FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Philip M. Magri LL.D; M.A. (Fin.Serv); M.Phil (Melit)

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 13 ta' Gunju, 2017

Talba Nru: 559/2016 PM1

Realhouse Management Limited (C37013)

Vs

Sam Nandwani

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fit-22 ta' Novembru, 2016 illi permezz tieghu is-socjeta` attrici talbet li t-Tribunal jikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-istess socjeta` attrici s-somma ta' tlett elef u tlieta u hamsin euro u wiehed u sittin centezmi (€3053.61) rapprezentanti sehem dovut minnu minn kontribuzzjonijiet ghall-manutenzjoni tal-partijiet komuni ta' Sunsea Mansions fi Triq Nicolo Isouard, Sliema liema somma l-intimat naqas li jhallas minkejja li gie

diversi drabi interpellat jaghmel dan, bl-interessi u bl-ispejjez kontra l-istess intimat.

Ra r-risposta tal-intimat datata 24 ta' Jannar, 2017 li permezz taghha, in siccint, eccepixxa:

1. In-nuqqas ta' gurisdizzjoni (sic - kompetenza) tat-Tribunal,
2. Li s-socjeta` attrici trid tipprova li giet appuntata amministratur tal-conduminium u li giet awtorizzata tipprocedi kontra l-intimat
3. Li l-condominium ta' Sunsea Mansions huwa debitur tal-intimat fl-ammont tal-ispejjez li l-istess intimat sofra fil-kawza fl-ismijiet 'Kishin siva Sam Nandwani v. Avukat John Seychell Navarro' (Rik. Gur. 1023/2011JA) u dana wara li l-condominium weghdu tali hlas.
4. Li m'hemm ebda raguni valida li ghaliha l-intimat ghandu jkun ikkundannat ihallas is-somma ta' €840.61 rapprezentanti spejjez tal-perit imqabbad fl-imsemmija kawza surreferita.

Ra li l-intimat ressaq ukoll kontro-talba permezz ta' liema talab li l-'condominium' ta' Sunsea Mansions jigu kkundannati ihallsuh is-somma limitata ta' hamest elef euros (€5000) rapprezentanti l-ispejjez inkorsi minnu fil-kawza surreferita wara li kienu l-membri tal-istess condominium li weghduh illi ser ihallsu dawn l-ispejjez wara t-tmiem ta' din il-kawza.

Ra li s-socjeta' attrici wiegbet ghall-kontro-talba permezz tar-risposta taghha datata 6 ta' Frar, 2017 fejn gie eccepit li ebda parti ma kienet qed tirrapprezenta l-condominium tar-rikorrenti u li l-azzjoni intavolata mill-intimat kienet limitatament ghall-protezzjoni tal-proprjeta` tieghu.

Sema' x-xhieda ta' David Ganado (moghtija fis-seduta tas-6 ta' Frar, 2017).

Ra d-dokumenti ezebiti u mmarkti Dok. SG1u SG2.

Ra n-nota tas-socjeta` attrici datata 27 ta' Frar, 2017 bl-affidavits ta' Gladys Wilkinson, John Bonett, George Wells u Sylvia Wells annessi.

Ra n-nota tas-socjeta` attrici datata 28 ta' Frar, 2017 bid-dokumenti hemmhekk annessi.

Sema' x-xhieda tal-intimat u ta' George Wells u Gladys Wilkinson prodotti in kontro-ezami (moghtija fis-seduta tas-6 t'April, 2017).

Sema' x-xhieda ta' John Bonett (moghtija fis-seduta tas-26 t'April, 2017).

Sema' x-xhieda tar-rapprezentant ta' Identity Malta (moghitja fis-seduta tas-26 ta' Mejju, 2017).

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ikkunsidra

Illi t-Tribunal ser jikkunsidra l-ewwelnett l-eccezzjoni preliminari koncernanti l-kompetenza tieghu kif imressqa preliminarjament mill-intimat. L-intimat jikkontendi li l-mertu tal-kawza odjerna kellu jigi riferut ghal arbitragg skont l-**Att dwar l-Arbitragg** senjatament ir-Raba' Skeda tal-istess li tindika liema kwistjonijiet ghandhom jigu riferuti ghal arbitragg mandatorju.

