TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR JOHN BONELLO, B.A., LL.M.(IMLI), LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 24 ta' Ottubru, 2016

Kawza Numru: 76/2016JB

Numru: 92

Joseph Bonello (K.I.: 651254M), Carmen Debattista (K.I.: 613861M), Winston Attard (K.I.: 1008849M), David Attard (K.I.: 419747M), Brian Sowerby Scurrah (K.I.: 42670A), Marie Louise Bonnici (K.I.: 229066M), Malriella Francica Korolev (K.I.: 53466M), Keith Montanaro (K.I.: 608483M), Marlon Curti (K.I.: 343974M), Neville Debattista (K.I.: 4726678M) u Andrew Ellul (K.I.: 225279M)

vs

Edgar Ellul (K.I.: 533561M) u Charlot Xuereb (K.I.: 790876M)

It-Tribunal,

Ra t-talba prezentata nhar l-4 ta' Marzu 2016 fejn ghar-ragunijiet premessi, l-Atturi talbu li l-Konvenuti jigu kkundannati jhallsu s-somma ta' elfejn u hamsa u sebghin euro u erbgha u erbghin centezmu (€2,075.44) rapprezentanti sehem l-intimati minn xogholijiet li gew ezegwiti fil-partijiet komuni ta' blokk appartamenti imsemmi "Caroline Flats" fi Triq l-Imperu, l-Gzira. Talbu wkoll l-ispejjez, inkluz dawk tal-ittri ufficcjali numru 1950/2015 u 1952/2015 u l-imghaxijiet;

Ra li l-kawza giet appuntata ghas-smiegh ghas-seduta tal-11 ta' April 2016 (a fol 6);

Ra li fit-30 ta' Marzu 2016, il-Konvenuti pprezentaw risposta (a fol 7) fejn ecceppew dan li gej:

1. In-nuqqas ta' gurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal stante li t-talba odjerna ghandha tigi riferuta f'arbitragg skond l-Att dwar *Condominia*;

2. Subordinatament, li t-talba hi esagerata;

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-verbal tas-seduta tal-11 ta' April 2016 (a fol 11) fejn id-difensur tal-Konvenuti, bil-permess tat-Tribunal, ziedet l-eccezzjoni segwenti:

> Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti m'humiex l-amministraturi tal-appartament u b'hekk qatt ma setghu jezegwixxu x-xoghol f'isem is-sidien tal-appartamenti;

Ra l-verbal tas-seduta tas-27 ta' Gunju 2016 (a fol 29) fejn id-difensur tal-Konvenuti, irrinunzjat ghall-patrocinju tal-Konvenut Charlot Xuereb;

Ra n-nota tal-Atturi prezentata *seduta stante* illum stess (a fol 57) fejn l-Atturi cedew il-kawza fil-konfront tal-Konvenut Edgar Ellul fil-waqt li zammew ferm l-azzjoni taghhom fil-konfront tal-Konvenut Charlot Xuereb;

Ra n-nota ulterjuri tal-Atturi prezentata *seduta stante* illum stess (a fol 58) fejn l-Atturi irriducew l-ammont tat-Talba bi tmien mija u hamsin euro (€850) biex b'hekk l-ammont pretiz issa hu ta' elf, mitejn u hamsa u ghoxrin euro u erbgha u erbghin centezmu (€1,225.44);

Sema' l-provi;

Ra li minkejja li s-seduta tal-lum kienet intiza ghall-provi tal-Konvenuti, dawn ma ressqu ebda provi;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ikkunsidra;

Illi din il-kawza tirrigwarda spejjez li saru f'partijiet komuni ta' blokk appartamenti. Mill-assjem tal-provi, partikolarment mix-xhieda tal-attur Joseph Bonello (a fol 14) jirrizulta li bi qbil generali tal-*condomini* saru xogholijiet fil-komun. Minn dak li xehed l-attur Winston Attard (a fol 22) jidher li x-xogholijiet kienu mehtiega u anke urgenti peress li parti mix-xogholijiet kienu f'ambjenti esterni. Minn dak li xehed David Attard (a fol 24) jidher li tali xogholijiet kienu saru bi qbil bejn il-*condomini* izda ma jirrizultax li l-*condominium* huwa wiehed registrat kif lanqas ma jirrizulta li nzammu minuti u gew segwiti formalitajiet. Dan ikkonfermah ukoll il-konvenut Edgar Ellul meta xehed (a fol 39);

