MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-21 ta' Frar, 2012

Appell Civili Numru. 1558/2010/1

Francis *sive* Geoffrey Scerri

vs

Michael Sammut

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Illi fil-11 ta' Mejju 2011 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti decizjoni fl-ismijiet premessi: -

"It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-talba pprezentat mill-attur fit-12 ta' Ottubru 2010 illi permezz tieghu talab il-kundanna tal-intimat ghall-hlas ta' erba' mija u sebgha u erbghin ewro u tnejn u ghoxrin centezmu (€447.22) rapprezentanti s-sehem dovut mill-intimat bhala inkwilin tal-fond, Flat 2, f'Pilkington

Flats, Saint Gregory Street, Sliema, tal-ispejjez ta' manutenzjoni regolari u ordinarji inkombenti fuq l-attur fir-rigward tal-partijiet komuni tal-istess apartamenti. Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kontra l-intimat li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut illi permezz taghha wiegeb in linea preliminari illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi si tratta ta' drittijiet u obbligi ta' condominius kif naxxenti mill-Att XXIX tal-1997 li jistipula fi-artikolu 26 li kull tilwima ghandha tigi riferuta lill-arbitragg u l-partijiet ghandhom jitqiesu bhala li ftehmu li jiehdu il-kwistjoni f'arbitragg skont taqsima 4 tal-Att II ta' 1996 sabiex din tigi deciza skont il-ligi ta' Malta minn arbitru uniku li jinhatar mic-chairman tac-Centru tal-Arbitragg ta' Malta. U ghalhekk dan it-Tribunal huwa inkompetenti rationae materiae u ghalhekk il-konveut ghandu jigi illiberat mill-osservanza tal-guduzzju.

Illi bla pregudizzju ghall-premess il-konvenut igawdi l-propjeta b'titolu ta' kera wara li skadiet il-koncessjoni emfitewtika temporanja biex b'hekk huwa ghandu jgawdi mhux biss l-appartament imma wkoll il-partijiet komuni pro indiviso tal-istess appartament bhal ma' huma l-lift, l-lift shaft, is-soqfa, it-tarag, il-bibien, it-trombi tat-tarag, il-btiehi, il-gonna, l-arja li tigi fuq il-proprjeta' kollha b'mod general u kull parti ohra tal-proprjeta` li ghandha ghan li tintuza b'mod komuni u ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghu qatt jghidu illi l-lift u l-lift shaft m'huwiex parti mill-kirja li l-intimat qed ihallas ghaliha bil-kera in kwistjoni.

Illi l-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta jirregola l-kirja in kwistjoni kif jistipula fl-Artikolu 12 ta' l-istess Ligi.

Illi huwa ghat-tgawdija tal-proprjeta' in kwistjoni, huwa m'ghandu jhallas xejn f'tibdil fil-lift u fil-lift shaft ossija fil-hbula tal-istess lift ghax din m'hijiex manutenzjoni regolari u ordinarja imma ta' natura straordinarja li hi a karigu tas-sid u mhux tal-inkwilin.

Illi l-Artikoli 14 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jistipula illi kull rinunzja, restrizzjoni jew limitazzjoni ta' xi wiehed mill-

jeddijiet kif naxxenti mill-Artikoli 5, 7, 12 u 13 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, isiru kif isiru u kull haga li tissuggetta xi jedd bhal dak ghal xi obbligu jew responsabbilta` tkun nulla u minghajr effett u dan ifisser illi l-uniku obbligu li l-inkwilin ghandu hu li jhallas il-kera b'daqshekk zieda fic-cens, li qabel kien ihallas u l-unika awment li jista' jsir wara hmistax-il sena u kull perijodu sussegwenti wara hmistax-il sena u taht dawk il-kundizzjonijet l-ohra li jigu miftehma bejniethom u jekk ma jkunx hemm ftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq.

Illi ghalhekk fic-cikorstanzi, huwa l-obbligu tas-sid li jara li l-lift ikun qed jahdem u jaghmel it-tiswijiet kollha li huwa obbligat jaghmel ghax ghal uzu tal-appartament u tal-attrezzaturi kollha fil-partijiet komuni fosthom il-lift, l-intimat qed ihallas il-kera awmentata a tenur tal-Ligi u m'ghandux jigi assoggettat ghal spejjez u pizijiet ohra li m'humiex mifthema stante illi m'huwiex obbligu tieghu biex ihallas ghal dawn l-ispejjez ghax huwa tenut biss biex ihallas it-tiswijiet ordinarji u tibdil fil-hbula tal-lift zgur m'humiex ta' natura ordinarja imma ta' natura straordinarja.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Dan it-Tribunal gie mitlub jiddeciedi fuq l-eccezzjoni preliminari mressqa mill-konvenut fir-risposta tieghu u cioe` illi t-Tribunal huwa inkompetenti rationae materiae li jisma' dan il-kaz. Is-sentenza tallum hija dwar l-imsemmija eccezzjoni preliminari biss.

