FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr Vincent Galea M.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 11 ta' Lulju, 2016

Talba Nru: 599/2015/VG

Dorianne Calleja fil-kwalita taghha ta' amministratur ta' Clover Court, Tigne, Sliema

vs

Ivan Caruana u Marion Caruana

DIGRIET

It-Tribunal,

Ra r-rikors mressaq minn Jeremy Harrison fl-10 ta' Marzu, 2016 (fol. 121) u li permezz tieghu huwa talab li t-Tribunal jawtorizzah jipprezenta rikors ta' l-appell a tenur tal-Artikolu 229 (3) tal-Kapitolu 12 mid-digriet tieghu datat 29 ta' Frar, 2016 (fol. 119);

Ra d-digriet tieghu tal-14 ta' Marzu, 2016 li permezz tieghu ordna n-notifika lill-kontro-parti (fol. 123);

Ra r-risposta mressqa mill-intimat Ivan Caruana fit-28 ta' Marzu, 2016 (fol. 125) u li ghar-ragunijiet hemm esposti huwa talab li r-rikors jigi michud;

Ra r-risposta ta' l-intimata Marion Caruana minnha ntavolata fl-1 ta' April, 2016 (fol. 128) u li ghar-ragunijiet hemm esposti talbet li r-rikors jigi michud;

Ra d-digriet tieghu datat 29 ta' Frar, 2016 (fol. 119);

Ikkunsidra;

1. Fl-ewwel lok it-Tribunal jirrileva li Jeremy Harrison ma huwiex parti fil-kawza odjerna u ghalhekk, huwa ma jistax jintavola rikorsi f'ismu jekk mhux f'kazijiet kontemplati espressament fil-ligi. Ir-rikors jekk xejn, kelhu jsir min Dorianne Calleja.

2. It-Tribunal jista jieqaf hawn, izda ghal komplettezza sejjer jezamina l-istess rikors pprezentat.

3. Mill-atti tar-rikors, jirrizulta li r-rikorrenti Jeremy Harrison jghid li t-Tribunal hu statutorjament obbligat li jimxi skont il-linji ta' ekwita sabiex issir gustizzja fis-sustanza u mhux semplicement xi ezercizzju teoriku legali. In sostenn ta' dan l-argument, ir-rikorrenti ccita s-sentenza tat-Tribunal fl-ismijiet **Gasan Finance Co plc vs Mariella Fenech Pace** deciza fis-26 ta' Frar, 2015;

   Ikkunsidra ulterjorment;

4. L-artikolu 7 tal-Kapitolu 380 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula li

   (1) It-Tribunal għandu jaqta' kull talba u kontro-talba li jkollu quddiemu prinċipalment skont l-ekwità:

   Iżda, f'kull każ, kull kwistjoni li jista' jkun hemm dwar ilpreskrizzjoni għandha tinqata' skont il-liġi.

5. Inghad li l-uzu ta' l-ekwita` bhala strument ta' gudizzju ghar-raggungiment tal-gustizzja fil-kaz singolari u in bazi ghall-fattispeci partikolari tieghu, kien hekk konsentit in mertu ghal valutazzjoni tal-fatti jew biex jikkolma certu vojt fil-provi u, fejn okkorrenti, u hekk permissibbli, biex il-Gudikatur jiddevja mir-rigur tal-legalizmu zejjed u l-formalizmu ezagerat. Mhux ukoll pero` biex tigi injorata l-ligi jew l-esigenza tad-dritt applikabbli ghal kaz konkret[1]. Inghad ukoll li l-kuncett ta' l-ekwita` ma jistax ikun intiz bhala xi fonti awtonoma mil-ligi in kwantu dan jista' jwassal ghall-kuntrast mal-principju tal-legalita` u tat-tutela tad-drittijiet. L-Onorabbli Qorti ta' l-Appell ghallmet ukoll li "*forsi jkun aktar logiku jekk wiehed jirraguna illi f'sistema fejn il-ligi miktuba hi strument principali ta' attwazzjoni, il-kuncett ta' l-ekwita` ghandu jaspira ruhu ghar-regola ta' gudizzju li, ghalkemm mhix miktuba, tikkonsenti, b'riferiment ghall-kaz konkret, ghas-soluzzjoni tal-kontroversja b'mod aktar konformi ghall-*

[1] Ara fost ohrajn **Dr. Tonio Azzopardi vs Daniel Cini**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell Inferjuri fit-12 ta' Mejju 2003 u **Andrew Spiteri vs Anthony Camilleri** deciza mill-Qorti ta' l-Appell Inferjuri fil-5 ta' April, 2006.