Illi t-Tribunal se jghaddi qabel xejn sabiex iqis l-ewwel eccezzjoni u cjoe dik tal-arbitragg jew li dan it-Tribunal mhux kompetenti sabiex jiddeciedi dina l-materja.

Illi mhemmx dubju li l-kwistjoni odjerna tirrigwarda *condominium* u kwindi japplika l-Att dwar il-*Condominia* (Kap. 398) liema att jipprovdi li certi tilwimiet ghandhom jew jistghu

jigu riferuti ghal arbitragg. Hu car li l-Kap. 398 jaghzel bejn kwistjonijiet li ghandhom jigu riferuti ghal arbitragg u ohrajn li jistghu jigu riferuti ghal arbitragg.

Imbaghad l-Art. 26 tal-Kap. 398 jipprovdi li:

> F'kull tilwima li skont dan l-Att għandha jew tista' tiġi riferita għall-arbitraġġ, għandhom japplikaw ir-regoli li jinsabu fl-Att dwar l-Arbitraġġ jew magħmulin taħtu li għandhom x'jaqsmu ma' arbitraġġ mandatorju.

Madankollu, l-Art. 30 tal-Kap. 398 izid jipprovdi kif gej:

> Salv id-disposizzjonijiet tat-Taqsima VI tal-Att dwar l-Arbitraġġ, f'dawk il-kwestjonijiet li skont dan l-Att jistgħu jiġu jew għandhom jiġu riferiti għall-arbitraġġ, ebda qorti m'għandha tintervjeni jew tkun kompetenti ħlief meta jiġi hekk provdut bl-imsemmi Att dwar l-Arbitraġġ.

Fic-cirkostanzi, t-Tribunal iqis li jkun floku li jhares lejn id-dispozizzjonijiet tal-Att dwar l-Arbitragg (Kap. 387) li fl-Ewwel Taqsima tar-Raba' Skeda tieghu iqieghed tilwimiet li jemanu mill-Kap. 398 fost dawk li ghandhom jigu riferuti ghal arbitragg mandatorju u kwindi japplikaw ir-regoli ghal tali arbitraggi. Madankollu, biex wiehed jasal ghal xi konkluzjoni dwar l-applikabbilita tar-Raba' Skeda, jehtieg li wiehed iqis l-iskop u l-portata li l-istess skeda ghandha fl-Att li minnu tikkostitwixxi parti.

Fil-fatt, minn ezami tal-Kap. 387 jidher li r-riferenza ghar-Raba' Skeda tinsab fl-Art. 15(11) tal-Kap. 387 li jipprovdi kif gej:

> B'żieda ma' dawk imsemmija b'kull liġi oħra, il-klassijiet ta' tilwimiet imsemmija fir-Raba' Skeda huma soġġetti għal arbitraġġ mandatorju u f'dawk il-każijiet il-partijiet għandhom jitqiesu li jkunu marbutin bi ftehim ta' arbitraġġ relatat ma' dawk it-tilwimiet.

Illi jsegwi ghalhekk li l-frazi "arbitraġġ mandatorju" – liema frazi la hi definita fil-Kap. 387 u lanqas fil-Kap. 398 – tfisser, li fic-cirkostanzi imsemmija fl-Ewwel Taqsima tar-Raba' Skeda, il-kontendenti jitqiesu li jkunu marbutin bi ftehim ta' arbitraġġ relatat ma' dawk it-tilwimiet. Konsegwentement, ir-regoli li japplikaw ghal arbitraggi mandatorji huma analogi ghar-regoli li japplikaw ghal arbitraggi mhux mandatorji, salv naturalment fejn il-ligi tipprovdi mod iehor bhal per ezempju fejn imiss mal-jedd ta' appell[1] u dwar il-pubblicita tal-proceduri.[2] Dan hu spjegat bl-aktar mod car fl-ewwel partita tat-Tieni Parti tar-Raba' Skeda li tipprovdi espressament li arbitraġġ mandatorju jkun arbitraġġ domestiku ghall-ghanijiet tal-Att u għandu jkun regolat bit-Taqsima IV tal-Att.

