Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 763/2014

Maria Victoria De Domenico u Jonathan De Domenico (appellati)

Vs

Dr George Said (appellant)

21 ta' Frar, 2017.

1. Fl-24 ta' Novembru, 2014 l-atturi pprezentaw kawza fit-Tribunal ghal Talbiet Zghar u talbu minghand il-konvenut il-hlas ta' €1,453.44 bhala sehemu tal-ispejjez li saru ghal tibdil ta' balavaostri fil-blokk appartamenti Cordoba Buildings, Triq Santa Margerita, Sliema fejn il-konvenut hu s-sid tal-appartament numru 1.

2. Il-konvenut wiegeb li:

   i. It-Tribunal m'ghandux kompetenza ratione valoris.
   ii. It-Tribunal m'ghandux kompetenza ratione materiae ghaliex it-talba tal-atturi kellha tigi riferita f'arbitragg skond l-Artikolu 20 tal-Att dwar il-Condominia.
   iii. F'kull kaz l-ammont pretiz hu ezagerat.

3. B'sentenza tad-9 ta' April, 2015 it-Tribunal cahad l-ewwel zewg eccezzjonijiet wara li qal:

   "Ma jirrizulta ebda arrangement dwar iz-zamma tal-bini, la ta' korp u anqas ta' iehor u hawn l-Atturi qed ifittxu ghall-ispejjez li jghidu li kienu mehtiega u urgenti fl-interess ta' kull min joqghod f'dawk iz-zewg korpi.

   Fil-fehma tat-Tribunal hawn l-Atturi qed ifittxu jigbru dak li nefqu fl-interess ta' kulhadd u mhux il-kaz li tghid li l-kwistjoni kellha tmur Abritragg ai termini tal-Att dwar il-Condominium.

   Dwar il-kompetenza ratione valoris it-TRIBUNAL iqis li din l-istituzzjoni ma kinitx mahsuba biex tiddeciedi dwar money claims fi quantum preciz ta' €3,494.06 jew inqas bla ma jitqies fl-isfond ta' somma aktar u dana dejjem, bla eccezzjoni ta' xejn u bla l-inqas kumplikazzjoni. Li t-Tribunal jiddikjara ruhu inkompetenti ratione valoris m'ghandux ikun haga facli darba li l-kundanna mitluba ma tkunx teccedi l-quantum stabbilit mil-ligi".

4. Il-konvenut appella mis-sentenza. L-aggravji huma:

   i. B'riferenza ghall-ewwel eccezzjoni, sabiex it-Tribunal jiddetermina jekk l-ammont pretiz huwiex dovut, irid iqies l-ammont intjier. L-atturi

qeghdin ighidu li l-ispiza totali hi €15,987.95. L-ispejjez li qeghdin jintalbu m'humiex partikolari ghall-appartament tal-appellant, imma jirrigwardaw ix-xoghol kollu li allegatament sar. Il-konvenut isostni li qieghed jikkontesta l-mod kif qasmu l-ispejjez.

ii. Fir-rigward tat-tieni eccezzjoni, iridu jsiru proceduri ta' arbitragg sabiex jigi determinat jekk ix-xoghol huwiex urgenti. Ma nghatat l-ebda awtorizazzjoni bil-miktub qabel ma saru l-ispejjez. Skont l-artikolu 20 tal-Kap. 398, ikun hemm dritt ta' hlas fl-eventwalita' li l-ispejjez huma ta' xorta urgenti. Materja li skont l-istess disposizzjoni ghandha tigi determinata fi procedura ta' arbitragg u mhux mit-Tribunal.

5. Mill-ftit provi li nstemghu s'issa jirrizulta li:

i. Hemm zewg binijiet ta' appartamenti, D'Aragona Buildings u Cordoba Buildings. Fl-ewwel blokk hemm tmien appartamenti u fit-tieni hemm tlieta.
ii. Il-konvenut hu sid ta' appartament f'Cordoba Buildings.
iii. Minn D'Aragona Buildings kienet waqghet balavostra li giet fuq vettura u saret il-hsara.
iv. Fil-kaz intervjeniet il-pulizija li bdiet tinsisti mal-attur sabiex jitnehha l-periklu.
v. Kien inbidlu l-balavostri fiz-zewg binijiet. Kien ha hsieb kollox l-attur, u l-hlas sar mill-attrici.
vi. Qabel sar ix-xoghol kienet saret stima, pero din ma nghatatx lill-konvenut. Mid-deposizzjoni tal-attur jirrizulta li qabel sar ix-xoghol ma kienx iddiskuta l-prezzijiet mal-konvenut.
vii. Fil-blokk Cordoba, l-attrici ghandha appartament.
viii. L-ispejjez li saru hallset ghalihom l-attrici (ara ricevuti fol. 28-38).

