MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-1 ta' Novembru, 2006

Appell Civili Numru. 9/2006

Bonaventura *sive* Benny Camilleri
u martu Mary Grace Camilleri

vs

Godwin Cutajar, Dr Geraldine Spiteri bhala amministratur tal-condominium Veduta Court, Xemxija Hill, St Paul's Bay

Il-Qorti,

Fis-16 ta' Mejju, 2006, l-Arbitru fic-Centru Malti ta' l-Arbitragg ippronunzja s-segwenti decizjoni fl-ismijiet premessi:-

"A. Fatti tal-Kaz

1. Bonaventura sive Benny Camilleri u martu Mary Grace Camilleri pprezentaw avviz ta' arbitragg fis-7 ta' Frar 2005

ai termini ta’ l-Artikolu 17 (1) ta’ l-Att dwar l-Arbitragg u talbu lic-Centru Malti dwar L-Arbitragg sabiex japponta arbitru u rrakomandaw lil Dr Anna Mallia sabiex tiddeciedi dwar “Ordni sabiex jigu mnehhija l-extractor unit, impjant ta’ l-arja kondizzjonata, accessorji ta’ l-istess (in parte anke fuq il-washroom li tappartjeni lir-rikorrenti) u tankijiet ta’ l-ilma mqeghda lkoll fuq il-partijiet komuni tat-condominium mill-intimat Godwin Cutajar liema oggetti jservu proprjeta` estranja ghall-condominium. Bl-ispejjez ta’ dan l-arbitragg u kif ukoll ta’ l-ittra ufficjali tas-27 ta’ Dicembru 2004 mibghuta lill-intimata Dr Geraldine Spiteri nomine (Dok A u l-protest gudizzjarju tas-27 ta’ Dicembru 2004 kontra l-intimat Godwin Cutajar (Dok B) kontra l-intimati.”

2. Fl-14 ta’ Frar 2005 l-istess konjugi Camilleri pprezentaw ai termini ta’ l-Artikolu 29 tal-Att dwar il-Konduminju dikjarazzjoni tal-fatti li permezz taghha allegaw is-segwenti:

Uzu abbuziv u llegali ta’ partijiet fil-condominium Veduta Court, Xemxija Hill, St Pauls’ Bay. Ir-rikorrenti huwa proprjetarji ta’ l-appartament numru 1 condominium Veduta Court bid-drittijiet ancellari fl-istess condominium. L-intimat Godwin Cutajar huwa proprjetarju ta’ l-appartament numru 2 fl-istess condominium u kif ukoll restaurant li huwa estranju ghall-istess condominium. L-intimat installa fil-partijiet komuni tal-condominium: extractor unit, impjanti ta’ l-arja kondizzjonata, accessorji ta’ l-istess (in parte anke fuq il-washroom li tappartjeni lir-rikorrenti) u tankijiet ta’ l-ilma li jservu r-restaurant in kwistjoni. Dawn l-installazzjonijiet la huma permess fil-ligi u lanqas ma huma konsentiti mir-rikorrenti li ilhom zmien iressqu l-oggezzjonijiet taghhom ghall-istess izda l-intimat baqa` inadempjenti. Illi l-amministratur naqset li tati rimedju u minflok issuggeriet li r-rikorrenti jresqu l-kwistjoni ghal decizjoni permezz ta’ arbitragg (Dok C). Wara l-ittra ufficjali tas-27 ta’ Dicembru 2004 mibghuta lill-amministratur (Dok) u l-protest gudizzjarju tas-27 ta’ Dicembru 2004 kontra l-intimat (Dok B), il-posizzjoni li l-kwistjoni titressaq ghall-arbitragg regghet giet konfermata

fil-laqgha tal-10 ta' Jannar 2004 u ghalhekk qed issir din il-procedura.

3. Illi fis-17 ta' Frar 2005 ir-Registratur laqqa' l-partijiet u qablu li tinhatar Dr Anna Mallia bhala arbitru biex tisma' l-kaz u li r-risposta ta' l-intimat (Statement of Defence) trid tigi prezentata sa nhar it-Tlieta 1 ta' Marzu 2005 u li notifikazzjoni tad-dokumenti jsiru tamite c-centru. Dr Geraldine Spiteri tat avviz li kienet bi hsiebha taghmel kontro-talba.