Illi madankollu, ghad li kwistjoni tkun soggetta ghal ftehim arbitrali, skond id-dispozizzjonijiet tal-Art. 742(3) tal-Kap. 12:

> Il-ġurisdizzjoni tal-qrati ta' kompetenza ċivili mhijiex eskluża mill-fatt li jkun hemm xi ftehim ta' arbitraġġ bejn il-partijiet, sew jekk il-proċedimenti ta' arbitraġġ ikunu nbdew jew le, f'liema każ il-qorti, bla ħsara għad-disposizzjonijiet ta' kull liġi li tirregola l-arbitraġġ, għandha twaqqaf il-proċedimenti mingħajr preġudizzju għad-disposizzjonijiet tas-subartikolu (4) u għas-setgħa li għandha l-qorti li tagħti kull ordni jew direttiva.

[1] Art. 15(11A) u 70C tal-Kap. 387
[2] Art. 15(15) tal-Kap. 387

Illi din id-dispozizzjoni taghti lok ghal hafna hsieb. Minn banda ghandek din id-dispozizzjoni u mill-banda 'l ohra ghandek l-Art. 30 tal-Kap. 398 li jghid li f'kazijiet analogi "*ebda qorti m'għandha tintervjeni jew tkun kompetenti ħlief meta jiġi hekk provdut bl-imsemmi Att dwar l-Arbitraġġ.*"

Fil-fehma tat-Tribunal, il-gurisdizzjoni tal-qrati ordinarji mhijiex eskluza ghal kollox minhabba klawsola arbitrali. Il-qrati taghna xorta wahda ghandhom is-setgha li johorgu mandati kawtelatorji, jqisu jekk tali mandati ghandhomx jibqghu fis-sehh. Fuq kollox, il-Qorti ghandha gurisdizzjoni li tordna l-esekuzzjoni tal-lodi arbitrali in kwantu dan jikkostitwixxi titlu ezekuttiv. Fid-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell tal-4 ta' Mejju 1998 fl-ismijiet "George Camilleri *vs* Hugh P. Zammit *noe*" gie ritenut:

> il-ligi (fl-artikolu 742(3) kif emendat) riedet li jigi assigurat li l-gurisdizzjoni tal-Qorti ta' kompetenza civili ma tkunx eskluza mill-fatt biss li jkun hemm xi ftehim ta' arbitragg bejn il-partijiet. Riedet allura tassigura li l-Qrati Civili jkunu jistghu u jkollhom il-kompetenza li jissindikaw il-validita` ta' tali ftehim ta' arbitragg, li kellhom id-dritt li jirregolaw il-proceduri skond kif trid il-ligi u anke li jkollhom il-kompetenza u l-gurisdizzjoni li jassiguraw l-ezegwibilita` tad-decizjonijiet arbitrali permezz ta' atti u mandati kawtelatorji, kif ukoll atti u mandati ezekuttivi… Dan ifisser illi d-disposizzjoni 742(3) ma kinitx intiza biex tinnewtralizza l-effikacja ta' klawsola arbitrali, imma intiza biss biex tassigura li jkunu l-Qrati Civili li jkollhom il-gurisdizzjoni li jirregolaw il-mod kif tali klawsola arbitrali kellhom jigu mhaddma u dana billi jkollhom il-poter li jaghmlu tajjeb u jaghtu direttivi fil-kaz li jkun hemm lakuni jew diffikultajiet fil-mod kif tali klawsoli kellhom jigu proceduralment imhaddma fil-prattika.

