FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 18 ta' Settembru, 2018

Talba Nru: 186/2018PM1

Dr. Ryan Falzon (247586(M)) fil-kwalita` tieghu ta' amministratur tal-condominium bl-isem Birguma Heights Apartments

Vs

Kevin Spiteri (298783(M)) u Bertha Attard (375286(M))

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fit-30 t'April, 2018 permezz ta' liema l-attur qed jitlob li l-konvenuti jigu dikjarati debituri favurih fis-somma ta' elf erba' mija u hamsa u tletin euro (€1435) rapprezentanti arretrati ta' kontribuzzjonijiet annwali tal-istess kondominju u konsegwentement jigu kkundannati jhallsu lir-rikorrenti l-istess

somma, bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-istess konvenuti inkluz dawk tal-mandat ta' sekwestru intavolat kontestwalment mar-rikors.

Ra d-dokumenti annessi mal-istess talba.

Ra r-risposta datata 11 ta' Mejju, 2018 permezz ta' liema l-intimati wiegbu :

1. Illi l-esponenti huma sidien ta' maisonnette A4, Birguma Heights Apartments, Andrea Debono Street, Naxxar liema maisonnette ghandha « entratura indipendenti ghalih » u « hielsa minn kull dritt ta' terzi kemm reali u kemm personali », skont il-kuntratt ta' bejgh insinwat man-Nutar Patrick Critien fis-sitta (6) ta' Jannar, elfejn u tnax (2012).
2. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u huma intizi biss sabiex itelfu lill-esponenti fil-pacifiku pussess liberu tal-proprjeta` tieghu.
3. Illi ma huwiex minnu li dan il-maisonette jifforma parti mill-kondominju ta' Birguma Heights Apartments u dan ghar-ragunijiet li ser jigu pruvati waqt is-smiegh tal-kawza.
4. Illi l-esponenti ma ghandu ebda uzu, jew access ghal-common parts tal-Kondominju Birguma Heights Apartments, ghajr « ghall-maintenance tat-tankijiet tal-ilma … l-istess dritt ta' manutenzjoni jsir min-nies tas-sengha wara pre-avviz lill-Owners Association tal-block sovrappost ».
5. Illi di piu`, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda stante li dina l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex il-kompetenza tiddeciedi dwar kwistjonijiet ta' din in-natura u dan ghaliex, kif spejgat fl-artikolu 26 u l-artikolu 30 tal-Att dwar il-Condominia, talbiet li johorgu minn dan l-att ghandhom jigu riferuti ghal arbitragg u mhux soggetti ghal gudizzju ta' dan il-Qorti.
6. Illi t-talbiet attrici huma preskritti u dan skond l-artikolu 2148 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

   Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-attur, inkluz dawk tal-mandat ta' sekwestru intavolat kontestwalment mill-attur.

Ra li, kif verbalizzat fl-4 ta' Gunju, 2018 dan it-Tribunal ordna l-inverzjoni tal-provi limitatament fir-rigward tal-hames u s-sitt eccezzjonijiet mressqa mill-intimati u li, bi qbil bejn il-partijiet, gie dikjarat li qabel jigi deciz il-mertu ser tinghata sentenza fir-rigward tal-istess hames u sitt eccezzjonijiet.

Ra li, waqt is-seduta tat-12 ta' Lulju, 2018 l-avukat tal-intimati iddikjara li, fir-rigward tas-sitt eccezzjoni koncernanti l-preskrizzjoni din kienet qed tigi irtirata u fir-rigward tal-hames eccezzjoni koncernanti l-kompetenza tat-Tribunal l-intimat m'ghandux provi x'jipproduci. L-atturi iddikjaraw ukoll li, min-naha taghhom, ma hemmx provi xi jressqu fir-rigward tal-hames eccezzjoni.

Illi waqt l-istess seduta tat-12 ta' Lulju, 2018, it-Tribunal sema' t-trattazzjoni tar-rapprezentanti legali tal-partijiet u ddifferixxa l-kawza ghas-sentenza limitatament fir-rigward tal-hames eccezzjoni ghad-data tal-lum.

