FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Illum 18 ta' Marzu, 2021

Avviz Numru 81/2020

Nutar Dottor George Spiteri Debono

vs

Tabar Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-Attur ipprezentat fil-15 ta' Gunju, 2020, li permezz tieghu talab lis-socjeta' konvenuta tghid ghaliex m' ghandiex tkun ikkundannata minn din il-Qorti sabiex thallas:

"Thallas lill-attur is-somma ta' tmint elef euro (€8,000.00) rapprezentanti r-rifuzjoni tal-ammont minnu mhallas lilek ai termini tal-l-iskrittura privata datata s-7 ta' Marzu 2019 hawn annessa (Dok. 'GSD 1') billi minkejja illi per forza tal-istess skrittura privata inti obbligajt ruhek illi tghaddi lill-attur il-formoli tac-"Change of Applicant" u tac-"Change of Architect", iffirmati minnek u mill-Perit tieghek rispettivament, u dan fi zmien sebat (7) ijiem mid-data tal-istess skrittura privata, liema formoli tac-"Change of Applicant" u tac-"Change of Architect" kienu jirrigwardaw l-applikazzjoi ghall-hrug tal-permess ta' zvilupp bin-numru ta' referenza 'PA/734/18' u l-proceduri ta' appell mid-decizjoni ta' hrug tal-istess permess illi kienu qeghdin jinsteghmu quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar (l-Appell Nru. PAB/00409/18 u l-Appell Nru. PAB/00412/18), inti bqajt inadempjenti billi nqast milli tghaddi lill-attur il-formola tac-"Change of Architect" iffirmata mill-Perit tieghek, u dan prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna, inkluz, okkorrendo, dikjarazzjoni li s-socjeta' konvenuta hija responsabbli ghall-hlas tar-rifuzjoni mitluba mill-attur in lineja ta' danni minnu sofferti minhabba l-inadempjenza kuntrattwali msemmija tas-socjeta' konvenuta billi b' rizultat ta' tali inadempjenza kuntrattwali l-attur ta' xejn effettivament hallas lis-socjeta' konvenuta s-somma li taghha qieghed jitlob rifuzjoni, kif ukoll dikjarazzjoni illi l-ftehim kuntrattwali ta' bejn il-partijiet, u cioe' l-klawsola relevanti tal-precitata skrittura privata illi per forza taghha s-socjeta' konvenuta assumiet l-obbligu kuntrattwali msemmi versu l-attur, huwa mahlul b' rizultat tal-inadempjenza kuntrattwali tas-socjeta' konvenuta.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju ipprezentat kontestwalment fl-ismijiet premessi u tal-ittra ufficjali bin-numru 575/2020 ipprezentata fir-registru ta' din l-Onorabbli Qorti ai termini tal-Artikolu 166A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta fit-3 ta' Marzu 2020 fl-istess ismijiet, u bl-imghax legali mill-14 ta' Marzu 2019, cioe' d-data illi fiha s-socjeta' konvenuta

obbligat ruhha illi tghaddi l-formola tac-"Change of Architect" in kwistjoni lill-attur sad-data tal-effettiv pagamenti, kontra s-socjeta' konvenuta, li r-rapprezentanti ta' liema huma minn issa stess ngunta ghas-subizzjoni taghha."

Rat ir-Risposta tas-socjeta' konvenuta pprezentata fis-6 t' Awwissu, 2020 fejn eccepiet illi:

It-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt u bhala tali ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess ghar-ragunijiet segwenti:

1. *Fl-ewwel lok ma hemm l-ebda bazi guridika ghall-azzjoni odjerna u b' hekk ma hemm ebda tali bazi 'il ghaliex ghandha tithallas is-somma ta' tmint elef ewro (€8,000) lir-rikorrenti. Dan ghaliex l-iskrittura privata datata s-7 ta' Marzu, 2019 hija inekwivoka f' li m' ghamlitx il-hlas tas-somma precitata kundizjonali fuq il-bidla tal-applikant u l-bidla tal-arkitett fil-konfront tal-applikazzjoni ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp bir-riferenza numru 'PA/743/18'. L-obbligu assunti mill-esponenti, li jirrigwardaw l-bidla tal-applikant u l-bidla tal-arkitett huma ta' xorta indipendenti mill-obbligu tal-hlas tat-€8,000, ghall-kuntrarju ta' dak li jinghad fir-rikors promotur.*
2. *Fit-tieni lok, minghajr pregudizzju ghall-premess, is-somma riklamata kienet dovuta mir-rikorrenti ghal ragunijiet ghal kollox differenti minn dawk imsemmija fir-rikors promotur; dan ghaliex din is-somma kienet hekk dovuta in linea ta' rifuzjoni ta' spejjez li kien imsejjes il-hlas ta' tmint elef ewro (€8,000). Dan gie kkonfermat mir-rikorrenti stess in iskritt u kif ukoll fil-konvenju datat 23 ta' Frar 2019.*

3. *Fit-tielet lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-iskrittura privata datata s-7 ta' Marzu 2019, tikkontempla l-impossibilita' fl-ezekuzzjoni ta' parti mill-obbligu assunt mill-esponenti. Dan ghaliex, kif irrizulta lill-kontendenti wara l-iffirmar tal-imsemmija skrittura, skont id-direttivi relevantu tal-Kamra tal-Periti, kwalunkwe bidla ta' Arkitett ghandha ssir bejn il-periti biss, minghajr indhil ta' terzi, inkluz tal-klijenti koncernati. Ghalhekk, kien impossibli ghal Tabar Limited li tbiddel hi l-arkitett; dan seta' jsir biss b' komunikazzjoni formali bejn l-arkitetti ngaggjati mill-kontendenti.*
4. *Fir-raba' lok, minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti ma tistax tinzamm responsabbli ghal obbligi assunti minn Angela Galea fl-iskrittura privata datata s-7 ta' Marzu 2019 l jmorru lil hinn mill-prokura moghtija lilha minn Tabar Limited tramite l-Biard Resolution li wkoll iggib id-data tas-7 ta' Marzu, 2019. L-imsemmija prokura, lil Angela Galea, tatha biss is-setgha li taccetta s-somma ta' tmint elef ewro (€8,000) f' isem il-kumpanija.*
5. *Fil-hames lok, minghajr pregudizzju ghall-press, l-intimata, sa fejn setghet, adempiet mal-obbligi kuntrattwali minnha assunti fl-iskrittura privata datata s-7 ta' Marzu, 2019.*
6. *Fis-sitt lok, minghajr pregudizzju ghall-premess, u in kwantu dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti f' dik il-parti taghha fejn l-istess rikorrenti jirreklama danni:*
   a) *Ir-rikorrenti jehtieglu jiddikjara huwiex qieghed jippromuovi din l-azzjoni in via ta' rifuzjoni in virtu tal-iskrittura privata datata s-7 ta' Marzu, 2019 jew inkella in linea ta' danni;*
   b) *F' kaz li r-rikorrenti jaghzel il-via tar-rifuzjoni, japplikaw bi shih l-eccezzjonijiet precedenti; f' kaz li r-rikorrenti jaghzel il-linea tad-danni jehtieglu mhux jevidenzja l-istess hsara izda wkoll kif tali tammonta ezattament ghas-somma reklamata ta' tmint elef ewro (€8,000);*

c) *Ir-rikorrenti jehtieglu jiddikjara huwiex qieghed jistrieh fuq l-iskrittura privata datata s-7 ta' Marzu 2019 jew inkella jitlob il-halla taghha;*

d) *F' kaz li r-rikorrenti qieghed jitlob il-hall tal-iskrittura privata datata s-7 ta' Marzu 2019, din l-Onorabbli Qorti tonqsilha l-kompetenza ratione materia*

7. *Fis-seba' lok, minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba/iet odjerna huma ghal kollox infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fil-Ligi.*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, inkluzi dawk konnessi mal-Ittra Gudizzjarja pprezentata ai termini tal-Art 166A tal-Kap 2 tal-Ligijiet ta' Malta fit-3 ta' Marzu, 2020, li huwa minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-seduta tal-lum sabiex tinghata decizjoni fuq l-eccezzjoni immarkata 6(d) fir-risposta tas-Socjeta' Konvenuta.