Ikun floku li jinghad li quddiem cirkostanzi li jaghtu lok ghal proceduri arbitrali, il-qrati taghna ghandhom gurisdizzjoni residwa – sahha li jezercitaw attivita gurisdizzjonali f'cirkostanzi eccezzjonali bhalma jkun il-kaz meta l-qorti tkun rinfaccjata minn dubju dwar l-effikacja, il-validita o meno tal-klawsola arbitrali. Minkejja s-setgha gurisdizzjonali residwa tal-qrati taghna li temani mid-dispozizzjonijiet tal-Art. 742(3) tal-Kap. 12, il-qrati ordinarji m'ghandhomx gurisdizzjoni li jidhlu fil-mertu tal-kontroversja ghad li jistghu jissindikaw il-validita tal-patt arbitrali. Din is-setgha, fil-fehma tat-Tribunal mhijiex pregudikata bl-Art. 30 tal-Kap. 398.

Fi kwalunkwe kaz, tibqa' l-possibilita li l-konvenut f'kawza jakkwixxi ghall-gurisdizzjoni tal-qrati ordinarji ghad li jkun hemm ftehim ta' arbitragg. Ghalhekk wiehed irid iqis id-dispozizzjonijiet tal-ligi dwar il-proceduri arbitrali mill-vicin.

F'dan il-kuntest ikun utli li wiehed iqis id-dispozizzjonijiet dwar l-arbitraggi domestici li kwindi japplikaw ghal arbitraġġi mandatorji u cjoe l-Art. 15 tal-Kap. 387 li b'mod mill-aktar estensiv jirregola l-arbitraggi li jsiru f'din il-gurisdizzjoni:

> (1) Fil-każ ta' ftehim ta' arbitraġġ domestiku, li jsir bis-saħħa tal-artikolu 14,[3] it-tilwimiet għandhom jitranġaw skont id-disposizzjonijiet ta' din it-Taqsima, bla ħsara għal kull tibdil bħalma (a) il-partijiet jistgħu jaqblu dwaru bil-miktub, u (b) jista' jkun permess bil-liġi.
>
> (2) Għall-għanijiet ta' dan l-Att, tilwima tinkludi kull kontroversja jew pretensjoni li titnissel mill-ftehim jew li jkollha x'taqsam miegħu, jew il-ksur jew it-temm jew l-invalidità tal-ftehim jew in-nuqqas ta' tħaris tal-ftehim.

---

[3] L-Art. 14 jipprovdi li "ftehim ta' arbitraġġ domestiku huwa ftehim ta' arbitraġġ li ma jidħolx taħt it-Taqsima V, u b'mod partikolari taħt l-Artikolu 1(3) tal-Mudell ta' Liġi." It-Taqsima V tirrigwarda arbitraggi internazzjonali

(3) Minkejja kull disposizzjoni li hemm fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jekk parti fi ftehim ta' arbitraġġ, jew xi persuna li tagħmel it-talba permezz jew bis-setgħa tal-parti, tibda xi proċedimenti legali f'qorti kontra kull parti oħra fil-ftehim ta' arbitraġġ jew xi persuna li tagħmel it-talba permezz jew bis-setgħa ta' dik il-parti, dwar kull ħaġa miftehma li tiġi riferita għall-arbitraġġ, kull parti f'dawk il-proċedimenti legali tista' f'kull żmien qabel ma tressaq xi eċċezzjonijiet jew tmexxi mod ieħor fil-proċedimenti, titlob lil dik il-qorti li twaqqaf il-proċedimenti, u dik il-qorti jew imħallef tagħha, kemm-il darba ma jkunx sodisfatt li l-ftehim ta' arbitraġġ ikun sar inoperattiv jew ma jistax jitkompla, għandha tordna li jitwaqqfu l-proċedimenti. Rikors jista' jsir minkejja li l-kwistjoni għandha tiġi riferita lill-arbitraġġ biss wara li jiġu eżawriti proċeduri oħra ta' riżoluzzjoni ta' kwistjonijiet.

