

Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhalled Anthony Ellul

Appell 28/2012AE

Maria u Vincent Borg

Vs

Geoffrey u Maria Fisher u John u Sue Hannam

L-Erbgha, 7 ta' Ottubru 2015.

Dan hu appell minn decizjoni tal-14 ta' Gunju 2012 li nghatat minn arbitru fil-proceduri ta' arbitragg C2383/2010. Dawk il-proceduri nbdeu fuq talba tal-konjugi Borg fejn talbu:

"1. Declaration, based on the evidence, that the administration of the block is not being carried out in accordance with the law or with principles of equity as required by the office;

2. Removal of the administrator appointed, in term of Article 15(4) of Cap. 398.

3. Award of legal and arbitration costs, including professional fees of advocates and architects, in order to attempt to deal with the matter and obtain relief without having to resort to litigation or to arbitration.

4. Appointment of an independent and impartial administrator by the Malta Arbitration Centre in accordance with Article (15(1) of Cap 398)".

Id-decizjoni tal-14 ta' Gunju 2012 tghid hekk:-

1. Dwar l-amministrazzjoni tal-blokk, gew accettati l-ilmenti:
 - a) Fil-partijiet komuni ma jistghux jithallew decorations gialadarba m'hemmx il-kunsens ta' kulhadd;
 - b) Kull appartament ghandu jedd ta' access ghal fuq il-bejt u allura kull sid ghandu jedd ghac-cavetta tal-bieb tal-bejt;
 - c) Il-konjugi Borg ghandhom jedd jaghmlu uzu mill-lift;
2. It-talba ghat-tnehhija tal-amministratur ma tistax tintlaqa'.
3. In-nomina ta' amministratur ma tistax issir fit-termini tal-Artikolu 15(1) tal-Kap. 398 gialadarba dan il-provvediment ma japplikax ghall-kaz in ezami.

Fit-2 ta' Lulju 2012 Geoffrey Fisher appella mid-decizjoni tal-arbitru. L-aggravji huma:

1. Fil-kors tal-proceduri ta' arbitragg irrizulta li l-appellant ma kienx baqa' jokkupa l-kariga ta' amministratur. Ghaldaqstant ma kienx iktar mehtieg li ssir dikjarazzjoni dwar kif l-amministratur kien qiegħed jaqdi d-dmirijiet tieghu ta' amministratur.
2. L-affarijiet (decorations) li hemm fil-partijiet komuni tal-blokk tpoggew hemm bil-kunsens tal-partijiet kollha.
3. L-appellant ma kellu l-ebda obbligu li jagħti cavetta għall-bieb tal-bejt, gialadarba l-bejt m'huwiex parti komuni. Dan l-ambjent għadu proprjeta tal-ahwa Grima.
4. L-appellant qatt ma waqqaf lil ta' Borg milli jagħmlu uzu mill-lift. Ghalkemm juzaw il-lift, ma jhallsux għal manutenzjoni tieghu.

Il-qorti rat l-atti tal-proceduri ta' arbitragg.

Il-qorti rat ukoll l-atti tal-appell li jinkludu t-twegiba tal-konjugi Borg u traskrizzjoni tas-sottomissjonijiet finali li saru mid-difensuri tal-partijiet fis-seduti tal-20 ta' Mejju 2013 u 19 ta' Novembru 2013.

Il-qorti tosserva:-

1. Jirrizulta li fil-kaz in ezami hemm tliet condomini. Mill-avviz tal-arbitragg li pprezentaw l-appellati Borg hu evidenti li l-ghan wara dan l-arbitragg kien:

- (a) it-tnehhija tal-appellant minn amministratur tal-condominium;
- (b) in-nomina ta' amministratur iehor magħmula skond l-Artikolu 15(1) tal-Kap. 398;

Gialadarba l-appellant ma baqax jokkupa l-kariga ta' amministratur, il-meritu tal-arbitragg gie ezawrit. F'dak l-istadju l-amministrazzjoni għaddiet f'idejn is-sidien. Fil-fatt l-Artikolu 15(1) tal-Att dwar Condominia (Kap. 398) jipprovdi:

"Meta jkun hemm tliet condomini jew inqas, dawn jamministraw flimkien kemm-il darba ma jiftehmux xort'ohra".