F'dan ir-rigward jinsab deciz li:

"*Kif ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawża fl-ismijiet Middlesea Insurance plc et vs. Gevimida Limited: "l-arbitraġġ prospettat taħt ir-Raba' Skeda hu wieħed mandatorju impost mill-leġislatur fil-każijiet eċċezzjonali hemm prospettati, ossija dwar tilwimiet dwar Condominium (subparagrafu 1.1) u tilwimiet dwar itTraffiku 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**. 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' fiddefinizzjoni 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 (...). 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."(**Charles Ebejer v. Stefan Muscat et.** deciza mill-Onor. Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta' Mejju, 2015 - enfazi mizjuda)

Hekk ukoll jinsab deciz minn dan l-istass Tribunal kif diversament presjedut li:

"*In this case the Claimant in his capacity as the Administrator of Melita Mansions Garage Owners Association asked this Tribunal to condemn the Respondant to pay the sum of one thousand one hundred and sixty three euros and eighty five cents [€1,163.85] representing her share pro rata, from the annual contribution for expenses and fees necessary for the preservation, maintenance, ordinary repairs, enjoyment and rendering of services in the common interest and electricity bills, arrears of the said contribution and legal costs defrayed to date. The collection of dues falls within the powers of the Administrator. Nowhere is it found, in the Condominium Act, that these type of cases shall be referred or may be referred to arbitration. As has already been rightly pointed out by this Tribunal in the case* ***Candida Caruana noe vs Rita Sammut*** *decided on the 4th of October 2013 "...* ***minn ezami tal-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta ma jirrizultax illi hemm specifikat illi azzjonijiet simili ghal din prezenti – u cioe azzjoni ghall-gbir ta' kontribuzzjoni dovuta minn wiehed mill-condomini – ghandha necessarjament tigi riferuta ghall-arbitragg, u galadarba l-azzjoni tittratta dwar hlas ta' kreditu, allura tali azzjoni tinkwadra ruhha fil-provvedimenti ta' l-Artikolu 3 tal-Kap. 380 tal- Ligijiet ta' Malta****". Thus the plea of lack of competence of this Tribunal to decide this case is unfounded in Law and is being rejected.*" (**Dr. Clinton Bellizzi v. Fiorentina Darmenia Jochimsen** deciza minn dan it-Tribunal kif diversament presjedut fis-26 ta' Mejju, 2014).

Illi fil-kaz in ezami jirrizulta car mit-talbiet attrici li dak li qed titlob is-socjeta` attrici huwa proprju l-hlas minghand l-intimat tal-parti tieghu ghall-manutenzjoni tal-partijiet komuni ta' Sunsea Mansions u dana referibilment ghas-snin 2013,

2014, 2015 u 2016. Tenut kont tal-fatt li l-azzjoni odjerna certament ma tinkwadrax ruhha f'wahda minn dawk l-azzjonijiet li l-ligi tehtieg ghalihom arbitragg mandatorju (anke skont l-ahhar decizjoni hawn fuq citata) u tenut kont ukoll tal-fatt li l-art. 3 tal-**Att dwar Tribunal ghal Talbiet Zghar** jaghmilha cara li t-Tribunal odjern huwa kompetenti sabiex jiddeciedi talbiet kollha ta' flus li jaccedux is-somma ta' hamest elef euro (€5000), it-Tribunal m'ghandux ghazla hlief li jichad l-eccezzjoni preliminari tal-intimat rigwardanti l-kompetenza tat-Tribunal u filwaqt li jiddikjara ruhu kompetenti sabiex jiddeciedi t-talbiet attrici jghaddi sabiex jikkunsidra l-istess.

Illi, kif inghad, is-socjeta' attrici qed titlob li l-intimat jigi kkundannat ihallas is-somma ta' tlett elef u tlieta u hamsin euro u wiehed u sittin centezmi (€3053.61) dovuti mill-istess intimat rapprezentanti sehmu mill-manutenzjoni tal-partijiet komuni ta' Sunsea Mansions ghas-snin imsemmija u liema somma tinkludi wkoll is-somma ta' tmin mija u erbghin euro u wiehed u sittin centezmi (€840.61) rapprezentanti spejjez tal-perit li s-socjeta` attrici tghid li hallset indebitament f'isem l-intimat fil-proceduri minnu istitwiti. Huwa car li s-socjeta` attrici ghandha l-interess guridiku mehtieg sabiex tkun tista' tavvanza tali talba bhala amministratur tal-kondominium a tenur tal-art. 16 u 17 tal-**Att dwar il-Condominia** u kwindi lanqas it-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimat ma timmerita li tigi akkolta.