(4) Meta l-proċedimenti kif hemm imsemmija fis-subartikolu (3) ikunu nġiebu quddiem qorti, proċedimenti ta' arbitraġġ jistgħu jinbdew jew jitkomplew: iżda t-tribunal tal-arbitraġġ m'għandu jieħu ebda passi fl-arbitraġġ sakemm ma l-Qorti tiddeċiedi dwar ir-rikors ħlief f'każijiet meta nuqqas li jingħata rimedju jirriżulta fi ħsara irreparabbli għal xi parti fil-proċedimenti tal-arbitraġġ. Mad-deċiżjoni tal-Qorti, li għandha tiġi notifikata lit-tribunal tal-arbitraġġ mir-rikorrent, it-tribunal tal-arbitraġġ għandu jkun marbut bid-deċiżjoni tal-Qorti dwar kwistjonijiet involuti fir-rikors u għandu jaġixxi skont hekk.

(5) Kull ħaġa li tagħti lok għal kwistjoni, ukoll wara li tkun inbdiet azzjoni legali dwarha fil-qorti, tkun tista', kemm-il darba dik il-ħaġa ma tkunx waħda minn dawk imsemmija fis-subartikolu (6), titranġa bil-mezz ta' arbitraġġ jekk il-partijiet kollha fit-tilwima jaqblu li jsir hekk.
…

(8) Mal-preżentata ta' rikors biex jitwaqqfu l-proċedimenti skont is-subartikolu (3), kull limitu ta' żmien għall-preżentata ta' kull risposta tal-intimat jew tweġiba oħra, kemm jekk titnissel mill-liġi jew minn ordni ta' xi qorti jew tribunal jew xort'oħra, għandu jiġi interrott u għandu jerġa' jibda jseħħ mid-data li fiha r-rikorrent jiġi notifikat bid-deċiżjoni tal-Qorti li tiċħad ir-rikors, u dan irrispettivament minn jekk isirx appell minn xi parti dwar din id-deċiżjoni.

(9) Il-Bord stabbilit taħt l-artikolu 29 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jista' jagħmel regoli dwar ir-rikorsi lill-Qorti taħt is-subartikolu (3) u jippreskrivi d-drittijiet li għandhom jitħallsu ma' dawn ir-rikorsi.

(10) Kull meta tinġieb fl-arbitraġġ tilwima li l-materja ewlenija tagħha tkun taqa' taħt il-ġurisdizzjoni jew il-kompetenza ta' xi bord, tribunal jew awtorità oħra mwaqqfa għal dak l-għan b'xi liġi, dan ikun validu u effettiv u d-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandhom japplikaw dwar dan mutatis mutandis; iżda d-disposizzjonijiet ta' dan is-subartikolu ma għandhomx japplikaw meta l-bord, tribunal jew awtorità oħra jkunu tax-xorta speċifikata fl-artikolu 75(1).
…

Isegwi ghalhekk li l-ligi specjali li tirregola l-arbitraggi tipprovdi ghal procedura *ad hoc* fl-eventwalita li tigi prezentata kawza dwar materja li dwarha jkun hemm fis-sehh ftehim ta' arbitragg; jew f'kaz li ftehim ta' arbitragg ikun prezunt *ope legis*;

Ricentement, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet "Mario Vella *vs* Malta Industrial Parks Limited" moghtija fit-30 ta' Settembru 2014, rinfaccjata b'sitwazzjoni fejn ghad li kien hemm fis-sehh ftehim ta' arbitragg, l-attur ghazel li jiddeduci l-pretensjoni tieghu f'kawza quddiem il-qrati ordinarji, ghal-liema azzjoni, il-konvenut eccepixxa n-nuqqas ta' gurisdizzjoni (bhal fil-kaz odjern), irriteniet li hemm tliet kwistjonijiet li ghandhom jigu kkunsidrati:

- fl-ewwel lok – setghux l-atturi jirrikorru ghall-qrati ordinarji meta l-patt mal-konvenuta kien jikkontempla li kontroversji bejn il-partijiet jigu decizi b'arbitragg;