4. Illi fit-18 ta' Frar 2005 ir-Registrar kiteb lil Dr Anna Mallia u informaha li giet mahtura arbitru sabiex tisma' dan il-kaz u baghtilha s-segwenti dokumenti:
i) avvizz ta' l-Arbitragg u dikjarazzjoni tat-talba
ii) minuti tal-laqgha li saret fis- 17 ta' Frar 2004
iii) draft time-table dwar kif ghandu jigi kondott il-process ta' l-arbitragg.

5. Illi fir-risposta taghhom ta' l-1 ta' Marzu 2005 Godwin Cutajar issottometta s-segwenti:

li huwa jirrespingi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti ghar-ragunijiet segwenti:

a) l-extractor unit, impjanti ta' arja kundizzjonata u accessorji twahhlu fil-partijiet komuni tal-kondominju 'l fuq minn ghoxrin sena ilu bil-permess tas-sidien originali tal-blokk u cioe Marsovin Limited u bl-awtorizzazzjoni ta' l-amministraturi tal-blokk matul is-snin. Ghalhekk id-dritt tar-rikorrenti li jipprocedu ghat-tnehhija taghhom huwa preskritt.

b) li huwa *qua* sid tal-Flat nru 2 fl-istess block (Veduta Court) huwa sid ta' sest indiviz mill-partijiet komuni u ghanu dritt jaghmel uzu minnhom kif specifikat fir-regoli tal-kondominju esibiti mill-istess rikorrenti.

c) minghajr pregudizzju ghas-suespost, mhuwiex minnu li l-extractor unit, impjanti ta' arja kundizzjonata u accessorji ohra qed joholqu nkonvenjent lill-abitanti tal-blokk.

3. Dr Geraldine Spiteri bhala amministratura tal-kondominju fl-1 ta’ Marzu 2005 rrispondiet ai termini ta’ l-Artiklu 30 ta’ l-Att Dwar l-Arbitragg hekk:

a) Illi l-kwistjoni kienet diga deciza minn amministratur precedenti tant illi kien hemm permess, ghalkemm tacitu biex issir l-affissjoni ta’ l-extractor;
b) Illi inoltre, dan l-extractor kien diga s-suggett ta’ kawza fil-qrati bejn r-rikorrenti u l-intimat Cutajar fejn ir-rikorrent kien talab li jitnaqqas il-hoss; illi kieku r-rikorrenti ried li jitnehha dan l-extractor, seta’ jitlob dan f’ dik il-kawza quddiem il-qrati, li saret bosta snin ilu; illi fil-fatt b’esekuzzjoni ta’ din id-decizjoni tal-qorti, l-intimat Cutajar kien wahhal extractor li kien iqum aktar flus izda illi kien aktar silenzjuz u ghal dan l-iskop kien nefaq bosta flus;
illi dwar l-affarijiet l-ohrajn dawn jidhru li huma fixtures li huma mehtiega ghax-xoghol tal-intimat li huwa l-qliegh ewlieni tieghu illi l-intimata tqis li jekk jigi ordnat li jitnehhew dawn l-affarijiet, l-intimat Cutajar jista’ jaghlaq l-hanut tieghu, li jista’ jikkawza hsara gravi ghall-ghixien tieghu u tal-familja tieghu.

6. Illi fl-1 ta’ Marzu 2006 Dr Geraldine Spiteri bhala amministratur tal-condominium pprevaliet ruhha mill-artikolu 30(3) u (4) ta’ l-Att dwar l-Arbitragg u ghamlet konto-talba sabiex ai termini ta’ l-artikolu 26 tal-Kapitolu 398 l-konjugi Camilleri jigu ordnati jhallsu l-kontribuzzjoni ghal sehem ta’ l-ispejjez li saru fl-interess tal-condominium.

7. Illi fir-risposta taghhom l-konjugi Camilleri fit-20 ta’ Marzu pprezentaw ir-risposta taghhom fejn irritenew li l-kontro-talba hija legalment insostenibbli stante li mhix konnessa mat-talba ta’ l-esponenti ai termini ta’ l-artikolu 296 tal-Kap. 12 u illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess il-kontro-talba hija kolpita bil-preskrizzjoni ai termini ta’ l-artikolu 2156 tal-kap. 16 u ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Huma pprezentaw ukoll kopja tal-kuntratt ta’ l-akkwist taghhom tal-flat datat 4 ta’ Mejju 1989 kif ukoll ritratti u

taxxi tal-Qorti dwar spejjez u drittijiet tal-protest gudizzjarju u l-ittra ufficjali.

