MALTA

TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR

Dr. Marouska Debono LL.D., M.A. in Law

Seduta tal-Ħamis, 16 ta' Novembru, 2023

Deċizjoni Preliminari

Talba Numru: 43/2023 MD

Vincent Catania (K.I. 119149M) u martu Dolores Catania (K.I. 356759M)

Vs

Schembri Barbros Limited (C9577)

It-Tribunal,

Ra l-Avviż fl-ismijiet premessi ppreżentat fl-1 ta' Frar, 2023[1] permezz ta' liema l-atturi talbu li s-soċjeta' konvenuta tiġi kkundannata tħallas l-ammont ta' erbat'elef u erba' ewro u tlieta u ħamsin ċenteżimu (€4,004.53) li l-atturi ġew ordnati jħallsu u effettivament ħallsu lil George Attard u Mary Anne Attard, u dan wara s-sentenza ta' dan l-Onorabbli Tribunal tat-28 ta' Ottubru, 2022 fit-Talba Nru 505/2018 fl-ismijiet George Attard et vs Vincent Catania u b'digriet datat 25 ta' Jannar, 2019 ġiet kjamata fil-kawża s-soċjeta' Schembri Barbros Limited (C9577) u li biha r-rikorrenti odjerni ġew ikkundannati iħallsu lil George Attard u lil Mary Anne Attard l-ammont ta' elfejn, sitt mija u sebgħa u disgħin ewro u ħmistax-il ċenteżimu (€2,697.15) bħala sorte flimkien mal-imgħax legali mit-23 ta' Ottubru 2018, li sal-14 ta' Diċembru, 2022 ammonta għas-somma ta' tminn mija u erbgħa u disgħin ewro u sebgħa u sittin ċenteżimu (€894.67) u dan flimkien mal-ammont ta' tlett mija, tnejn u sebgħin ewro u ċenteżimu (€372.01) spejjeż u drittijiet legali tar-rikorrenti George Attard u Mary Anne Attard u s-somma ta' erbgħin ewro u sebgħin ċenteżimu (€40.70) bħala VAT, u dan flimkien mas-somma ta' mija u tnejn u disgħin ewro u sitta u tmenin ċenteżimu (€192.86) spejjeż u drittijiet

[1] *A fol* 1 *et seq* tal-proċess.

legali tar-rikorrenti odjerni fl-istess Talba, għal liema ammont is-soċjeta' konvenuta hi responsabbli wara li r-rikorrenti kienu xtraw mingħand l-istess soċjeta' konvenuta proprjeta' ġewwa Sliema.

Ra r-risposta tas-soċjeta' konvenuta datata 10 ta' Marzu, 2023[2] fejn barra eċċezzjonijiet dwar il-mertu ġew eċċepieti tlett eċċezzjonijiet preliminari senjatament:

1. *Prelimarjament in-nuqqas ta' kompetenza ratione materiae ta' dan it-Tribunal li jiddeċiedi dan il-meritu stante li l-mertu jinvolvi kwistjonijiet dwar proprjeta' ta' beni immobbli, u b' hekk jeħtieġ stħarriġ u dikjarazzjonijiet li jeżorbitaw il-kompetenza tat-Tribunal u jaqgħu barra mill-ġurisdizzjoni tiegħu;*

2. *Prelimarinarjament ukoll, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-azzjoni attriċi kif inhi imposta bħala azzjoni merament ta' danni ma għandha ebda bażi ġuridika u t-talbiet hemm kontenuti ma jistgħux jintlaqgħu peress illi tali azzjoni hi improponibbli, u dan dejjem fl-ambitu ta' azzjoni naxxenti minn bejgħ;*

3. *Illi fuq bażi preliminari l-atturi jridu għalhekk jindikaw fuq liema bażi legali qegħdin ifasslu t-talba tagħhom, u s-soċjeta' esponenti qiegħda minn issa żżomm ferm id-dritt tagħha li tressaq eċċezzjonijiet ulterjuri, inkluż dwar il-preskrizzjoni tal-azzjoni, fil-mument meta jagħmlu dan.*

Ra d-dokumenti ppreżentati.

