Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 40/2017

Geraldine Noel

Vs

Mario Abela, Charles Attard, Nancy Vincenti, Paul Gauci, Martin u Patricia konjugi Messina

30 ta' Lulju, 2019.

1. L-appelli jikkonċernaw deċiżjoni minn proċediment ta' arbitraġġ relatat mal-blokk appartamenti Feria Apartments, Raddet ir-Roti, Xemxija. L-attriċi hi s-sid ta' appartament numru 1. Il-blokk jikkonsisti f'sitt appartamenti.

2. B'deċiżjoni tal-5 ta' Settembru 2017, it-tribunal tal-arbitraġġ iddeċieda:-

"Award.

> *1.The current drainage system at Feria Apartments, Triq Raddet ir-Roti, Xemxija is to be totally replaced and substituted by a modern and fully functional systeem in the same location as the current one.*
>
> *The supervision of the implementation of the new drainage system is to be entrusted to a qualified engineer who will oversee that it is executed to the required standards and within the stipulated time frame.*
>
> *The implementation of the replacement of the new drainage system is to be fully completed and functional within one hundred and twenty (120) days from the date of this award. Failing to implement such system within the stipulated time frame will incur respondents to pay a penalty of twenty five (25) euros per diem to claimant from due date until such time that the system is fully operational. The imposition of such fine if required will only be effective assuming the full and unconditional cooperation of claimant in the planning and execution of such works.*
>
> *All expenses relating to the envisaged works for the new drainage system and the services of the overseeing engineer will be apportioned equally amongst all the condomini as stipulated in section 11(1), CAP 398.......*
>
> *2.Claimant is entitled should she wish to avail herself of the right to install a solar water heater fixture similar to the one currently in place. Should she inform in writing the association of her intention to do so, a suitable location on the roof will be allocated. This right is not only applicable to the claimant but also to other respondents who have not availed themselves of the right to install such a device. The association should prepare a roof plan delineating an area for each condomini to be able to install such a fixture should they desire to do so.*

3.The association once officially registered as a legally recognized entity with Identity Malta should re-convene to elect an administrator as per regulations of CA Cap 398. All provisions as stated in the CA should be formally adhered to. All residents within the apartment are obliged to participate in the decision-making process.

4.The claimant Ms Geraldine Noel is to be awarded the sum of one thousand nine hundred and forty three (1943) euros to be paid by the respondents within a period of not exceeding thirty (30) days from the date of this award. The sum is being awarded as being equivalent to the reimbursement of payments incurred by claimant that are directly related to issues pertaining to the defective sewage system.

5. The claim by Ms Geraldine Noel for financial compensation on the basis of economic loss and loss of income is unfounded and not legitimate for the reasons aforementioned in this award.

6.The costs of this Arbitration are to be borne equally between the Claimant and the Respondents".

Appell tal-attriċi.

3. L-attriċi appellat mis-sentenza. L-aggravji huma:-

"*1. Illi l-appellanta tilmenta li ma ngħatatx smiegħ xieraq a bażi ta' nuqqas ta' smiegħ minn arbitru indipendenti peress illi issa qed jirriżulta li l-istess arbitru huwa kollega tal-intimat Paul Gauci stante li t-tnejn jaħdmu bħala lecturers mal-Universita ta' Malta. Dan il-fatt kellu jiġi żvelat mill-ewwel mill-Arbitru magħżul qabel ma beda jimsa l-każ, ħaġa li naqas li jagħmel, bi preġudizzju għall-appellanti u għad-drittijiet kostituzzjonali tagħha.*

2. It-talba tal-appellanti ma kinitx tikkonċerna Solar water heater kif deċiż mill-arbitru iżda solar power ċioe pannelli solari, dwar liema materja naqas li jiddeċiedi.

3.Ma ngħatat ebda ordni dwar l-artikoli 16(2)(a), (b) u (c) tal-Kap. 398 kif mitlub mill-appellanti.