8. Illi fit-2 ta' Marzu 2005 r-Registrar tac-Centru Malti ta' l-Arbitragg kiteb lill-partijiet u infurmahom li Dr Anna Mallia kienet ser izzomm l-ewwel laqgha taghha fl-14 ta' Marzu 2005 fis-1.30 pm.

Provi

Saru zewg laqghat fic-Centru wahda fl-14 ta' Marzu 2005 fis-1.30 pm u ohra fit-22 ta' April 2005 fl-10 am. Saret ukoll site inspection fis-6 ta' Mejju 2005 fl-4.30 pm.

Fl-ewwel seduta l-arbitru gharrfet lill-partijiet li hija kienet ser tkun indisposta ghal xi zmien minhabba li kellha tidhol l-isptar izda ma tafx id-data u saqsiethom ghandhomx pjacir li hija xorta wahda tiehu l-kaz f'idejha. Il-partijiet kollha ma sabux oggezzjoni u kkonfermawha arbitru sabiex tisma' u tiddeciedi l-kaz.

Ir-rikorrenti konjugi Camilleri jikkontendu li huma xtraw l-flat taghhom li jinsab Flat 1 Veduta Court Xemxija Hill Xemxija fl-4 ta' Mejju 1989 fl-atti tan-Nutar Dr Angelo Vella filwaqt li l-intimat Cutajar xtara l-flat tieghu li jinsab Fiat 2 Veduta Court, Xemxija Hill, Xemxija fis-16 ta' Frar 1984 fl-atti tan-Nutan Dr Joseph Spiteri.

L-intimat Cutajar jghid li xtara l-garaxxijiet ta' taht fejn illum ghandu r-restaurant fit-2 ta' Dicembru 1981 fl-atti tan-nutar Dr J Spiteri.

Il-konjugi Camilleri jikkontendu li l-ligi tal-conominium mhux qieghed hemm biex iservi r-restaurant u ghalhekk ir-regoli tal-kondominium annetti mal-kuntratt ta' akkwist ma jghoddux. Jghidu li Cutajar qed jikser para 3, 5 u para ohra Dok B li ffirma mal-kuntratt. Jammettu li azzjoni kontra Cutajar hadu azzjoni biss dwar il-hoss u jzommu flus tal-amministratur ghax hadd mill-amministraturi ma ta kaz l-ilment taghhom. Meta lahqet amministratur Dr Spiteni hallas xi flus izda ma bediex ihallas erba' snin wara li xtara l-post.

Benny Camilleri jammetti li meta xtara l-flat fil-1989 kien hemm biss air condition unit wiehed u zewg tankijiet ta' l-ilma u extractor unit qadim u pajpijiet accessorji ghaddejjin fuq ic-cinta tal-bejt tieghu.

Il-mara ta' Camilleri Mary Grace tghid li l-complaint hi ghall-affarijiet li jghaddu mix-shaft u l-arja tal-washroom taghha.

Cutajar jghid li l-air conditioning unit, tank ta'-ilma gew stallati mill-istess perjodu tal-air condition u cioe bejn 1983/1984. Zewg air condition units u iehor gew stallati sentejn jew tlett snin ilu u li dawn jinsabu fil-common parts fl-area fejn hemm il-kamra tal-bejt u jaqdu lil Wenzou Restaurant. Jghid li t-tank ta' l-ilma l-iehor jaqdi lid-dar tieghu.

Dwar l-extractor, Cutajar jghid li Camilleri hadu l-Qorti u ghamel dak li ordnatlu l-Qorti. Meta xtara l-post Camilleri pajpijiet tal-air conditioning units kienu jghaddu fuq il-hajt ta' Camilleri u hekk kienu meta xtara l-post Camilleri barra wiehed li sar ricentement.

Cutajar jghid li dejjem talab permess minghand l-owners precedenti li kienu Marsovin.

Dwar ducts u piping tal-air conditioning unit dawn ilhom hemm mill-1982 u kellu l-permess tas-sid ta' qabel flat 1 li kienet certu Murray Cortis.