Ra l-affidavit ta' Vincent Catania.[3]

Ra t-trattazzjoni tal-partijiet fir-rigward tal-eċċezzjonijiet preliminari.[4]

Ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza preliminari dwar l-eċċezzjonijiet preliminari.

Ikkunsidra

Illi t-Tribunal ser jgħaddi sabiex jiddeċiedi t-tlett eċċezzjonijiet preliminari mogħtija, waħda, waħda.

It-Tribunal ser jgħaddi sabiex jiddeċiedi dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari u cioe' *n-nuqqas ta' kompetenza ratione materiae ta' dan it-Tribunal li jiddeċiedi dan il-meritu stante li l-mertu jinvolvi kwistjonijiet dwar proprjeta' ta' beni immobbli, u b'hekk jeħtieġ stħarriġ u dikjarazzjonijiet li jeżorbitaw il-kompetenza tat-Tribunal u jaqgħu barra mill-ġurisdizzjoni tiegħu.*

---

[2] *A fol* 43 *et seq* tal-proċess.
[3] *A fol* 39 tal-proċess.
[4] *A fol* 69 tal-proċess.

Is-soċjeta' konvenuta tirrileva illi minkejja li t-talba saret għal-ammont speċifiku li ma jaqbiżx il-ħamest'elef ewro, din hija talba marbuta sfieq ma' garanzija mogħtija fuq kuntratt ta' bejgħ *compra vendita* ta' beni immobbli.[5]

L-Artikolu 3 sub-artikolu 5 tal-Kap 380 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid s-segwenti:

> *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), u kawżi ta' żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli ma jidħlux fil-ġurisdizzjoni tat-Tribunal.*

Illi f'dan ir-rigward jinsab regolarment deċiż illi l-kompetenza għandha tiġi determinata mhux biss għan-natura tal-azzjoni innifisha imma wkoll għall-eċċezzjonijiet imressqin mill-konvenuti. Fil-kawża fl-ismijiet **Mario u Doris konjugi Attard u Mario u Rose konjugi Grima. Vs Francis u Mary konjugi Borg,**[6] it-Tribunal qal issegwenti:

> *Jista' jkun ghalhekk illi l-azzjoni ghalkemm inizjalment tkun ta' kompetenza tat-Tribunal, din ma tibqghax hekk meta vizwalizzata mill- perspettiva ta' l-eccezzjoni. U jekk l-eccezzjoni tkun qed tikkontesta d-dritt tal-propjeta dan zgur jirrendi lit-Tribunal inkompetenti.*

Il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)[7] irriteniet:

> *...L-ebda kawza ta' din ix-xorta, sakemm ma jkunx hemm ammissjoni ta' responsabbilta, ma tinvolvi biss likwidazzjoni tad- danni. B'daqshekk ma jfissirx li t-Tribunal m'ghandux kompetenza ratione materiae. Fl-ezercizzju li jrid jaghmel it-Tribunal, il-qorti mhijiex tara li ser ikun hemm xi htiega li jigu trattati "...kwistjonijiet dwar proprjeta ta' beni immobbli, pizijiet jew jeddijiet ohra mghaqqdin mal- immobbli"...*

Fil-kawża odjerna, huwa ċar li, tenut kont kemm tat-talba attriċi u kif ukoll tad-difiża imressqa mis-soċjeta' konvenuta, it-Tribunal mhux qed jiġi adit biex jiddeċiedi kontestazzjoni dwar dritt li jikkonċerna il-proprjeta', u dan peress li, kif indikat mill-premessi u l-affidavit tar-rikorrent Vincent Catania, l-atturi qed jitolbu kumpens għal-spejjeż li ġew ordnati jħallsu u effettivament ħallsu lil terzi, bhala konsegwenza tal-fatt, li minkejja dak stipulat fil-kuntratt t'akkwist ta' proprjeta', allura jirrappreżenta kumpens sabiex l-istess proprjeta' tiġi regolarizzata u tiġi b'hekk reża konformi mal-liġi.