6. Fl-ewwel lok mill-provi ma jirrizultax jekk dawn iz-zewg binijiet jifformawx kondominju wiehed. Il-fatt li hemm zewg binijiet ma jfissirx li ma jistax ikollok condominium wiehed [ara definizzjoni ta' Condominium fl-artikolu 2 tal-Att dwar il-Condominia (Kap. 398)]. Pero' m'hemmx prova li dawn iz-zewg binijiet huma condominium wiehed.

7. Tribunal ghal Talbiet Zghar ghandu l-kompetenza li jiddeciedi *"**it-talbiet kollha** ta' flus ta' ammont ta' mhux izjed minn hamest elef ewro (€5,000)"* (artikolu 3(2) tal-Kap. 380). L-ammont pretiz mill-atturi hu ta' €1,453.44. L-attrici ssostni li l-ispiza totali kienet tammonta ghal €15,987.85, ghalkemm ir-ricevuti li gew prezentati huma ghal total inqas. L-ammont pretiz mill-attrici minghand il-konvenut hu parti minn hdax mis-somma ta' €15,987.85.

Fis-sentenza **Saviour Mercieca et vs Carmel Galea**, tat-12 ta' Dicembru 2002, din il-qorti qalet:

"Ma jistax ikun hemm dubju illi filwaqt li hu rikonoxxut li t-Tribunal ghal Talbiet Zghar hu konferit mil-ligi, ex Artikolu 3(2) tal-Kap 380, gurisdizzjoni li jisma' u jiddeciedi t-talbiet kollha ta' flus ta' mhux anqas minn mitejn u hamsin Lira Maltija (Lm250) awmentata fil-kors tal-proceduri bl-Att VI ta' l-2001 ghal elf u hames mitt Lira Maltija (Lm1500), eppure meta jkun rinfacjat b'eccezzjoni li l-ammont reklamat mhuwiex dovut hu jkun jehtieglu jinvesti materja li tmur oltre l-kompetenza tieghu.

Huwa veru li l-Art 780 tal-Kap 12 jipprovdi li l-valur tal-oggett tal-kawza hu determinat mit-talba meta (a) it-talba hija ghal hlas ta' somma determinata. Dan il-principju tal-ligi ma jfissirx li hu dejjem hekk applikat fir-rigorozita shiha tieghu. Dan ghaliex id-dottrina procedurali tirrikonoxxi sitwazzjonijiet fejn il-kompetenza ma tiddependix mid-domanda biss, imma anke mill-eccezzjoni. Din hi prassi forensika pjuttost komuni, kif ravvizat minn dawn l-ezemplari: "Oscar Busuttil noe –vs- Giuseppe Camilleri noe", Prim'Awla, Qorti Civili, 2 ta' Gunju 1952; "Margherita Rizzo –vs- Edgar Zahra", Appell, Sede Inferjuri, 10 ta' Jannar 1953; "Maria Grazia Pullicino et – vs- Assuero Ellul", Prim'Awla, Qorti Civili, 25 ta' Ottubru 1966.

"Dan jista' jigri billi l-Qorti tigi necessarjament mitluba bhala konsegwenza tal-eccezzjoni moghtija u bhala parti mill-process biex tiggudika t-talba quddiemha li tikkonsidra u tiddeciedi obbligazzjonijiet bejn il-kontendenti li jeccedu l-kompetenza taghha" – "Anthony Zammit –vs- Joseph Ellul noe", Appell, Sede Inferjuri, 31 ta' Lulju, 1996".

L-azzjoni kif proposta certament li taqa' fil-kompetenza tat-Tribunal. L-azzjoni hi talba ghall-hlas tas-somma ta' €1,453.44 (ara artikolu 3(2) tal-Kap. 380).

L-ewwel eccezzjoni taqra hekk:

"1. Preliminarjament dan l-Onorabbli Tribunal mhux kompetenti ratione valoris sabiex jiehu konjizzjoni tat-talba attrici stante li din tifforma parti minn ammont akbar li jezorbita mill-kompetenza ratione valoris ta' dan it-Tribunal, liema ammont irid necessarjament jitqies fl-intier tieghu sabiex it-talba attrici tigi determinata".

