– KOMPETENZA *RATIONE MATERIÆ* –
– ATT DWAR IL-CONDOMINIA (KAP. 398 TAL-LIGIJIET TA' MALTA) –
– ATT DWAR L-ARBITRAGG (KAP. 387 TAL-LIGIJIET TA' MALTA) –
– MHUX KULL TILWIMA DWAR CONDOMINIUM GHANDHA TIGI SOTTOMESSA GHAL ARBITRAGG –
– KAZIJIET SPECIFICI GHANDHOM IMORRU GHAL ARBITRAGG –
– IMPORTANZA LI TIGI STABBILITA L-INDOLE TA' L-AZZJONI –
– DIREZZJONIJIET ERRONJI TAT-TRIBUNAL –
– RIFUZJONI TA' HLASIJIET MAGHMULA MINN PERSUNA GHAL HADDIEHOR –
– ART. 1166(C) TAL-KODICI CIVILI (KAP. 16 TAL-LIGIJIET TA' MALTA) –

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
AVV. DR. KEVIN CAMILLERI XUEREB

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 6 ta' Gunju, 2018

Avviz tat-Talba numru: **31 / 2016**

ALFRED XERRI
[K.I. NRU. 228261M]

VERSUS

KEVIN CHIRCOP [K.I. NRU. 367472M], **IVAN GRECH** [K.I. NRU. 500168M] U B'DIGRIET TAT-13 TA' GUNJU, 2016 GEW KJAMATI FIL-KAWZA **JOHN U JOSEPHINE KONJUGI MAGRO** [K.I. NRU. 29552G U 38459G RISPETTIVAMENT] U **FRANCIS U MARIA KONJUGI MAGRO** [K.I. NRU. 79349G U 80951G RISPETTIVAMENT] U B'DIGRIET TAT-18 TA' AWWISSU, 2016 GEW KJAMATI FIL-KAWZA **MARLENE U CHRISTOPHER KONJUGI SALIBA** [K.I. NRU. 25380G U 423475M RISPETTIVAMENT]

It-Tribunal;

Ra l-Avviz tat-Talba prezentat nhar is-27 ta' Jannar, 2016 mill-attur li permezz tieghu talab lil dan it-Tribunal jikkundanna lill-konvenuti jirrifonduh l-ammont komplessiv ta' sitt mija, sbatax-il ewro u hamsin centezmu (€617.50c) u dan wara li premetta hekk (ara *foll*. 31–32):

> Illi l-attur huwa s-sid tal-apprtament nru 4 bl-isem "Bernice Court", Triq il-Hriereb, Msida, filwaqt li l-intimati huma rispettivament is-sidien tal-appartamenti bin-numri 1 u 5 fl-istess blokka;
>
> Illi kif ser jigi muri fil-mori tal-kawza, l-ispejjez kollha marbuta mal-komun tal-blokka dejjem gew maqsuma f'sehem indaqs bejn is-sidien rispettivi tal-hames sulari li jinsabu fil-binja, u cioé bejn hames peress illi l-blokka qieghda mibnija b'tali mod illi kull sid jokkupa sular shih;

Illi permezz ta' pretensjonijiet li ma jsibu l-ebda fundament fid-dritt jew fil-fatt, il-konvenuti oggezzjonaw ghall-mod li bih kienu jitqassmu l-ispejjez bejn il-kondomini u minkejja li saru serje ta' laqghat bejn is-sidien, qatt ma nstab ftehim unanimu gdid bejniethom li jbiddel dak li kien hemm mifthiem sa mill-bidu, u cioé illi l-ispejjez jinqasmu bejn il-hames sidien ugwalment;

Illi b'suppervja u rragonevolezza, mill-bidu ta' Jannar, 2014 sal-prezent, il-konvenuti ddecidew li jwaqqfu l-kontribuzzjoni taghhom lejn l-ispejjez marbuta mal-komun ta' din il-blokka, u cioé spejjez ta' manutenzjoni tal-lift, spejjez ta' kera ta' meter u konsum ta' elettriku kif ukoll spejjez relatati mal-assigurazzjoni li kienet giet mifthiema bil-kunsens tal-istess kondomini;

Illi unikament sabiex jigu salvagwardjati l-interessi tal-komun u tas-sidien kollha, inkluz dawk tal-konvenuti, u peress li kien wasal punt fejn il-lift kien f'riskju imminent li jizviluppa hsarat gravi li jirrenduh inoperabbli u fejn jekk id-dawl ma jithallasx kien imbaghad jigi maqtugh bil-konsegwenza illi l-komun tal-blokka jispicca minghajr elettriku, bil-problemi kollha li dan kien igib kemm ma' l-inkwilini li hemm fl-appartamenti fosthom dawk tal-konvenuti Kevin Chircop, kif ukoll ghas-sidien li joqghodu fil-blokka, bhal ma hu l-kaz tal-konvenut l-iehor Ivan Grech, l-attur intervjena sabiex johrog is-sehem taz-zewg kondomini inadempjenti relattivi ghas-sena 2014 u ghal parti mis-sena 2015. Dan filwaqt li s-sidien l-ohra komplew ihallsu l-parti taghhom regolarment, dan kif ser jigi pruvat fil-mori ta' dan il-procediment.

Illi l-attur wettaq dan l-intervent kemm fid-dawl ta' l-Art. 1166(c) tal-Kodici Civili li jikkoncedi surrogazzjoni legali lil dak il-kodebitur li jkollu interesss ihallas dejn li ghalih ikun obbligat ma' ohrajn, kif ukoll in vista ta' l-Art. 11(5) tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta li jaghti d-dritt ghal dak il-kondominus li jqis illi s-sehem tieghu ghar-rigward tal-ispejjez tal-condominium ma jkunx wiehed gust, li jirrikorri quddiem il-Bord tal-Arbitragg; rimedju li l-konvenuti qatt ma ghamlu uzu minnu;

Illi l-konvenuti, ghalkemm debitament interpellati biex ihallsu dan l-ammont flimkien ma' l-interessi legali minn meta dawn saru dovuti u dan anke permezz t'ittra ufficjali ai termini ta' l-Art. 166A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, baqghu inadempjenti;

In vista ta' dak *supra* premess, l-attur talab ir-rifuzjoni ta' l-ammont globali ta' €617.50c (in kwantu €308.75c minghand il-konvenut Ivan Grech u r-rimanenti €308.75c minghand il-konvenut Kevin Chircop) ghall-kontribuzzjonijiet relatati mal-manutenzjoni u l-ispejjez relattivi ghall-imsemmija blokka t'appartamenti ghas-sena 2014 u ghal parti mis-sena 2015. L-attur talab ukoll l-ispejjez tal-proceduri gudizzjarji odjerni, kif ukoll dawk marbuta ma' l-ittra ufficjali mahruga skond l-Art. 166A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-imghax fuq l-ammont ta' sorte dekorribbli mil-1 ta' Jannar, 2014.

Ra r-Risposta kongunta tal-konvenuti Kevin Chircop u Ivan Grech datata 24 ta' Frar, 2016 (ara *tergo* ta' *fol*. 39) fejn eccepew:

(a) in-nuqqas ta' gurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal ai termini ta' l-Art. 26 tal-Att Dwar il-Condominia (Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta);

(b) bla pregudizzju, t-talba attrici hi eccessiva u dan peress li l-konvenuti lesti jhallsu s-somma ta' €192.96c rapprezentanti sehemhom ta' wiehed minn tmienja (1/8), anke jekk l-konvenuti ghandhom rizervi fuq certi items, kif ser jirrizulta ahjar fil-kors tal-kawza, u dan peress li kif anke jirrizulta mill-kuntratt t'akkwist, minn numru ta' meters tad-dawl u minnnumru ta' letter boxes, hemm tmien appartamenti fil-blokka li jgawdu mill-komun;

(c) minghajr pregudizzju, l-attur qatt ma kien approvat amministratur u l-blokka *de quo* mhix munita b'assocjazzjoni vera u legali kif jixraq.

Fl-istadji inizjali tal-proceduri, fuq talba ta' l-attur (ara *a fol*. 66), gew imsejjha John u Josephine konjugi Magro u Francis u Maria konjugi Magro permezz ta' digriet datat 13 ta' Gunju, 2016 (*a fol*. 71).

