MALTA

# TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.**
**IAN SPITERI BAILEY**

Seduta tat-22 ta' Jannar, 2009

Talba Numru. 594/2008

**Paul Magro (I.D. Nru: 757943M)**

**Vs**

**Verdala Mansions Ltd (Reg. Nru. C-7793)**

**It-Tribunal,**

Ra l-**Avviz** fl-ismijiet premessi pprezentat fis-6 ta’ Awissu 2008, fejn l-attur ippremetta illi huwa xtara minghand is-socjeta` konvenuta appartament sitwat 48, Porta Hompesch, Verdala Mansions, Triq Iguanez, Rabat ai termini ta’ kuntratt fl-Atti tan-Nutar Jonathan Zammit tad-29 ta’ Lulju 2005; illi f’Marzu 2008 waqghet bicca mill-graffiato tas-saqaf tat-terazzin u rapport peritali mhejji mill-Perit Carmel Farrugia – Dok PM1 anness – juri illi dan kien rizultat ta’ difett latenti stante li l-graffiato in kwistjoni ma giex maghmul sew, kif jindika b’mod car l-istess rapport; illi minkejja li s-socjeta` konvenuta giet

interpellata permezz ta' ittra legali datata 22 ta' Gunju 2008 biex taghmel ix-xogholijiet rimedjali, hija baqghet inadempjenti; illi fic-cirkostanzi l-unika triq hi li l-attur jaghmel ix-xogholijiet rimedjali hu, a spejjez ta' l-attur; illi kif tindika l-istima hawn annessa u mmarkata Dok PM2, l-ispiza biex jitnehha dan id-difett latenti tammonta ghal seba` mija u sitta u disghin Ewro u hamsin centezmu (€796.50), ma din is-somma ghandha wkoll tizdied is-somma ta' mija u tlieta u sittin Euro u hames centezmi (€163.05) rapprezentanti spejjez peritali – Dok PM3 anness; ghaldaqstant l-attur jitlob lil dan l-Onorabbli Tribunal joghgbu jikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallsu s-somma kumplessiva ta' disa` mija u disa` u hamsin Euro u hamsin centezmu (€959.50) oltre l-ispejjez ta' din il-kawza.

Ra r-**Risposta** tas-socjeta` konvenuta ppresentata fit-3 ta' Settembru 2008 u li permezz taghha hija eccepiet illi fl-ewwel lok u preliminarjament is-socjeta` esponenti tikkontendi li dan it-Tribunal m'ghandux kompetenza *ratione materiae* biex jikkonsidra u jiddeciedi l-kaz de quo u ghaldaqstant ghandu jieqaf milli jiehu kwalunkwe konjizzjoni tal-kawza odjerna; illi fit-tieni lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost u wkoll in via preliminari, din il-kawza hija ntempestiva u dan peress illi qabel l-istituzzjoni tal-kawza odjerna, qatt ma saret talba ghall-hlas mill-attur ta' l-ammont reklamat, la bonarjament u lanqas permezz tal-Qrati, dan ghandu jigi kkunsidrat minn dan it-Tribunal skond l-ezitu finali tal-kawza; illi minghajr pregudizzju u fil-mertu, is-socjeta` esponenti tichad bil-qawwa kollha illi l-allegat gara minhabba xi difett latenti, u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza; illi l-esponent m'hu responsabbli ihallas ebda ammont favur l-attur, liema ammont reklamat mill-attur in ogni caso huwa eccessiv; salv eccezzjonijiet ohra; bl-ispejjez kontra l-attur.

Sema` t-trattazzjoni tal-partijiet dwar l-ewwel eccezzjoni wara illi l-partijiet ddikjaraw illi ma ghandhomx provi xi jressqu dwar l-istess.

Ra illi l-kawza giet differita ghall-llum ghad-decizjoni BISS dwar l-ewwel eccezzjoni.

Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ikkunsidra :

Illi l-ewwel eccezzjoni mressqa mis-socjeta` konvenuta tinkwadra mal-hsieb tan-nuqqas ta' kompetenza *rationae materie* ta' dan it-Tribunal biex jikkonsidra u jiddeciedi l-kaz.

Illi moghtija tali eccezzjoni, huwa ghalhekk necessarju illi tigi qabel xejn trattata u deciza l-istess, u dan peress illi jekk u fl-eventwalita` illi t-Tribunal jiddeciedi favur l-istess eccezzjoni, allura ma jidholx fil-mertu tal-kawza.