Dwar il-kontro-talba, Dr Spiteri tghid li l-bilanc dovut huwa mis-sena 2002 u ghalhekk il-preskrizzjoni ta' hames snin eccepita mill-konjugi Camilleri mhux applikabbli. Camilleri eccepew ukoll n-nuqqas ta' rabta guridika bejn it-talba taghhom u l-kontro-talba.

L-amministratur Dr Spiteri tghid li l-extractor ilu hemm xi ghoxrin sena u Camilleri kien ha azzjoni l-Qorti biss ghall-hoss u mhux biex jitnehha. Tghid li hemm qbil mas-sidien l-ohra tal-fatt li dan jibqa' hemm u min jigi wara Cutajar ikollu jhallas fee.

Ir-rikorrenti Camilleri rrilevaw li qed jibbazaw l-claim ta’ servitu reali ta’ tletin sena. Kuntratt notarili ma hemmx u ghalhekk Cutajar ma ghandux dritt li jibqa’ jgawdi s-servitujiet li ghandu fil-prezent u ta’ dan ghamlu referenza ghad-decizjoni tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta’ Gunju 2004 fl-ismijiet Air Malta vs South Rays u sentenza tal-Appell tad-29 ta’ Ottubru 2004 fl-ismijiet Grech Joseph vs Ellis Dolores pro et.

Cutajar mill-banda l-ohra jghid li hawn tapplika l-ligi tal-condominium.

Konsiderazzjonijiet

2. Il-konjugi Camilleri qed jitolbu lill-Arbitru sabiex tohrog Ordni sabiex jigu mnehhija l-extractor unit, impjanta ta’ l-arja kondizzjonata, accessorji tal-istess (in parte anke fuq il-washroom li tappartjeni lir-rikorrenti) u tankijiet tal-ilma mqeghda lkoll fuq il-partijiet komuni tal-condominium mill-intimat Godwin Cutajar liema oggetti jservu proprjeta estranja ghall-condominium. Bl-ispejjez ta’ dan l-arbitragg u kif ukoll tal-ittra ufficjali tas-27 ta’ Dicembru 2004 mibghuta lill-intimata Dr Geraldine Spiteni nomine (Dok A) u l-protest gudizzjarju tas-27 ta’ Dicembru 2004 kontra l-intimat Godwin Cutajar (Dok B) kontna l-intimati.”

Illi din it-talba qed jaghmluha skond huwa stess skond l-Artikolu 17(1) tal-Att dwar l-Arbitragg u setghu jaghmlu t-talba taghhom ai termini tal-Att 398 ti huwa l-Att dwar it-Kondominium.

L-Arbitru fliet fil-fond il-Ligi tal-Kondominium li tistablixxi l-kazijiet meta t-tilwim bejn il-condomini jista’ jitressaq ghall-arbitragg u jidher minn Kap. 398 li dawn il-kazijiet huma sitta u dawn huma:

- Meta condominus ma jkunx jaqbel ma’ decizjoni tal-laqgha minhabba li **t**kun kontra l-ligi jew kontra r-regolamenti, jew tkun irragonevoli jew oppressiva (art. 23(1);

- Meta condominus ikun irid jikkontesta r-regoli jew parti minnhom (art.24(7)
- Meta kerrej ikun irid jistalla lift jew facilitajiet ohra u ma jinghstax il-kunsens mehtieg (art 8(7)
- Meta condominus iqis li s-sehem tieghu mill-ispejjez mhux gust (art. 11(5) u 14(8)
- Meta jkun irid jigi stabilit jekk l-ispejjez kienux ta' natuna urgenti (art.20)
- F'kaz li ma jkunx hemm qbil dwar il-hatra ta' amministratur jew fejn tkun mehtiega r-revoka tal-hatra tal-amministratur (art. 15)
- F'kaz li ma hemmx qbil dwar regoli tal-kondomimium (art. 25)

Illi ghalhekk l-arbitru bil-fors ikollha timxi mal-parametri tal-ligi u cioe tal-Kap.398 u tifli kif it-talba tar-rikorrenti tista' tinkwadra ruhha f' xi wahda minn dawn il-kazijiet li jistghu biss jigu mressqa ghall-arbitragg u tghid bla tlaqlieq li ghall-ewwel kienet propensa li titfa l-kaz il-barra minhabba nuqqas ta' gurisdizzjoni.