Għaldaqstant huwa ċar li l-fatt waħdu li tali spejjeż pretiżi mill-atturi huma allegatament naxxenti minn ksur ta' obbligu kuntrattwali fuq kuntratt pubbliku ta' kompravendita' ta' beni immobbli ma jwassalx waħdu sabiex jeskludi l-kompetenza tat-Tribunal odjern.

---

[5] *Vide* trattazzjoni tal-partijiet *a fol* 69 *et seq* tal-proċess.
[6] Deċiża mnit-Tribunal għal Talbiet Żgħar (Għawdex); fil-15 ta' Novembru 2016.
[7] Appell Nru: 257/2014; deċiż 12 ta' Diċembru, 2016; fl-ismijiet George y Lourdes konjugi Busuttil vs Saviour u Rose konjuġi Micallef; Frans u Glorianne konjuġi Agius

Issir referenza għal-kawża fl-ismijiet **Jeffrey u Rosette Borg vs Tarcisio Cremona ghan-nom Tarsons Limited,**[8] fir-rigward ta' *fattispece* simili għal dawn in eżami li rriteniet is-segwenti:

> *L-azzjoni odjerna izda tirrigwarda danni naxxenti minn obbligu assunt mill-konvenut nomine permezz ta kuntratt ta' bejgh ta' fond f'Hal-Qormi, Malta u precizament il-garanzija minnu moghtija lix-xerrej, u cioe' lill- atturi, li l-fond mibjugh kien mibni skond il-permessi mehtiega mill- awtoritajiet kompetenti u li tali permessi kienu mhallsa. (...) L-azzjoni attrici ma tinkwadrax ruhha fil-kwestjonijiet li jezorbitaw mil-gurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal kif stipulati fis-subparagrafu (5) tal-Artikolu 3 tal-Kap. 380. Kif diga' inghad aktar il-fuq l-azzjoni attrici tirrigwarda danni naxxenti minn inadempjenza kuntrattwali da parti tal-konvenut nomine. (...) It-Tribunal jidhirlu li din il-kwistjoni tinkwadra ruhha fid-definizzjoni ta' talba ghall-flus moghtija mill-Artikolu 3(2) tal-Kap, 280 u li ghalhekk dan it-Trribunal ghandu gurisdizzjoni sabiex jisma' u jiddetermina din il-kwistjoni. F'dan ir-rigward issir referenza ghal sentenza tal-Qorti tal- Appell (Sede inferjuri) tal-20 ta Jannar 2003 fil-kawza fl-ismijiet **Publius Micallef vs Sunroute Company Limited** fejn wiehed hemm isib esposizzjoni dettaljata dwar il-kwistjoni tal-kompetenza ta' dan it-Tribunal. Il-fatt li t-Tribunal ikollu jindaga jekk kienx hemm inadempjenza kuntrattwali qabel ma jkun jista' jikkundanna lill-konvenut ihallas id-- danni naxxenti minn tali inadempjenza kuntrattwali ma jfissirx li l-kwistjoni ma tibqax money claim u għalhekk li tkun tesorbita mill-kompetenza tat-Tribunal.*

Huwa ċar li f'dan il-każ ukoll, it-Tribunal mhux qed jiġi mitlub jiddeċiedi b'xi mod dwar drittijiet konċernanti immobbli imma dwar allegat kumpens li kellhom iħallsu lil terzi u effettivament ħallsu u dan allegatament b'riżultanza ta' ksur ta' obbligi kuntrattwali. Dan ma jfissirx li permezz tad-deċiżjoni odjerna t-Tribunal ser ikun qed ivarja jew jiddetermina xi drittijiet konċernanti l-proprjeta' (*ownership*) tal-fond mertu tal-kawża odjerna. It-Tribunal ċertament ma huwiex prekluż milli jinvestiga kwistjonijiet li jaqgħu kjarament fil-kompetenza tiegħu, biss għaliex parti jew oħra tkun qed tistrieħ fuq dak pattwit permezz ta' kuntratt ta' akkwist ta' proprjeta'. Huwa ċar illi fil-każ in eżami, irrispettivament mill-eżitu tal-proċeduri odjerni fil-mertu, ebda dritt reali m'hu ser ikun qed jiġi deċiż jew varjat.