It-Tribunal sema' t-trattazzjonijiet tal-partijiet dwar din l-eccezzjoni u ra ukoll in-noti ta' riferenza tal-partijiet - in-nota tal-konvenutipprezentata fis-16 ta' Frar 2011 u n-nota tal-attur ipprezentata fl-4 ta' Marzu, 2011.

IKKUNSIDRA:

Illi f'din il-kawza l-attur qed jitlob is-sehem allegatament dovut mill-konvenut ghall-ispejjes inkorsi ghat-tibdil tal-cables tal-lift li jifforma parti mill-partijiet komuni tal-propjeta`. Jirrizulta illi l-konvenut huwa inkwilin ta' wiehed

mit-tliet apartamenti tal-blokk ta' appartamenti u dan ihallas ukoll manutenzjoni tal-partijiet komuni pero' f'dan il-kaz il-konvenut qieghed jikkontesta dan l-ammont peress li skont hu din l-ispiza hija ta' tip straordinarja u ghalhekk obbligazzjoni tas-sid.

Skont l-artikolu 1.1 ta' Taqsima A tar-Raba' Skeda tal-Att Dwar l-Arbitragg (Kap. 387 tal-Ligijiet ta' Malta) "hemm arbitragg mandatarju fir-rigward ta kull tilwima li tirrigwarda condominium u li skont l-Att dwar il-Condominia (Kap. 398) ghandha tigi sottomessa ghal arbitragg"

Ghalhekk dak illi tehtieg il-ligi sabiex tilwima dwar condominium tigi riferita ghal arbitragg mandatorju huma tnejn, ossija, illi fl-ewwel lok it-tilwima trid tkun wahda li tirrigwarda condominium u fit-tieni lok illi skont l-Att dwar il-Condomina (Kap.398) ghandha tigi sottomessa ghall-arbitragg.

Fil-kaz odjern, it-Tribunal jirileva illi din it-tilwima partikolari tirrigwarda condominium (ghalkemm jirrigwarda inkwilin) u dan peress illi din hija tilwima dwar spejjez inkorsi fit-tibdil tal-cables tal-lift fi proprjeta` fejn jidher illi l-uzu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni hija ta' zewg persuni jew izjed pro indiviso.
Ghalhekk issa dak illi jrid jigi determinat huwa jekk it-tilwima devoluta lil dan it-Tribunal hijiex wahda minn dawk it-tilwimiet illi skont l-Att dwar il-Condominia ghandha tigi sottomessa ghall-arbitragg.

L-Att dwar l-Arbitragg ma jikkontemplax li kull tilwima b'mod assolut ghandha tigi riferita ghall-arbitragg mandatarju. Dan ukoll jista' jinghad ghall-Artikolu 26 tal-Att dwar il-Condominia li jghid: "F'kull tilwima li skont dan L-Att ghandha jew tista tigi riferita ghall-arbitragg ghandhom japplikaw ir-regoli li jinsabu fl-Att dwar Arbitragg jew maghmulin tahtu li ghandhom xi jaqsmu ma arbitragg mandatarju."

Fil-fatt l-Att dwar il-Condominia jghid espressament liema huma dawk it-tilwimiet illi ghandhom jigu riferiti ghall-

arbitragg. L-artikoli 7 (8), 11 (5), 14 (8), 19 (3) u 25 tal-Att kollha jsemmu espresssament istanzi fejn kwistjoni ghandha tmur ghall-arbitragg.

Ma hemm ebda dispozizzjoni illi tistipula illi sabiex jigi reklamat ammont ta' spejjez allegatament dovut minn condominus ghandha issir referenza lill-arbitragg u ghaldaqstant gjaladarba kulma qieghed jitlob l-attur f'din l-istanza hija l-kundanna ta' hlas ta' ammont ta' spejjez allegatament inkorsi, jew fi kliem iehor, semplici money claim huwa dan it-Tribunal illi ghandu l-kompetenza illi jiehu konjizzjoni tat-talba attrici.

Ghaldaqstant it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jichad l-ewwel eccezzjoni ta' natura preliminari imqajma mill-konvenut u jordna illi jitkompla s-smigh tal-kawza bil-provi fil-mertu. L-ispejjez relattivi ghal din is-sentenza ghandhom jithallsu mill-konvenut".