L-eccezzjoni mressqa hija msejsa fuq il-fatt illi l-attur qed jitlob is-somma msemmija fl-Avviz in konessjoni ma' proprjeta` immobbli. Is-socjeta` konvenuta ssosstni illi una volta illi si tratta ta' proprjeta` immobli, allura t-Tribunal mhux kompetenti illi jiehu konjizzjoni ta' talba bhal ma hi dik illi qed issir.

Huwa necessarju illi qabel xejn t-Tribunal jara ftit x'kompetenza huwa adit biha kif moghtija lilu bis-sahha **tal-ligi**.

Illi l-Artikolu 3 (2) tal-**KAP 380** tal-Ligijiet ta' Malta jistipula illi t-Tribunal ikollu gurisdizzjoni jisma` u jaqta` biss talbiet ta' flus ta' ammont ta' mhux izjed minn Euro 3494.06. Fi-sub-artikolu (5) ta' l-istess artikolu mbaghad, il-ligi tistipula illi dan it-Tribunal ma jkollux gurisdizzjoni fuq kwistjonijiet dwar proprjeta` ta' beni immobbli, pizijiet jew jeddijiet ohra mghaqqdin mal-immobbli, u kawzi ta' zgumbrament jew tkeccija minn beni immobbli.

Huwa partikolarment fuq is-sub-artikolu 5 hawn fuq msemmi illi s-socjeta` konvenuta tistrieh biex ssostni l-eccezzjoni preliminari taghha – u kif spjega d-difensur taghha fit-trattazzjoni tieghu, gja la darba hawnekk si tratta ta' proprjeta` immobbli, allura f'dan il-kaz, it-Tribunal mhux adit b'gurisdizzjoni.

It-Tribunal jiddikjara mill-ewwel illi huwa ma jaqbilx mal-hsieb tas-socjeta` konvenuta. Dan anke in linea ma’ dak li tghallimna mid-**decizjonijiet tal-Qorti ta’ l-Appell** u ssir referenza partikolari ghad-decizjoni tal-Qorti ta’ l-Appell tal-25 ta’ Frar 2005 (APPELL CIVILI 2503/02PS) fl-ismijiet **Dr Damien Damien Von Schembri vs Miriam Mintoff** fejn il-Qorti ta’ l-Appell sostniet :

*L-Att kostituttiv tal-Kap 380 jiffakoltizza lit-Tribunal imwaqqaf b’din l-istess ligi biex “jisma’ u jaqta’ biss it-talbiet kollha ta’ flus ta’ ammont ta’ mhux izjed minn elf u hames mitt lira Maltija”. Dan skond kif provvdut fis-sub inciz (2) ta’ l-Artikolu 3.*
*………. huwa dejjem l-att promotur kif intavolat, l-premessi u t-talbiet, li jifformaw il-parametri li fihom it-Tribunal kellu jezercita l-gudizzju tieghu u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tieghu.*

Issir referenza ukoll ghad-decizjoni fl-ismijiet **Publius Micallef vs Sunroute Company Ltd** (Appell Civili 1840/2002PS), deciza fl-20 ta’ Ottubru 2003 fejn il-Qorti ta’ l-Appell qalet :

*Jekk kull meta tinsorgi materja ta’ din ix-xorta l-Gudikatur jaqa’ fuq l-iskappatoja ta’ kemm hu innifsu jqis il-materja ta’ natura kumplikata biex b’hekk jiddeklina milli jitrattaha u jiggudikaha jkun tabilhaqq, fil-fehma ta’ din il-Qorti, qieghed b’mod semplicistiku jabdika mid-doveri tieghu, jekk mhux ukoll jistultifika l-istess ligi li kkrejat it-Tribunal specjali. Tali affermazzjonijiet leggeri jew pronunzjamenti spiccjattivi la ghandhom jigu konsentiti u wisq anqas lodati jew segwiti.*
*Kien ghalhekk ghal kollox korrett it-Tribunal adit li ma akkoljiex l-eccezzjoni sollevata. Ragjonevolment din il-Qorti ma tarax ghalhekk kif il-konkluzjoni raggunta mit-Tribunal tista’ titqies legalment vizzjata.*

Ikkunsidra ulterjorment illi :

Ma hemmx dubbju illi l-fatti li kienu jiccirkondaw il-kaz hawn fuq kkwotat kienu differenti minn dawk tal-presenti – imma dan it-Tribunal ihoss illi l-messagg tal-Qorti ta’ l-

Appell f'dik is-sentenza kien car u qawwi – it-Tribunal ma ghandux isib l-iskappatoja illi jiddikjara ruhu inkompetenti u ma jkomplix bis-smiegh ta' kawza b'mod legger – una volta illi l-provvedimenti tal-Att li jistabilixxi appuntu t-Tribunal ghal Talbiet Zghar mhumiex wisq elaborattivi u jhallu lok ghal interpretazzjoni li pero`, ma ghandiex tkun tali illi tirristringi l-kompetenza tat-Tribunal aktar milli jmissha.