4.Ebda ordni ma ngħatat dwar it-tneħħija tal-amministratur attwali u l-ħatra ta' wieħed ġdid.

5.Ma ngħatat ebda ordni dwar it-teħid ta' polza ta' assikurazzjoni.

6.Ma ngħatat ebda ordni dwar ir-regoli ta' tmexxija.

7. L-ammont tal-ispejjeż maħruġa mill-appellanti kienu fl-ammont ta' €4,296.34 u mhux sempliċiment €1943 kif deċiż erronjament mill-arbitru.

8. L-ispejjeż tal-arbitraġġ għandhom ikunu a karigu tal-appellanti i vista tal-fatt li l-Arbitru laqa' t-talba prinċipali dwar is-sistema tad-drenaġġ u semmai fl-agħar ipoteżi għall-appellanti, l-istess spejjeż kellhom ġustament almenu jinqasmu ugwalment bejn il-kontendenti kollha skond is-sehem tagħhom bħala koproprjetarji u mhux sempliċiment bejn l-appellanti min-naħa u l-appellati min-naħa l-oħra kif deċiż fl-award".

4. Il-konvenuti wieġbu u taw ir-raġunijiet għalfejn l-appell tal-attriċi għandu jkun miċħud.

5. **L-ewwel aggravju**.

5.1 L-attriċi ma ressqitx provi dwar l-allegazzjoni li għamlet fl-ewwel aggravju. Għalhekk hi allegazzjoni mhux sostanzjata bi provi u bħala tali ma tistax tirnexxi.

5.2 Il-fatt li żewġ letturi jaħdmu fl-Universita ta' Malta li għandha tant fakultajiet differenti, mhijiex waħedha prova li hemm dubju ġustifikat li l-Arbitru ma kienx imparzjali u indipendenti.

5.3 L-ewwel aggravju miċħud.

6. **It-tieni aggravju**.

6.1 L-ilment tal-attriċi hu li t-talba ma kinitx dwar *solar water heater* iżda *solar panels*.

6.2 L-attriċi m'għandhiex raġun. L-ilment oriġinali tagħha kien: *"31. The unregistered Administrator, Respondent 2, Charles Attard, without my consent, has affixed a solar water apparatus to the top of the structure of the entrance to the roof; Exhibit 14"* (ara *claimant's statement of facts* li ppreżentat fil-bidu tal-arbitraġġ). Fl-affidavit tagħha stess hemm parti bit-titlu, *"On the issue of the solar water heaters"*. F'dan ir-rigward huma rilevanti wkoll żewġ ritratti li ppreżentat l-attriċi biex turi s-solar water system li tpoġġiet fuq il-bejt u li kienet qegħda tilmenta dwarha.

6.3 Għaldaqstant, l-ilment tal-attriċi ma kellux x'jaqsam ma' *solar panels*.

6.4 Inoltre meta t-tribunal jonqos milli jiddeċiedi talba, ir-rimedju mhuwiex appell. L-attriċi kellha titlob lit-tribunal sabiex jagħti deċiżjoni addizzjonali fuq it-talba li ma tkunx ġiet deċiża (ara artikolu 49 tal-Att dwar l-Arbitraġġ, Kap. 387).

6.5 It-tieni aggravju miċħud.

7. **It-tielet aggravju**.

7.1 L-attriċi ilmentat li t-tribunal tal-arbitraġġ ma ta l-ebda ordni dwar l-artikoli 16(2)(a), (b) u (c) tal-Kap. 398.

7.2 Disposizzjoni li tipprovdi għal dawk ir-reġistri li jkollu jżomm l-amministratur.

7.3 Fit-talba oriġinali l-attriċi spjegat li l-pretensjoni tagħha tinkludi, *"4. Production and disclosure of those items set out in s 16(2)(a), (b), (c) of Cap. 398"* u talbet *"4. Order as to production and disclosure of items"* (ara avviż tal-arbitraġġ).

