**TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR**

**ĠUDIKATUR**
**DR JEAN PAUL GRECH**
B.A., LL.D, M.Juris. (INT. LAW), Adv. Trib. Eccl. Melit

**Seduta ta' nhar il-Ħamis, 13 ta' April 2023**

Kawża Numru: 14/2020 (JPG)

**Michael Refalo et**

**vs**

**Joslin Muscat**

- **Preliminari**

It-Tribunal,

Ra l-avviż tat-talba tal-attur Michael Refalo et ippreżentat minnu fit-13 ta' Awwissu 2020 fejn l-attur ippremetta s-segwenti: -

> *"Prevja d-dikjarazzjoni li inti debitrici versu l-Assocjazzjoni tas-Sidien tal-Blokka 'Salini Court', debitament kostitwita skont il-ligi, tgħid il-għaliex m'għandekx tigi kkundannata li tħallas lill-Assoċjazzjoni s-somma bilanċjali ta' elf mija u sittax il ewro (€1,116) parti minn somma akbar tal-ispejjez li saru għax-xiri u għall-installazzjoni tal-lift fil-blokk, tal-permessi, modifiki u xogħolijiet oħra li saru fil-komun tal-blokk fejn gie nstallat il-lift u għall-installazzjoni ta' meter tad-dawl fil-partijiet komuni ghat-tħaddim tal-istess lift, kopja tal-irċevuti giet mgħoddija lill-konvenuta li baqgħet tirrifjuta li tħallas sehemha.*

*Bl-imgħaxijiet legali mill-aħħar ta' Awwissu 2018, meta l-installazzjoni kienet lesta u l-lift kien beda jaħdem sal-effettiv pagament.*

*Bl-spejjez kollha nkluzi tal-ittra intellpellatorja tal-10 ta' Ottubru 2019. Bl-inġunzjoni tal-konvenuta għas-subizzjoni li għaliha minn issa tinsab imħarrka.*

Ra r-risposta tal-konvenuta li wiegbet: -

*"Illi preliminarjament dan it-Tribunal ma hux kompetenti li jieħu konjizzjoni tat-talbiet attriċi stante li din il-kompetenza tvesti fiċ-Ċentru Malti ta' l-Arbitraġġ.*

*-Illi bla preġudizzju għas-suespost l-esponenti ma hix obbligata tħallas l-ebda kontribuzzjoni għal-lift u dan in vista ta' dak pattwit fil-ftehim tas-26 ta' Awwissu 2013 u stante illi l-kondizzjonijiet mifthema ma avverawx ruħhom.*

*Illi hija l-konvenuta li hi kreditriċi tal-atturi noe ghal flus mħallsa indebitament fuq l-istess lift.*

*Salvi eċċeżżjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt."*

Ra l-atti kollha tal-proċess inkluz wkoll id-dokumenti kollha prezentati.

Sema x-xhieda tal-partijiet.

Sema t-trattazzjoni tal-legali tal-partijiet.

Ikkunsidra:

- ***L-Eccezzjoni dwar in-Nuqqas ta' Kompetenza tat-Tribunal***

Illi din is-sentenza hija waħda preliminari u intiza biex tiddeciedi l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimata fejn l-intimata qegħda tallega li dan it-Tribunal mhux kompetenti biex jisma' u jiddeciedi din il-kawza. Dan għar-raġuni li l-pendenza kellha tiġi riferuta u deciza permezz ta' procedura ta' Arbitraġġ. L-intimata qegħda

tibbaza' din l-eccezzjoni tagħha fuq dak li jistipula l-artikolu 40 tal-Condominium Agreement iffirmat bejn il-partijiet. Din il-klawsola tistabilixxi li:

> *"In case of any issue or dispute arising out of the interpretation and execution of this agreement, the condominium shall endeavour in the first instance to solve the issue amicably. If agreement on this issue cannot be reached, then the issue shall be settled by arbitration in accordance with the rules of the Malta Arbitration Centre as at present in force."*

Targumenta li għalhekk dan it-Tribunal għandu jastjeni milli jieħu konjizzjoni ta' din it-talba. L-atturi jikkontestaw dan.

- ***Kunsiderazzjonijiet Legali***

Jibda biex jingħad li oriġinarjament il-Qrati tagħna kienu propensi biex jastjenu milli jiddeciedu vertenza bejn il-partijiet meta jkun hemm klawsola arbitrali tat-tip li hemm fil-ftehim tal-condominium ta' bejn il-partijiet.