Huwa f'dan il-kuntest ghalhekk illi s-sottomissjoni tas-socjeta` konvenuta in sostenn ta' l-eccezzjoni minnha moghtija ma tistghax tigi milqugha. Huwa ferm facli u simplistiku – u ghalhekk mhux accettabbli ghal dan it-Tribunal - illi jinghad illi l-provvediment tal-ligi espress fl-Artikolu Illi l-Artikolu 3 (5) tal-**KAP 380** tal-Ligijiet ta' Malta - illi dan it-Tribunal ma jkollux gurisdizzjoni fuq kwistjonijiet dwar proprjeta` ta' beni immobbli – ghandu jfisser illi kawza bhal dik intavolata, ghandu ragun jew le fil-mertu l-attur hija kwistjoni li ghad trid tigi ssindakata, mhix fil-kompetenza ta' dan it-Tribunal.

Kieku wiehed kellu jaccetta l-posizzjoni u l-interpretazzjoni tas-socjeta` konvenuta, allura jkun ifisser illi sakemm it-talba hija anqas minn Euro 3494.06, allura lanqas hsarat kkawzati f'fond waqt il-kostruzzjoni ta' fond adjacenti ma huma kawzi li jistghu jigi trattati mit-Tribunal. L-istess, lanqas kawzi dwar hlas ta' arretrati ta' cnus jew kirjiet li huma fihom infushom "*money claims*".

Dan zgur ma kienx il-hsieb tal-legislatur u zgur mhix il-prattika addottata mit-Tribunal u kif approvata mill-Qorti ta' l-Appell. Milqugha l-interpretazjoni tas-socjeta` konvenuta jkun ifisser illi it-Tribunal ikun qed jigi zvestit minn kompetenza illi l-ligi ma tizvestihx minnha bhal ma' ghamlet f'kazijiet ohrajn, bhal fejn il-ligi imponiet illi kwistjonijiet partikolari jkunu ta' kopmpetenza tal-arbitraggi.

Il-hsieb tal-legislatur zgur li ma kienx illi kull kwistjoni bl-aktar mod remota konessa ma' proprjeta` immobbli ma tkunx taqa` fil-kompetenza tat-Tribunal. Anzi, il-ligi tghid espressament mod iehor – u fil-fehma ta' dan it-Tribunal,

il-ligi - Artiklu 3(5) - ma thalli ebda lok ghal interpretazzjoni - imma teskludi mill-kompetenza **biss** u esklussivament kwistjonijiet dwar proprjeta` ta' beni immobbli, pizijiet jew jeddijiet ohra mghaqqdin mal-immobbli, u kawzi ta' zgumbrament jew tkeccija minn beni immobbli.

Harsa lejn t-talbiet kontenuti fl-Avviz ta' l-attur, huwa car illi l-attur qed jitlob somma flus li kif jallega hu, tirrappresenta il-valur ta' danni li huwa sofra jew ser ikollu jinkorri meta irid jirringa saqaf tal-graffiato mahdum hazin u mibjugh lilu b'difett latenti – tant illi s-somma mitluba hija bbazata fuq rapport peritali esebit ma' l-Avviz promotur. Talba din illi bhalha, irrispettivament f'dan l-istadju minn jekk kemm il-darba l-attur ghandux ragun jew le fil-mertu, it-Tribunal jissindika hafna.

Ghaldaqstant, it-Tribunal, wara li qies ic-cirkostanzi kollha tal-kaz u ghar-ragunijiet u l-konsiderazzjonijiet hawn fuq moghtija, qieghed jichad l-ewwel eccezzjoni sollevata mis-socjeta` konvenuta, dik dwar l-inkompetenza *rationae materie*, u jhalli l-kawza ghas-smiegh fil-mertu u l-provi ta' l-attur fil-mertu ghal nhar it-3 ta' Marzu 2009.

**< Sentenza In Parte >**

--------------------------------TMIEM--------------------------------