It-Tribunal ra r-Risposta kongunta tal-kjamati in kawza John u Josephine konjugi Magro u ta' Francis u Maria konjugi Magro datata 26 ta' Lulju, 2016 (ara *tergo* ta' *fol*. 79). Fiha eccepew dan:

(a) preliminarjament in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal stante illi skond l-att dwar il-Kondominia, l-istess kompetenza tvesti fic-Centru Malti ta' l-Arbitragg, tassattivament;

(b) il-gudizzju mhux integru stante illi hemm sidien ta' units ohra fil-korp *de quo*;

(c) it-talbiet intavolati ma jistghux jaghmlu stat u jissussistu fil-konfront tal-kjamati in kawza odjerni stante illi l-istess dejjem issaldaw dak li kien dovut minnhom;

(d) l-eccipjenti ma ghandhom jaghtu xejn minn dak mitlub;

(e) l-eccepjenti qatt ma kellhom problemi dwar hlasijiet u kull meta gew rinfaccjati b'kont dejjem hallsuh fil-pront.

Sussegwentement, in vista ta' dak eccepit mill-kjamati in kawza *supra*, l-attur talab is-sejha fil-kawza ta' Marlene u Christopher konjugi Saliba (ara *a foll*. 85–86) u dawn gew introdotti fil-procediment tramite digriet datat 18 ta' Awwissu, 2016 (*a fol*. 87).

Ghalkemm l-imsejha fil-kawza Marlene u Christopher konjugi Saliba gew debitament notifikati bl-atti processwali (ara *tergo* ta' *fol*. 91), l-istess baqghu ma resqux risposta fiz-zmien li trid u tghid il-ligi.[1]

---

[1] Ghalkemm formalment l-istess konjugi Saliba ma gewx dikjarati fi stat ta' kontumacja (u dan l'ghaliex l-atti processwali ta' dan il-kaz huma kompletament siekta dwar dan l-aspett), it-Tribunal ser jikkunsidrahom bhala tali u, ghalhekk, ghalihom ser jigu applikati s-solti regoli u principji procedurali f'kaz ta' parti fi stat ta' kontumacja. Kif inghad *in re* **Giuseppe Gerada v. Salvu Attard** (Appell Kummercjali, 6 ta' Novembru, 1959), "*Ghalkemm il-konvenut jibqa' kontumaci, dan ma jaghtix lok ghall-prezunzjoni ta' abbandun tal-liti, ghad-difett ta' eccezzjonijiet legittimi, jew ghal adezjoni ghad-domanda; imma, inveci, ghas-suppozizzjoni ta' rimessjoni*

It-Tribunal ezamina l-provi dokumentarji mressqa u ra l-atti kollha tal-proceduri, inkluz ir-rapport peritali tekniku datat 27 ta' Ottubru, 2017 (*a foll*. 118–124), ikkonfermat bil-gurament fid-9 ta' Frar, 2018, u d-dokumenti u deposizzjonijiet rakkolti mill-perit gudizzjarju tekniku (*a foll*. 125–239);

Wara li l-provi tal-partijiet gew dikjarati maghluqa (ara *a fol*. 179, *a fol*. 188 u *a fol*. 242), it-Tribunal sema' t-trattazzjoni bil-fomm tad-difensuri tal-kontendenti fl-udjenza tas-26 ta' April, 2018 (*a fol*. 243) illi fiha l-procediment thalla ghas-sentenza ghall-udjenza tal-llum;

It-Tribunal jikkunsidra;

Il-fatti li jiccirkondaw dan il-kaz jistghu jigu deskritti hekk:

Il-kontendenti f'dawn il-proceduri – ghajr ghal Francis u Maria konjugi Magro – huma lkoll sidien ta' appartament fil-kumpless ta' bini bl-isem ta' "Bernice Court" fi Triq il-Hriereb gewwa l-Imsida. L-attur isostni li kellu johrog u jhallas is-sehem tas-sid ta' l-appartament numru 1, Kevin Chircop (fl-ammont ta' €308.75c) u tas-sid ta' l-appartament numru 5, Ivan Grech (fl-ammont ta' €308.75c) peress li dawn irrifjutaw li jhallsu l-istess ghal dak li jikkoncerna manutenzjoni u spejjez marbuta mal-partijiet komuni ta' l-imsemmi kumpless ta' bini.

L-attur jikkontendi li minn dejjem kien hemm qbil dwar l-ispartizzjoni ta' tali spejjez u li s-sidien l-ohra dejjem onoraw tali ftehim, izda minn Jannar, 2014 'l hawn l-indikati zewg konvenuti (Chircop u Grech) kienu rrezistew li jhallsu s-sehem taghhom kif imfisser ahjar fl-att promotur. L-attur jghid li sabiex jigu salvagwardjati l-interessi tal-komun u tal-proprjetarji kollha tal-korp ta' bini (l'ghaliex il-*lift* kien f'riskju li jizviluppa hsarat gravi li jirrenduh inoperabbli u l-biza' li jigi maqtugh id-dawl tal-komun tal-blokka), hu intervjena u hallas is-sehem ta' Chircop u ta' Grech ghas-sena 2014 u ghal parti mis-sena 2015. B'dawn il-proceduri l-attur qed jitlob li jigi rimborsat mill-indikati zewg konvenuti ghal tali hlasijiet maghmula minnu a beneficcju taghhom.

Da parti tal-konvenuti originali (Chircop u Grech) – apparti difizi ta' indoli purament legali (i.e., il-materja ta' gurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal) – dawn jikkontendu li sehemhom ghandu jkun anqas minn dak domandat u dan ghaliex id-divizjoni relattiva ghall-ispejjez marbuta mal-partijiet komuni ghandha tinqasam bejn tmien sidien u mhux hamsa kif pretiz mill-attur. Jghidu wkoll li l-attur qatt ma kien gie

---

ghall-gustizzja tat-tribunal." Fuq l-istess stregwa, gie rilevat fid-decizjoni riportata f'*Kollez*. **Vol XXIX-III-35** illi, "*ghalkemm il-konvenut jibqa' kontumaci dana ma jfissirx illi huwa abbanduna kull eccezzjoni li seta' jaghti fil-kawza u ammetta d-domandi. Il-gudikant ghandu jezamina jekk it-talba hiex gustifikata indipendentement mill-kontumacja tal-konvenuti.*" Illi fil-kawza *in re* **Id-Direttur tar-Registru Pubbliku v. Ermelina Silos Mendoza et** (Prim'Awla, 16 ta' Novembru, 2010) inghad li l-parti f'kontumacja "*titqies li halliet ix-xorti taghha f'idejn il-Qorti biex taghmel haqq ghall-kaz taghha.*" F'dan is-sens hi wkoll id-decizjoni *in re* **Carmela Zahra armla v. Direttur tax-Xogholijiet Pubblici** (Appell Superjuri, 28 ta' Frar, 1975; mhux pubblikata).

approvat bhala amministratur tal-korp t'appartamenti fil-blokka *de quo*, liema blokka ma hijiex munita b'assocjazzjoni vera u legali.

Da parti tal-kjamati in kawza (iz-zewg konjugi Magro) – apparti difizi ta' indoli purament legali (i.e., il-materja ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal) – dawn jikkontendu li huma m'ghandhomx iwiegbu di fronti ghall-pretiza attrici peress li huma dejjem hallsu u ssaldaw dak li kien dovut minnhom u ghalhekk m'ghandhom jaghtu xejn minn dak mitlub f'dawn il-proceduri. Jghidu wkoll li huma qatt ma kellhom problemi dwar hlasijiet u kull meta gew rinfaccjati b'kont dejjem hallsuh minnufih.

Ghaldaqstant, fi ftit kliem, il-vertenza odjerna hi bazata fuq il-presuppost li jikkontempla hlas ta' ammont maghmul minn persuna (attur) ghan-nom ta' persuna ohra (konvenuti Chircop u Grech) l'ghaliex din ta' l-ahhar kienet qed tirrifjuta li thallas l-imsemmi ammont. Il-hlas sehh mill-ewwel persuna (attur) a bazi ta' dak stipulat fl-Art. 1166(c) tal-Kodici Civili li jippreskrivi illi, "*Is-surroga ssir ipso jure favur* […] *ta' dak li kien obbligat ma' oħrajn jew għal oħrajn għall-ħlas tad-dejn u kellu interess iħallsu*." Ghalhekk, *in fin' dei conti*, l-istanza attrici m'hi xejn hlief jedd ta' rivalsa ezercitata minn persuna (attur) li hallas ammont ghal haddiehor li suppost kellu jhallas dak il-haddiehor (konvenuti Chircop u Grech) direttament. Din il-kwalifika ta' l-indoli ta' l-azzjoni attrici qed isehh fid-dawl ta' dak li ser jinghad aktar 'il quddiem f'din id-decizjoni.

Illi l-konvenuti u anke l-kjamati in kawza qanqlu l-materja li tikkoncerna l-kompetenza *ratione materiæ* ta' dan it-Tribunal li jiehu konjizzjoni tal-vertenza peress li dawn jikkontendu li l-materja prezenti tirrijentra fil-kompetenza tac-Centru Malti ta' l-Arbitragg u li, *ergo*, ghandha tigi rizolta tramite proceduri arbitrali.

