MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2010

Appell Civili Numru. 133/2007/1

Kevin John Vassallo u Margaret Vassallo

v.

Edwin Camilleri f'ismu proprju u L & M Camilleri Ltd (C-3590)

Il-Qorti

Preliminari

B'rikors guramentat pprezentat quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Frar, 2007 l-atturi esponew illi huma l-proprjetarji ta' appartament sitwat fit-tielet (3) sular ta' Durham Court, fi Triq Graham, Sliema u dan kif jirrizulta

mill-att datat 30 ta' Mejju, 2005 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dott. Daniela Mifsud Buhagiar, liema dokument hawn anness u markat Dok. A; illi l-konvenuta L & M Camilleri Ltd hija l-venditrici tal-appartament numru erbgha (4) li l-atturi u l-konvenut Edwin Camilleri huwa direttur fl-istess socjeta`, kif jirrizulta mill-istess dokument; illi adjacenti ghall-blokk ta' appartamenti illi fih huwa sitwat l-appartament proprjeta` tal-atturi, hemm blokk ta' appartamenti msejjah Middle Brook Flats; illi filwaqt illi fil-blokk ta' appartamenti illi fih huwa sitwat l-appartament proprjeta` tal-atturi hemm istallat lift, fil-blokk adjacenti ghalih m'hemmx lift. Illi dan in-nuqqas ta' lift huwa ta' inkonvenjent ghall-okkupanti tal-appartamenti sitwati fil-blokk adjacenti ghal dak fejn jinsab l-appartament proprjeta` tal-atturi; illi ghaldaqstant il-konvenuti jew min minnhom, sabiex l-okkupanti tal-appartamenti sitwati fil-blokk adjacenti ghal Durham Court u cioe` fejn huwa sitwat l-appartament proprjeta` tal-atturi jkollhom access ghal lift, abbuzivament u minghajr ebda dritt illi jaghmlu dan, kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, minghajr ma avzaw lill-atturi fethu zewg bibien f'zewg sulari differenti, illi m'humiex is-sulari illi fihom huwa sitwat l-appartament proprjeta` tal-atturi; illi dan l-agir huwa abbuziv u jivvjola dispozizzjoni tal-ahhar paragrafu tal-pagna numru sitta (6) tal-imsemmi kuntratt, illi jikkostitwixxi a favur tal-atturi 'the irrevocable and interrupted right of use, of all the common parts, parts and services within the block which hereafter shall be intended for the common use of all owners/tenants of flats in the block including the main door, the entrance, the entrance hall, the stairs and stairwell, the landings, the drains and the drainage system and the lift'. Illi l-istess dokument inekwivokabilment jiddeskrivi l-blokka f'paragrafu (a) ta' pagna sitta (6) mill-liema deskrizzjoni jirrizulta ampjament car illi l-unika blokka illi jaghmel referenza ghaliha l-imsemmi dokument hija dik bl-isem ta' 'Durham Court' u cioe` l-blokka fejn huwa sitwat l-appartament proprjeta` tal-atturi; illi madankollu l-konvenut Edwin Camilleri wera bic-car lill-atturi illi hemm l-intenzjoni illi jinfetah bieb quddiem l-appartament proprjeta` taghhom kif jirrizulta mit-tliet (3) emails annessi u markati Dok. B u dan bi vjolazzjoni sfiqa u ksur car u inekwivokabbli tad-drittijiet taghhom, kif

stabbiliti fl-imsemmi kuntratt; illi, in oltre, jekk il-konvenuti jew min minnhom, jifthu bieb iehor kif spjegat, l-atturi sejrin isofru tnaqqis konsiderevoli fil-valur tal-appartament taghhom u inkonvenjent kbir stante illi, fuq kull sular, il-parti komuni tal-blokk fejn huwa sitwat l-appartament proprjeta` taghhom ghandha arja ta' madwar metru kwadru u nofs. In oltre, ser jibdew jaghmlu uzu mill-partijiet komuni numru ta' nies konsiderevolment ferm akbar minghajr ma ghandhom dritt ghalih; illi l-atturi mmanifestaw u wasslu d-dizapprovazzjoni nekwivokabbli taghhom ghal dan l-agir abbuziv lill-konvenuti, li ntrabtu verbalment illi ma jifthux aktar bibien fil-blokka fejn huwa sitwat l-appartament tal-atturi; illi, madankollu, permezz tal-emails hawn fuq imsemmija jidher ampjament car illi l-konvenuti ghandhom l-intenzjoni illi jkomplu b'dan l-agir illegali u abbuziv.

