MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-21 ta' Mejju, 2015

Citazzjoni Numru. 981/2014

Charles Ebejer

vs

Stefan Muscat u Anthony Mifsud

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ppreżentat mill-attur **Charles Ebejer** fis-7 ta' Novembru, 2014 u l-affidavit tiegħu ppreżentat fil-5 ta' Diċembru, 2014 fejn qiegħed isostni s-segwenti:

L-attur huwa s-sid u jippossjedi l-flat numru tnejn (2), Spring Flats, Triq il-Wej, il-Mosta, liema proprjetà tinkludi l-użu tal-bejt tal-blokka ta' flats fejn jinsab l-istess flat flimkien ma' żewġ flats oħrajn.

Is-sidien taż-żewġ flats l-oħrajn, ċjoè l-konvenuti wkoll għandhom l-użu tal-bejt tal-blokka in komuni miegħu, filwaqt illi wieħed mill-konvenuti għandu parti mill-bejt għall-użu esklussiv tiegħu.

L-attur isostni illi għall-ħabta ta' Mejju 2014[1] *il-konvenuti waħħlu fuq il-parti komuni tal-bejt pannelli solari u solar water heaters li qegħdin jillimitaw u jtellfu l-użu u l-godiment tal-użu tal-bejt komuni. Skont l-attur il-konvenuti flimkien u mingħajr ma nfurmaw b'xejn lill-attur u mingħajr ma talbuh il-kunsens tiegħu, waħħlu dawn il-pannelli u heaters solari fuq il-bejt komuni, u dan fuq ammissjoni tal-konvenuti stess.*

L-attur isostni wkoll illi l-konvenuti qalgħu il-manxar fejn hu kien jonxor u minflok qiegħdu water solar system mingħajr il-kunsens u l-permess tiegħu. Il-konvenuti qalgħu wkoll ariel li kien imwaħħal fuq it-turretta tal-bejt mingħajr il-kunsens tal-attur.

L-attur qiegħed jitlob illi din il-Qorti (1) tiddikjara u tiddeċiedi li l-aġir tal-konvenuti ossija t-twaħħil ta' solar heaters u pannelli solari fuq il-bejt inkwistjoni huwa wieħed abbużiv u illegali kontra l-attur bi ksur tal-liġi inter alia bi ksur tal-Artikolu 534 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta; (2) tordna u tipprefiġġi illi l-konvenuti fi żmien qasir u perentorju ffissat minn din il-Qorti jneħħu l-pannelli u s-solar heaters minn fuq il-parti tal-bejt fejn l-attur għandu l-użu; (3) tordna li fin-nuqqas li l-konvenuti jagħmlu dak lilhom ordnat, l-attur ikun awtorizzat sabiex jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji huwa stess a spejjeż tal-istess konvenuti.

[1] Ara l-affidavit tal-attur a fol. 16 tal-proċess.

Rat ir-Risposti Maħlufa tal-konvenuti **Anthony Mifsud** u **Stefan Muscat** li ġew ippreżentati rispettivament fil-5 ta' Frar, 2015 u fis-16 ta' Frar, 2015 rispettivament fejn fost l-oħrajn eċċepew:

> *Illi preliminarjament in limine litis l-esponenti qegħdin jeċċepixxu n-nuqqas ta' kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti stante li l-pretensjonijiet imressqin mill-attur huma regolati bl-Att dwar il-Condominia, Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn l-arbitraġġ huwa wieħed mandatorju.*

Rat l-atti proċesswali.

Ħadet konjizzjoni tal-provi miġbura.

Ħadet konjizzjoni tas-sottomissjonijiet bil-miktub tal-avukati tal-partijiet dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti.

Semgħet lill-avukati difensuri tal-partijiet jittrattaw dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti.

Rat il-verbal tas-seduta tal-15 ta' April, 2015 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti.