Ikkunsidra

Illi din hija decizjoni preliminari limitata ghall-hames eccezzjoni koncernanti l-kompetenza *ratione materiae* ta' din it-Tribunal. Permezz tal-istess eccezzjoni l-intimat jissottometti li "*it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda stante li din l-Onorabbli Qorti* (sic) *ma ghandhiex il-kompetenza li tiddeciedi dwar kwistjonijiet ta' din in-natura u dan ghaliex, kif inhu spjegat fl-artikolu 26 u l-artikolu 30 tal-Att dwar il-Condominia, talbiet li johorgu minn dan l-att* (sic) *ghandhom jigu riferuti ghall-arbitragg u mhux siggett ghall-gudizzju ta' dan il-Qorti* (sic)"

Illi f'dan ir-rigward jigi nutat li l-artikoli tal-**Att dwar il-Condominia** (Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta) citati mill-intimat jipprovdu espressament is-segwenti :

> "*26. 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.*"

> "*30. 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.*" (enfazi mizjuda)

Ghaldaqstant huwa car li l-intenzjoni tal-legizlatur kienet proprju dik li jillimita l-kompetenza tal-Qrati ordnarji, inkluz it-Tribunal odjern, fejn l-azzjoni tkun tirrigwardja tilwima li skont l-istess **Att dwar il-Condominia** tkun trid tigi riferuta ghal arbitragg jew tista' tigi hekk referuta. Ovvjament l-intenzjoni kienet dik li l-procedura tal-arbitragg tkun wahda aktar spedita u amikevoli minn dik formali u kontenzjuza quddiem il-Qrati ordinarji u kwindi, tenut kont ukoll tal-htiega li jibqa' jinzamm il-buon vicintat kemm jista' jkun anke meta jinqalghu tilwimiet bejn condomini, il-procedura tal-arbitragg giet ikkunsidrata bhala wahda aktar idoneja sabiex tinsab soluzzjoni ghat-tilwima li tkun inqalghet.

Bhala parentezi jinghad li t-Tribunal kif presjedut ghandu dubbji serji tieghu kemm il-procedura tal-arbitragg tista' effettivament isservi il-funzjoni intiza mil-legizlatur, *multo magis* illum il-gurnata meta l-proceduri quddiem it-Tribunal odjern huma daqstant iehor intizi li jkunu spediti bi spejjez li huma wkoll bosta drabi aktar mizurati minn dawk tal-arbitragg. Bosta drabi qed jigri li l-eccezzjoni tal-kompetenza titqanqal mill-intimat bil-hsieb oppost ghal dak tal-legizlatur u cioe`, mhux sabiex tara li l-kawza tigi determinata

b'mod amikevoli u b'inqas dewmien possibbli, imma sabiex jara li jtawwal ulterjorment il-proceduri u b'hekk tigi stulitifikata l-possibilita` li gustizzja ssir f'qasir zmien. Problemi ta' dan it-tip certament m'humiex eskluzi mil-ligi stess li sahansitra tipprova tiddistingwi bejn dawk l-azzjonijiet li jistghu isiru quddiem u jigu decizi mill-Qrati ordinarji u dawk ohrajn li jridu jsiru quddiem l-arbitru anke meta wiehed ikun qed jikkunsidra l-istess materja bhalma huma aspetti ta' condominium jew incidenti awtomobilistici. Dana ovvjament ma jsiffirx li t-Tribunal jew il-Qrati ordinarji ghandhom b'xi mod jiddefendu l-kompetenza taghhom anke meta din tinsab espressament eskluza mill-ligi.