Ghalhekk, huwa naturali li l-ewwel u qabel kollox, dan it-Tribunal ghandu jinvesti f'tali materja t'indoli preliminari stante li l-prosegwiment jew le lejn il-mertu tal-vertenza hu dipendenti mill-akkoljiment jew mir-rigett taghha.

Ghalkemm il-kjamati in kawza jikkontendu generikament li dan it-Tribunal m'ghandux gurisdizzjoni u li l-istess hi vestita fic-Centru Malti ta' l-Arbitragg, il-konvenuti Chircop u Grech jsejsu l-inkompetenza fuq l-Art. 26 ta' l-Att Dwar il-Condominia (Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta) li jiddisponi hekk: "*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'jaqsmuma' arbitraġġ mandatorju*."

Dwar tali materja, dan it-Tribunal jaghmel is-segwenti riljevi.

Ic-citat Art. 26 ta' l-Att Dwar il-Condominia ma jghidx li kull tilwima ghandha jew tista' tigi riferita ghall-arbitragg u li ghaliha ghandhom japplikaw ir-regoli li jinsabu fl-Att dwar l-Arbitragg jew maghmulin tahtu li ghandhom x'jaqsmu ma' arbitragg mandatorju. Tali disposizzjoni tikkwalifika dan kollu bl-uzu tal-frazi "*li skont dan l-*

Att". Mela allura, ghandhom jitniedu proceduri arbitrali (u mhux proceduri quddiem l-qrati ordinarji jew tribunal) kull fejn l-Att Dwar il-Condominia jiddisponi espressament hekk.[2]

Addizzjonalment, l-Art. 1.1 tar-Raba' Skeda ta' l-Att dwar l-Arbitragg (Kapitolu 387 tal-Ligijiet ta' Malta) jiddisponi illi, "*Kull tilwima li tirrigwarda condominium u li skond l-Att dwar il-Condominia (Kap. 398) ghandha tigi sottomessa ghal arbitragg*" ghandha tigi determinata b'arbitragg mandatorju. L-imsemmija disposizzjoni tinsab taht l-intestatura "Arbitragg Mandatorju" li jitkellem fuq dawk it-tilwimiet imnizzla tahtu li ghandhom (fis-sens li huma obbligatorji) jigu determinati b'arbitragg. Anke l-Att dwar l-Arbitragg jikkwalifika r-riferenza ghall-proceduri t'arbitragg billi jassoggettahom ghal dak li specifikatament jistipula l-Att Dwar il-Condominia, *ossia*, li referenza arbitrali ssir mhux ghax hekk jiddisponi (generikament) l-Att dwar l-Arbitraggi izda jekk il-kwistjoni tirrijentrax f'wahda mill-istanzi kontemplati fl-Att dwar il-Condominia. Fi kliem iehor, in-*nexus* dirett bejn l-Att dwar l-Arbitragg (Kapitolu 387) u l-Att dwar il-Condominia (Kapitolu 398) jigi interrot u rez ineffikaci jekk l-ahhar citata legislazzjoni tibqa' siekta.

Minn qari olistiku ta' l-Att Dwar il-Condominia, l-istess jidher li jidentifika numru ta' istanzi partikolari u specifici li fihom ghandha ssir riferenza ghal proceduri arbitrali b'mod mandatorju, ossia obbligatorju. Dawn l-istanzi jidher li huma s-segwenti:[3]

i. ai termini ta' l-Artikolu 8(7) meta kerrej ikun irid jinstalla *lift* jew facilitajiet ohra u ma jinghatax il-kunsens mehtieg;

ii. ai termini ta' l-Artikolu 11(5) meta *condominus* iqis li s-sehem tieghu ghar-rigward ta' certu spejjez ma jkunx wiehed gust fil-qies tal-valur tad-drittijiet li ghandu bhala wiehed mis-sidien tal-condominium;

---

[2] Jigi sottolinejat illi in tema ta' interpretazzjoni legislattiva, jinghad illi, "*In termini di interpretazione giuridica va innanzi tutto precisato che il legislatore usa un linguaggio proprio, che non necessariamente coincide con quello commune* […] *[N]ell'applicare la legge (ma per legge si deve intendere ogni fonte-atto) non si può ad essa attribuire altro senso che quello fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la connessione di essa e dalla intenzione del legislatore. Si avverte dunque la necessità di ancorare l'interpretazione innanzi tutto al significato letterale del termine, purché tecnico-giuridico*." (**Francesco Gazzoni**, "Manuale di Diritto Privato", XI edizione aggiornata, 2004; p.47). Inoltre jigi aggjunt mà dak appena sottomess illi l-interpretu ghandu jhares ukoll lejn ir-*ratio legis* u cioè, "*Un ulteriore criterio ermeneutico che l'interprete deve tenere presente è quello della intenzione del legislatore*."(*ibid*., p.48). Dan kollu xi jfisser? Xi tfisser u x'inhi "l-intenzjoni tal-legislatur?" Hekk kif sew spjegat minn awtorevoli trattisti (bhal **Andrea Torrente** u **Piero Schlesinger**, "Manuale di Diritto Privato", diciassettesima edizione, Giuffrè, 2004; §18, p.45) dan ifisser illi, "*Poiché nelle società moderne nessuna persona fisica costituisce, in realtà, il legislatore (termine di comodo, adoperato soltanto per raffigurare sinteticamente la legge personificata), si ritiene che la disposizione autorizzi il ricorso ad ogni elemento utile, anche extratestuale*." Wiehed hu mistieden jara wkoll is-sentenza *in re* **Violet Tesi v. Direttur tas-Sigurtà Socjali**, Appell Inferjuri, 12 ta' April, 2007).

[3] Wiehed hu mistieden jara d-decizjoni *in re* **Bonaventura sive Benny Camilleri et v. Godwin Cutajar** (Appell Inferjuri, 1 ta' Novembru, 2006).

iii. ai termini ta' l-Artikolu 14(8) meta *condominus* iqis li s-sehem tieghu mill-ispejjez mhux gust fil-qies tal-valur tad-drittijiet li ghandu bhala wiehed mis-sidien tal-condominium;

iv. ai termini ta' l-Artikolu 15(1), (3) u (4) meta ma jkunx hemm qbil dwar il-hatra ta' amministratur jew dwar ir-rizenja prematura ta' l-amministratur jew fejn tkun mehtiega r-revoka tal-hatra ta' l-amministratur b'mod rispettiv;

v. ai termini ta' l-Artikolu 20 meta jkun irid jigi stabbilit jekk l-ispejjez maghmula minn *condominus* wiehed kinux ta' natura urgenti;

vi. ai termini ta' l-Artikolu 23(1) meta *condominus* ma jkunx jaqbel ma' decizjoni tal-laqgha minhabba li tkun kontra l-ligi jew kontra r-regolamenti, jew tkun irragonevoli jew oppressiva;

vii. ai termini ta' l-Artikolu 24(7) meta *condominus* dissidenti jkun irid jikkontesta r-regoli tal-*condominium* jew parti minnhom; u

viii. ai termini ta' l-Artikolu 25 meta ma hemmx qbil dwar ir-regoli tal-*condominium*.

Minn dan l-elenku jidher bic-car illi l-legislatur patriju ma riedx li kwalsiasi kwistjoni li tikkoncerna, jew tmiss ma', condominium ghandha tigi sottomessa ghal proceduri ta' arbitragg. L-istess legislatur opina lejn xenarju fejn iddistingwa bejn sitwazzjoni u ohra, bejn xenarju u iehor, u espressament ghazel dawk il-kwistjonijiet li xtaq li jigu decizi bi proceduri appoziti ta' arbitragg skont ir-regoli taht l-Att Dwar l-Arbitragg. Galadraba l-ghazla ghamlitha l-ligi b'mod espress u tassattiv, certament l-interpretu tal-ligi ma jistax jakkorda tifsira addizzjonali jew johloq sitwazzjonijiet li mhux legislattiviment kontemplati.[4] Kif maghruf, *quod lex voluit, lex dixit* u *quam lege non*