Ikkunsidrat:

Illi l-konvenuti ssottomettew illi:

> *(i) huma qegħdin jeċċepixxu n-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti peress li fejn si tratta ta' kwistjonijiet li jirrigwardjaw il-partijiet*

komuni, dawn għandhom jiġu mressqa quddiem arbitru. Dan qiegħed jintqal peress li l-ispirtu tal-Att dwar il-Kondominji hu wieħed li jħares lejn l-arbitraġġ bħala l-aktar mezz idoneju sabiex il-condomini jissalvagwardjaw id-drittijiet tagħhom;

(ii) fil-fatt l-Att dwar il-Condominia jirreferi għas-sistema tal-arbitraġġ fir-rigward ta' kwistjonijiet dwar spejjeż (Art. 11, Art. 14 u Art. 20), in-nomina u t-tneħħija ta' amministratur (Art. 15), l-impunjar ta' deċiżjonijiet meħuda mill-condomini (Art. 23), kwistjonijiet fuq ir-regolamenti tal-condominia (Art. 24 u Art. 25);

(iii) l-Artikolu 26 saħansitra jagħmilha ċara li fil-kwistjonijiet li jitqajmu taħt dan l-Att u li jkunu sottomessi għall-arbitraġġ għandu japplika l-Att dwar l-Arbitraġġ u r-regoli tal-arbitraġġ mandatarju;

(iv) l-animu tal-liġi joħroġ bl-aktar mod ċar u manifest fil-projbizzjoni misjuba fl-Artikolu 30, fejn dan jikkrea projbizzjoni assoluta fuq il-Qrati ordinarji li b'xi mod jeżerċitaw il-ġurisdizzjoni jew is-setgħat tagħhom;

(v) dak li l-attur qiegħed jipprova jimpunja hija deċiżjoni li ttieħdet miż-żewġ terzi tal-condomini li jitwaħħlu pannelli solari u water solar heaters fuq il-bejt;

(vi) jekk l-attur ħass li tali azzjoni kienet oppressiva jew irraġonevoli, dan messu intavola proċedura ta' arbitraġġ taħt l-Artikolu 23 tal-Att dwar il-Kondominji.

L-attur wieġeb għal dan billi sostna li:

(i) dan huwa każ ċar ta' spoll għax il-konvenuti qabdu u waħħlu pannelli solari u water heaters fuq il-bejt li parti indiviża minnu hija proprjetà tal-esponenti u waqqfulu wkoll il-passaġġ fuq il-bejt;

(ii) l-esponenti mexa bil-kawża ta' ius manutentionis (l-Artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili) u għalhekk qed jippretendi li l-affarijiet jerġgħu jitpoġġew kif kienu u fil-pożizzjoni kif kienu qabel ma twaħħlu l-pannelli

abbużivament u illegalment kif ukoll bi vjolenza u kontra r-rieda tal-esponenti;

(iii) l-konvenuti ma jistgħux jippretendu li għax ħadu deċiżjoni bejniethom jinħbew taħt xi liġi jew sitwazzjoni meta lanqas ma kienu kellmu jew ikkuntattjaw lill-esponenti;

(iv) dan il-każ huwa wkoll reat kriminali u għalhekk jista' jitlob ukoll għad-drittijiet tiegħu taħt il-liġi ċivili;

(v) il-Liġi tal-Kondominju ma tagħtix ir-rimedji li l-esponenti qiegħed jitlob taħt il-liġi ċivili u żgur li l-esponenti għandu raġun li intavola l-proċeduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

Tqis illi l-istanzi speċifiċi fil-liġi tagħna fejn hemm ipprovvdut li l-arbitraġġ huwa mandatorju huma l-eċċezzjoni għar-regola li huma l-qrati ordinarji li huma kompetenti *ratione materiae* fi kwistjonijiet ta' dritt ċivili. Fejn il-leġislatur ried fil-liġi tagħna li jiddipartixxi mill-kompetenza tal-qrati ordinarji billi jagħmel l-arbitraġġ mandatorju, dan ġie speċifikat espressament fil-liġi stess. *Ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit.* Fejn il-liġi riedet tgħidu, qalitu. Fejn ma riditx tgħidu, baqgħet siekta.