Illi, minkejja s-surrefertit, huwa car li anke f'dan il-kaz it-Tribunal ghandu l-kompitu li jiddeciedi jekk l-azzjoni odjerna koncernanti talba ghall-hlas ta' arretrati ta' kontribuzzjonijiet annwali relattivi ghall-kondominju hijiex wahda minn dawk it-tilwimiet kkunsidrata mill-**Att dwar il-Condominia** u kwindi li ma jaqghux fil-kompetenza tat-Tribunal odjern. Jigi nutat minnufih li dan il-punt gie diga` deciz mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) permezz tad-decizjoni fl-ismijiet **Grace Scicluna noe. v. Antonia Attard Gialanze noe.** deciza fil-24 ta' Gunju, 2015 fejn intqal is-segwenti :

> « *Illi minn qari tat-talba jirrizulta illi l-pretensjoni attrici hija wahda ghal kundanna ghal hlas ta' somma determinata u dana kemm bhala arretrati ta' kontribuzzjonijiet kif ukoll ghal sehem l-appellanti minn spejjaz inkorsi fil-lift u l-partijiet komuni.* (…) *Skont ir-Raba' Skeda ta' l-Att Dwar l-Arbitragg (Kap.387), kull tilwima ta' condominium skont l-istess l-Att dwar il-Condominia (Kap.398) ghandha tigi sottomessa ghal arbitragg mandatarju.* (…) ***<u>L-Att Dwar l-Arbitragg ma jikkontemplax li kull kaz li jikkoncerna kwistjonijiet dwar condominia ghandu jigi riferut ghall-arbitragg, izda hemm diversi disposizzjonijiet li</u>***

espressament jikkontemplaw meta kwistjoni ghandha tmur ghall-arbitragg bhas-segwenti ezempji:-

(i) ***Art. 8(7) li jitkellem dwar l-alterazzjonijiet;***

(ii) ***Art.11 (5) meta condominus iqis li sehemu mill-ispejjes m'huwiex gust;***

(iii) ***Art.14 (8) meta condominus iqis li sehemu mill-ispejjes ta' rikostruzzjoni u ta' insurance m'huwiex gust;***

(iv) ***Art.19(3) dwar rimedji kontra decizjonijiet tal-Amministratur;***

(v) ***Art.23 u 24 opposizzjoni ghad-decizjonijiet tal-laqghat jew ghar-regolamenti tal-condominium;***

(vi) ***Art.25 meta ma jsirux regolamenti tal-condominium.***

(…) (J)*iġi osservat minn din il-Qorti illi l-mertu tal-kawża odjerna ma jinkwadrax f'ebda waħda minn dawk iċ-ċirkostanzi imsemmija fil-Kapitolu 398 fejn kwistjoni għandha tiġi riferuta għall-arbitraġġ mandatorju.*

Illi anke jekk gratia argomenti il-pretensjoni attrici kellha titqies bhala wahda min dawk li ghandha tigi regolata b'arbitragg, xorta wahda l-appellanti kienet tenuta issegwi l-procedura stabbilita fl-artikolu 15 tal-Att dwar l-Arbitragg. (...) Dak li kellha taghmel l-appellanti, allura, kien illi qabel ma tressaq kwalsiasi eccezzjoni taghmel talba appozita ghall-waqfien ta' proceduri istitwiti quddiem it-Tribunal minhabba li l-kwistjoni kellha tigi regolata bil-procedura tal-arbitragg. (...) Fil-kaz in ezami l-appellanti kjarament ma segwietx il-procedura stabbilita fl-Artikolu 15(3) tal-Kap.387 tal-Ligijiet ta' Malta izda, kuntrarjament ghal dak dispost fl-imsemmi

artikolu tal-Ligi, una volta notifikata bl-Avviz promotur ipprocediet billi ressqet l-eccezzjonijiet taghha – inkluza eccezzjoni fil-mertu – ghat-talbiet attrici fir-risposta taghha. Dan iwassal sabiex ***din il-Qorti tiddikjara li t-Tribunal kellu fil-fatt il-kompetenza li jisma' u jiddeciedi tali kaz ghaliex it-talba kienet dik ghal hlas ta somma flus u xejn izjed u ma jidhirx langas illi l-appellanti ikkontestat dan is-sehem taghha.*** " (enfazi mizjuda)

It-Tribunal jaqbel perfettament mal-kunsiderazzjonijiet maghmulin mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) kif hawn fuq citati u jsib li tali kunsiderazzjonijiet huma pjenament applikabbli ghall-kaz in ezami wkoll.