Pero' fl-eccezzjonijiet il-konvenut ma kkontestax li ntefqet is-somma ta' €15,987.85 ghax-xoghlijiet li saru. Il-fatt wahdu li fl-avviz issemmiet dik ic-cifra, mhuwiex bizzejjed sabiex jigi konkluz li t-Tribunal m'ghandux il-kompetenza biex jisma' u jiddeciedi l-kawza. Li qed jikkontesta l-konvenut hu s-sehem li l-atturi jippretenduh ihallas hu ezagerat (eccezzjoni numru tlieta). Pero' ma ta l-ebda spjegazzjoni ghalfejn. F'dawn ic-cirkostanzi fil-fehma tal-qorti m'hemmx bazi biex jigi dikjarat li l-konvenut ta eccezzjoni dwar kwistjoni li taqa' barra mill-kompetenza tat-Tribunal. L-ispjegazzjoni li ta fir-rikors tal-appell mhijiex bizzejjed biex taghmel tajjeb ghal dak li hemm nieqes fit-twegiba li pprezenta quddiem it-Tribunal. Id-decizjoni dwar il-gurisdizzjoni trid tkun bazat fuq dak li ddikjara l-konvenut fit-twegiba u mhux fuq dikjarazzjoni li saret fir-rikors tal-appell.

8. Skont l-artikolu 20 tal-Att dwar il-Condominia (Kap. 398):

"Condominus li jaghmel xi spejjez minghajr ma jkun gie awtorizzat bil-miktub biex jaghmel dawk l-ispejjez mill-amministratur jew mil-laqgha, ma jkollux dritt li jircievi lura l-hlas ta' dawk

l-ispejjez, kemm-il darba dawn ma kinux spejjez ta' xorta urgenti. F'kaz fejn ma jkunx hemm qbil dwar jekk l-ispejjez kinux ta' natura urgenti l-kwistjoni ghandha tigi riferita ghall-arbitragg".

Fil-blokk fejn il-konvenut ghandu l-appartament, hemm tlett appartamenti. Skond ma xehed il-konvenut, *"Gol-blokk fejn noqghod jien hemm Mrs De Domenico li ghandha flat imma hemm tenant"*. Il-hlas ghat-tibdil tal-balavostri sar mill-attrici. Mhemmx prova li s-sidien tal-appartamenti, li wahda minnhom jidher li hi l-attrici (ara deposizzjoni tal-konvenut), awtorizzaw bil-miktub li jinbidlu l-balavostri. Mill-provi rrizulta li m'hemmx amministratur. F'kaz ta' condominium ta' tlett appartamenti, m'hemmx htiega li jinhatar amministratur (ara artikolu 15(1)). Skond l-imsemmija disposizzjoni, l-attrici m'ghandhiex jedd tircievi l-hlas tal-ispejjez, *"kemm-il darba dawn* ***ma kinux spejjez ta' xorta urgenti"***. Materja li skond l-artikolu 20 trid tigi determinata f'arbitragg. Mhuwiex fil-gurisdizzjoni tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar li jiddeciedi dwar jekk it-tibdil tal-balavostri kienx urgenti jew le. Ladarba m'hemmx qbil dwar jekk it-tibdil tal-balvostri kienx urgenti, din il-kwistjoni trid tigi determinata f'arbitragg.

9. Skont l-Artikolu 7(2) tal-Kap. 380, it-Tribunal ghandu **jissospendi** l-proceduri jekk:

"(a) il-parti tattakka t-talba bil-mezz ta' eccezzjoni, li tinvolvi kwistjoni li taqa' barra mill-gurisdizzjoni tat-Tribunal".

F'dan ir-rigward hi rilevanti s-sentenza ta' din il-qorti, **Blye Engineering vs Rose Borg** tat-13 ta' Lulju, 2001 fejn il-qorti spjegat x'ghandu jsir meta jsehh dak kontemplat fl-imsemmija disposizzjoni.

Ghal dawn il-motivi tilqa' parzjalment l-appell u

- **i. Tichad l-ewwel aggravju;**
- **ii. Tilqa' t-tieni aggravju u f'dan ir-rigward tvarja s-sentenza tad-9 ta' April, 2015 billi thassarha fejn cahdet it-tieni eccezzjoni, u minflok tissospendi l-proceduri sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mil-lum l-appellant jipproponi proceduri ta' arbitragg skont l-artikolu 20 tal-Att dwar il-Condominia (Kap. 380). Fl-eventwalita li l-konvenut jonqos milli jipprocedi bil-mod spjegat, it-Tribunal ghandu jissokta bis-smiegh tal-kawza fil-meritu.**

Spejjez jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

Tordna li l-atti jintbaghtu lura quddiem it-Tribunal ghal Talbiet Zghar.

Anthony Ellul.