MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-17 ta' Jannar, 2006

Citazzjoni Numru. 514/2005

Bartolo & Kyle Limited; Anthony Bartolo; Anthony Stuart Kyle għan-nom ta' l-assenti aħwa Maurice Bartolo u Rita Bartolo Smith

Versus

Evania Balzan; Ferdinand u Olga konjuġi Felice; Perit Arkitett David Pace; Isabelle Grima Hammett; Dolores Curmi; Stella Maria Spiteri

Din hija kawża bejn *condomini* dwar xogħlijiet illi l-konvenuti jridu jagħmlu f'*condominium*. Din is-sentenza tallum hija dwar eċċezzjoni illi din il-qorti ma għandhiex kompetenza biex tisma' u taqta' din il-kawża.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-atturi huma sidien ta' wħud mill-appartamenti fil-*condominium* jismu *Bartolo's Palace*, numru wieħed u ħamsin (51), Triq il-Fran, il-Belt Valletta, u, flimkien mal-konvenuti, huma komproprjetarji tal-partijiet komuni. Il-konvenuti, jew uħud minnhom, bi

ħsiebhom jagħmlu *lift* fil-partijiet komuni mingħajr ma, qabel, jiksbu l-kunsens ta' l-atturi.

L-Att dwar il-*Condominia* ġKap. 398ħ jrid illi jkun hemm l-approvazzjoni ta' tnejn minn kull tlieta (⅔) tal-*condomini* sabiex jitqiegħed *lift*, u l-konvenuti flimkien huma anqas minn tnejn minn tlieta (⅔) tal-*condomini*. L-atturi flimkien jagħmlu l-maġġoranza tal-*condomini* u, għalissa, ma jridux illi jitqiegħed *lift*.

Billi għalhekk il-konvenuti ma għandhomx jedd illi jqiegħdu l-*lift*, iżda għalxejn l-atturi sejħulhom biex igħidu illi ma humiex sejrin ikomplu bix-xogħlijiet ta' tqegħid, l-attur fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi taħt il-Kap. 398 hija meħtieġa l-approvazzjoni ta' tnejn minn kull tlieta (⅔) tal-*condomini* biex jitqiegħd *lift* fil-*condominium*;
2. tgħid illi l-konvenuti flimkien huma anqas minn tnejn minn tlieta (⅔) tal-*condomini*; u
3. iżżomm lill-konvenuti milli jkomplu bix-xogħlijiet għat-tqegħid tal-*lift* qabel ma jkollhom l-approvazzjoni ta' tnejn minn kull tlieta (⅔) tal-*condomini*.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż.

Il-konvenuti ressqu l-eċċezzjoni illi din il-qorti ma għandhiex ġurisdizzjoni għax huwa biss iċ-Ċentru Malti ta' l-Arbitraġġ illi għandu kompetenza.

Din is-sentenza tallum hija dwar din l-eċċezzjoni.

L-art. 30 tal-Kap. 398 igħid hekk dwar il-kompetenza tal-qorti fi kwistjonijiet bejn *condomini*:

30. Salv id-disposizzjonijiet tat-Taqsima VI ta' l-Att dwar l-Arbitraġġ, f'dawk il-kwestjonijiet li skond dan l-Att jistgħu jiġu jew għandhom jiġu riferiti għall-arbitraġġ, ebda qorti m'għandha tintervjeni jew tkun kompetenti ħlief meta jiġi hekk provdut bl-imsemmi Att dwar l-Arbitra.

Madankollu, l-art. 31 joħloq eċċezzjonijiet għal din ir-regola ġenerali:

31. (1) Id-disposizzjonijiet ta' l-artikoli 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10 u 22(7)(*d*) għandhom japplikaw ukoll għall-*condominia* li kienu jeżistu qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att.

(2) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1), id-disposizzjonijiet ta' dan l-Att għandhom japplikaw ukoll għal *condominia* li kienu jeżistu qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att kif provdut fis-subartikoli li ġejjin ta' dan l-artikolu.