Issir riferenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Kummercjali fil-kawza fl-ismijiet ***Edwin Vella v. Wilfred Mamo noe*** tat-13 ta' Ottubru, 1989 fejn inghad li huwa ormai pacifiku fil-gurisprudenza tal-Qrati li klawsola arbitrali hija valida u dana in omagg għall-volonta` libera tal-partijiet. Il-Qorti irrimarkat li l-polza ta' assigurazzjoni mertu tal-kaz kienet tipprovdi li d-differenzi ta' bejn il-partijiet kellhom jigu sottomessi ghall-arbitragg. Il-Qorti f'dak il-kaz sabet illi l-klawsola arbitrali kienet tkopri l-mertu tal-kwistjoni. L-attur kien dahal fil-polza flok l-assigurat ta' qablu u ghalhekk kien jispetta lilu jara x'inhuma l-kundizzjonijiet. Il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-ewwel Qorti u ddikjarat ruhha inkompetenti in vista tal-klawsola arbitrali.

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Dr. Renato Cefai nomine v. Valletta Freight Services Limited*** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (GCD) fit-30 ta' Marzu 2001 inghad li klawsoli arbitrali fil-kuntratti kellhom jigu rispettati u dan anke jekk il-Qrati Maltin ukoll kellhom gurisdizzjoni konkorrenti.

F'sentenza oħra tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili tal-1 ta' Dicembru 2008 fl-ismijiet ***Christopher Grech v. Joseph Cutajar et*** inghad li l-Qrati taghna accettaw il-validita`

tal-klawsola arbitrali u li din tista' tigi stipulata anke biex l-obligazzjonijiet ezistenti bejn il-kontraenti tigi sottratta mill-gurisdizzjoni tat-Tribunali u dan in omagg ghall-volonta` libera tal-partijiet.

Jidher pero li maz-zmien il-Qrati tagħna ma baqgħux jadottaw b'daqshekk riġidita l-principju li jekk hemm klawsola arbitrali, allura l-Qrati Civili huma bil-fors inkompetenti biex jisimgħu u jiddeciedu l-vertenza bejn il-partijiet u li per konsegwenza għandhom jastjenu milli jisimgħu u jiddeciedu l-pendenza ta' bejn il-partijiet.

Dan il-bdil fil-linja ta' ħsieb tal-Qrati tagħna jidher li beda bl-emendi li saru għall-Kap. 12, precizament l-emenda li saret għall-artikolu 742(3) tal-Kap. 12. Dan l-artikolu ġie jaqra: *"Il-ġurisdizzjoni tal-qrati ta' kompetenza ċivili mhijiex eskluża mill-fatt li jkun hemm xi ftehim ta' arbitraġġ bejn il-partijiet, sew jekk il-proċedimenti ta' arbitraġġ ikunu nbdew jew le, f'liema każ il-qorti, bla ħsara għad-dispożizzjonijiet ta' kull liġi li tirregola l-arbitraġġ, għandha twaqqaf il-proċedimenti mingħajr preġudizzju għad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (4) u għas-setgħa li għandha l-qorti li tagħti kull ordni jew direttiva."*

L-effetti ta' dan l-artikolu ġew imfissra fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-4 ta' Mejju 1998 fl-ismijiet ***George Camilleri v. Hugh P. Zammit noe***. Il-Qorti ikkumentat li: *"Il-ligi (fl-Artikolu 742(3) kif emendat) riedet li jigi assigurat li l-gurisdizzjoni tal-Qorti ta' kompetenza civili ma tkunx eskluza mill-fatt biss li jkun hemm xi ftehim ta' arbitragg bejn il-partijiet. Riedet allura tassigura li l-Qrati Civili jkunu jistghu u jkollhom il-kompetenza li jissindikaw il-validita` ta' tali ftehim ta' arbitragg, li kellhom id-dritt li jirregolaw il-proceduri skond kif trid il-ligi u anke li jkollhom il-kompetenza u l-gurisdizzjoni li jassiguraw l-ezegwibilita` tad-decizjonijiet arbitrali permezz ta' atti u mandati kawtelatorji, kif ukoll atti u mandati ezekuttivi … Dan ifisser illi d-disposizzjoni 742(3) ma kienitx intiza biex tinnewtralizza l-effikacja ta' klawsola arbitrali, imma intiza biss biex tassigura li jkunu l-Qrati Civili li jkollhom il-gurisdizzjoni li jirregolaw il-mod kif tali klawsola arbitrali kellhom jigu mhaddma u dan billi jkollhom il-poter li jaghmlu tajjeb u jaghtu direttivi fil-kaz li jkun hemm lakuni jew diffikultajiet fil-mod kif tali klawsoli kellhom jigu proceduralment imhaddma fil-prattika."*