Illi, fil-mertu, huwa car li l-intimat qed jikkontendi li ghandha topera tpacija bejn is-somma mitluba mis-socjeta` attrici u dik pretiza minnu minghand is-socjeta` attrici fir-rigward tal-ispejjez tal-kawza intentata minnu kontra l-Avukat John Seychell Navarro.

Illi t-Tribunal fela kemm il-provi prodotti f'din il-kawza u kif ukoll l-atti tal-kawza fl-ismijiet '**Kishin siva Sam Nandwani v. Av. John Seychell Navarro**' (1023/11JA). Jirrizulta car li f'dawn il-proceduri kull parti kienet qed tagixxi

f'isimha tant illi l-istess intimat odjern kien qed jitlob f'dawk il-proceduri sabiex jigi spurgat l-ispoll kommess fil-konfront tieghu filwaqt li jallega biss a sostenn ta' dan li dawk ix-xogholijiet li kien qed jaghmel l-intimat f'dak iz-zmien f'dawk il-proceduri kienu qed jaffetwaw l-pedamenti li jservu ta' sostenn u utilita` ghall-fondi kollha sovrastanti. Dan ma jwassalx li l-azzjoni kienet qed issir mill-intimat odjern f'isem tal-bqija tal-condomini wisq anqas li l-bqija tal-condomini ghandhom ikunu tenuti jikkontribwixxu ghall-ispejjez inkorsi mill-intimat odjern f'tali proceduri. Aktar minn hekk jirrizulta car mill-iskrittura datata 19 t'Ottubru, 2011 li l-firmatarji fuq l-istess skrittura ftehmu li, wara l-hrug tal-mandat t'inibizzjoni, ma jkomplux bil-proceduri fil-konfront tal-Avukat Seychell Navarro. F'dan ir-rigward jinsab maqbul bejn il-partijiet li: "*l-Ewwel Parti qed jobbligaw ruhhom li, fi zmien gimgha mil-lum jiddikjaraw b'nota fl-atti tal-mandat li sakemm jirrigwardja lilhom u mhux lil Kischin sive Sam Nandwni huma m'ghandhom l-ebda interess f'dan il-mandat stante transazzjoni ghal dak li jirrigwarda l-interess tal-Ewwel Parti.*" Huwa car ghalhekk illi meta l-kawza surreferita giet intavolata mill-intimat odjern din giet hekk intavolata esklussivament f'ismu u fl-interess tieghu biss kif jirrizulta car mhux biss mill-okkju tal-istess kawza u wkoll mill-korp tal-istess rikors guramentat imma wkoll mill-fatt li l-bqija tal-condomini kienu lahqu ftehim mal-Avukat Seychell Navarro ad eskluzjoni tal-intimat odjern li evidentement kien ghazel li jkompli jagixxi wahdu f'dawk il-proceduri. L-istess intimat odjern ma jistax jghid li ma kienx jaf li kien qed jipprosegwi bil-proceduri wahdu u dana ghalhiex huwa evidenti li l-proceduri gew intavolati minnu wahdu. Perdipiu' l-istess ftehim sottoskritt mill-bqija tal-'condimini gie sahansitra ezebit fl-atti tal-kawza minnu prezentata filwaqt li, permezz ta' nota datata 12 ta' Dicembru, 2011, fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni George u Sylvia konjugi Wells u Gladys Wilkinson iddikjaraw li ma kellhomx aktar interess fl-istess mandat.