Għaldaqstant, it-Tribunal jiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari.

It-Tribunal issa ser jgħaddi sabiex tiġi trattata it-tieni eċċezzjoni preliminari u cioe' *l-azzjoni attriċi kif inhi imposta bħala azzjoni merament ta' danni ma għandha ebda bażi ġuridika u t-talbiet hemm kontenuti ma jistgħux jintlaqgħu peress illi tali azzjoni hi improponibbli, u dan dejjem fl-ambitu ta' azzjoni naxxenti minn bejgħ*.

Is-soċjeta' konvenuta tirrileva illi t-talba hija marbuta fuq artikoli li jirregolaw id-danni u meta wieħed għandu kuntratt ta' bejgħ, kawża għad-danni ma hijiex waħda ammissibbli. Is-soċjeta' konvenuta kompliet tirrileva illi min-nota li ppreżentaw l-atturi, it-talba hija marbuta fuq l-artikoli li jirregolaw id-danni.[9]

---

[8] Tribunal għal Talbiet Żgħar; datata 16 ta' Settembru, 2005.

[9] *Vide* trattazzjoni; *a fol* 69 *et seq* tal-proċess.

L-artikolu 993 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi:

Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi.

L-artikolu 1125 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi:

Kull minn jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkunikkuntratta, hu obbligat għad-danni

L-artikolu 1133 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi:

Id-debitur, ukoll jekk ma jkunx mexa b'mala fidi, jiġikkundannat għad-danni, jekk ikun hemm lok, sew minħabba li jkunnaqas għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni kemm ukoll minħabba d-dewmien fl-esekuzzjoni tagħha, kemm-il darba hu ma jippruvax illin-nuqqas tal-esekuzzjoni jew id-dewmien sar minhabba xi ħaġabarranija li tagħha huwa ma kienx htija.

L-artikolu 1335 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi:

Bla ħsara tal-eċċezzjonijiet u tat-tibdil kif miġjubin hawn aktar 'il quddiem, id-danni li għandhom jitħallsu lill-kreditur huma, b'mod ġenerali, għat-telf li jkun bata' u l-qligħ li jkun ġie mtellef.

Fuq din il-materja, il-Qorti tal-Appell Superjuri,[10] irriteniet illi:

18. Fis-sentenza tagħha tat-23 ta' Novembru, 2020 fl-ismijiet John Grech vs Ivan Mifsud et, din il-Qorti tenniet li kif ingħad drabi oħra, hemm diversi rimedji għax-xerrej f'każ ta' bejgħ ta' immobbli li mhux kopert regolarment bil-permess tal-bini. Kompliet billi tirreferi għall-ġurisprudenza u bdiet bis-sentenza fl-ismijiet Renato Iannace et v. J & T Company Limited, fejn l-azzjoni kienet waħda taħt il-garanzija għall-paċifiku pussess. Fiha ngħad li l-azzjoni redibitorja jew dik stimatorja, mhumiex l-azzjonijiet esklussivi spettanti lix-xerrej meta min ibiegħlu jkun naqas minn xi obbligu speċifikatament ikkontemplat fil-kuntratt.

19. Il-Qorti tal-Appell irreferiet ukoll għas-sentenza tal-Prim'Awla talQorti Ċivili tal-24 ta' Ottubru, 2005, fil-kawża fl-ismijiet Renate Zawisla et v. V Debono & Sons Company Ltd li kienet waħda ta' danni a bażi ta' inadempjenza kuntrattwali, fejn ingħad li ladarba l-konvenuti taw assigurazzjoni, huma għandhom iwieġbu għaliha u li l-atturi għandhom id-dritt jitolbu d-danni mingħajr ma jitolbu t-tħassir

[10] Fl-ismijiet Wildy u Mulchy vs Sunshine Biscuits Company Limited; deċiża 25 ta' Mejju, 2023; Rikors Nru: 712/2014/1AF.