Dan l-izvilupp kompla jidher aktar b'saħħtu f'sentenzi li ingħataw f'dawn l-aħħar snin fejn il-Qrati tagħna caħdu l-eccezzjoni ta' inkompentenza minħabba klawsoli arbitrali. Fis-sentenza datata għoxrin (20) ta' Frar 2004 fil-kawża fl-ismijiet ***Marco***

***Attard vs SMS Insurance Agency*** il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċahdet l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' ġurisdizzjoni tagħha u dana wara li rriteniet hekk:

> *"Barra minn hekk ….. jidher li ma irrispondewx għall-ittra ufficjali tal-attur illi giet prezentata qabel il-kawza. Għalhekk kif argumentat fis-sentenza Gatt vs Facchetti (Qorti tal-Appell 10 ta' Ottubru 2003) ….. billi arbitragg ma jistx imur wiehed wahdu dan il-fatt wahdu għandhu jispingi l-Qorti biex tichad l-ewwel eccezzjoni. Lanqas hu gust li wiehed joqgħod jistenna li jigi imharrek biex imbagħad jiftakar li seta' invoka arbitragg meta l-attur għamel it-talba tiegħu lill-konvenuti."*

F'sentenza oħra datata 25 ta' Frar 2005 fl-ismijiet ***Calibre Industries Ltd vs Muscat Motors Ltd***, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti li kienet ċaħdet l-eċċezzjoni dwar in-nuqqas ta' ġurisdizzjoni tagħha u rriteniet hekk:

> *"Infatti l-ewwel qorti għamlet referenza għal diversi pronunzjament in materja minn fejn jirrizulta li l-principju tal-eskluzzjoni tal-gurisdizzjoni tal-qrati ordinarji huwa ben accettat u rispettat inkwantu dan huwa espressjoni tal-volonta` tal-kontraenti li għal kull fini u effett tal-ligi jammonta għal-ligi bejn l-istess partijiet. B'dana kollu jkun hemm cirkostanzi meta, bl-agir ta' parti, id-dritt tal-parti l-ohra li tottjeni sodisfazzjon għall-pretensjonijiet tagħha permezz tal-intervent tal-arbitri skond ma jkun provdut fil-kuntratt, jigi stultifikat. F'dawn ic-cirkostanzi l-Qrati dejjem sostnew li l-parti interessata għandha dritt li tirrikorri lill-Qorti. Fil-kaz in ezami l-ewwel qorti irrilevat li għalkemm ilpartijiet, fil-klawsola 53 tal-kuntratt ta' l-appalt, kienu stipulaw li "Any dispute ……shall be finally settled by arbitration….." irrizulta bl-aktar mod car li għalkemm kien hemm kontroversja bejn il-kontraenti s-socjeta` konvenuta naqset li tirrispetta x-xewqa tas-socjeta` attrici li kull pendenza tigi deciza bl-intervent ta' persuni indipendenti kif titlob il-klawsola imsemmija. **<u>Infatti jidher li minkejja zewg faxes u ittra ufficjali mibgħuta mill-istess socjeta` attrici, is-socjeta` konvenuta la wiegbet u lanqas ma jirrizulta li</u>***

***ghamlet xejn biex il-proceduri ta' arbitragg jinbdew. F'dan il-kuntest din il-Qorti tosserva wkoll li l-obbligu li wiehed jirrikorri ghall-procedura ta' arbitragg meta jinqala disgwid qieghed fuq iz-zewg partijiet u ghalhekk meta s-socjeta` attrici kitbet lis-socjeta` konvenuta fis-6 ta' April, 2001 (fol. 91), fejn ssottolineat il-punti ta' divergenza, u dan wara laqgha li kienet saret bejn il-partijiet interessati fit-2 ta' April ta' l-istess sena, kien jinkombi ukoll fuq is-socjeta` konvenuta li tibda hi stess proceduri ta' arbitragg biex il-vertenza tigi solvuta. Izda ghal darb ohra jidher li s-socjeta` konvenuta injorat kompletament din l-ittra."***
**(Enfazi tat-Tribunal)**