Izda sabiex verament tipprova ssalva t-talba tar-rikorrenti hija rat jekk it-talbiet taghhom jistghux jinkwadraw ruhhom fl-artikolu 23(1) tal-kap 398 li jitkellem dwar id-dritt tar-rikorrenti li ghandhom li jikkontestaw id-decizjoni tal-amministratur tal-25 ta' Novembru 2004 li tinsab esibita u markata Dok C. Difatti l-artikolu 23 jaghti lir-rikorrenti 30 jum minn meta gew notifikati minn din id-decizjoni li jresqu l-ilment taghhom quddiem ic-Centru Malti ghall-Arbitragg u l-artikolu 22 jaghti spjegazzjoni dwar kif ghandha ssir tali notifika.

Pero minn Dok A prezentat mir-rikorrenti u li huwa protest li ghamel lill-amministratur Dr Geraldine Spiteri fis-27 ta' Dicembru 2004 r-rikorrenti ghamlu referenza ghal din id-decizjoni tal-25 ta' Novembnu 2004 u informawha li ma jaqblux maghha u qed jirrispinguha bhala infondata fil-fatt u fid-dritt. Illi ghalkemm din id-decizjoni kienet limitata ghall-extractor unit fil-partijiet komuni ghall-uzu ta' restaurant estranju ghall-condominium, xorta jibqa' l-fatt li l-arbitru lanqas ma tista' tikkunsidra t-tatba tar-rikorrenti taht dan l-artikolu 23(1) tal-Kap. 398.

Illi l-kazijiet l-ohra li dwarhom ir-rikorrenti setghu jmorru arbitragg skond il-Kap. 398 u li gew elenkati hawn fuq ma jinkwadraw l-ebda wahda minnhom fit-talbiet maghmula mill-konjugi Camilleri.

L-arbitru tirrileva li fil-verbal tas-seduta tat-22 ta’ April 2005 r-rikorrenti stess li qed jibbaza l-claim tieghu fuq servitu reali ta’ tletin sena u stante li kuntratt notarili ma hemmx u ghalhekk Cutajar ma ghandux dritt u ta’ dan ikkwota iz-zewg sentenzi fuq citati.

Illi l-arbitru wkoll studjat jekk it-talba tal-konjugi Camilleri tinkwadrax ruhha taht l-artikolu 24(7) tal-Kap 398 li jitratta dwar meta condominus ikun irid jikkontesta r-regoli jew parti minnhom izda lanqas hawn it-talbiet taghhom ma ghandhom x’jaqsmu ma’ dan l-artikolu tal-ligi.

Illi d-decisjoni li saret referenza ghaliha mill-konjugi Camilleri, dik moghtija mill-Qorti tal-Appell titkellem dwar preskrizzjoni ta’ tletin sena filwaqt li din tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tirrigwarda l-elementi tal-kontro-talba.

Illi ghalhekk it-talbiet taghhom ma jistghux jigu milqugha minhabba nuqqas ta’ gurisdizzjoni.

Kontro-talba

Illi fl-1 ta’ Marzu 2006 Dr Geraldine Spiteni bhala amministratur tal-condominium pprevaliet ruhha mill-artikolu 30(3) u (4) tal-Att dwar l-Arbitragg u ghamlet konto-talba sabiex ai termini tal-artikolu 26 tal-kap 398 il-konjugi Camilleri jigu ordnati jhallsu l-kontribuzzjoni ghal sehem tal-ispejjez li saru fl-interess tal-condominium.

Illi fir-risposta taghhom l-konjugi Camilleri fl-20 ta’ Marzu pprezentaw ir-risposta taghhom fejn irritenew li l-kontro-talba hija legalment insostenibbli stante li mhix konnessa mat-talba tal-esponenti ai termini tal-artikoiu 296 tal-Kap. 12 u illi f’ kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess il-kontro-talba hija kolpita bil-preskrizzjoni ai

termini tal-artikolu 2156 tal-kap. 16 u ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Illi sfortunatament anke f' dan ir-rigward l-arbitru ma ghandhiex gurisdizzjoni stante li l-artikolu 11 tal-Kap 398 jitkellem jaghti biss poter lil condominus biex imur arbitragg jekk ihoss li s-sehem li gie attribwit lilu mill-ispejjez inkluz ir-rata annwali li jhallas tal-condominium mhix gusta u l-artikolu 26 tal-Kap 398 li bbazat ruhha fuqu l-amministratur ma ghandu x'jaqsam xejn mat-talba taghha.