---

[4] Mill-ottika tad-duttrina legali, skond l-awtur **François Laurent** ("Principii di Diritto Civile" Vol. I, Milano 1889; §30, pp.51–52), "*dal momento che le forme costituzionali sono state osservate, la legge esiste e il giudice è tenuto ad applicarla. La legge è l'espressione della sovranitá nazionale; come tale, essa obbliga i tribunali al pari de' privati. Quando si dice che il giudice è legato dalla legge, s'intende ch'esso non ha il diritto di sottometterla ad un controllo, che non gli è permesso d'esaminare se essa è in armonia con i principii del giusto o dell'ingiusto che Iddio ha scolpiti nella nostra coscienza. Di certo il legislatore deve usar diligenza perchè le leggi ch'esso emana non violino la giustizia eterna. Se egli facesse una legge ingiusta, questa mancherebbe d'autoritá morale; ma ciò non dispenserebbe il giudice dal doverla applicare. Se il giudice potesse giudicare la legge, se esso potesse rifiutarsi di farne l'applicazione, la legge non sarebbe piú quel che essa deve essere, una regola obbligatoria per la societá tutta intiera; non vi sarebbe piú legge*." L-imsemmi awtur jislet mill-Qorti ta' Kassazzjoni Franciza (sentenza tal-25 ta' Mejju, 1814) fejn fiha jinghad illi, "*Non appartiene punto ai tribunali di giudicare la legge, essi debbono applicarla tale qual'è, senza che loro sia giammai permesso di modificarla o di restringerla per nessuna considerazione, imperiosa che sia* " (*ibid.* p.52). Osservazzjonijiet simili huma mhaddna fis-sentenza *in re* **Neg. John Coleiro ne v. Onor. Dr. Giorgio Borg Olivier ne et** (Prim'Awla, 22 ta' Gunju, 1957) fejn inghad illi, "*Il giudice deve applicare la disposizione quand'anche gli sembrasse ingiusta. "Dura sed lex". Il giudice è istituito per giudicare secondo la legge. Permettere al giudice di non applicare la legge quando la trova iniqua sarebbe sostituirla colla coscienza del giudice e sostituire l'arbitrio di lui alla volontá del legislatore (persone I, §236).*" Fl-istess decizjoni hemm citat b'approvazzjoni l-awtur **Foramiti**, li jsostni, *inter alia*, illi, "*i sudditi hanno l'obbligo di soffrire gli inconvenienti che possono risultare da alcune leggi ingiuste, piuttosto che esporre alla ribellazione lo stato ad essere rovesciato (Enciclopedia Legale, Vol. III, voce "Leggi", pag.238, col.2a).*" Inoltre, "*appartenendo al potere giudiziario la*

distinguit, nec nos debemus distingure u anke illi *ubi nulla ambiguitas verborum est, non est facienda voluntas quæstio*.[5]

Jirrizulta car illi s-sitwazzjoni kontemplata fl-istanza mressqa mill-attur f'dan il-procediment ma tidhol fl-ebda wahda mic-cirkostanzi fuq appena elenkati li johorgu mill-Att Dwar il-Condominia (Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta). Bhala korollarju, il-kwistjoni odjerna m'hijiex wahda li tattira l-gurisdizzjoni arbitrali skond l-Att Dwar l-Arbitragg (Kapitolu 387 tal-Ligijiet ta' Malta) izda hi wahda li tista' tigi rimessa quddiem il-qrati jew tribunali ordinarji.

Ghaldaqstant, l-attur ressaq l-istanza tieghu tajjeb quddiem dan it-Tribunal u l-istess Tribunal ghandu d-debita kompetenza *ratione materiæ* li jiehu konjizzjoni tal-fattispecji ta' l-azzjoni attrici u li jiddeciedi l-istess.

In vista ta' hekk, l-eccezzjonijiet li jikkwerelaw il-kompetenza jew il-gurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal qed jigu michuda.

It-Tribunal issa jdawwar harstu lejn il-mertu tal-kwistjoni.

Wara li dan it-Tribunal, kif illum presjedut, ezamina l-atti processwali, l-istess jidhirlu illi l-punt tat-tluq huwa li jikklassifika x'tip ta' azzjoni giet imressqa ghall-iskrutinju tieghu. Dan qed jinghad l'ghaliex fi kwalsiasi procediment gudizzjarju huwa necessarju, l-ewwel u qabel kollox, li jigi sew inkawdrat l-indoli tal-kontradittorju[6] stabbilit bl-azzjoni promossa mill-parti attrici u bl-eccezzjonijiet tal-parti mharrka. Ir-raguni wara tali osservazzjoni ser tirrizulta aktar 'l isfel f'din id-decizjoni. Huwa ghalhekk opportun li, f'dan l-istadju, jigu registrati s-segwenti ftit osservazzjonijiet ta' duttrina u ta' dritt:

i. id-dritt t'azzjoni m'huwa xejn hlief astrazzjoni guridika meta mehud in izolament mill-bqija tad-dritt. Tali dritt jikkonkretizza ruhu bid-domanda gudizzjali, "*che si compendia nella formula «ne procedat judex ex officio» ed assume nel processo civile, e nell'ordinamento giuridico, una basilare importanza. Tramite*

---

sola applicazione delle leggi ai casi speciali che formano oggetto delle controversie, non è di sua competenza di incaricarsi delle conseguenze che ne derivano da siffatte applicazioni " (**Gollcher v. Ostmann**, Qorti tal-Kummerc, 1 ta' Marzu, 1866).

[5] Dan l-ahhar principju hu rispekkjat fl-Art. 1002 tal-Kodici Civili.

[6] Il-**Foramiti** jiddefinixxi l-kontradittorju bhala "*tuttio ciò che si fa in presenza delle parti interessate* " ("Enciclopedia Legale" Vol: II, Napoli 1864; vuci: "contradittorio" p.392) filwaqt li **Francesco Ricci** ("Commento al Codice di Procedura Civile Italiano", Firenze, 1890; Vol. I, §338, p.344) jmur naqra oltre u jikteb illi, "*il contradittorio costituisce il perno del processo, talmente che tutta l'istruzione posteriore della causa non ha altro scopo che quello di svolgere il punto di questione, quale si è fissato con la contestazione della lite*." Riflessjoni ta' dan it-taghlim hu mhaddan mill-qrati taghna *in re* **Mary Magdalene Symes et v. Robert Eder et** (Appell Civili, 13 ta' Gunju 1980) fejn inghad: "*il-litis konsorzju bejn dawk kollha li huma partecipi hu necessarju*" u anke *in re* **Scicluna v. Azzopardi** (Appell Civili, 3 ta' April 1964) fejn inghad: "*Evidentement, id-dikjarazzjoni ta' dik l-istess domanda mitluba kienet tolqot is-sidien kollha, kompriz dak li ma ssemmiex fl-okkju tal-kawza ghaliex anke dan kien legittimu kontradittur. Kif inhu sew maghruf biex gudizzju jkun integru hu necessarju l-presenza tal-interessati kollha*." L-istess hsieb gie abbraccjat sa ricenti *in re* **Karin Spiteri Maempel et v. L-Avukat Susan Lena Mercieca et** (Prim'Awla, 14 ta' Novembru, 2017).

di esso, infatti, l'esercizio della giurisdizione civile, tra le più salienti manifestazioni della sovranità, è rimesso al potere di disposizione della parte, la quale ha quindi la facoltà esclusiva di condizionarlo alle proprie determinazioni. Sotto tale aspetto il principio della domanda coincide con quello dispositivo, che informa, salvo le ristrette eccezioni di legge, il processo civile" (**GIROLAMO MONTELEONE**, "Manuale di Diritto Processuale Civile", Vol. I, CEDAM 2007; p.192). Inoltre, "*La domanda, anche se non essa soltanto, determina l'oggetto del giudizio*" (*ibid*., p.197). Illi sommati flimkien (id-dritt t'azzjoni u d-domanda gudizzjali), id-duttrina prevalenti tghallem li, "*ad ogni diritto, riconosciuto dalla legge positiva, corrisponde l'azione giudiziaria, a meno che questa sia stata espressamente dal legislatore negata, e sostituita da qualche altra garanzia*" (**LUIGI MATTIROLO**, "Trattato di Diritto Giudiziario Civile Italiano" Vol. I, Torino 1892; §18 p.30);

ii. dan m'huwa xejn gdid peress li anke lokalment, il-qrati taghna ilhom isostnu illi hu principju fid-dritt patriju li n-natura ta' l-azzjoni ghandha tigi dezunta mit-termini ta' l-att li bih jinbdew il-proceduri. In fatti, kif ritenut *in re* **Improved Design Limited v. Anthony Mifsud et** (Appell Superjuri, 5 ta' April, 2013), "*Gie diversi drabi ritenut mill-Qrati taghna li biex tigi ffissata l-indoli ta' l-azzjoni li tigi ezercitata wiehed irid ihares mhux tant lejn il-kliem imma lejn dak li sostanzjalment ikun qed jigi mitlub fic-citazzjoni, jigifieri l-fondament u l-oggett tal-pretensjoni fiha dedotta. (ara Kollezz. Vol XXXVII pII p776, Vol XLV pII p652, Vol XI p401 u Vol X p926).*";