Dan premess l-atturi talbu li dik il-Qorti sabiex:
"1. Tordna lill-intimati [recte: konvenuti], jew min minnhom, ma jifthu l-ebda bieb fil-hajt divizorju illi jiddividi l-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Durham Court u l-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Middle Brook Flats.

"Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 87/07, kontra l-intimati illi huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni."

B'risposta tas-6 ta' Marzu, 2007 l-konvenuti issottomettew:
"1. Illi preliminarjament u bir-rispett kollu lejn din l-Onorabbli Qorti, tigi eccepita n-nuqqas ta' gurisdizzjoni ta' din il-Qorti sabiex tisma' u tiddeciedi l-kawza odjerna u dan stante li l-mertu li fuqu hija msejsa din il-kawza jaqa' taht il-gurisdizzjoni esklussiva tac-Centru tal-Arbitragg u dan ai termini tal-Att Dwar il-Condominia, Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll tal-Att Dwar l-Arbitragg, Kap 387 tal-Ligijiet ta' Malta;

"2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenut Edwin Camilleri f'din il-kawza m'huwiex il-legittimu kontradittur stante li kif jafu ben tajjeb l-atturi huwa mhux is-sid tal-post in kwistjoni izda jagixxi biss ghan-nom u in

rapprezentanza tal-kumpanija L & M Camilleri Ltd, u ghaldaqstant ma jezisti l-ebda ness guridiku ma’ l-atturi;

“3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost is-socjeta` konvenuta qieghda tezercita’ biss dawk id-drittijiet taghha ai termini tal-ligi;

“4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante li l-ebda dritt ezistenti tal-atturi gie jew ser jigi pregudikat permezz tal-ftuh tal-bieb in kwistjoni;

“Salv eccezzjonijiet ulterjuri.”

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b’sentenza moghtija fis-27 ta’ Gunju, 2007 meta, prevja l-akkoljiment tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, illiberat lill-istess konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez ghall-atturi u dan wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“**Nuqqas ta’ gurisdizzjoni**

“Preliminarjament l-intimati qed jeccepixxu n-nuqqas ta’ gurisdizzjoni ta’ din il-Qorti sabiex tisma’ u tiddeciedi l-kawza odjerna stante li l-mertu tal-kawza jaqa’ taht il-gurisdizzjoni esklussiva tac-Centru tal-Arbitragg u dan ai termini tal-Att Dwar il-Condominia, Kap 398 tal-Ligijiet ta’ Malta kif ukoll tal-Att Dwar l-Arbitragg, Kap 387 tal-Ligijiet ta’ Malta;

“Fit-talba taghhom il-atturi qed jitolbu li l-intimati, jew min minnhom, ma jifthu l-ebda bieb fil-hajt divizorju illi jiddividi l-blokk ta’ appartamenti bl-isem ta’ Durham Court u l-blokk ta’ appartamenti bl-isem ta’ Middle Brook Flats biex ikunu jistghu jisservew bil-lift li hemm f’Durham Court.

“Il-atturi qed jissottomettu li fil-kaz in ezami l-kwistjoni tirrigwarda zewg *blocks* separati ta’ appartamenti adjacenti u l-block fejn hemm l-appartament tal-atturii ma’ jistax jigi konsidrat bhala li hu *condominium* mal-*block* tal-

intimati. Il-atturi jirritjenu li huma m'ghandhomx l-uzu *pro indiviso* tal-*block* ta' hdejnhom kif l-intimati m'ghandhomx l-uzu *pro indiviso* tal-*block* fejn il-atturi ghandhom l-appartament taghhom ghalhekk il-Condominium Act ma japplikax u lanqas id-disposizzjonijiet li kwistjonijiet ta' nuqqas ta' qbil ghandhom jintbaghtu lic-centru tal-arbitragg. Inoltre l-vertenza li hemm bejn il-partijiet dwar il-ftuh ta' bieb bejn zewg blocks ta' appartamenti ma hiex wahda mis-sitwazzjonjiet previsti mill-ligi tal-condominia.