7.4 F'dan il-każ l-ilment hu wkoll li t-tribunal ma tax deċiżjoni. Hawn ukoll japplika r-raġunament li sar fir-rigward tat-tieni aggravju. Ir-rimedju li kellha l-attriċi kien dak kontemplat fl-artikolu 49 tal-Kap. 398. Parti f'arbitraġġ mandatorju ma tistax tonqos milli tagħmel użu minn rimedju li tagħti l-liġi u minflok tappella u tilmenta li t-Tribunal ma ddeċidiex talba.

7.5 It-tielet aggravju miċħud.

8. **<u>Ir-raba' aggravju</u>**.

8.1 L-attriċi ilmentat li l-ebda ordni ma ngħatat dwar it-tneħħija tal-amministratur attwali.

8.2 Il-qorti ma taqbilx. It-tribunal tal-arbitraġġ iddeċieda:

> *"3.The association once officially registered as a legally recognized entity with Identity Malta* ***should re-convene to elect an administrator as per regulations of CA Cap 398****. All provisions as stated in the CA should be formally adhered to. All residents within the apartment are obliged to participate in the decision-making process".*

8.3 Jirriżulta li l-arbitraġġ mandatorju kien reġistrat fil-5 ta' Frar, 2016.

8.4 Jekk l-amministratur ma kienx maħtur skont il-liġi, kif tidher li qegħda tallega l-attriċi tant li rreferiet għalih bħala *unofficial administrator*,[1] ma kienx hemm ordni x'tingħata mit-tribunal tal-arbitraġġ sabiex jitneħħa mill-kariga ta' amministratur. F'kull każ f'dan il-każ jidher li t-talba kienet eżawrita b'dak li ordna t-Tribunal fit-tielet (3) paragrafu tal-parti dispożittiva tad-deċiżjoni.

8.5 Ir-raba' aggravju hu miċħud.

9. **<u>Il-ħames aggravju</u>**.

9.1 Ilment ieħor hu li t-tribunal ma tax ordni ta' teħid ta' polza ta' assikurazzjoni.

9.2 Japplika l-istess raġunament li sar fir-rigward tat-tieni u tielet aggravji. Dan apparti li ma ġiex muri minn fejn jirriżulta obbligu simili. L-Artikolu 14(5) tal-Att dwar il-Condominia jipprovdi, *"Meta l-condomini kollha hekk jaqblu, l-amministratur għandu jassigura l-condominium kontra kull ħsara u, jew qerda"*.

9.3 Tiċħad il-ħames aggravju.

---

[1] Fid-dokument statement of facts ilmentat, *"24. Further, Charles Attard acts as the unregistered Administrator of the unregistered condominium in contravention of s. 15(6), Cap. 398"*.

10. **<u>Is-sitt aggravju</u>**.

10.1 Bis-sitt aggravju l-attriċi tilmenta li t-tribunal ma tax ordni dwar ir-regoli ta' tmexxija.

10.2 Il-qorti terġa tirreferi għall-konsiderazzjonijiet li għamlet fir-rigward ta' dawk l-aggravji fejn l-attriċi lmentat li t-tribunal ma kienx iddeċieda t-talba.

10.3 Il-qorti żżid li l-artikolu 24 tal-Kap. 398 jipprovdi għall-proċedura kif isiru ir-regoli dwar il-*condominium*. L-attriċi ma semmiet l-ebda raġuni għalfejn dik il-proċedura ma tapplikax għall-kondominju Feria Apartments. Imbagħad kull *condominus* għandu jedd jikkontesta r-regoli jew parti minnhom, *".... għar-raġuni li dawn ikunu jmorru kontra l-liġi, jew li ma jkunux raġonevoli, jew li jkunu oppressivi, u jista' jirreferi l-kwistjoni ta' dik il-kontestazzjoni għall-arbitraġġ"*.