Rat ir-rikors tal-appell ta' Michael Sammut (ID 597451M) datat 30 ta' Gunju 2011 fejn talab lill-Qorti sabiex *in vista* tal-aggravji minnu mressqa tilqa' l-appell tieghu u dan billi tirrevoka u thassar is-sentenza appellata.

Rat li dan l-appell gie appuntata ghat-trattazzjoni ghas-seduta tal-24 ta' Novembru 2011.

Rat ir-risposta tal-appell ta' Francis *sive* Geoffrey Scerri (ID Nru 222150) datata 15 ta' Lulju 2011 a fol. 9 tal-process fejn sostna ghar-ragunjiet hemm indikati li d-decizjoni tat-Tribubal hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk l-appell interpost ghandu jigi michud.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fl-24 ta' Novembru 2011 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Edward Debono ghall-appellanti, u Dr. Philip Magri ghall-appellat. L-appell gie differit ghas-sentenza ghall-21 ta' Frar 2012.

Rat l-atti kollha tal-istess kawza inkluz id-decizjoni tat-Tribunal Ghal Talbiet Zghar (it-Tribunal) fl-ismijiet premessi datata 11 ta' Mejju 2011.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-aggravju odjern huwa dwar l-ewwel eccezzjoni tal-intimat appellant fejn sostna li t-Tribunal Ghal Talbiet Zghar huwa nkompetenti *rationae materiae* ghaliex sostna li skond l-**artikoli 26 u 3 tal-Kap. 398** la darba din hija kwistjoni dwar *condominium* mela allura dan ghandu jigi deciz permezz ta' arbitragg mandatarju fit-termini tal-**artikolu 1.1 tat-Taqsima A tar-Raba' Skeda tal-Kap. 387 – Att Dwar l-Arbitragg**. L-appellant isostni li skond l-**artikolu 11 (5) tal-Kap. 398** li saret referenza ghalih mit-Tribunal, meta *condominus* iqis li s-sehem tieghu ghar-rigward ta' dak l-ispejjez ma huwiex wiehed gust ghal dawk l-ispejjez tal-valur tad-drittijiet li ghandu bhala wiehed mis-sidien tal-*condominium,* huwa jista' jirreferi l-kwistjoni ghall-arbitragg; b'hekk kwistjonijiet dwar jekk tiswijiet humiex ordinarji jew straordinarji u jekk l-inkwilin ghandux ihallas ghal dawn l-ispejjez konsistenti f'tibdil ta' cables tal-*lift* hija kwistjoni li ghandha tigi riferita lill-arbitragg skond l-**artikolu 26 imsemmi tal-Kap. 398.**

Illi din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-aggravju u dan peress li **l-Att tal-Condominia** jipprovdi li certi kwistjoni biss fejn hemm **condominium** ghandhom jigu riferiti ghall-arbitragg mandatarju u l-istess Tribunal elenka l-istess skond id-disposizzjonijiet tal-espressament provduti fl-istess Att u senjatament l-**artikoli 7 (8), 11 (5), 14 (8), 19 (3) u 25 tal-Kap. 398** u allura mhux kull kwistjoni ghandha tigi riferuta ghall-arbitragg.

Illi mhux hekk biss, izda jidher car li l-**Kap. 398** japplika ghal fejn hemm *condominium* kif imfisser jew definit taht l-**artikolu 2 (1) tal-Kap. 398,** u jirregola r-relazzjonijiet bejn *condominii,* u condiminus huwa definit bhala li jfisser skond **l-artikolu 2 (2)** *"is-sid ta' qasam separati u tinkludi wkoll l-emfitewta jew l-uzufruttwarju ta' l-istess qasam".*

Illi meta allura l-appellanti jaghmel riferenza diretta ghall-**artikolu 11 (5) tal-Kap. 398** li jipprovdi li *"meta condominus iqis li s-sehem tieghu ghar-rigward ta' dawk l-ispejjez ma jkunx wiehed gust fil-qies tad-drittijiet li ghandu bhala wiehed mis-sidien tal-condominium, huwa jista' jirreferi l-kwistjoni ghall-arbitragg",* huwa car li dan is-subartikolu ma jista' qatt jirreferi ghall-appellant ghaliex huwa ma huwiex sid tal-istess flat, izda biss inkwilin, u allura certament li dan l-artikolu mhuwiex dak li l-appellant jista' juza sabiex isosnti l-eccezzjoni tieghu li l-mertu ghandu jigi riferit ghall-arbitragg mandatarju.