iii. hu wkoll principju stabbilit illi l-Qorti (jew Tribunal) hi marbuta bit-talba kif maghmul fl-att li jniedi l-proceduri (i.e. il-process gudizzjarju). Dwar hekk inghad illi, "*il-funzjoni tat-tribunal, f'kawza partikolari, hi necessarjament limitata bit-termini tad-domanda"* (*vide* decizjoni riportata f'*Kollezz.* **Vol.XXXIII.II.55**). L-istess ragunament gie abraccjat f'kawzi relattivament recenti bhal per ezempju, *in re* **Godwin Azzopardi v. Paul Azzopardi**, (Prim'Awla, 31 ta' Jannar, 2003), *in re* **Maria Cini v. Lucia *sive* Lucy Saliba et** (Qorti tal-Magistrati [Ghawdex] Gurisdizzjoni Superjuri, 25 ta' Jannar, 2008) u *in re* **Alfred Mizzi et v. Warren Attard** (Prim'Awla, 8 ta' Marzu, 2012). Agguntivament, "*il-Qorti ghandha toqghod ghat-termini tal-kawzali u tat-talba kif migjuba fic-citazzjoni; u t-termini uzati f'atti gudizzjarji formali, bhal ma huma l-att tac-citazzjoni, ghandhom jittiehdu u jittiehdu biss fis-sens guridiku taghhom, u mhux fis-sens tal-lingwagg popolari ta' nies profani ghall-ligi; xort'ohra, il-konsegwenzi jkunu kaotici*" (**Alice Amato noe v. Vivian B. DeGray, M.V.O., M.B.E., noe et**, Appell Superjuri, 24 ta' Novembru, 1958 citata b'approvazzjoni fid-decizjoni *in re* **Hadrian Busietta noe v. Adrian Borg Cardona et**, Appell Superjuri, 6 ta' Ottubru, 2000[7]);

---

[7] Fiha inghad hekk: "*Huwa infatti principju inderogabbli tal-ligi procedurali illi meta tigi biex taghti decizjoni, il-Qorti ghandha obbligu li toqghod ghat-termini tal-kawzali u tat-talba* <u>kif mitluba fic-citazzjoni</u> " [sottolinear tal-Qorti].

iv. imbaghad, ghad-domanda attrici, tikkorrispondi d-difiza ta' l-avversarju konvenut. B'hekk di fronti ghall-azzjoni tinsorgi l-eccezzjoni li fiha "*si comprende qualunque specie di difesa che il convenuto propone contro la domanda dell'attore* " (**LUIGI MATTIROLO**, *op. cit.*, §38 p.48). Kif hekk jikteb l-appena menzjonat awtur, "*qualsiasi difesa del convenuto deriva necessariamente da un difetto inerente all'azione. Questi difetti o riguardano il diritto tutelato dell'azione, o sono relative al modo di agire in giudizio, ossia al modo con cui l'azione si propone in giudizio*" (*ibid*., §39 p.48). Dan kollu qed jigi puntwalizzat anke ghaliex wiehed irid jiehu qies tal-linja difensjonali li jaghzel jaddotta l-avversarju ta' l-attur, ossia l-konvenut;

v. ri-affermazzjoni tal-precetti fuq diskussi jinsab rifless fi tliet sentenzi tal-Prim'Awla, Qorti Civili moghtija fl-istess gurnata.[8] Il-principju hu li l-qorti tiddeciedi fuq dak domandat mill-attur u fuq dak imressaq bhala difiza mill-konvenut. Hekk kif qorti m'ghandhiex tissolleva difizi li jikkompetu solament lill-konvenut (bhal ma hi, per ezempju, id-difiza tal-preskrizzjoni estintiva ta' l-azzjoni jew dik ta' l-intempestività[9]), l-istess japplika ghad-domanda li jaghzel jifformula l-attur, kif jaghzel ifassalha jew fuq liema bazi jarginaha u b'liema mod jaghzel iwassalha quddiem l-awtorità gudizzjarja. Dan hu komportament li jidderiva min-normi ta' imparzjalità, ta' ekwidistanza u ta' indipendenza ta' l-enti gudikanti mill-kontendenti. L-arti, l-poter u l-funzjoni tal-gudikant huma li jiddeciedi fuq dak li jitressaq quddiemu u kif jitressaq quddiemu. Dik hi l-gustizzja mistennija minnu. Dan japplika bl-istess manjiera ghall-Gudikaturi tal-prezenti Tribunal li l-funzjoni intrinsika taghhom hija li jiehdu solament konjizzjoni ta' dak li jingieb ghall-iskrutinju taghhom u li eventwalment jiddeciedu l-kaz trattat quddiemhom skond in-normi generici applikabbli tad-dritt procedurali u kif ukoll dawk specjali emergenti mill-Kapitolu 380 tal-Ligijiet ta' Malta;

---

[8] Ara **John Farrugia et v. Wanapp Company Limited et** (Prim'Awla, 15 ta' Lulju, 2013 *per* Imh. A. Ellul): "*m'ghandux ikun li l-atturi jaghmlu argumenti bazati fuq kawzali li ma tkunx tissemma fir-rikors guramentat. Fir-rikors guramentat l-attur ghazel liberament kif jimposta l-kawza. M'ghandux ikun li wara li nghalaq il-gbir tal-provi jressaq argumenti li bih jintroduci kawzali godda li ma jissemmewx fl-att promotur.*"; **Maypole Bakery Limited v. Etienne Vella** (Prim'Awla, 15 ta' Lulju, 2013 *per* Imh. A. Ellul; mhux appellata): "*Fit-talbiet tar-rikors guramentat m'hemmx kompriza talba ghall-hlas ta' xoghol li sar mill-attrici fil-fond ... ghall-beneficcju tal-konvenut. Jekk il-qorti kellha tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas is-somma ... tkun qeghda taghti lill-kumpannija attrici affarijiet li ma ntalbux.*"; u **Antonio Caramagna v. Lennart Attard et** (Prim'Awla, 15 ta' Lulju, 2013 *per* Imh. A. Ellul; mhux appellata). Ukoll, fis-sentenza *in re* **Joseph Portelli et v. Avukat Dr. Anton Refalo** (Appell Superjuri, 22 ta' Frar, 2013) inghad hekk: "*Gialadarba l-konvenuti jibbazaw id-difiza taghhom fuq 'il fatt li l-fond taghhom igawdi minn servitú li l-fond tal-attur jilqa' l-ilma mit-terrazzin permezz ta' katusa li ghaddejja mill-garaxx tal-attur, il-konsiderazzjonijiet li trid taghmel il-qorti huma a bazi ta' din id-difiza u mhux ta' xi jedd personali jew reali ta' xorta ohra* [...] *Jekk ikun mod iehor il-qorti tkun qeghda tiddeciedi extra petita ghaliex tkun qeghda tiddeciedi fuq difiza li ma tressqitx.*"

[9] L-eccezzjoni ta' intempestività hi kkunsidrata bhala eccezzjoni dilatorja u ghalhekk ghandha tigi sollevata *in limine litis*. Dwar dan ara d-decizjonijiet *in re* **Carmelo Spiteri v. Luca Ellul** (Qorti tal-Kummerc, 28 ta' Mejju, 1965); *in re* **St. George's Bay Hotel Ltd v. Bay Street Holdings Ltd et** (Prim'Awla, 25 ta' Settembru, 2003); u *in re* **Iris Dalmas v. Ronnie German et** (Appel Inferjuri, 16 ta' Marzu, 2005).

vi. ghalhekk, min ghandu jiggudika ghandu jiehu konsiderazzjoni ta' l-allegazzjonijiet promossi (talbiet) u tad-difizi (eccezzjonijiet), ritwali *o meno*, li l-kontendenti javvanzaw u li jigu mpoggija ghall-iskrutinju gudizzjarju. Fi kliem iehor, min hu kjamat jiggudika l-vertenza, "*ghandu joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni, b'mod illi, waqt li hu obbligat li jokkupa ruhu mill-kwistjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet, minn naha l-ohra ma jistax jitratta u jirrisolvi kwistjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu*" (**Joseph Gatt v. Joseph Galea**, Appell Civili, 12 ta' Lulju, 1965). Jekk dan ma jigix minnu osservat, ikun qed jiskonfina fl-*ultra* jew fl-*extra* petizzjoni jew, jekk ma jaghmilx hekk, iwettaq *ab omessa decisione*. Ukoll, min hu tenut jarbitra u jiggudika ghandu joqghod u jiddeciedi strettament mad-difiza (eccezzjoni/jiet) mqanqla mill-avversarju u jekk ma jaghmilx dan ikun qed joltrepassa f'kamp li mhux rizervat ghalih, izda esklussivament lill-konvenut, salv dejjem fejn id-difiza jew eccezzjoni ma tirrigwardax norma li hi sollevabbli *ex officio*;

vii. dawn il-principji generali isofru deroga jew eccezzjoni meta jkun hemm kwistjonijiet li jinteressaw l-ordni pubbliku jew inkella f'dawk il-kazijiet fejn il-kaz partikolari jkun jehtieg, minhabba gustizzja ekwitattiva, ekwilibriju necessarju bejn l-esigenzi u l-interessi rispettivi tal-partijiet jew meta certi disposizzjonijiet huma applikabbli *officio iudicis*, ossia *ope legis*. F'dan is-sens wiehed hu mistieden jara t-taghlim riportat fid-decizjonijiet *in re* **Marchese Riccardo Cassar Desain noe v. Giovanni Spiteri** (Appell Civili, 25 ta' Novembru, 1927), *in re* **Melita Cable p.l.c v. Awtorità ta' Malta Dwar il-Komunikazzjonijiet** (Appell Inferjuri, 13 ta' Frar, 2009) u *in re* **Joseph Vella v. Henry Vella** (Prim'Awla, 8 ta' Jannar, 2016).