10.4 Tiċħad is-sitt aggravju.

11. **<u>Seba' aggravju</u>**.

11.1 L-attriċi ilmentat li l-ispejjeż li għamlet kienet fis-somma ta' €4,296.34 u mhux €1,943 kif ikkonkluda t-tribunal tal-arbitraġġ.

11.2 Pero fir-rikors tal-appell l-attriċi qalet biss li għamlet spejjeż fl-ammont ta' €4,296.34 mingħajr m'għamlet riferenza għall-provi biex tissostanzja l-argument tagħha.

11.3 L-attriċi għandha jedd tappella fuq punt ta' fatt, pero' kellha tirreferi għal dawk il-provi li fil-fehma tagħha kellhom iwasslu lit-tribunal jiddeċiedi li l-ispejjeż kienu fis-somma ta' €4,296.34. Ħaġa li m'għamlitx. L-attriċi ma tistax tippretendi li din il-qorti toqgħod tagħmel xogħolha. Kien fid-dmir tal-appellanti li fir-rikors tal-appell issemmi dawk il-provi li kellhom iwasslu lit-tribunal sabiex jillikwida s-somma ta' €4,296.34.

11.4 F'kull każ f'dokument li ppreżentat fl-1 ta' Diċembru, 2016 ippreżentat *statement* ta' dak li ddeskriviet bħala *direct expenditure*. Fihom hemm inkluż CCTV – Firetech invoice għas-somma ta' €1,887.66 u spejjeż sabiex ippreżentat l-arbitraġġ fl-ammont ta' €396.48. Ammonti li m'għandhomx direttament x'jaqsmu ma' ħsara li saret fil-proprjeta tal-attriċi.

11.5 Għaldaqstant, is-seba' aggravju hu miċħud ukoll.

12. **<u>Tmien Aggravju</u>**.

12.1 L-attriċi tilmenta li t-tribunal kellu jikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż kollha ġialadarba t-tribunal laqa' t-talba prinċipali, dik relatata mas-sistema tad-drenaġġ.

12.2 It-tribunal iddeċieda, *"6. The costs of this Arbitration are to be borne equally between the Claimant and the Respondents"*.

12.3 Il-prinċipju hu li t-tellief jagħmel tajjeb għall-ispejjeż (artikolu 52 tal-Kap. 387).

12.4 It-tribunal ma tax raġuni għalfejn iddeċieda b'dak il-mod. Pero' l-attriċi ma kinitx rebbieħa ta' kull talba li għamlet.

12.5 Inoltre, il-qorti tifhem id-deċiżjoni tat-tribunal li tfisser li kull parti fl-arbitraġġ għandha tħallas sehem ta' 1/6 tal-ispejjeż tal-arbitaġġ u mhux nofs bin-nofs, kif qeghda tifhem l-attriċi.

12.6 Għaldaqstant, tiċħad id-disa' aggravju.

<u>Appell tal-konvenuti.</u>

13. B'rikors preżentat fl-20 ta' Settembru, 2017 il-konvenuti wkoll appellaw mid-deċiżjoni tat-tribunal tal-arbitraġġ bl-aggravji jkunu:

i. L-arbitru ma ddeċidiex dwar il-kwistjoni li qajmu l-konvenuti li jissejħu fil-kawża l-persuni li jissemmew fir-risposta.

ii. Fil-mori tal-proċeduri tal-arbitraġġ, kienet reġistrata Feria Apartments Residents Association ma' Identity Malta u Carmel Attard inħatar bħala amministratur. Fatt li ssemma mill-konvenuti fl-affidavits li ppreżentaw u li t-tribunal jidher li ma qiesx.

iii. Il-problema ta' sadd ma kienx minħabba ħsara li hemm fis-sistema tad-drenagg tal-kondominju imma minħabba li qegħdin jintefgħu oġġetti fis-sistema li mbagħad ovvjament tikkawża sadd. Il-problema ser tiġi trasferita fuq Mario Abela.