Fl-aħħar nett issir riferenza għas-sentenza mogħtija nhar is-6 ta' Lulju 2020 fil-kawża fl-ismijiet ***Trasporti e Movimenti Terra Ltd vs Schembri Infrastructure Ltd*** (Rikors Numru 28/2013 FDP) fejn il-Prim' Awla tal-Qorti Civili wkoll caħdet l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' ġurisdizzju tagħha għalkemm kien hemm klawsola arbitrali:

***"Il-Qorti tifhem illi, la darba s-soċjeta' intimata espremiet il-fatt illi kien hemm diverġenza u la darba naqqset milli tirreferi dina l-kwistjoni għall-arbitraġġ skond il-ftehim, kienet hija stess illi kienet in vjolazzjoni tal-ftehim ta' arbitraġġ, u għalhekk is-soċjeta' rikorrenti kellha kull dritt illi, aktar minn ħames xhur wara l-aħħar korrispondenza tas-soċjeta' intimata, u wara li s-soċjeta' intimata ma għamlet xejn, nediet il-proċeduri odjerni***.

***Il-Qorti tosserva illi r-regoli huma hemm biex jiġu osservati u mhux abbużati – fil-każ odjern, is-soċjeta' intimata kellha obbligu illi tmexxi b'arbitraġġ in vista tal-oġġezzjonijiet illi hija ressqet u, la darba ma ressqet ebda arbitraġġ fi żmien raġjonevoli, hija għażlet illi ma tenforzax l-effetti tal-klawsola tal-esklussivita tal-arbitraġġ u kkonċediet lis-soċjeta' rikorrenti id-dritt illi tipproċedi bl-azzjoni odjerna."***
**(Enfazi tat-Tribunal)**

Minn ezami tal-atti processwali jirrizultaw is-segwenti fatti:

(a) F'Mejju 2018 kienet saret laqgħa bejn il-kontendenti fl-ufficju tal-legali tal-konvenuta propjament fuq il-kwistjoni dwar il-kontribuzzjoni tal-lift mertu tal-vertenza bejn il-partijiet. Dan jirrizulta minn korrispondenza datata erbgħa u għoxrin (24) ta' Mejju 2018. F'din l-istess korrispondenza l-konvenuta oġġezzjonat għall-ħlas tal-kontribuzzjoni li kienet qed tintalab minnha għal-lift. Dan in vista ta' dak li tistabilixxi l-klawsola numru 38 tal-Condominium Agreement;

(b) F'ittra datata tletin (30) ta' Mejju 2018, l-konvenuta kienet reġgħet ġiet interpellata biex tħallas l-ammont dovut minnha għal-lift;

(c) F'ittra datata erbgħa (4) ta' Ġunju 2018 l-istess konvenuta reġgħet bagħtet ittra b'risposta għal dik spedita lilha fit-tletin (30) ta' Mejju 2018 fejn għal darba oħra hija kompliet tenfasizza li hija ma kellhiex l-obbligu li tħallas kif kienet qed tintalab li tagħmel. Fl-ittra imbagħad tat-tnejn (2) ta' Awissu 2018 hija għamlitha cara li kienet sejra tħallas la darba dak li kien hemm fil-klawsola 38 tal-ftehim tal-Condominium jiġi onorat;

(d) F'ittra datata tlettax (13) ta' Ġunju 2019 l-konvenuta reġgħet bagħtet korrispondenza oħra dwar il-laqgħa li kienet imsejħa biex temenda klawsola numru tmienja u tletin (38) tal-ftehim tal-Condominium. Hija infurmat lis-sidien tal-appartamenti li ma kinitx sejra tattendi għal tali laqgħa u għamlitha cara li l-klawsola ma setgħetx tinbidel. Għamlitha cara wkoll li f'kaz li l-laqgħa kienet sejra tkompli għaddejja, hija kienet sejra tipprocedi bil-*"**<u>ftuħ ta' kawza u bl-ispedizzjoni tal-mandati opportuni</u>**."* (Enfazi tat-Tribunal) Ittra simili oħra intbagħtet mill-konvenuta fl-erbgħa (4) ta' Lulju 2019;

(e) Ittra datat wieħed u għoxrin (21) ta' Ottubru 2019 fejn il-konvenuta sostniet li l-emenda magħmula fil-ftehim tal-Assocjazzjoni kienet waħda mhux valida u legali u li fi kwalunkwe kaz tali emenda ma setgħetx tapplika retroattivament;

(f) Ma jirrizultax li infetħu xi proceduri ta' arbitraġġ mill-partijiet;

(g) Il-kawza odjerna ġiet intavolata fit-tlettax (13) ta' Awissu 2020 u cioe kwazi għaxar (10) xhur wara l-aħħar korrispondenza li kien hemm bejn il-partijiet;