Dan it-Tribunal, vestit bil-fakultà li jiddeciedi dwar il-fondatezza *o meno* tat-talba attrici u l-eccezzjonijiet ghaliha, ma setax ma jidholx fil-kwezit tat-«tip ta' kawza mressqa mill-attur». Dan kien necessarju sabiex il-process ta' evalwazzjoni tal-provi u kwalsiasi eventwali rimedju jkun dejjem bazat fil-ligi u normi guridici applikabbli, f'kull stadju tal-proċediment.[10] Is-soluzzjoni ta' vertenza, ftit jew wisq, u fost hwejjeg ohra, tiddependi mill-pedamenti taghha, u dawk il-pedamenti huma riflessi f'dak li jintalab fl-att promotur li jirradika l-gurisdizzjoni u l-kompetenza tat-Tribunal.

Tali osservazzjonijiet kienu necessarji in vista ta' dak registrat fl-udjenza tad-9 ta' Mejju, 2016 minn dan it-Tribunal, diversament presjedut, illi fiha ghazel jistrada l-procediment odjern tramite s-segwenti verbal:

> "*It-Tribunal sema' nformalment lill-partijiet u lid-difensuri taghhom u jidher li l-kwistjoni tirrigwarda l-mod ta' kif qed jigu apporzjonati l-ispejjez tal-komun kif*

[10] "*Hemm tlett fazijiet successivi li iwasslu ghal perfezzjonament ta' sentenza; d-deliberazzjoni, id-dokumentazzjoni u l-emissjoni.*" (ara **Anthony Zammit v. Kummissarju tat-Taxxi Interni**, Prim'Awla, 3 ta' Ottubru, 1979 *per* Imh. A. Rutter Giappone; mhux pubblikata).

ukoll dwar kif saru certu spejjez da parti tal-attur. Id-difensuri tal-partijiet jaqblu li ma hemm l-ebda regolamenti li jirrigwardaw il-komun li gew registrati bil-mod preskritt fil-Kap. 398. In vista tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 11 tal-Kap 398, it-Tribunal jidhirlu li sabiex din il-vertenza tigi rizolta jrid jigi deciz il-valur li a bazi tieghu jridu jinqasmu l-ispejjez u dan a tenur tal-Artikolu 11 tal-Kap 398. It-Tribunal in vista ta' dan jahtar bhala perit tekniku lil Perit Gorg Cilia sabiex jaccedi fil-condominium u wara li jara l-atti tal-kawza, jiddecidi kif ghandhom jinqasmu l-ispejjez fit-temini tal-Artikolu 11 tal-Kap 398. Il-perit ghandu wkoll il-jedd li jisma l-partijiet u lill-condomini l-ohra li ghandhom propjetà fil-condominium bil-gurament u ghalhekk qed jinghata l-fakoltà li jamministra l-gurament."

Fil-fehma tat-Tribunal, kif prezentement presjedut, id-direzzjonijiet fuq citati kienu erronji u klassifikaw malment il-litigju bejn il-kontendenti u anke, bhala konsegwenza, l-andament tal-gbir tal-provi tal-partijiet. Il-punt fokali ta' din il-kawza qatt ma kien l-ishma tal-konvenuti bhala *condomini* dissidenti dwar il-partijiet komuni tal-korp ta' bini (condominium) bl-isem ta' "Bernice Court". Il-kwezit post bl-azzjoni attrici kien semplici, ossia r-rifuzjoni ta' flejjes mahruga mill-parti attrici ghan-nom tal-konvenuti li ma riedux ihallsu sehemhom kif gja' puntwalizzat aktar 'il fuq f'din is-sentenza. F'dan il-procediment, l-allegazzjoni attrici kienet bejn parti (i.e., l-attur) li riedet tigi kanonizzata kreditrici tal-parti avversarja (i.e., il-konvenuti Chircop u Grech) f'ammont determinat (i.e., €617.50c) u xejn oltre hekk. Ghalkemm l-eccezzjonijiet ta' Chircop u Grech jitkellmu dwar l-ishma taghhom bhala *condomini*, dan il-fatt wahdu ma kienx jiznatura l-azzjoni ta' l-attur u jaghmilha wahda diversa minn dik originarjament imressqa.

Inoltre, bir-referenza specifika ghall-Att Dwar il-Condominia (Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta), it-Tribunal, kif presjedut dakinhar, kien qed jinnewtralizza l-eccezzjoni preliminari (i.e., dwar inkompetenza u karenza ta' gurisdizzjoni) ta' whud mill-kontendenti tramite semplici verbal. B'tali direttivi u direzzjonijiet it-Tribunal kien, f'dak il-punt, qieghed implicitament jiddeciedi illi hu kien kompetenti u kellu d-debita gurisdizzjoni li jiehu qies ta' certu kweziti bla ma kien halla lill-partijiet igibu provi dwar u/jew jitrattaw l-istess. Wara kollox, hi disposizzjoni espressa tal-ligi illi "*L-eċċezzjoni ta' inkompetenza jew ta' illeġittimità ta'persuna, u l-eċċezzjonijiet ta' transazzjoni, arbitraġġ, resjudicata, preskrizzjoni jew nullità ta' atti, għandhom jiġu deċiżi b'kapi għalihom, qabel, jew flimkien mas-sentenza fuq il-meritu*." (*ex* Art. 730 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta).

Jekk kien hemm xi kwistjoni li kienet tikkoncerna d-divizjoni ta' l-ispejjez tal-komun relattivi ghall-konvenuti bhala *condomini* ta' l-imsemmi korp ta' bini, din kienet kwistjoni purament accessorja u distakkata mill-vertenza attrici, liema kwistjoni kellha, se mai, tigi rivolta quddiem sede gudizzjarja jew quasi-gudizzjarja opportuna minn dik il-parti dissidenti, li ghandha jedd tiddefinixxi l-jeddijiet kondominali proprji.

Skond l-Art. 3(2) tal-Kapitolu 380 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kompetenza ta' dan it-Tribunal hi li "*ikollu ġurisdizzjoni biex jisma' u jaqta' biss it-talbiet kollha ta' flus ta'*

ammont ta' mhux iżjed minn ħamest elef euro (€5,000)" mentri fid-direzzjonijiet moghtija fl-udjenza tad-9 ta' Settembru, 2016 dan it-Tribunal, diversament presjedut, oltrepassa tali gurisdizzjoni billi ghamel applikabbli fil-procediment odjern kwistjonijiet li ma jidhlux fis-setgha tieghu, bi strapp ghal dak statwit fl-Art. 3(5) tal-Kapitolu 380 li jippreskrivi illi, "*Kawżi li fihom jindaħlu kwistjonijiet dwar proprjetà ta' beni immobbli, piżijiet jew jeddijiet oħra mgħaqqdin mal-immobbli, għad li t-talba ma tkunx tiskorri ħamest elef euro(€5,000)* […] *ma jidħlux fil-ġurisdizzjoni tat-Tribunal.*" Fl-imsemmija direzzjonijiet gew imdahhla fil-prezenti proceduri aspetti, fatturi u kwistjonijiet li kienu jirrikadu f'legislazzjoni ohra (i.e., Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta) liema legislazzjoni kienet tidentifika r-rimedji applikabbli (*vide* elenku *supra*), min kellu interess iressaqhom (i.e., legittimità attiva) u sahansitra l-forum fejn dawn kellhom jigu intrattenuti (i.e., Kapitolu 387 tal-Ligijiet ta' Malta). Tali asserzjoni hi wkoll riflessa fil-kliem utilizzat taht l-Art. 30 ta' l-Att Dwar l-Arbitragg (Kapitolu 378 tal-Ligijiet ta' Malta) li jiddisponi li, "*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.*"

Jekk dan it-Tribunal jazzarda jiddeciedi l-kwistjoni ta' l-ishma tal-*condomini* – kif konkjuz mill-perit gudizzjarju tekniku – hu jkun qed jarroga ghalih setgha' li *ex lege* hi rivestita fil-kompetenza u fil-gurisdizzjoni ta' enti gudizzjarja jew kwazi-gudizzjarja ohra indipendenti minnu hekk kif preskritt fl-Art. 30 tal-Kapitolu 378 appena citat. Tali kwezit ghandu jigi intrattenut – jekk hekk jinhass mehtieg – fi proceduri differenti u *ad hoc* mill-parti interessata li tippersegwi l-istess u f'dan is-sens l-interessi u jeddijiet tal-partijiet interessati qed jithallew mittiefsa u impregudikati b'din id-decizjoni.