- fit-tieni lok - kenitx proceduralment korretta l-konvenuta meta rinfaccjata bil-kawza tal-atturi minflok arbitragg wiegbet billi eccepiet in-nuqqas ta` gurisdizzjoni tal-qorti minflok irrikorriet biex jieqaf il-procediment quddiem il-qorti sabiex isir arbitragg;

- u fit-tielet lok - bil-fatt li l-konvenuta ma nsistietx fuq l-arbitragg, ghandux ifisser li l-konvenuta accettat il-gurisdizzjoni tal-qorti u b'hekk tacitament rrinunzjat ghall-klawsola arbitrali.

Illi dwar l-ewwel kwistjoni, il-Qorti rriteniet li ghad li l-principju tal-eskluzjoni tal-gurisdizzjoni tal-qrati ordinarji huwa accettat gjaladarba kien hemm fis-sehh ftehim ta' arbitragg, la darba *pacta sunt servanda*, l-atturi kellhom *in primis* imorru ghall-arbitragg mhux ghal kawza quddiem il-qrati ordinarji. Issa fil-kaz odjern wiehed jista' jargumenta li l-mhemmx klawsola arbitrali imma procedura imposta mil-ligi. Dwar din il-procedura jidher li fl-imghoddi tqanqlu kwistjonijiet varji anke ta' indole kostituzzjonali imma t-Tribunal ma jqisx li ghandu jidhol fihom anke ghaliex fil-kaz odjern ma tqanqlu ebda kwistjonijiet tali;

Illi dwar it-tieni kwistjoni, il-Qorti ghamlet riferenza ghall-Art. 15(3) tal-Kap. 387 u qieset li skond dik il-ligi, il-konvenuta setghet "*qabel ma tressaq xi eccezzjonijiet jew tmexxi mod iehor fil-procedimenti, titlob lil dik il-qorti biex twaqqaf il-procedimenti*" minflok il-konvenuta ma ghamlet l-ebda talba biex twaqqaf il-kawza kif ighid is-subinciz (3). Il-Qorti qieset ukoll illi ladarba l-kaz jitratta *lex specialis* kien jinkombi fuq il-konvenuta li jekk riedet tittenta twaqqaf il-kawza kellha ssegwi dak li jghid l-Art. 15(3) tal-Kap. 387 u mhux teccepixxi n-nuqqas tal-gurisduzzjoni tal-qorti skond id-disposizzjonijiet tal-Kap. 12 li hija l-*lex generalis*. Il-Qorti temmet tghid li "*dan jidher li kienet ukoll il*-forma mentis *tal-legislatur meta kien tassattiv li jirrendi applikabbli dak li jghid l-Art. 15(3) minkejja kull disposizzjoni li hemm fil-Kap. 12*";

Illi dwar it-tielet kwistjoni, il-Qorti rriteniet li l-konsegwenza tal-ghazla li ghamlet il-konvenuta li ma titlobx it-twaqqif tal-procediment kif previst mill-Art. 15(3) tal-Kap. 387 tittraduci ruhha f`accettazzjoni tal-gurisdizzjoni tal-qorti u bis-sottomissjoni (*submission*) taghha ghall-gurisdizzjoni tal-qorti, il-konvenuta rrinunzjat, b'mod car u inekwivoku, ghalkemm tacitament, li tenforza l-klawsola arbitrali. Temmet tghid il-qorti illi "*rinfaccjata bil-kawza, u b'disposizzjoni daqstant cara bhal ma hija l-Art. 15(3) tal-Kap 387, l-uniku mod li kellha l-konvenuta biex tinsisti fuq it-tharis tal-klawsola arbitrali u tittenta tbieghed kull kwistjoni ta' gurisdizzjoni tal-qorti kienet li tmur ghal tharis skrupoluz tad-disposizzjoni*";