"Skond l-artikolu 2(1) tal-Att dwar il-Condominium Kap 398 *Condominium* huwa definit bhala bini jew grupp ta' bini fejn il proprjetà jew l-uzu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni tieghu hija ta' zewg persuni jew izjed pro indiviso u l-proprjetà tad-diversi oqsma separati hija tal-istess zewg persuni jew izjed pro diviso. (2) Ghall-finijiet tal-Att, *condominus* tfisser is-sid ta' qasam separat u tinkludi wkoll l-enfitewta jew l-uzufruttwarju ta' listess qasam.

"Illi skond l-artikolu 15 tal-istess Kap 398, meta jkun hemm aktar minn tlett appartamenti fi blokka ghandu jigi mahtur amministatur u f'kaz li *condominus* ma jkunx jaqbel ma' decizjoni minhabba li d-decizjoni tmur kontra l-ligi jew i-rregolamenti tal-*condominium* jew tkun irragonevoli jew oppressiva, huwa jista' jirreferi l-kwistjoni ghall-arbitragg. Skond il-Kap 387 Skeda 4 wiehed hu obbligat li jmur arbitragg f'kaz ta' tilwimiet dwar Condominium fil-kaz ta' kull tilwima li tirrigwarda condominium.

"Fil-kaz in ezami l-intimati mhux qed jghidu li z-zewg *blocks* ghandhom jigu konsidrati bhala *condominium.* Huma qed jinsistu li t-tilwima tirrigwarda Durham Court biss billi huma propretarji tal-partijiet komuni kif ukoll l-arja ta' dan il-*block* mentri l-atturi huma propretarji ta' appartament wiehed f'dan il-*block.*

"Skond il-kuntratt ta' bejgh (ara pagna 6) il-atturi ghandhom dritt ghall uzu tal-*common parts* fil-block Durham Court. Illi skond l-istess kuntratt ta' bejgh jirrizulta li l-intimati kienu rriservaw id-dritt li jibnu aktar sulari f'dan il-*block* fejn kellhom arja u l-uzu tal-partijiet

kommuni. L-intimati huma *condomini* wkoll f'Durham Court ghalhekk il-kwistjoni li qamet bejnhom u l-atturi kellha titqajjem fil-laqgha tal-*condominum.*

"Skond l-Kap 398 tibdil fil-partijiet komuni, kemm-il darba ma jkunx hemm il-kunsens unanimu tal-*condomini* kollha, u dak li jolqot b'mod sostanzjali l-uzu jew it-tgawdija ta' xi parti komuni minn xi wiehed mill-*condomini* hi materja li ghandha tintbghat ghall-arbitragg (ara Artikolu 8).

"Ghalhekk il-kontendenti bhala sidien it-tnejn f'dan il-block kull wiehed kellu d-dritt li jirrikorri ghal laqgha tal-*Condomini* u jressaq l-ilment tieghu, u jiehdu vot jekk ghandux isir xi tibdil strutturali f''dawn il-partijiet kommuni fosthom il-ftuh ta' bieb. Imbaghad jekk xi hadd minnhom ma jaqbilx mad-decizjoni, jirreferi l-kaz ghal Arbitragg. Minflok il-atturi ipprezentaw dina l-kawza.

"Ghalhekk l-eccezzjoni preliminari tal-intimati ghandha tigi milqugha."

L-appell tal-atturi.

L-atturi hassew ruhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors intavolat fis-6 ta' Lulju, 2007 talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza msemmija fl-intier taghha u tibghat lura l-process lill-Prim Awla tal-Qorti Civili sabiex tiehu konjizzjoni tal-kaz bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti ossia intimati appellati.