Bid-dovut rigward, il-prezenti Tribunal ma jistax jifhem l'ghaliex inholqot din il-konfuzjoni dwar kawza relattivament daqstant semplici. Sfortunatament, minn dak il-punt 'il quddiem (i.e, mill-udjenza tad-9 ta' Mejju, 2016) il-procediment ha binarju ghalih, li frankament qatt ma kellu jiehu. Huwa fid-dawl ta' tali direttivi li spiccaw biex gew imsejjha fil-proceduri odjerni persuni li ma kellhom qatt jippartecipaw fihom u dan ghax qatt ma kienu kontemplati fl-indoli ta' l-azzjoni attrici kif proposta. Hekk kif il-Qorti ta' l-Appell citat lill-poeta Ingliz John Milton [i.e., kwotazzjoni mill-poema "Paradise Lost" (ii., linja §996) fejn taqra hekk: «Confusion worse confounded»] fis-sentenza *in re* **John Grech pro et noe v. Christine Hellermann** (Appell Superjuri, 15 ta' Frar, 2015) biex tesprimi s-sens ta' konfuzjoni fl-andament tal-provi f'dik l-istanza gudizzjarja,[11] il-prezenti Tribunal, jaghmel l-istess u b'riferenza ghat-taghlim – semplici, izda intens u effikaci – ta' Ezopu, jghid: "*Beware lest you lose the substance by grasping at the shadow*."

[11] Ghat-thaddin ta' dan il-bran celebri ara, *inter alia*, s-sentenzi *in re* **Il-Pulizija v. Anthony Joseph Portelli** (Appell Kriminali, 22 ta' Dicembru, 2006 *per* Imh. V. De Gaetano); *in re* **The Republic of Malta v. Steven John Lewis Marsden** (Appell Kriminali, Superjuri, 23 ta' Ottubru, 2008); *in re* **The Police v. Ismail Guclu** (Appell Kriminali, Inferjuri, 14 ta' Settembru, 2011); u *in re* **Anthony Joseph Portelli v. L-Avukat Generali** (Prim'Awla [sede kostituzzjonali], 15 ta' Dicembru, 2011).

F'dan il-punt, jigi ribadit li l-istanza prezenti hi dwar il-hlas ta' ammont maghmul mill-parti attrici ghan-nom u fl-interess tal-konvenuti Chircop u Grech in virtù ta' l-Art. 1166(c) tal-Kodici Civili, l'ghaliex dawn it-tnejn ta' l-ahhar kienu rrifjutaw li jhallsu ghax dehrilhom li ma kienx ammont gust. Bl-istanza tieghu l-attur qed jezercita d-dritt ta' rivalsa li jirkupra somma ta' flus li suppost kellha tinhareg u tithallas mill-konvenuti Chircop u Grech. Imkien f'tali azzjoni ma kellhom jidhlu l-elementi, ingredjenti, aspetti u/jew fatturi dettati minn dan it-Tribunal, diversament presjedut, fil-verbal ta' l-udjenza *supra* citata.

Ghalhekk, il-vertenza odjerna ghandha tigi rizolta b'referenza ghall-fatti bazici appena delinejati u, allura, il-provi rakkolti fil-prezenti inkartament processwali ghandhom jigu evalwati u kalibrati fl-isfond ta' l-istess.

Issa li giet radrizzata l-indole tal-kawza prezenti, it-Tribunal jkompli biex jiddelibera u jikkunsidra hekk kif gej.

Jigi rilevat illi l-attur wera li effettivament hallas ammonti li kienu dovuti mill-konvenuti Kevin Chircop u Ivan Grech. Dan gie muri mill-kopji ta' l-ittri ufficjali mahruga fid-9 ta' Novembru, 2015 skond l-Art. 166A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jinsabu mehmuza ma' l-att promotur ta' dawn il-proceduri (ara *a foll*. 4–5 u *a foll*. 18–19) li jaghtu tifsira ta' l-ammont reklamat mill-attur minn kull wiehed mill-imsemmija konvenuti.

Minn kif imfassla t-tieni eccezzjoni ta' dawn iz-zewg konvenuti dawn jidhru illi qed jirrikonoxxu tali fatt bir-rizerva biss li huma ma jikkondividux il-qasma ta' l-ispejjez, ossia jekk hux bejn hames sidien jew inkella bejn tmienja.[12] Bil-fatt li dawn il-konvenuti jikkontendu li c-cifra domandata mill-attur hi "eccessiva", l-istess qed jaccettaw li hemm dejn kontra taghhom, izda biss li ma qedx jaqblu dwar l-ammontar ta' l-istess. Fi kliem iehor, mil-linja difensjonali tal-konvenuti Chircop u Grech jirrizulta illi huma jirrikonoxxu li kellhom jithallsu certu spejjez u jirrikonoxxu wkoll li l-attur Xerri hallas lil terzi certu ammont minflokhom. Li kieku dan kien altrimenti, certament l-eccezzjonijiet relattivi kienu jkunu mfassla mod iehor u zgur li tali fatt kien jirrizulta fil-kors tal-proceduri odjerni.

Dak li l-indikati zewg konvenuti ma jaqblux dwaru huwa li huma ghandhom ihallsu cifra anqas u cioè mhux €308.75c kull wiehed izda €192.96c. Minn kalkolu purament matematiku (jew aritmetiku) jirrizulta illi bil-fatt li dawn iz-zewg konvenuti jaqblu li jhallsu s-somma ta' €192.96c (li hu sehem wiehed minn tmienja) implicitament l-istess konvenuti qed jaqblu ma' l-ammont ta' €617.50c li qed jitlob l-attur. Dan ifisser lil-konvenuti qed jirrikonoxxu li l-attur zborsa ghalihom l-ammont li qed jitlob rizfuzjoni tieghu b'dawn il-proceduri.

---

[12] Dan hu dezunt ukoll mis-sustanza tax-xhieda moghtija mill-Kevin Chircop u Ivan Grech fis-seduta peritali datata 15 ta' Frar, 2017 (ara *foll*. 181–186 u *foll*. 186–188 rispettivament).

Minn qari tax-xhieda migbura quddiem il-perit gudizzjarju jidher li l-partijiet ikkoncentraw esklussivament fuq l-ispartizzjoni tal-ishma bejn is-sidien tal-blokka ta' appartamenti, u cioe' jekk dawn ghandhomx jinqasmu bejn hamsa (tezi attrici) jew inkella bejn tmienja (tezi konvenuti Chircop u Grech). Kif osservat hawn fuq, tali materja ma tistax tigi intrattenuta quddiem dan it-Tribunal izda quddiem sede ohra fejn min ghandu interess li jistabbilixxi l-ishma ekwi u gusti hu mehtieg iressaq azzjoni ad hoc (u mhux *per via d'eccezzione*).

Madanakollu – ghalkemm il-konkluzjonijiet teknici mhux ser jigu kunsidrati ghall-ghanijiet tal-prezenti decizjoni[13] (*ex* Art. 681 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta[14]) – il-provi rakkolti quddiem il-perit gudizzjarju tekniku xorta wahda gew interament valutati mill-prezenti Tribunal u dan sabiex jinsilet minhom dak li huwa rilevanti ghad-determinazzjoni tal-prezenti vertenza.

L-attur qed jitlob ir-rifuzjoni ta' l-ammont ta' €80.00c ghal "*repair of main water pipe in common area*" (*a fol*. 6) minnu mhallas permezz ta' *cheque* datat 25 ta' Gunju, 2015 (*a fol*. 7); l-ammont ta' €146.96c kont ta' l-elettriku u ilma imhallas bil-*card* fl-24 ta' Gunju 2015 (*a fol*. 8); l-ammont ta' €324.29c kont iehor ta' l-elettriku u ilma imhallas bi flus kontanti fit-28 ta' Ottubru, 2014 (*a fol*. 9); l-ammont ta' €505.00c ghal spejjez relatati mal-*lift* tal-blokka skond *statement* datat 25 ta' Lulju, 2014 (*a fol*. 10) li jidher li gie saldat fit-30 ta' Ottubru, 2014 (*a fol*. 11); l-ammont ta' €350.00c ghal spejjez relatati mal-*lift* tal-blokka skond *statement* datat 23 ta' Gunju, 2015 (*a fol*. 12) li jidher li gie saldat fis-6 ta' Lulju, 2015 (*a fol*. 13); u l-ammont ta' €137.50c konness ma' l-assigurazzjoni tal-partijiet komuni tal-blokka appartamenti (*a fol*. 15). Dawn l-ammonti jaghtu t-total komplessiv ta' €1,543.75c. Meta tali ammont jigi diviz b'hamsa (skond dak pretiz mill-attur) dan igib l-ammont ta' €308.75c kull sid, filwaqt li

[13] Tali rapport peritali jidher li huwa esklussivament imfassal fuq il-portata ta' l-Art. 11 tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta hekk kif espressament muri, *inter alia*, minn *fol*. 120 u *fol*. 122.