tal-kuntratt. Dan bid-differenza li, filwaqt li fl-azzjonijiet ikkontemplati fl-Artikolu 1390, l-attur m'għandux għalfejn jipprova li l-konvenut kien jaf bid-difett jew nuqqas ta' kwalità, għaliex dawn il-garanziji joħorġu awtomatikament mill-kuntratt ta' bejgħ, jekk jitlob biss id-danni skont il-prinċipji normali tad-dritt kontrattwali, irid iġib il-prova skont l-istess prinċipji, li d-danni ġew ikkawżati b'nuqqas tal-konvenut. F'dan is-sens ukoll hija s-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Mejju, 2014, fil-kawża fl-ismijiet Franco Dipasquale App. Ċiv. 712/2014/1 v. Gaetano Abela u l-ġurisprudenza estensiva hemm ċitata li wkoll laqgħet l-azzjoni attriċi ta' danni fuq nuqqas ta' eżekuzzjoni ta' obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, f'każ ta' bejgħ ta' appartament li rriżulta li kien bla permess.

Il-kawża in eżami u dan hekk kif hinu reklamat mit-talba tal-atturi, kif ukoll mill-affidavit ta' Vincent Catania, hija sabiex is-soċjeta' konvenuta tiġi kkundannata tħallas kumpens ghal danni li l-atturi ġja ġew ordnati jħallsu, liema ħlas ġja sar mill-istess atturi, sabiex jirregolarizzaw proprjeta' li kienu akkwistaw mingħand is-soċjeta' konvenuta u jġibu l-appartament konformi mal-liġi.

Għaldaqstant it-Tribunal jiċhad it-tieni eċċezzjoni preliminari.

It-Tribunal ser jgħaddi sabiex jiddeċiedi dwar it-tielet eċċezzjoni preliminari mogħtija u cioe' li *l-atturi jridu għalhekk jindikaw fuq liema bażi legali qegħdin ifasslu t-talba tagħhom, u s-soċjeta' esponenti qiegħda minn issa żżomm ferm id-dritt tagħha li tressaq eċċezzjonijiet ulterjuri, inkluż dwar il-preskrizzjoni tal-azzjoni, fil-mument meta jagħmlu dan*.

Ra t-talba tal-avukat difensur sabiex jirregola ruħhu dwar din l-eċċezzjoni preliminari billi jippreżenta nota fir-Reġistru.[11]

Ra n-nota ppreżentata fl-20 ta' Ġunju, 2023[12] fejn l-atturi rrilevaw illi:

1. *Il-kawża fl-ismijiet premessi hi bbażata fuq danni li l-atturi sofrew, u għalhekk il-kawża hi waħda bbażata fuq l-artikoli 993, 1125, 1133 u 1135 tal-Kodiċi Ċivili, Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

2. *Oltre s-suespost, stante li l-ammont ta' danni li qed jiġu mitluba jaqgħu fil-parametri ta' dak li tistabilixxi l-liġi dwar il-kompetenza ta' dan it-Tribunal, dan it-Tribunal hu kompetenti li jisma u jiddeċiedi l-kawża fl-ismijiet premessi.*

Ra li l-avukati difensuri tas-soċjeta' konvenuta *in vista* tan-nota imressqa mill-atturi ma humiex jinsistu fuq din l-eċċezzjoni[13].

Għaldaqstant, it-Tribunal jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni preliminari.

---

[11] *A fol* 64 *et seq* tal-proċess, verbal datat 30 ta' Mejju, 2023.
[12] *A fol* 66 tal-proċess.
[13] A *fol* 68 tal-proċess.

Decide

Ghaldaqstant, it-Tribunal filwaqt li jiċħad l-ewwel żewg eċċezzjonijiet preliminari tas-soċjeta' konvenuta, jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet eċċezzjoni preliminari u jordna l-prosegwiment tal-kawża.

Spejjeż ta' din l-istanza jitħallsu unikament mis-soċjeta' konvenuta.

Dr Marouska Debono
ĠUDIKATUR