Il-konvenuti pprezentaw risposta fit-13 ta' Lulju, 2007 fejn issottometew li s-sentenza hija ekwa u gusta u jisthoqqilha li tigi konfermata u ghalhekk talbu li l-appell jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Ikkunsidrat:

Il-vertenza ta' bejn il-kontendenti tikkoncerna l-ftuh ta' bieb fil-hajt divizorju ezistenti bejn il-blokk ta' appartamenti fejn l-atturi ghandhom flat u blokk ta' appartamenti adjacenti. Li skop ta' dan il-bieb, li ghandu jinfetah fl-istess livell tal-

appartament tal-atturi, huwa sabiex sid ta' appartament fil-blokk adjacenti jinqeda bil-*lift* li jinsab fil-blokk fejn jabitaw l-atturi biex jaccedi ghal garage li huwa xtara minn ghand il-konvenuti u li jifforma parti mill-kumpless tal-blokk fejn l-atturi ghandhom l-appartament taghhom u dan billi l-blokk adjacenti ghal dak fejn jabitaw l-atturi mhux provvdut b'lift.

B'kuntratt ippubblikat fit-30 ta' Mejju, 2005 fl-atti tan-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar is-socjeta` konvenuta kienet bieghet lill-atturi Vassallo "*the apartment, in shell form, internally numbered four (4) situated on the third (3rd) floor level of a block of buildings named "Durham Court"".* Dan il-blokk jikkonsisti f'hames appartamenti sovrapposti ghal xulxin u li jinsabu fuq *garages* sottostanti sitwati f'erba' livelli taht il-livell tat-triq. Fl-imsemmi kuntratt jinghad inoltre li "*The said apartment shall have and enjoy and shall be guaranteed the irrevocable and uninterrupted right of use, of all the common parts, areas and services within the block which hereafter shall be intended for the common use of all owners/tenants of flats in the block including the main door, the entrance, the entrance hall, the stairs and stairwell, the landings, the drains and the drainage system and the lift.*"

L-atturi hassewhom urtati bl-intenzjoni tal-konvenuti li jifthu bieb fis-sular taghhom billi huma jsostnu wkoll li dan ser jikkagunalhom inkovenjent kbir apparti tnaqis fil-valur tal-proprjeta` taghhom. Kien ghalhekk li l-atturi talbu l-Qorti tordna lill-konvenuti biex ma jifthu l-ebda bieb fil-hajt divizorju illi jiddividi l-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Durham Court u l-blokk ta' appartamenti adjacenti bl-isem ta' Middle Brook Flats.

L-ewwel Qorti akkoljiet l-eccezzjoni preliminari tan-nuqqas ta' gurisdizzjoni sollevata mill-konvenuti, bazata din fuq dak li jipprovdi l-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta li jirregola l-Condomini billi rriteniet li din il-materja kellha tigi ventilata f'arbitragg skond il-Kap 387 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-atturi appellaw u ressqu tlett aggravji kontra s-sentenza appellata fejn irrilevaw fl-ewwel lok li l-agir tal-konvenuti ma kienx konsonanti ma agir ta' condominus; fit-tieni lok l-

appellanti osservaw li dak li riedu jaghmlu l-konvenuti kien jammonta ghall-kostituzzjoni ta' servitu`; u finalment li bl-agir taghhom il-konvenuti riedu jbiddlu l-att ta' kompro-vendita ta' meta l-atturi akkwistaw l-appartament *de quo.*

Ikkunsidrat:

L-eccezzjoni ta' nuqqas ta' gurisdizzjoni tal-qrati ordinarji hija msejsa fuq dak li jipprovdi l-Att dwar il-Condominia li jiddisponi, fost affarijiet ohrajn, li meta jkun hemm nuqqas ta' qbil bejn id-diversi condomini dik il-vertenza ghandha tigi riferita ghall-arbitragg, u dana wara li tinzamm laqgha generali tad-diversi persuni interessati ghat-tenur tal-istess Kap 398. Infatti l-Artikolu 30 tal-istess Att jipprovdi li "*f'dawk il-kwistjonijiet li skond dan l-att jistghu jew ghandhom jigu riferiti ghall-arbitragg, ebda Qorti ma ghandha tintervjeni jew tkun kompetenti hlief meta jigi hekk provdut bl-imsemmi Att dwar l-Arbitragg."*

Biex il-Bord ta' Arbitragg ikun kompetenti li jiehu konjizzjoni tal-vertenza bejn il-kontendenti u konsegwentement tintilef il-gurisdizzjoni tal-Prim Awla tal-Qorti Civili, irid jigi stabbilit jekk il-ftuh ta' bieb fil-hajt divizorju bejn blokk ta' appartamenti u iehor jaqghax taht il-kappa tal-att li jirregola l-Condomini.