Sabiex jiġi determinat jekk il-kwistjoni bejn il-kontendenti f'din il-kawża hijiex waħda minn dawk l-istanzi eċċezzjonali fejn il-leġislatur ried li l-arbitraġġ ikun mandatorju, dan għandu jirriżulta espressament mill-kliem tal-liġi nnifisha u minn xejn aktar.

Kif ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawża fl-ismijiet **Middlesea Insurance plc et vs. Gevimida Limited**[2]:

"l-arbitraġġ prospettat taħt ir-Raba' Skeda hu wieħed mandatorju impost

[2] Deċiża fit-23 ta' Ottubru, 2009.

> *mill-leġislatur fil-każijiet eċċezzjonali hemm prospettati, ossija dwar tilwimiet dwar Condominium (subparagrafu 1.1) u tilwimiet dwar it-Traffiku ta' Vetturi bil-Mutur (subparagrafu 1.2). Trattasi ta' proċedimenti, ta' indoli koerċitiva, l-istess għandhom jirċievu interpretazzjoni ristrettissima. Dan qed jiġi rilevat in kwantu l-interpretazzjoni ta' liġi għandha tkun dejjem konsona mar-raġuni u, f'dan il-każ, ma jidhrux li huwa raġonevoli, proprju f'materja eċċezzjonali u ta' imposizzjoni mandatorja, illi jiġu ammessi estensjonijiet ta' kontroversji li l-istess leġislatur ma kkontemplax."*

L-avukat difensur tal-konvenuti fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet tiegħu, għażel illi jistrieħ fuq 'l-ispirtu' u fuq 'l-animu' tal-liġi, iżda huwa u jagħmel dan, injora għalkollox il-kelma espressa tal-liġi.

Is-subartikolu 1.1 tat-Taqsima A tar-Raba' Skeda tal-Att dwar l-Arbitraġġ (Kap. 387 tal-Liġijiet ta' Malta) jagħmel riferiment għal:

> *"Kull tilwima li tirrigwarda condominium u li skont l-Att dwar il-Condominia (Kap. 398) għandha tiġi sottomessa għal arbitraġġ".*

Il-liġi ma tgħidx li kull tilwima li tirrigwarda *condominium* għandha tiġi sottomessa għal arbitraġġ mandatorju, imma tikkwalifika dan għax trid tkun tilwima li tirrigwarda *condominium* li skont l-Att dwar il-*Condominia* għandha tiġi sottomessa għal arbitraġġ mandatorju.

L-Att dwar il-*Condominia* jipprovdi li fejn jeżisti *condominium* ċerti kwistjonijiet speċifiċi biss għandhom ikunu riferuti għall-arbitraġġ mandatorju u dan skont id-dispożizzjonijiet espressament ipprovduti fl-istess Att u senjatament l-Artikoli 8(7), 11(5), 14(8), 15(1), 19(3), 23(1) u 25 tal-Kap. 398. Għaldaqstant mhux kull kwistjoni dwar *condominium* għandha tiġi riferuta

għall-arbitraġġ.[3]

L-istess ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) f'sentenza fl-ismijiet **Nazzareno Caruana vs. John Inguanez**[4] illi:

> *"L-att dwar il-Condominia jirregola, veru, kull blokk ta' bini li jaqa' fid-definizzjoni ta' condominium skont l-istess Att, però ma jassoġġettax kull kwistjoni li tolqot il-condominium għall-arbitraġġ. L-Att innifsu għandu diversi artikoli li jipprovdu li, f'każ ta' tilwima fuq il-materja diskussa f'dak l-artikolu, il-kwistjoni trid titressaq quddiem arbitru. Hekk insibu din ir-riferenza fl-Artikolu 8(7), 11(5), 14(8), 15(3)(4), 19(3), 20, 23(1), 24(7) u 25; iżda din ir-riferenza għall-arbitraġġ ma saritx b'mod ġenerali u ma hemmx inkluża tilwima dwar qsim tal-arja tal-blokk, kif inhu l-meritu ta' din il-kawża. Issa, l-provvediment tal-Att dwar l-Arbitraġġ, li jimponi arbitraġġ mandatorju, jgħid li dan hu hekk biss fejn l-Att dwar il-Condominia hekk jordna.*
>
> …
>
> *Tilwima dwar qsim ta' bejt m'għandhiex, fit-termini tal-Att dwar il-Condominia, neċessarjament tiġi riferita għall-arbitraġġ, u allura mhuwiex applikabbli d-dispożittiv ta' arbitraġġ mandatorju. Huwa biss fejn skont l-Att dwar il-Condominia t-tilwima tirrigwarda condominium u "għandha" tiġi riferita għall-arbitraġġ, li l-Att dwar l-Arbitraġġ jimponi arbitraġġ. Ladarba t-tilwima inkwistjoni mhux waħda minn dawk li "għandha" tiġi riferita għall-arbitraġġ, il-ġurisdizzjoni li tiddeċiedi fuq dik it-tilwima hija ta' dawn il-qrati."*

