MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GRETA MIFSUD

Seduta ta' l-1 ta' Ottubru, 2009

Talba Numru. 681/2008

Frank Galea

vs

Melitas Properties Limited

It-Tribunal,

Ra l-Avviz fejn l-attur talab lil dan it-Tribunal jikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas is-somma ta' elf, sitt mija u hamsa u sittin Euro u wiehed u sebghin centezmu (€1,665.71), sehemha, i.e. in-nofs ta' l-ispejjes biex saru tiswijiet fis-saqaf tal-appartament numru 6, Qawra Point, Qawra Point Court, Triq Ras il-Qawra, il-Qawra, proprjeta' tal-attur, li jigi l-art tal-bejt proprjeta' tas-socjeta' konvenuta tal-korp ta' appartamenti, f'Qawra Point, Court.

Ra r-risposta tas-socjeta' konvenuta li ecceppiet in linea preliminari li dana t-Tribunal m'huwiex il-lok fejn tali talba kollha tigi maghmula peress illi t-talba tikkoncerna *Condominium* a tenur ta' l-Iskeda numru 4 tal-Kap. 387,

dawna ghandhom jigu sottomessi ghall Arbitragg u ghalhekk dan it-Tribunal m'huwiex kompetenti biex jisma' l-kaz odjern.

Ra l-atti u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra

Dan it-Tribunal gie mitlub jiddeciedi fuq l-ewwel eccezzjoni preliminari mressqa mis-socjeta' konvenuta.

Dan it-Tribunal diga' kellu l-opportunita jezamina fid-dettal din il-kwistjoni dwar meta vertenza bejn *kondomini* ghandha tigi riferuta ghall-arbitragg, u dan apparti l-fatt li hemm diversi disposizzjonijiet fil-ligi li jaghmlu l-arbitragg haga mandatarja.

"Skond ir-Raba' Skeda ta' l-Att Dwar l-Arbitragg (Kap.387), hemm arbitragg mandatarju fir-rigward ta' kull tilwima ta' condominium u li skond l-Att dwar il-Condominia (Kap.398) ghandha tigi sottomessa ghal arbitragg."

L-Artikolu 26 u 30 ta' l-Att dwar il-Condominia jghidu hekk :-

"Art.26. - F'kull tilwima li skont dan l-Att ghandha jew tista' tigi riferita ghall-arbitragg ghandhom japplikaw ir-regoli li jinsabu fl-Att dwar l-Arbitragg jew maghmulin tahtu li ghandhom x'jaqsmu ma' arbitragg mandatorju.

Art.30 – Salv id-disposizzjonijiet tat-Taqsima VI ta'l-Att Dwar l-Arbitragg, f'dawk il-kwestjonijiet li skont dan l-Att jistghu jigu, jew ghandhom jigu riferiti ghall-arbitragg, ebda Qorti m'ghandha tintervjeni jew tkun kompetenti hlief meta jigi hekk provdut bl-imsemmi Att dwar l-Arbitragg."

L-Att Dwar l-Arbitragg ma jikkontemplax li kull kaz ghandu tigi riferut ghall-arbitragg, izda hemm diversi disposizzjonijiet li espressament jikkontemplaw meta

kwistjoni ghandha tmur ghall-arbitragg bhas-segwenti ezempji:-

(i) Art. 8(7) - dwar alterazzjonijiet mitluba minn kerrej meta s-sida ma jaghtix kunsens;
(ii) Art.11(5) - meta condominus iqis li sehemu mill-ispejjes ma huwiex gust;
(iii) Art.14(8) - meta condominus iqis li sehmu mill-ispejjes ta' rikostruzzjoni u ta' insurance ma huwiex gust;
(iv) Art.19(3) - dwar rimedji kontra decizjonijiet tal-amministratur;
(v) Art.25 - meta ma jsirux regolamenti tal-condominium.

Fil-fehma tat-Tribunal it-talba attrici ma tinkwadrax ruhha f'dawn id-disposizzjoniet u disposizzjonijiet ohra li jikkontemplaw arbitragg mandatarju***.***

Li qed jitlob l-attur huwa is-sehem tas-socjeta' konvenuta ghall-ispejjes inkorsi sabiex isiru xi tiswijiet fis-saqaf tal-attur, izda liema saqaf jifforma ukoll l-art tal-proprjeta' tas-socjeta' konvenuta f'dan il-blokk. Din mhix kawza rigwardanti *condominium* veru u proprju, izda azzjoni bejn zewg (2) proprjetarji ta' bini wiehed sovrappost ghall-iehor. Ghalhekk hija vertenza li hija purament ta' kompetenza tal-Qrati Civili. Aktar milli kwistjoni bejn *condomini*, il-prezenti vertenza hija pretensjoni ta' spejjes li hareg l-attur biex ghamel xogholijiet necessarji fil-proprjeta' tieghu, pero' li kienet ukoll tolqot lis-socjeta' konvenuta, li darba kienet ukoll sid ta'appartament ta' blokk in kwistjoni.

Minkejja li nterpella lis-socjeta' konvenuta, l-attur jinsisti li ma kienx rcieva dan il-pagament u kien ghalhekk li kellu jistitwixxi dawn il-proceduri.

In vista ta' dan kollu, r-*rationae materiae* ma tidhirx li hija wahda ta' natura li taqa' taht id-disposizzjoni ta' arbitragg mandatarju u, ghalhekk dan it-Tribunal ghandu jibqa' jisma' dan il-kaz fuq il-meritu sabiex jasal ghal gudizzju finali.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta’ u jiddeciedi billi jichad l-ewwel (1) eccezzjoni tas-socjeta’ konvenuta bl-ispejjes relattivi a kariku tal-istess eccipjenti u jordna l-prosegwiment tal-kawza ghal l-10 ta’ Novembru, 2009.

< Sentenza In Parte >

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