2. Fic-cirkostanzi d-decizjoni tal-arbitru relatata mal-amministrazzjoni tal-appellant kienet rilevanti **biss** għal finijiet ta' spejjez u **xejn iktar**. Il-qorti ma taqbilx mal-appellati (ara nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw fil-proceduri tal-arbitragg) li "2. *The removal of the administrator should be formally declared, although his term has expired, as requested in paragraph 2*". Ladarba fil-mori tal-proceduri ta' arbitragg għaddew is-sentejn, ma kienx hemm htiega li l-konjugi Borg jinsistu li l-arbitru tagħmel dikjarazzjoni f'dak is-sens. Min-naha l-ohra

pero' l-arbitru bilfors kellha tistharreg l-ilment tal-appellati Borg ghal finijiet tal-kap tal-ispejjez. Ghalhekk id-decizjoni tal-arbitru li:

"Regarding the declaration that the administration of the block is not being carried out in accordance with law or with principles of equity as required by the office;

This is rejected on grounds of equity, and accepted on issues 3 and 4 and 6".

3. Fit-tieni aggravju l-appellant argumenta li:-

"... The decorations were placed with the consent of all the owners as registered in the minutes of a meeting a copy of which is exhibited in the acts of arbitration (Doc 005 attached to the statement of claim in arbitration proceedings)".

F'dak id-dokument jinghad:-

*"Two proposals were tabled (2) Non-structural adornments (i.e. Christmas trees etc) to be agreed by majority consent. After considerable discussion between JH and VB **the proposal was withdrawn**"(enfazi ta' din il-qorti).*

Kuntrarjament ghal dak li argumenta l-appellant, m'hemmx prova li kien hemm qbil. Hu d-dmir tal-amministratur tal-blokk li jara li fil-partijiet komuni ma jkunx hemm oggetti li dwarhom m'hemmx qbil mill-condomini. Hu evidenti li minkejja l-oggezzjoni ta' Borg, f'dan ir-rigward l-appellant baqa' passiv.

4. Fir-rigward tar-raba' u hames aggravji, il-qorti hi tal-fehma li fir-rigward:-

(a) Tal-lift m'hemmx provi li l-appellant kien waqqaf lill-appellati milli jaghmlu uzu mil-lift. Mid-decizjoni jirrizulta li l-arbitru ttrattat biss jekk effettivament il-konjugi Borg ghandhomx jedd juzaw il-lift u kkonkludiet li ghandhom dak il-jedd¹.

(b) Tal-bejt, l-appellata Maria Borg ikkonfermat li kienet taf li l-bejt kien proprjeta ta' Grima (seduta 28.4.2011). L-appellata Borg qalet li ghandha bzonn cavetta ghall-bieb tal-bejt *"... because if something happens to the tank, if it starts leaking we can't get to the roof"*, din hi materja li ghandha tigi ndirizzata fil-konfront tas-sid. Inoltre,

¹ Ghalkemm fit-twegiba ghall-appell, l-appellanti ghamlu riferenza ghall-ilment numru 8 tan-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, li kienet titratta l-meter tad-dawl tal-lift, dan l-ilment ma kienx wiehed li a bazi taghha l-arbitru kkonkludiet li *"...the administration of the block is not being carried out in accordance with law"* (ara parti dispozittiva tad-decizjoni).

il-qorti fehmet li l-appellant inghata cavetta tal-bieb tal-bejt mis-sid Grima meta kien ghadu m'huwiex l-amministratur tal-blokk (ara seduta 2 ta' Gunju 2011). Inoltre, m'huwiex kontestat li l-bejt m'huwiex proprjeta tas-sidien tal-appartamenti, ghalhekk ma jistax jitqies bhala parti komuni. Dwar dan l-arbitru qalet:-

"It is true that the respondents claim that the roof is not a common part and that therefore this issue cannot be decided in arbitration but article 5(c) of Cap. 398 includes as common parts the stairs and stairwells and in general all the other parts of the property which are intended for the common use".

Madankollu dik hi biss presunzjoni. Ladarba m'huwiex kontestat li l-bejt hu proprjeta ta' terzi, allura l-presunzjoni li hemm fl-Artikolu 5(c) ma tapplikax². L-appellati Borg stess fit-twegiba ghall-appell qalu: *"While the roof is indeed not a common part,....."*. L-uzu ta' bejt li hu proprjeta tal-privat m'huwiex wiehed mill-funzjonijiet ta' amministratur (Artikolu 16).

5. Fil-fehma tal-qorti meqjus dak li nghad hawn fuq dan l-appell sar inutilment. Fir-realta' l-appellant ma bbazax l-aggravji tieghu fuq il-kap tal-ispejjez. F'kull kaz fiz-zmien li kien amministratur tal-blokk l-appellant naqas milli jizgura li l-oggetti li kien hemm fil-partijiet komuni jitnehnew ghaladarba ma kienx hemm ftehim dwarhom.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.

² *"Kemil darba ma jirrizultax xort'oħra mit-titolu tas-sidien tal-oqsma separati, jew sakemm ma jkunx hemm qbil mod ieħor bejn il-condomini b'att pubbliku, il-partijiet komuni ta' condominium huma dawn li ġejjin:....."*