Illi ghalhekk anke l-kontro-talba ghandha tigi michuda.

Illi l-arbitru tissottolineja li din l-eccezzjoni fiz-zewg talbiet kellha u setghet tissollevaha ex officio stante li huma fiz-zewg kazijiet eccezzjonijiet ta' ordni pubbliku.

Konkluzjoni:

L-arbitru ma ghandu gurisdizzjoni jisma' la t-talba tar-rikorrenti u lanqas il-kontro-talba ai termini tal-Kap. 398.

Dwar l-ispejjez, dawk tat-talba ghandhom jigu sopportati mill-partijiet fi kwota ndaqs u anke dawk tal-kontro-talba ta' Dr Geraldine Spiteni qua amministratur."

Mil-lodo ta' l-Arbitru appellaw lil din il-Qorti r-rikorrenti konjugi Camilleri bl-aggravju illi l-Arbitru waslet ghal konkluzjoni errata meta ddeterminat li ma kellhiex gurisdizzjoni li tezamina u tiddefinixxi l-kontroversja devoluta lilha;

Fuq din il-materja jibda biex jigi osservat illi ebda wiehed mill-partijiet ma ssolleva l-karenza tal-gurisdizzjoni f' xi risposta ghat-talba principali jew ghal kontro-talba, kif hekk kien koncess lilu bis-subinciz (3) ta' l-Artikolu 32 ta' l-Att II ta' l-1996 dwar l-Arbitragg (Kapitolu 387). Tali eccezzjoni effettivament tqajmet *ex officio* mill-Arbitru innifisha fuq l-interpretazzjoni li hi tat lil certi provvedimenti

ta' l-Att XXIX ta' l-1997 dwar il-Condominia (Kapitolu 398) fil-konfront tat-talba tar-rikorrenti;

Issa ma ghandux ikun dubitat illi s-sollevar *ex officio* tan-nuqqas ta' gurisdizzjoni setghet u, anzi kellha, titqajjem marte proprju, mill-Arbitru in kwantu pregudizzjali bhal din hi wahda ta' ordni pubbliku u l-Arbitru ma setghetx tassumi gurisdizzjoni li ma ghandhiex. Dak li jrid jigi investigat minn din il-Qorti ma jirrigwardax dan l-aspett imma jekk il-konkluzjoni ta' l-Arbitru, li ddeklinat il-gurisdizzjoni taghha, hijiex vizzjata fil-motivazzjoni taghha;

Huwa ferm maghruf illi skond l-ordinament guridiku taghna l-kwestjoni tal-gurisdizzjoni jew tal-kompetenza tigi rizolta skond il-kriterju tal-*petitum* sostanzjali. Hu difatti pacifikament akkolt illi hu l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi ghalih li jifformaw il-parametru li fihom il-qorti jew it-tribunal jezercitaw l-gudizzju taghhom u li allura jiddeterminaw il-kompetenza jew il-gurisdizzjoni taghhom. Kif inhu ben not, il-materja jew il-valur ta' kwestjoni hi dezunta dejjem b' riferiment ghall-oggett tad-domanda u mhux ghall-oggett ta' l-indagini li permezz tieghu tigi apprezzata l-bazi tad-domanda. Hu dan l-ezercizzju li l-Arbitru ikkonduciet f' dan il-kaz tant li fid-decizjoni appellata ma naqsetx milli tirrimarka illi riedet tifli t-talba quddiemha u kif din tinkwadra ruhha f' xi wahda mill-kategoriji minnha kalendati fis-sentenza. Dak li mhux car, imbaghad, hu l-*iter* logiku segwit minnha biex tasal ghal konkluzjoni raggunta illi l-kaz riferit lilha ma kienx jirrientra fl-ebda provvediment tal-Kapitolu 398;