Illi quddiem din il-gurisprudenza, it-Tribunal iqis li hemm kwistjoni ohra li jehtieg li tigi studjata u cjoe l-fatt li ghad li l-Kap. 387 jirreferi ghall-qrati, l-azzjoni odjerna u kwindi l-eccezzjoni in dizanima tqanqlu quddiem tribunal specjali munit b'gurisdizzjoni limitata u specifika;

Ikkunsidra;

Illi l-Att dwar Tribunal ghal Talbiet Zghar (Kap. 380) u l-legislazzjoni sussidjarja maghmula bis-sahha tieghu jipprovdu dwar kif ghandhom jitmexxew il-proceduri quddiem dan it-Tribunal, u dan bhala tribunal specjali li lanqas ma hu marbut bir-regoli tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12) (*Vide* "Wands Limited *vs* William Dingli *et*" deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-8 ta' Jannar, 2010). Hu ben assodat il-fatt li

dan it-Tribunal gie mwaqqaf permezz ta' att legislattiv specjali (Kap. 380), huwa tribunal specjali billi hekk hemm indikat sija fid-dibattiti parlamentari kif ukoll fl-istess funzjonijiet u ghandu procedura specjali applikabbli. (Ara f'dan is-sens "Dennis Mifsud *vs* Albert Degiorgio" deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-11 ta' Frar 2004);

Illi jsegwi ghalhekk li mhuwiex korrett li jinghad li dak li japplika ghall-qrati ordinarji japplika bl-istess mod ghal dan it-Tribunal;

Illi huwa maghruf li *lex specialis derogat generalis* u ghalhekk sabiex wiehed isib is-soluzzjoni ghall-eccezzjoni li dan it-Tribunal huwa rinfaccjat biha, irid iqis liema hi l-ligi specjali u liema dik generali;

Illi ghal dan it-Tribunal, il-ligi specjali applikabbli ghall-eccezzjoni odjerna huwa l-Kap. 378. Dan igibna biex inqisu d-dicitura tal-istess dispozizzjonijiet rilevanti li kif rajna fic-citazzjonijiet aktar 'il fuq riportati jaghmlu riferenza ghall-"qorti" u "imhallef" u bl-ebda mod ma tirreferi ghal proceduri li jingiebu quddiem dan it-Tribunal jew addirittura quddiem il-qrati inferjuri, sa certu punt dan jista' jitqies bhala *lacuna*;

Illi sfortunatament, ghad li l-ligi taghti s-setgha lill-Bord stabbilit taħt l-artikolu 29 tal-Kap. 12 sabiex jagħmel regoli dwar rikorsi taħt l-Art. 15(3) tal-Kap. 12, ma jidhirx li saru regoli li jistghu jitfghu dawl fuq l-applikazzjoni ta' din il-procedura. Konsegwentement, imiss lit-Tribunal li jqis il-kwistjoni a bazi ta' principji legali accettati;

Ikkunsidra;

Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, dan in-"nuqqas ta' hsieb" legislattiv jew ghazla ta' kliem limitata ma tistax tittiehed *ad litteram* u tigi applikata bhala li tapplika biss ghall-qrati superjuri. Kif jghid il-Professur Ganado fil-gabra ta' noti dwar il-Prolegomena li skond il-massima *"ubi eadem est ratio legis, eadem est eius dispositio"*:

> When the law's *ratio* is wider that the words actually employed, the interpreter may employ widening interpretation by applying the provision to cases which come within the *ratio* though perhaps not strictly within the wording.

Illi konsegwentement, id-dispozizzjonijiet tal-Art. 15(3) tal-Kap. 387 ghandhom jittiehdu li japplikaw anke fil-kaz odjern;

Ikkunsidra;

Illi quddiem dan it-taghlim, it-Tribunal iqis li l-ewwel eccezzjoni ghandha s-segwenti aspetti:

- fl-ewwel lok jekk il-Kap. 398 jipprovdix espressament ghal arbitragg mandatorju ghal tilwimiet analogi ghal dik odjerna;
- fl-eventwalita ta' risposta fl-affirmattiv, gjaladarba japplika l-Art. 15(3) tal-Kap. 387, l-eccipjenti jkunx akkwixxa ghall-gurisdizzjoni tat-Tribunal peress li jkun naqas milli jaghmel talba skond dik id-dispozizzjoni;