Illi hekk ukoll fil-kaz in ezami

1. It-talba imressqa mill-attur tirreferi ghal arretrati ta' kontribuzzjonijiet annwali allegatament dovuti mill-konvenuti.
2. L-eccezzjonijiet imressqin mill-intimat, fil-mertu, huma limitati ghas-segwenti:
   (a) Illi l-esponenti huma sidien ta' maisonnette A4, Birguma Heights Apartments, Andrea Debono Street, Naxxar liema maisonnette ghandha « *entratura indipendenti ghalih* » u « *hielsa minn kull dritt ta' terzi kemm reali u kemm personali* », skont il-kuntratt ta' bejgh insinwat man-Nutar Patrick Critien fis-sitta (6) ta' Jannar, elfejn u tnax (2012).
   (b) Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u huma intizi biss sabiex itellfu lill-esponenti fil-pacifiku pussess liberu tal-proprjeta` tieghu.
   (c) Illi ma huwiex minnu li dan il-maisonette tifforma parti mill-kondominju ta' Birguma Heights Apartments u dan ghar-ragunijiet li ser jigu pruvati waqt is-smiegh tal-kawza.

(d) Illi l-esponenti ma ghandu ebda uzu, jew access ghal-common parts tal-Komdominju Birguma Heights Apartments, ghajr « *ghall-maintenance tat-tankijiet tal-ilma … l-istess dritt ta' manutenzjoni jsir min-nies tas-sengha wara pre-avviz lill-Owners Association tal-block sovrappost* ».

Kwindi huwa car li, permezz tal-bqija tal-eccezzjonijiet tieghu, l-intimat mhux qed jikkontesta il-kwantifikazzjoni tal-kontribuzzjoni rikjesta minnu *per se*. Min-naha l-ohra qed jikkontesta t-talba a bazi tal-fatt li skont hu, il-proprjeta` tieghu ma tiffurmax parti mill-condominium. Huwa maghruf u jinsab diversi drabi deciz li l-kompetenza tal-Qrati tigi determinata kemm mit-talba tal-attur kif ukoll mill-eccezzjonijiet imressqin mill-konvenuti.

Ghaldaqstant jirrizulta car li l-mertu tal-kawza odjerna ma jaqax entro l-parametri ta' xi wahda minn dawk it-tilwimiet indikati hawn fuq koncernanti disgwid bejn condomini. Il-mertu tal-kaz odjern jittratta proprju dwar il-kwistjoni jekk l-intimat jistax u/jew ghandux jigi kkundannat ihallas somma determinata ta' flus billi jitqies bhala condominus jew le, skont kif eccpit minnu, – materja li certament ma' tista' tigi inkwadrata bl-ebda mod taht dawk it-tilwimiet li l-**Att dwar il-Condominia** ghandhom jigu soggetti ghal arbitragg. Effettivament il-posizzjoni mehuda mill-intimat hija fiha nnifisha kontradittorja u dana ghaliex, lilhinn minn dak kollu hawn fuq determinat, ma jistax fl-istess nifs jipprova jargumenta li huwa m'huwiex condominus ai fini tal-ligi (ergo l-**Att dwar il-Condominia** ma japplikax ghalih) u jargumenta wkoll li t-tilwima odjerna hija wahda minn dawk koncernanti condominium u li skont l-Att ghandha tigi riferuta ghall-arbitragg. Jekk, skont kif eccepit minnu, huwa m'huwiex condominus, l-**Att dwar il-Condominia** ma jistax jigi ritenut applikabbli ghalih.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jichad il-hames eccezzjoni tal-intimat bl-ispejjez ta' din il-procedura a karigu tal-istess intimat u jordna l-prosegwiment tal-kawza.

Av. Dr. Philip M. Magri