iv. Il-lodo kif ingħata ser iwassal sabiex l-eżekuzzjoni tkun kważi impossibbli, għaliex it-tribunal ma nkarigax inġinier.

v. Ma kien hemm l-ebda talba sabiex f'każ li x-xogħol ma jitwettaqx, tkun imposta penali fuq il-konvenuti. L-arbitru ddeċieda lil hin minn dak li ntalab. Għalkemm fid-deċiżjoni intqal li, "The imposition of such fine if required will only be effective assuming the full and unconditional cooperation of claimant in the planning and execution of such works", dan ser ifisser li jkollhom jittieħdu proċeduri ulterjuri mill-partijiet, jekk ix-xogħol ma jsirx u dan iwassal sabiex parti waħda takkuża lill-parti l-oħra b'intransiġenza.

14. L-attriċi ma weġbitx.

15. **<u>L-ewwel aggravju</u>**.

15.1 Fit-tweġiba li ppreżentaw fl-arbitraġġ, il-konvenuti ddikjaraw:

"1. First and foremost Mariella Abela (ID nru. 575161M), Ronald Camilleri (ID nru. 231660M), Valerie Gauci (ID nru. 225754M), Louis Vincenti (ID nru: 631128M) should be included in these proceedings as they are co-owners with the defendants in the above-mentioned property".

15.2 Dikjarazzjoni li l-qorti qegħda tifhem li l-ġudizzju mhuwiex integru.

15.3 Fl-atti ma jirriżultax li t-tribunal tal-arbitraġġ ta deċiżjoni dwar dan. Hawn hu l-iżball li f'proċediment ta' arbitraġġ jinħatar perit bħala arbitru u jitħalla waħdu. Il-qorti m'għandhiex dubju li kien ikun ferm iktar floku li minflok arbitru kien iktar floku li l-arbitru jkun avukat u mbagħad jinħatar espert tekinku sabiex jassistih fil-kwistjonijiet ta' natura teknika (ara artikolu 39 tal-Kap. 387).

15.4 Il-partijiet naqsu wkoll sa mill-bidu tal-proċeduri milli jinsistu mat-tribunal sabiex tingħata deċiżjoni dwar dak li ddikjaraw il-konvenuti fl-ewwel paragrafu tat-tweġiba. L-attriċi wkoll meta tqies dak li ddikjaraw il-konvenuti kellha interess li titlob lit-tribunal li jingħata provvediment. Wara kollox hu magħruf li f'eċċezzjoni ta' dik ix-xorta hemm dawn il-konsiderazzjonijiet:

i. Fi proċedimenti għandhom jipparteċipaw dawk kollha li huma interessati għaliex il-ġudizzju jorbot biss dawk li jkunu pparteċipaw fl-istess ġudizzju;
ii. B'hekk jiġi assigurat li d-deċiżjoni li tingħata tkun tista' tiġi eżegwita b'mod effikaċi;
iii. fl-istess ħin ikun rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju;

15.5 Jista' forsi jsir l-argument li l-attriċi tipproponi proċediment ieħor kontra dawk il-persuni li f'dan il-każ tħallew barra. Pero' jekk jiġri hekk ikun hemm il-periklu ta' deċiżjonijiet kunfliġġenti li twassal għal nuqqas ta' ċertezza legali. Il-persuni li ssemmew mill-attriċi kellhom ikunu parti mill-bidunett tal-kawża, u f'kull każ it-tribunal tal-arbitaġġ kellu jiddeċiedi dwar it-talba u mhux jipproċedi daqslikieku dik l-eċċezzjoni ma teżistix.

15.6 Rilevanti huma l-affidavits tal-perit Paul Gauci li xehed li l-appartament numru 4 hu proprjeta tiegħu u ta' martu; ta' Carmel Attard li xehed li hu koproprjetarju tal-appartament numru 3; Mario Abela li xehed li l-appartament numru 2 hu proprjeta tiegħu u ta' martu sa mis-sena 1984. Provi li ma jirriżultax li ġew kkontestati mill-attriċi.