[14] Tali disposizzjoni tghid hekk: "*Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha*." Kif inhu maghruf, relazzjoni peritali hi semplici espressjoni ta' l-opinjoniijiet tal-perit gudizzjarju, liema opinjonijiet ma jivvinkolawx lill-Qorti jew lit-Tribunal. Ghalhekk, ferm opportuna hi l-osservazzjoni maghmula fis-sentenza *in re* **Onor. Emmanuele Tabone, M.L.A. ne. et v. Onor. Imhallef Dr. Alberto Magri, B.Litt., LL.D., et** (Appell Civili, 4 ta' Marzu, 1963), li kienet qed tikkwota minn sentenza precedenti fl-ismijiet "Padre Pizzuto v. Onor Edwin Vassallo" (Appell Civili, 24 ta' Ottubru, 1928), dwar l-influwenza tar-riljevi/opinjonijiet tal-periti gudizzjarji. Fiha hemm asserit hekk: "*Costoro sono semplici consulenti, semplici opinanti, mentre i magistrati sono rivestiti del diritto di valutare questi pareri, attingervi gli utili schiarimenti che possono contenere, di giudicarli, insomma, secondo i loro lumi e la loro coscienza, ma senza mai cedere le loro nobili ed importanti attribuzioni*." Inoltre, kif awtorevolment affermat, "*Quando, per risolvere una controversia, occorre la conoscenza di regole o dottrine di arte o di scienza estranee alle cognizioni normali del giurista, nulla di più naturale che il magistrato consulti persone in quella scienza o in quell'arte esperte. Ma poichè la decisione della lite è ufficio pubblico del magistrato, la risposta dell'esperto non deve imporsi alla sua coscienza. È un suggerimento, una guida, che il giudice terrà in pregio, secondo l'intelligenza e la ragione gli additano, ossia nella misura della persuasione determinata in lui dalle dimostrazioni e dalle conclusioni del perito, coordinate e messe in rapporto logico con ogni fatto sicuramente accertato mediante altri mezzi di istruzione. L'opera del perito sostituirebbe altrimenti quella del magistrato, se non del tutto, almeno in una parte essenziale. Onde si capisce come sia principio necessario, dalla legge esplicitamente sanzionato, che l'avviso dei periti non vincola l'autorità giudiziaria, la quale deve pronunciare secondo la propria convinzione*" (*cfr*. **LODOVICO MORTARA**, "Manuale della Procedura Civile", UTET 1921; Vol. I, §425, p.438).

jekk jigi suddiviz bi tmienja (skond dak allegat mill-konvenuti Chircop u Grech) dan igib l-ammont ta' €192.96c.

Jekk tali spartizzjoni hijiex gusta jew le jew hijiex tajba jew hazina, jibqa' l-fatt illi l-attur hareg tali flus u l-istess ghandu jigi rifuz tali ammont.[15] Jekk l-konvenuti jidhrilhom xort'ohra, huma ghandhom rimedji appoziti li jistghu jiehdu rikors ghalihom sabiex jidentifikaw u jikwantifikaw sehemhom.

Dan it-Tribunal bl-ebda mod ma qed jghid li l-assunti tal-konvenuti Chircop u Grech m'ghandhomx valur, izda sempliciment li l-istess assunti ma jistghux jigu mistharga fil-prezenti litigju. Jekk l-imsemmija konvenuti jidhrilhom li ghandhom ihallsu ammont inferjuri jew divers (skond spartizzjoni ohra differenti), huma ghandhom jirrikorru ghal proceduri u rimedji ohra. Certament, ma jistghux jigu infiltrati kweziti *per via d'eccezione* li jezorbitaw mill-kompetenza u/jew gurisdizzjoni *ratione materiæ* ta' dan it-Tribunal.

Fl-ahhar, bi twegiba ghat-tielet eccezzjoni tal-konvenuti Chircop u Grech, it-Tribunal josserva illi ma jidhirx li l-attur ressaq l-istanza tieghu *qua* amministratur tal-blokka "Bernice Court" ai termini ta' l-Art. 17(1) tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta[16] izda bhala individwu residenti fl-imsemmi korp ta' bini li ha l-izbriga li jhallas sehem haddiehor li hu wkoll residenti fl-istess kumpless ta' bini. Tali hlas kien ghal beneficju tar-residenti tal-korp ta' bini kollu, inkluz ta' l-indikati konvenuti. Ghalhekk l-ilment li l-attur mhux registrat bhala amministratur u li lanqas m'hemm assocjazzjoni valida u skond il-ligi m'ghandha l-ebda valur fil-prezenti proceddiment.

Ghal dak li jikkoncerna il-kjamati in kawza John u Josephine konjugi Magro, Francis u Maria konjugi Magro u Marlene u Christopher konjugi Saliba – fid-dawl ta' dak fuq diskuss – dawn gew imsejha inutilment u ghalhekk ghandhom jigu mehlusa mill-harsien tal-gudizzju.

GHALDAQSTANT, ghall-motivi u konsiderazzjonijiet hawn fuq maghmula, it-Tribunal qed jiddeciedi dan il-kaz hekk:

I. Jichad l-eccezzjoni preliminari dwar l-inkompetenza u nuqqas ta' gurisdizzjoni tat-Tribunal Ghal Talbiet Zghar sollevata mill-konvenuti Kevin Chircop u Ivan Grech u tal-kjamati in kawza John u Josephine konjugi Magro u ta' Francis u Maria konjugi Magro;

---

[15] L-attur Xerri jghid illi kellu jhallas ghax "*Jiena ircivejt il-kont tal-lift li bghati s-sur Magro (li kien jiehu hsieb qabli) u hallasthom ghax id-dawl jaqtugh u l-lift jieqaf jahdem*" (*a fol*. 143). Jghid ukoll li tali kont kien ilu pendenti ghal madwar sitt xhur (*a fol*. 143).

[16] L-Art. 17(1) tal-Kapitolu 398 jghid hekk: "*Għar-rigward ta' kull ħaġa li jkollha x'taqsam mal-partijiet komuni tal-condominium, l-amministratur għandu r-rappreżentanza tal-condomini kollha kif ukoll il-kapaċità ġudizzjarja u legali li jħarrek lill-condomini jew lil terzi u li jiġi mħarrek.*"

II. Jilqa' t-tielet eccezzjoni tal-kjamati in kawza John u Josephine konjugi Magro u ta' Francis u Maria konjugi Magro u jillibera lill-istess mill-osservanza tal-gudizzju. Anke il-kjamati in kawza Marlene u Christopher konjugi Saliba qed jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

III. Jichad l-eccezzjonijiet kollha rimanenti sollevati mill-konvenuti Kevin Chircop u Ivan Grech;

IV. Jilqa' it-talba attrici u jikkundanna lill-konvenut Ivan Grech ihallas lill-attur l-ammont ta' €308.75c u lill-konvenut Kevin Chircop ihallas lill-attur l-ammont ta' €308.75c;

Salv ghal dak li ser jinghad dwar il-kjamati in kawza, l-ispejjez ta' dawn il-proceduri (u ta' dawk ta' l-ittri gudizzjarji skond l-Art. 166A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta), ghandhom ikunu a karigu tal-konvenuti Kevin Chircop u Ivan Grech solidalment bejniethom, bl-imghax legali fuq l-ammonti dovuti mil-1 ta' Jannar, 2014 sad-data tal-pagament effettiv u finali.

Minhabba c-cirkostanzi tal-kaz [*ex* Art. 10(1) tal-Kapitolu 380 tal-Ligijiet ta' Malta], l-ispejjez relattivi ghall-kjamati in kawza John u Josephine konjugi Magro u ta' Francis u Maria konjugi Magro ghandhom jigu sopportati mill-istess kjamati in kawza.

ft. **AVV. DR. KEVIN CAMILLERI XUEREB**
Gudikatur

ft. **ADRIAN PACE**
Deputat Registratur