karatteristici specifici tal-fattispeci. Dan bil-ghan li jigi evitat li l-Gudikatur jiskonfina fl-arbitriju. Naturalment, ukoll, kif drabi ohra rilevat, it-Tribunal, anke jekk ghab-bazi ta' l-ekwita`, ma ghandux dritt li jissorvola kompletament l-applikazzjoni tal-ligi ghal mertu[2]";

6. Illi hija l-fehma tat-Tribunal li huwa hekk ghamel meta huwa ta d-digriet tieghu datat 29 ta' Frar, 2016 u cioe applika l-principji tal-ligi procedurali li ma setax jissorvolahom bl-applikazzjoni tal-principju ta' l-ekwita.

   Ikkunsidra;

7. It-tieni punt imqanqal mir-rikorrenti nomine huwa li l-proceduri odjerni gew intavolati minn Dorianne Calleja bhala l-amministratur tal-blokka in kwistjoni, u mhux minn Dorianne Calleja f'isimha proprja, u ghaldaqstant il-bidla tal-persuna naturali li tkun qieghda tassumi r-rwol t'amministratur ma jbiddilx is-sustanza tal-azzjoni. Dan bl-applikazzjoni ta' l-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta. In sostenn ta' dan l-argument, r-rikorrenti ccita s-sentenza tat-Tribunal fl-ismijiet **Condominium Services Limited vs Laurence Farrugia** deciza fid-9 ta' Lulju, 2014;

   Ikkunsidra ulterjorment;

8. Illi anke f'dan il-punt, it-Tribunal huwa tal-fehma li ghalkemm Dorianne Calleja istitwiet dawn il-proceduri fil-kwalita taghha ta' amministratur ta' Clover Court, kif gie ammess mid-difensur taghha, ma hemm l-ebda amministratur skont il-ligi l-ghaliex il-ftehim li kien sar bejn l-erba' (4) persuni residenti f'din il-blokka ta' sitt (6) appartamenti "*...kien wiehed verbali u ma sar xejn bil-miktub u lanqas ma gie registrat xi dokument mar-Registru tal-Artijiet*" ara verbal datat 20 ta' Jannar, 2016 (fol. 114).

9. Illi di piu, fil-25 ta' April, 2014 u allura kwazi hmistax (15)-il xahar qabel ma gew intavolati l-proceduri odjerni (fol. 17) kien sar ftehim bil-miktub bejn ir-rikorrenti odjern Jeremy Harrison, r-rikorrenti Dorianne Calleja, Joseph Zuereb u Randolph Xuereb, erba' (4) mir-residenti f'dan il-blokk ta' sitt (6) appartamenti li Jeremy Harrison "*would take over responsibilities of heading the association*" (fol. 17). Ghalhekk, ma hijiex kwistjoni li l-proceduri odjerni gew intavolati minn Dorianne Calleja bhala l-amministratur tal-blokka in kwistjoni,

[2] **Paul Portelli vs Pawla Buttigieg et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell Inferjuri fil-5 ta' Lulju, 2006

izda hija kwistjoni fejn l-imsemmija Dorianne Calleja ma kienitx tirraprezenta lill-imsemmija sidien ta' l-appartamenti meta gew intavolati dawn il-proceduri. Jirrizulta ampjament mill-provi pprezentati li kellu jkun Jeremy Harrison ir-rikorrenti originali.

10. Ghalhekk hija qatt ma setat tistitwixxi dawn il-proceduri qua amministratur ta' l-imsemmi blokk l-ghaliex ma hemmx amministratur skont il-ligi u anke ghaliex hija ma kienitx awtorizzata biex taghmel dan kif hawn fuq inghad u konsegwentement l-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta ma huwiex applikabbli ghal kaz odjern. Xorta ohra jkun ifisser li kawza li tkun giet istitwita min persuna zbaljata tista tigi sostitwita b'persuna ohra. L-artikolu 175 tal-Kapitolu 12, li huwa l-ligi proceduralі ta' pajjizna, u li ghandu jigi segwit b'rigur anke mit-Tribunal, kif diga inghad ma huwiex applikabbli f'kaz simili.

Ghaldaqstant, in vista ta' dak li inghad hawn fuq it-talba kontenuta fir-rikors datat 10 ta' Marzu, 2016 qeghda tigi michuda.

Vincent Galea M.A., LL.D.
Gudikatur

Mary Josette Musu
Deputat Registratur