15.7 Ifisser li l-proċeduri ta' arbitraġġ ma kinux integri għaliex hemm sidien oħra li ma kinux parti għall-proċediment. Id-deċiżjoni tat-tribunal torbot

biss lil dawk li kienu parti fil-proċediment (artikolu 44(9) tal-Kap. 387). Għalhekk id-deċiżjoni tat-tribunal ma tistax tiġi eżegwita kontra min ma kienx parti għall-proċediment, u dan ser joħloq diffikulta' lill-attriċi meta ser tiġi biex teżegwixxi dik il-parti tad-deċiżjoni li tikkonċerna t-tibdil tas-sistema tad-drenaġġ tal-kondominju ġialadarba mhux is-sidien kollha kienu parti fil-ġudizzju.

15.8 It-tribunal faċilment seta' isejjaħ lill-persuni li huma wkoll sidien tal-appartamenti fil-blokk Feria Apartments u li l-attriċi ma ħarrkitx fl-arbitraġġ. Paragrafu 8 tar-Raba' Skeda (Kap. 398) jipprovdi:

"8. Id-disposizzjonijiet ta' Titolu XIV tat-Tielet Ktieb tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili u kull disposizzjoni oħra ta' dak il-Kodiċi li għandha x'taqsam mal-intervent u sejħa ta' persuna f'kawża għandhom japplikaw mutatis mutandis għat-tilwimiet imsemmija f'din l-Iskeda".

15.9 Il-prezenza ta' dawk il-persuni hi meħtieġa meta tikkunsidra li l-parti prinċipali tal-kwistjoni u deċiżjoni kienet dwar is-sistema tad-drenaġġ li t-tribunal iddeċieda li għandha tinbidel. Id-deċiżjoni tat-tribunal tagħmel stat fil-konfront ta' dawk il-partijiet li kienu parti għall-proċeduri tal-arbitraġġ (artikolu 44(9) tal-Kap. 398).

15.10 Fiċ-ċirkostanzi din il-qorti m'għandhiex għażla oħra għajr li tħassar id-deċiżjoni tat-tribunal tal-arbitraġġ u tibgħat l-atti lura sabiex jiddaħħlu fil-kawża is-sidien l-oħra ta' wħud mill-appartamenti li jifformaw parti minn Feria Apartments. Fiċ-ċirkostanzi l-qorti ma tistax issib xi rimedju differenti li ma jagħtix lok għall-konsegewenza daqstant drastika.

Għal dawn il-motivi sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq:-

1. **Tiċħad l-appell tal-attriċi bl-ispejjeż kontra tagħha.**

2. **Tilqa' l-ewwel aggravju tal-konvenuti u tħassar id-deċiżjoni tat-tribunal tal-arbitraġġ tal-5 ta' Settembru, 2017. Tordna li l-atti jintbagħtu lura liċ-Ċentru tal-Arbitraġġ sabiex jissokta s-smigħ tal-każ quddiem it-tribunal tal-arbitraġġ wara li jissejħu fil-kawża kull sid ieħor ta' apparetament fil-blokk Feria Apartments.**

3. **Kull parti tagħmel tajjeb għall-ispejjeż tad-deċiżjoni tal-arbitru (ċjoe spejjeż u dritt tal-arbitru) u spejjeż tagħha tal-appell tal-konvenuti stante li dak li ġara kien minħabba n-nuqqas tagħhom li mill-bidunett u fil-kors tal-proċediment jinsistu mat-tribunal sabiex jagħti ordni li bih jiddaħħlu fil-proċeduri dawk il-persuni li kienu wkoll sidien ta' appartamenti fil-blokk Feria Apartments u li ma kinux parti tal-proċediment ta' arbitraġġ.**

Anthony Ellul.