Din il-Qorti thoss li ghandha tissofferma fuq dik il-parti tas-sentenza fejn l-Arbitru ezaminat il-kwestjoni sottomessa lilha fil-kwadru ta' l-Artikolu 23 (1) tal-Kap imsemmi. Ghalkemm mhux dikjaratament espress jidher li l-hsieb segwit mill-Arbitru hu dak li gjaladarba r-riferenza lilha tal-kwestjoni ma saretx entro t-terminu statutorju ta' tletin jum prefiss fis-subinciz (2) ta' l-Artikolu 23, allura hi ma setghetx tikkunsidra t-talba fil-parametri tas-subinciz (1)

ta' l-istess Artikolu 23. Ragonament bhal dan ghal din il-Qorti hu fondamentalment u guridikament fallaci. Primarjament ghaliex tezisti distinzjoni markata bejn mankanza ta' gurisdizzjoni minhabba l-materja u l-inammissibilita` ta' referenza tal-kwestjoni ghall-arbitragg minhabba d-dekors taz-zmien ghall-proponiment tal-kwestjoni. Il-gurisdizzjoni ghandha rabta stretta mal-materja tat-talba. L-inammissibilita` jew improponibilita` taghha ghandha kollegament ma' l-inosservanza tat-terminu li b' konsegwenza jgib il-perdita` tad-dritt jew id-dekadenza mill-ezercizzju tal-fakolta ta' azzjoni. Isegwi minn dan illi l-Arbitru jista' jkollu gurisdizzjoni minhabba x-xorta tal-materja izda imbaghad ma tkunx tista' tinvesti l-kontroversja ghar-raguni li din tkun giet istitwita mhux fit-terminu legali u tkun tressqet "*fuori termine*". Il-haga l-wahda ma ghandhiex tkun konfuza ma' l-ohra;

Issa jekk fil-kwestjoni prezenti dan huwiex hekk il-kaz jiddependi mill-valutazzjoni li trid tinghata lill-fatti, konsiderati fl-assjem taghhom. Jibqa' l-fatt illi ghal dik li hi gurisidizzjoni l-materja kif proposta lill-Arbitru jidher li tinkwadra ruhha fid-dispost tal-predett Artikolu 23 (1) tal-ligi li proprju jipprovdi ghal kaz "meta condominus ma jkunx jaqbel ma' decizjoni tal-laqgha minhabba f' li d-decizjoni tmur kontra l-ligi jew ir-regolamenti tal-condominium jew tkun irragonevoli jew oppressiva, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni ghall-arbitragg";

Kif tinterpretah din il-Qorti, dan l-artikolu jikkontempla r-riferenza lill-arbitragg fuq zewg livelli: (i) l-annullabilita` tad-decizjoni jew tad-deliberazzjoni meta dan jinstab f' kuntrast mal-ligi jew mar-regolamenti. F' dan hu kompriz anke vjolazzjonijiet tal-procedura; ad ezempju, il-konvokazzjoni tal-laqgha jew dik tar-rapprezentanza, (ii) l-impunjattiva tad-decizjoni fl-ipotesi li din tkun affetta minn vizzju sostanzjali li jirrendiha "irragonevoli jew oppressiva" ghall-"condominus" kontestanti. Mill-kontenut tat-talba jidher li din tista' tigi kazellata f' dan it-tieni livell. Naturalment, il-meritu dwarha ser jithalla mpregudikat biex l-istess jigi debitament ikkonsidrat mill-Arbitru li lilu l-kaz

gie sottomess, flimkien mal-kontro-talba u t-twegiba ghaliha;

Din il-Qorti qed tasal ghal din il-konkluzjoni mhux ghaliex l-appellat Godwin Cutajar aderixxa mas-sustanza ta’ l-aggravju interpost imma in raguni ghal fatt illi t-talba kif promossa, kompriz il-kontro-talba, jinvolvu kwestjonijiet li jirrientraw fil-gurisdizzjoni ta’ l-Arbitru, kif prospettat taht il-Kapitolu 398.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed takkolji l-appell lilha devolut u b’ hekk thassar id-decizjoni ta’ l-Arbitru fuq il-punt tal-gurisdizzjoni. Tirrimetti l-atti lura lill-Arbitru ghat-trattazzjoni u definizzjoni tat-talba u tal-kontro-talba. Fic-cirkustanzi, l-ispejjez jibqghu bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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