(3) Bla ħsara għas-subartikoli (5) u (6) fejn f'*condominium* li kien jeżisti qabel id-dħul fis-seħħ ta' l-Att ta' l-1995 li Jemenda l-Liġijiet dwar il-Kiri ta' Djar, u li fihom wieħed jew aktar mill-oqsma separati qabel il-bidu fis-seħħ ta' dak l-Att kien suġġett għal kirja, id-disposizzjonijiet ta' dan l-Att barra minn dawk imsemmija fis-subartikolu (1) m'għandhomx japplikaw għal *condominium* kollu sakemm tissussisti l-kirja jew sakemm is-sid u l-kerrej jew id-*dominus* u l-enfitewta skond il-każ ta' kull qasam separat ma jiftehmux mod ieħor b'att pubbliku li għandu jiġi reġistrat fir-Reġistru Pubbliku jew fir-Reġistru ta' l-Art skond il-każ, fejn jiġu regolati r-relazzjonijiet bejn is-sid u l-kerrej, jew id-*dominus* u l-enfitewta skond il-każ:

Iżda kull ftehim li jirregola r-relazzjonijiet bejn is-sid u l-kerrej, jew id-*dominus* u l-enfitewta, skond il-każ, li jkun intlaħaq wara d-dħul fis-seħħ ta' l-Att ta' l-1995 li Jemenda l-Liġijiet dwar il-Kiri ta' Djar, u qabel il-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att, għandu jibqa' fis-seħħ ukoll jekk dak il-ftehim ma kienx sar b'att pubbliku kif ingħad u f'każ bħal dak id-disposizzjonijiet ta' dan l-Att ikunu japplikaw għall-*condominium*.

(4) Għall-finijiet tas-subartikoli (3) u (5) kirja tfisser kirja jew enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin sena jew anqas, iżda ma tinkludix enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin sena jew anqas li hi prorogabbli għal aktar minn wieħed u għoxrin sena.

(5) ġDwar kirjiet jew enfitewsi ġoddaħ

(6) ġDwar proprjetà tal-gvernħ

Ma huwiex kontestat illi l-*condominium* li dwaru saret il-kawża kien jeżisti qabel ma daħal fis-seħħ il-Kap. 398 u illi wħud mill-oqsma tiegħu kienu mikrija lil terzi qabel ma daħal fis-seħħ l-Att ta' l-1995 li Jemenda l-Liġijiet dwar il-Kiri ta' Djar, u għadhom hekk mikrija. Ma nġiebet ebda prova li saru ftehimiet bħal dawk imsemmija fis-sub-art. (3).

Għalhekk id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 398 li jolqtu l-*condominium* li dwaru saret il-kawża huma biss dawk imsemmija fl-art. 31(1), *i.e.* l-art. 2 (dwar it-tifsira ta' "*condominium*"), 4 (dwar li d-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili dwar komproprjetà ma japplikawx għal *condominia*), 5 (dwar liema jitqiesu l-partijiet komuni f'*condominium*), 6

(dwar il-jeddijiet tal-*condomini*), 8 (dwar tibdil jew tiġdid fil-partijiet komuni, fejn il-jedd illi jirreferi tilwima għal arbitraġġ huwa mogħti lil kerrej, mhux lil *condominus*[1]), 9 (dwar spejjeż esaġġerati jew tibdil dekorattiv), 10 (dwar ħsara lill-partijiet komuni) u 22(7)(*d*) (dwar deċiżjonijiet tal-laqgħa tal-*condomini* li jolqtu tibdil fil-partijiet komuni). L-art. 30 ma huwiex wieħed mill-artikoli li jolqtu l-każ tallum.

Billi għalhekk ma hemm ebda dispożizzjoni tal-liġi li tgħodd għall-każ illi tneħħi l-kompetenza ta' din il-qorti biex tisma' u taqta' l-każ tallum, l-eċċezzjoni tal-konvenuti ma tistax tintlaqa'.

Il-qorti għalhekk tiċħad l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza, tordna li jitkompla s-smigħ tal-kawża quddiemha, u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż ta' dan l-episodju.

< Sentenza In Parte >

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

[1] Art. 8(7).