Fil-kaz odjern qed jigi allegat li s-somom reklamati huma sopportati minn qbil bejn il-*condomini*. Jista' jigi argumentat li l-azzjoni odjerna hija *money claim sic et sempliciter*. Il-

verita hi li l-*condominium de quo* mhuwiex registrat u jidher bic-car li l-formalitajiet li trid il-ligi tal-condominia mhumiex qed jigu segwiti. Huwa minnu li l-Art. 23 tal-Kap. 398 jipprovdi li meta *condominus* ma jkunx jaqbel ma' deċiżjoni tal-laqgħa minħabba f'li d-deċiżjoni tmur kontra l-liġi jew ir-regolamenti tal-*condominium* jew tkun irraġonevoli jew oppressiva, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ. Fil-kaz odjern jidher li kull ma sar, sar b'mod informali lil hinn mill-awspici tal-ligi tal-kondominja. Fi kwalunkwe kaz, ma jirrizultax mill-atti li saret talba fit-termini tal-Art. 15(3) tal-Kap. 387. Konsegwentement, anke li kieku l-azzjoni odjerna kellha tigi rimessa f'arbitragg, jibqa' l-fatt li fin-nuqqas ta' talba fit-termini tal-Art. 15(3) tal-Kap. 387, il-partijiet ikunu akkwixxew ghall-gurisdizzjoni tat-Tribunal. Isegwi li t-Tribunal ma jistax jiddeklina l-gurisdizzjoni tieghu billi jilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-Konvenut u se jichadha.

Ikkunsidra;

Illi ghalhekk it-Tribunal se jghaddi sabiex jiddeciedi l-eccezzjoni ulterjuri u cjoe dik li l-atturi mhumiex l-amministraturi tal-*condominium*;

Illi mill-assjem tal-provi certament li jirrizulta car li mhemmx amministratur tal-*condominium*. Biss, din il-kawza mhijiex qed issir minn uhud li jippretendu li huma amministraturi izda mill-*condomini* li kkontribwixxew ghax-xogholijiet. Fuq kollox mhuwiex kontestat li x-xogholijiet saru u certament li saru fl-interess ta' kulhadd.

Illi f'dan il-kuntest, irid jigi rilevat li dan it-Tribunal huwa marbut jiddeciedi l-kwistjoni skond l-ekwita u zgur li mhuwiex ekwu li wiehed japrofitta min-nuqqas ta' organizazzjoni f'kondominju izda jusufruwixxi mix-xogholijiet li jsiru.

Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda;

Ikkunsidra;

Illi jifdal sabiex tigi determinata l-unika eccezzjoni li fadal u cjoe dik li l-ammont reklamat hu esagerat. Mill-atti processwali jirrizulta ampjament car li x-xoghol twettaq u l-ammont reklamat jirrizulta ppruvat u mix-xhieda prodotti.

Mill-banda 'l ohra, il-konvenut kellu kull opportunita li jressaq provi sabiex jirribatti dan, izda naqas milli jidher ghas-smiegh u li jressaq provi u dan minkejja li akkwixxa ghall-gurisdizzjoni tieghu meta ressaq risposta u ghal xi zmien kien anke rapprezentat minn avukat.

Ghalhekk din l-eccezzjoni se tigi michuda wkoll.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi, fil-waqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni tat-talba in kwantu diretta fil-konfront ta' Edgar Ellul stante cessjoni, jichad l-eccezzjonijiet kollha, u konsegwentement jilqa' t-Talba Attrici in kwantu diretta fil-konfront ta' Charlot Xuereb u jikkundanna lill-istess Charlot Xuereb ihallas lill-Atturi s-somma ta' €1,225.44, bl-imghax legali skond il-ligi. Spejjez a karigu tal-Konvenut Charlot Xuereb.

Dr John Bonello
Ġudikatur

Adrian Pace
Deputat Reġistratur