Ikkunsidrat:-

Illi din is-sentenza hija limitata ghall-eccezzjoni 6(d) dwar il-kompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti u cjoe n-nuqqas ta' kompetenza *ratione materia* f'kaz li r-rikorrenti qieghed jitlob il-hall, x-xoljiment, rexissjoni jew rizoluzzjoni tal-iskrittura privata datata 7 ta' Marzu 2019 esebita mal-Avviz. L-attur isostni li l-fatti ta' dan il-kaz jinkwadraw ruhhom fil-kompetenza *ratione*

materiae u *ratione valoris* ta' dawn il-Qrati hekk kif limitata mill-Artikolu 47(3) tal-Kodici Civili.

Ikkunsidrat:

Huwa pacifikament accertat illi l-kompetenza tal-Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolati t-talbiet u l-premessi taghhom li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha. (Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et (Qorti tal-Appell – 7 ta' Ottubru 1997).

Fi kwalunkwe azzjoni t-talbiet tal-attur huma vitali sabiex ikun stradat il-kaz quddiem dik il-Qorti kompetenti. It-talba tar-rikorrenti fil-kawza odjerna hi sabiex din il-Qorti tordna lis-socjeta konvenuta thallas is-somma ta' €8,000 minhabba inadempjenza tas-socjeta' konvenuta li tghaddi lill-attur il-formoli tac-*change of applicant* u *change of architect* debitament iffirmati fi zmien sebat ijiem mid-data tal-iskrittura privata kif ukoll qed tintalab dikjarazzjoni illi l-klawsola relevanti ghal dan fl-iskrittura privata fejn is-socjeta konvenuta assumiet l-obbligu kuntrattwali versu l-attur hija mahlula rizultat tal-inadempjenza.

Hekk kif tajjeb rilevat mill-attur il-kompetenza ta' din il-Qorti hija limitata mill-Artikolu 47 tal-Kodici Civili li jipprovdi:-

(1) Fil-Qorti tal-Maġistrati (Malta) Maġistrat wieħed jippresjedi, u dik il-qorti, bħala qorti tal-ewwel grad tisma' utiddeċidi l-pretensjonijiet kollha sa l-ammont ta' ħmistax-il elf euro (€15,000), kontra persuni li joqogħdu, jew li għandhom ir-residenza tagħhom ordinarja, f'parti tal-Gżira ta' Malta.

(2) Dik il-qorti tiddeċiedi wkoll il-kawżi l-oħra kollha li l-liġi espressament tħalli għaliha.

B'mod partikolari is-subartikolu 3 jkompli jghid:-

(3) Iżda l-kawżi li fihom jidħlu kwistjonijiet dwar il-proprjetà ta' beni immobbli, jew li għandhom x'jaqsmu ma' servitujiet, piżijiet jew drittijiet oħra mgħaqqdin mal-beni immobbli, inkluża kull talba għal żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli kemm urbani kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqgħodu jew li għandhom l-abitazzjoni ordinarja tagħhom fil-limiti tal-ġurisdizzjoni ta' dik il-qorti, ma jidħlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) indipendentement mill-valur tat-talba

Illi dan is-sub-artiklu jipprovdi cirkostanzi ezawrentji li mhumiex kompetenza ta' din il-Qorti irrispettivament mill-valur tat-talba. Fil-kaz odjern, it-talba tal-attur mhijiex wahda mic-cirkostanzi elenkati f'dan is-subartikolu. L-azzjoni hija wahda ghar-rifuzjoni u hlas ta' danni minhabba inadempjenza u konsegwentement talba ghal dikjarazzjoni li l-partijiet m'ghandhomx

marbutin b'din il-klawzola. Dan jaqa perfettament fil-kompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti.

DECIDE

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qed tichad l-eccezzjoni 6(d) mressqa mis-socjeta' konvenuta u filwaqt li tiddikjara li din il-Qorti ghandha kompetenza *ratione materiae* sabiex tisma t-talba tal-attur tordna l-prosegwiment tal-kawza. Bl-ispejjez ta' din is-sentenza a karigu tas-socjeta' konvenuta.

Dr. Audrey Demicoli

Magistrat

Graziella Abela

Deputat Registratur