Ma hemmx kontestazzjoni li l-blokk ta' appartamenti maghruf bhala Durham Court fejn jirresjedu l-atturi jammonta ghal condominju u dana billi dan huwa bini fejn l-uzu u t-tgawdija tal-partijiet komuni tieghu hija ta' zewg persuni jew aktar *pro indiviso* u dana billi l-atturi, flimkien mas-sidien tal-appartamenti l-ohra fl-istess blokk, ghandhom l-uzu u t-tgawdija ta' dawk il-partijiet li, skond l-Artikolu 5 tal-istess Kap 398, huma generalment maghrufa bhala partijiet komuni. Jirrizulta, pero` li l-konvenuti wkoll jaghmlu parti minn dan il-kondominju inkwantu, fil-kuntratt ta' trasferiment tal-appartament lill-atturi, u certament anke fit-trasferimenti lid-diversi xerrejja tal-appartamenti l-ohra, dawn zammew il-proprjeta` tal-partijiet komuni filwaqt li kkoncedew lill-akkwirenti tal-flats l-uzu u t-tgawdija taghhom.

Issa l-Artikolu 5 fuq citat jiddisponi li fost l-partijiet komuni, li allura huma regolati bil-Kap 398, hemm ukoll il-hitan ta' barra "*inkluzi l-hitan divizorji komuni mal-fondi ta' biswit …".* Sa hawnhekk ghalhekk naraw li l-kwistjoni tista' tkun regolata b'dak li tipprovdi din il-ligi. Biss is-subartikolu (1) tal-Artikolu 8 tal-istess Att jipprovdi li "*Bla hsara ghad-disposizzjonijiet tas-subartikoli (5) u (7), il-condomini jistghu jipprovdu, permezz ta' vot tal-maggoranza msemmi fl-artikolu 22(7) ghall-eghmil ta' tibdil jew tigdid fil-partijiet komuni li jkunu jikkonsistu f'benefikati jew jaghtu lok ghall-uzu aktar komdu jew tgawdija ahjar tal-partijiet komuni.*" Huwa f'dawn ic-cirkostanzi li *condominus* li ma jaqbilx ghandu jiehu l-vertenza ghall-Arbitragg. Isegwi li dawk it-tibdiliet fil-partijiet komuni biss li jkunu jikkonsistu f'benefikati jew li jaghtu lok ghal uzu aktar komdu tal-partijiet komuni huma kunsidrati, kemm il-darba ma jkunx hemm qbil, bhala ta' kompetenza tal-Bord tal-Arbitragg u mhux kwalunkwe xoghol iehor senjatament xoghol li huwa intenzjonat biex jakkomoda terzi proprjetarji ta' blokk ta' appartamenti adjacenti, bhal ma hu intenzjonat li jsir fil-kaz sotto ezami. Dan jaghmel sens, billi l-Kap 398 ghandu l-ghan ewlieni li jirregola r-relazzjonijiet interni tad-diversi *condomini* fl-istess blokk u mhux bhal fil-kaz odjern, biex jippermetti li wiehed mill-kondomini, anke jekk huwa s-sid tal-partijiet komuni, jabbuza mis-sitwazzjoni u jniffed il-hajt divizorju tal-blokk li, ghal fini tal-Kap 398 jammonta ghal entita` wahda maghrufa bhala "condominium", ma' proprjeta` adjacenti (li tappartjeni wkoll lilu) biex jinqeda bil-facilitajiet li jinsabu fl-ewwel blokk. Din il-Qorti ma tarax kif din is-sitwazzjoni anomala tista' tigi regolata bil-Kap 398 u sahansitra bil-Kap 387 dwar l-Arbitragg. F'dawn ic-cirkostanzi l-eccezzjoni ta' nuqqas ta' gurisdizzjoni kellha tigi michuda.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-atturi qed jigi akkolt u s-sentenza appellata revokata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati. Din il-Qorti ghalhekk tordna li l-atti tal-kawza jergghu jintbaghtu quddiem l-ewwel Qorti ghal kontinwazzjoni tas-smiegh tal-kawza u eventwali decizjoni fuq il-mertu.

< Sentenza Finali >

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