Illi mhux hekk biss izda jidher car li tali interpretazzjoni hija korretta fis-sens li anke kieku l-kwistjoni odjerna kellha tigi kkonsidrata bhala wahda fejn *condominus* ma jaqbilx li qed jigi mitlub ihallas spejjez skond il-qies tad-drittijiet tieghu bhala wiehed mis-sidien tal-appartamenti (li certament l-appellant ma huwiex sid), l-**artikolu 11 (4)** jaghmilha cara li s-sid jista' jitlob li jithallsu l-ispejjez kemm ta' manutenzjoni ordinarja u kemm straordinarja kif deskritti fl-**artikolu 11 (1)** lill-inkwilin, izda dan ta' l-ahhar ma ghandu l-ebda rikors ghall-arbitragg ordinarju, ghaliex il-kuncett ta' *condominium* u *condominus* jirreferu ghall-relazzjonijiet bejn sidien, u persuni hemm deskritti li huma ko-propjetarji tal-istess partijiet tal-immobbli, u wkoll persuni li ghandhom drittijiet rejali, izda mhux persuni li huma mera inkwilini. Mela allura l-eccezzjoni tal-appellant ma tistax tirnexxi ghaliex certament li *qua* inkwilin ma hijiex zgur applikabbli ghalih.

Illi dan jekk hemm bzonn ta' iktar spjegazzjoni johrog anke car mhux biss mill-Att kollu, izda wkoll proprju mill-**artikolu 11 (5) tal-Kap. 398** citat mill-appellant ghaliex hawn si tratta ta' kwistjoni ta' qies kif jinqasmu l-ispejjez (li lanqas huwa kaz odjern) relatat mad-drittijiet li ghandu fi kliem il-Ligi *"bhala wiehed mis-sidien tal-condominium…",* li l-appellant ma huwiex.

Illi ma hemmx dubju li meta sid jipprova jirkupra l-ispejjez minghand is-sid, anke kif kontemplat fl-**artikolu 11 (4)** dan jaqa' taht il-Ligijiet normali u fil-fatt dan is-subartikolu bl-ebda mod ma jaghmel riferenza ghall-arbitragg, u fil-fatt

dawn il-kwistjonijiet fil-kors normali huma kompetenza tal-Qrati Civili u d-decizjoni fl-ismijiet **"Valcell Limited vs Cassar and Cooper (Holdings) Limited"** (P.A. (LFS) – 3 ta' Gunju 2008) hija prova ta' dan.

Illi izda la darba din hija kif prezentata bhala "talba ta' flus jew *"money claim"* skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 3 (1) tal-Kap. 380** ghaliex it-talba ma teccediex l-ammont ta' €3,494.06 u ma hemmx kwistjonijiet dwar proprjeta' ta' beni immobbli, pizijiet jew jeddijiet ohra mghaqqdin ma' immobbli ghad li talba ma tkun teccedi s-somma ta' €3,494.06, u din ma hijiex kawza ta' zgumbrament jew tkeccija ta' mmobbli, kollox kif provdut fl-**artikolu 3 (4) tal-Kap. 380,** mela allura l-kompetenza f'dan il-kaz hija dik tat-Tribunal Ghal Talbiet Zghar.

Illi ghalhekk l-appell qed jigi michud ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt u t-Tribunal Ghal Talbiet Zghar huwa kompetenti sabiex jisma' t-talba attrici kif proposta.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-appellat Francis *sive* Geoffrey Scerri datata 15 ta' Lulju 2011 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mill-appellanti Michael Sammut fir-rikors tal-appell tieghu datat 30 ta' Gunju 2011 ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi, b'dan li din il-Qorti qed tikkonferma d-decizjoni preliminari tat-Tribunal Ghal Talbiet Zghar fl-ismijiet premessi "Francis *sive* Geoffrey Scerri vs Michael Sammut" (Talba Numru 1558/2010/KPS) datata 11 ta' Mejju 2011 fejn giet michuda l-ewwel eccezzjoni tal-intimat li l-istess Tribunal huwa nkompetenti *rationae materiae*, u ghalhekk l-istess Tribunal huwa kompetenti li jisma' t-talba attrici, u ghalhekk din il-Qorti qed tirrinvija u tibghat lura l-istess atti processwali lit-Tribunal sabiex l-istess jiddeciedi t-talba attrici fil-mertu u fid-dawl tal-eccezzjonijiet l-ohra sollevati mill-intimat Michael**

Sammut fir-risposta tieghu quddiem l-istess Tribunal skond il-Ligi.

Bl-ispejjez ta’ dan l-appell a karigu tal-appellant Michael Sammut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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