabba c-cirkostanzi li jissemmew f'dan il-bran. Fil-fehma tal-qorti dak li semma l-appellant m'ghandu x'jaqsam xejn mal-Artikolu 31(6) tal-Kap. 398. Ir-regola hi li fejn il-Gvern hu sid ta' xi post fil-condominium, **l-Att dwar il-*Condominia* ma japplikax** sakemm il-Ministru responsabbli ma johrogx Ordni li l-Att ghandu japplika. Gialadarba d-diskrezzjoni hi tal-Ministru, ma jistax jigi mgieghel johrog tali Ordni.

3. L-Artikolu 2(1) tal-Kap. 398 jipprovdi:

   "Condominium huwa 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".

   F'dan ir-rigward il-qorti tosserva:

   i) Taraha stramba kif l-appellant jirreferi ghal City Gate Shopping Arcade bhala *condominium*. Dak li l-appellant jirreferi ghalihom bhala partijiet

komuni, mhu xejn ghajr spazju miftuh ghall-pubbliku il-gurnata kollha. Bir-ragunament tal-appellant ikun ifisser li per ezempju taht il-logog fi Triq Sant'Anna, Floriana, fejn per ezempju hemm hwienet, residenzi u ufficcji, jikkwalifika wkoll bhala *condominium*. Mid-definizzjoni ta' condominium fl-Artikolu 2 tal-Att il-qorti hi tal-fehma li din ma kinitx l-intenzjoni tal-legislatur.

ii) Skond l-Artikolu 2(1) tal-Kap. 398, sabiex ikun hemm *condominium* il-proprjeta (**ownership**) tal-oqsma separati trid tkun ta' zewg persuni jew izjed *pro diviso*. Fil-kaz in ezami l-proprjeta tal-**oqsma separati** hi kollha tal-Gvern. It-Tribunal kien korrett meta kkonkluda li:

"[….] ladarba l-City Gate Shopping Arcade huwa fl-intier tieghu proprjeta tal-Gvern, l-istess ma jistax jitqies bhala condominium. La l-City Gate Shopping Arcade ma huwiex condominium isegwi wkoll li dak dispost fl-Artikolu 31(6) tal-Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta ma japplikax ghalih…….".

4. Ghal dak li jirrigwarda l-aggravju relatat mal-ispejjez in konnessjoni mas-sentenza preliminari tas-26 ta' Settembru 2001[1] u zewg eccezzjonijet ta' natura preliminari decizi fis-sentenza tat-12 ta' April 2012, il-qorti mhi ser tvarja xejn mid-decizjoni tat-Tribunal ghaliex kif irrizulta hawn fuq dan il-kaz qatt ma messu gie pprezentat in kwantu l-Att dwar il-*Condominia* (Kap. 398) ma japplikax.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellant.

Anthony Ellul.

[1] Fis-sentenza t-Tribunal qal li l-ispejjez jibqghu rizervati ghall-gudizzju finali.