Illi lanqas jista' l-intimat jikkontendi li kien hemm xi wieghda li l-condomini jhallsuh lura l-ispejjez jew parti minnhom u dana ghaliex mill-provi prodotti ma rrizulta minn imkien li kien hemm xi ftehim f'dan is-sens la mal-condomini wisq anqas mas-socjeta` attrici. Aktar minn hekk jirrizulta wkoll car li skont il-minuti tal-Laqgha Generali Straordinarja tal-Assocjazzjoni datata 17 ta' Frar, 2016 l-Assocjazzjoni cahdet it-talba da parti tal-intimat ghall-hlas u dana wara li eskludiet li kien hemm xi ftehim ghall-kumpens f'dan is-sens ("*Having clarified that there was never any agreement by the majority of the condomini to pursue the case with a court case* (…) *the issue became a personal matter between Mr. Nandwani and Dr. Seychell Navarro*") u l-intimat stess baqa' sokkombenti ghal tali decizjoni minghajr ma kkontestaha. Ghalhekk huwa car li mhux biss l-intimat iddecieda li wahdu jkompli bl-azzjoni kontra l-Avukat Seychell Navarro (li kienet finalment deciza fid-29 ta' Mejju, 2015 mill-Onor. Qorti tal-Appell) imma wkoll li assolutament ma kien hemm ebda ftehim mal-Assocjazzjoni jew akwejixxenza min-naha taghha sabiex din taghmel tajjeb ebda parti mill-ispejjez inkorsi minnu. Anzi kull talba da parti tal-intimat odjern baqghet dejjem kontestata mill-bqija tal-condomini.

Illi fir-rigward tal-ispejjez peritali ir-rapprezentant tas-socjeta` attrici jghid li dawn thallsu mis-socjeta attrici bi zball u meta l-istess socjeta` attrici meta din ma kenitx tenuta taffetwa tali hlas. F'dan ir-rigward l-art 1021 tal-**Kodici Civili** jipprovdi espressament li:

"*Kull minn jircievi, sew xjentement jew bi zball, haga li hu ma kellux jiehu la taht obbligazzjoni civili lanqas naturali, ghandu jroddha lil dak li min ghandu jkun irciviha bla jedd*."

Ghaldaqstant huwa car li, tenut kont ukoll ta' dak kollu hawn fuq determinat, is-socjeta' attrici hallset is-somma ta' tmin mija u erbghin euro u wiehed u sittin centezmi (€840.61) proprju meta hija ma kenitx tenuta taffetwa tali hlas la

f'isimha proprju u lanqas f'isem l-assocjazzjoni kif l-intimat kien taha x'tifhem. David Ganado xehed li huwa intebah li l-hlas kien sar indebitament meta hareg kont tal-istess somma fuq l-assocjazzjoni u gie konsegwentement infurmat li, kif irrizulta car ukoll f'dawn il-proceduri, ma kien hemm ebda ftehim fis-sens li l-assocjazzjoni tkopri xi spejjez inkorsi mill-intimat odjern. Huwa car li, fl-assenza tal-ftehim allegat mill-istess intimat, tali spejjez kienu dovuti mill-attur fil-kawza (ossija mill-intimat odjern skont nota a fol. 71 tal-process Rik. Nru. 1023/11JA) u mhux mis-socjeta` attrici jew mill-assocjazzjoni jew xi membri tal-istess li f'tali azzjoni la kellhom ebda interess u lanqas ebda locus standi. Ghaldaqstant huwa car li anke f'dan ir-rigward is-socjeta` attrici hija intitolata li titlob ir-rimbors ta' tali somma minghand l-intimat bhala d-debitur effettiv.

Tenut kont tas-surreferit it-Tribunal huwa tal-fehma li t-talba attrici tirrizulta pruvata u ser jghaddi sabiex, filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet kollha flimkien mal-kontro-talba tal-intimat, tilqa' l-istess talbiet attrici bl-imghaxijiet u bl-spejjez ta' din il-proceduri kontra l-istess intimat.

Ghaldaqstant it-Tribunal filwaqt li ghar-ragunijiet kollha surreferiti jichad l-eccezzjonijiet preliminari tal-intimat inkluza l-eccezzjoni tal-kompetenza tal-istess Tribunal u filwaqt li jiddikjara ruhu kompetenti sabiex jiddeciedi t-talbiet attrici, jilqa' l-istess talbiet attrici, jichad l-eccezzjonijiet kollha imressqin mill-intimat, jichad ukoll il-kontro-talba tal-intimat u jikkundanna lill-intimat ihallas lill-istess socjeta` attrici s-somma mitluba ta' tlett elef u tlieta u hamsin euro u wiehed u sittin centezmi (€3053.61) bl-ispejjez tal-procedura prezenti u bl-imghaxijiet fuq l-istess mid-data tas-sentenza kontra l-istess intimat.

Avukat Dr. Philip M. Magri LL.D. M.A. (Fin. Serv.) M.Phil.

Gudikatur