Il-konvenuti ssottomettew li dak li l-attur qiegħed jipprova jimpunja hija deċiżjoni li ttieħdet miż-żewġ terzi tal-condomini li jitwaħħlu pannelli solari u *water solar heaters* fuq il-bejt u li jekk l-attur ħass li tali azzjoni kienet oppressiva jew irraġonevoli, dan messu intavola proċedura ta' arbitraġġ taħt l-Artikolu 23 tal-Att dwar il-*Condominia*.

---

[3] Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Francis sive Geoffrey Scerri vs. Michael Sammut** deċiża fil-21 ta' Frar, 2012.
[4] Deċiża fit-8 ta' Jannar, 2010.

Min-naħa tiegħu l-attur jirribatti li l-konvenuti ma jistgħux jippretendu li għax ħadu deċiżjoni bejniethom jinħbew taħt xi liġi jew sitwazzjoni meta lanqas ma kienu kellmu jew ikkuntattjaw lill-esponenti u ma fittxewx kompromess li seta' jaqbel miegħu wkoll l-attur.

Tqis li jekk jiġi eżaminat bir-reqqa l-Artikolu 23 tal-Att dwar il-Condominia li qiegħed jiġi invokat mill-konvenuti, wieħed faċilment għandu jikkonkludi li dan l-Artikolu ma japplikax għall-każ odjern. L-Artikolu 23 tal-Kap. 398, li bħala *margin note* tiegħu iġib il-kliem 'oppożizzjoni għad-deċiżjonijiet fil-laqgħa', japplika biss meta *condominus* ma jkunx qed jaqbel ma' deċiżjoni tal-laqgħa tal-*condomini* minħabba li d-deċiżjoni tmur kontra l-liġi jew ir-regolamenti tal-*condominium* jew tkun irraġonevoli jew oppressiva, f'liema każ huwa jista' jirreferi il-kwistjoni għal arbitraġġ.

Dan l-Artikolu 23 tal-Kap. 398 jippresupponi li tkun saret laqgħa tal-*condomini,* fejn il-*condomini* kollha jkollhom l-opportunità li jgħidu tagħhom u mhux bħal fil-każ odjern fejn il-konvenuti ħadu d-deċiżjoni minn wara dahar l-attur, kontra r-rieda tiegħu u fejn l-attur sar jaf bix-xogħlijiet inkwistjoni wara li kienu tlestew mill-konvenuti. Tant hu hekk l-attur qiegħed jallega li l-aġir tal-konvenuti ossija t-twaħħil ta' *solar heaters* u pannelli solari fuq il-bejt inkwistjoni huwa wieħed abbużiv u illegali kontra tiegħu bi ksur *inter alia* tal-Artikolu 534 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Huwa evidenti li d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 23 tal-Kap. 398 ma japplikawx għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern u għal din ir-raġuni l-eċċezzjoni tal-konvenuti dwar in-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti ma tistax tirnexxi.

<u>Deċide</u>

Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti qiegħda tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Stefan Muscat u Anthony Mifsud. Bl-ispejjeż ta' din il-proċedura għandhom jitħallsu mill-konvenuti.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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