Mill-korrispondenza u minn kif svolġewa l-affarijiet bejn il-partijiet huwa car – mingħajr mat-Tribunal jidħol fil-mertu dwar jekk hemmx xi ammont dovut mill-konvenuta jew le – li kien hemm kwistjoni bejn il-kontendenti dwar kontribuzzjoni dwar lift li ġie installat. Il-konvenuta kienet qegħda topponi bl-akbar qawwa li hija tħallas xi kontribuzzjoni ulterjuri għal-lift hekk kif kienet qed tintalab li tagħmel. Dan in vista ta' artikolu specifiku fil-ftehim tal-condominium, precizament l-artikolu 38 tal-ftehim, li kien jgħid li l-lift kellu jsir la darba kull firmatarju tal-ftehim tal-Condominium kif wkoll terz ieħor li ma kienx firmatarju tal-istess ftehim iħallas sehmu għall-ispejjez tal-lift. La darba għalhekk l-konvenuta kienet konxja bil-vertenza u kienet qed toġġezzjona b'mod assolut għall-pretensjonijiet li kienu qegħdin jiġu indirizzati fil-konfront tagħha, kienet taħt l-obbligu hija stess li tipprocedi b'arbitraġġ biex il-vertenza li kien hemm bejn il-partijiet tiġi deciza b'mod definittiv. Fl-aħħar mill-aħħar il-klawsola arbitrali tgħid: *"In case of any dispute or issue arising out of the interpretation and execution of this agreement..."* Għalhekk ma jistax jingħad li l-konvenuta ma kellhiex obbligu li tipprocedi bl-arbitraġġ.

Il-konvenuta pero għar-raġunijiet tagħha għazlet li ma tipprocedi bl-ebda arbitraġġ; anzi qagħdet sempliciment tibgħat l-ittri legali u baqgħet passiva għall-għaxar xhur sħaħ wara l-aħħar korrispondenza li kien hemm bejn il-partijiet. Biex jingħad wkoll f'korrispondenza minnhom qalet li kienet sejra tipprocedi "b'kawza". Il-kawzi ma jsirux quddiem ic-Centru tal-Arbitragg imma quddiem il-Qrati Superjuri/Tribunali. Għalhekk anke f'dan ir-rigward jista' jingħad li l-konvenuta kienet qed tirrinunzja għad-dritt tagħha li tipprocedi b'arbitraġġ. Ma tistax għalhekk issa l-konvenuta tipprova tinvoka l-artikolu arbitrali biex tieħu xi vantaġġ minnu. Barra minn hekk it-Tribunal iqis - sewwasew kif ġia irrimarkaw il-Qrati tagħna fil-pronuncjamenti suriferiti – li mhuwiex ġust li wieħed joqgħod jistenna li jinbdew proceduri kontrieh biex imbagħad jargumenta li l-proceduri kellhom isiru b'arbitraġġ.

It-Tribunal iqis għalhekk li fil-kaz in ezami isib applikazzjoni fl-intier tiegħu dak li qalet il-Prim' Awla fis-sentenza **Trasporti e Movimenti Terra Ltd vs Schembri Infrastructure Ltd** suriferita: la darba l-konvenuta ma ressqet l-ebda arbitraġġ fi żmien raġjonevoli minkejja li kienet konxja tal-vertenza li kien hemm mal-atturi, hija għażlet illi ma tenforzax l-effetti tal-esklussivita tal-klawsola tal-arbitraġġ. Per konsegwenza kkonċediet lill-atturi d-dritt illi jipproċedu bit-talba odjerna, kif effettivament għamlu. Għalhekk it-Tribunal sejjer jgħaddi biex jicħad din l-eccezzjoni u jordna l-prosegwiment tal-kawza.

- ***<u>Decide</u>***

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq espressi u l-kunsiderazzjonijiet hemm magħmula dan it-Tribunal qiegħed jiċħad l-ewwel (1) eccezzjoni tal-konvenuta dwar in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal biex jisma' u jiddeciedi t-talba odjerna u per konsegwenza t-Tribunal qiegħed jordna l-prosegwiment tas-smiegħ ta' din il-kawza.

Spejjez ta' din is-sentenza għandhom jkunu a karigu tal-intimata.

(ft) Dr. Jean Paul Grech
*Gudikant*

(ft) Rebekah Mizzi
*Deputat Reġistratur*

Vera Kopja

Għar-Reġistratur