MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GRAZIELLA BEZZINA

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2013

Talba Numru. 744/2011

Candida Caruana (ID822753-M) fil-kwalita' ta' Amministratur ta' The Strand Mansions Condominium Association,
u b'digriet tal-11 ta' Frar 2013, isem "Candida Caruana"
gew mibdula ghal "Peter Abela" (ID233056-M)

vs

Tony Sammut

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-attrici talbet illi l-intimat jigi kkundannat sabiex ihallas lir-rikorrenti *nomine* s-somma ta' tliet mija u hamsin ewro (€350) liema somma certa, likwida u li ghalqet tirraprezenta s-sehem tal-intimat tal-kontribuzzjoni annwali dovut lir-rikorrenti nomine ghas-sena 2011.

Illi avolja interpellat diversi drabi biex jersaq ghal hlas, dan baqa’ inadempjenti.

Bl-imghax u l-ispejjez kontra l-intimat ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut, li permezz taghha eccepixxa illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li (i) huma intempestivi peress li l-esponenti dejjem sostna li dispost li jhallas wara li l-amministraturi jaghtu rendikont shih u dettaljat u wara li tinghata kopja tal-ircevuti u tac-cekkijiet bankarji relattivi u dan ai termini tal-ligi; (ii) irrizultaw ghadd ta’ diskrepanzi bejn l-ispejjez reklamati u l-informazzjoni mghoddija s’issa, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-attrici.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba jkun il-kaz.

Ra l-verbal tas-seduta tal-11 ta’ Frar, 2013, fejn it-Tribunal gie informat illi l-konvenut ipprezentat risposta ulterjuri ghat-talba attrici, u li l-kontroparti ma kienitx qed topponi ghall-prezentata ta’ tali eccezzjonijiet ulterjuri

Ra n-nota pprezentata mill-attrici datata 11 ta’ Frar, 2013, u d-digriet ta’ dan it-Tribunal li permezz tieghu gie ordnat korrezzjoni fl-okkju, u dan fis-sens illi minflok l-isem “Candida Caruana” jitnizzel l-isem “Peter Abela”.

Ra r-risposta ulterjuri tal-konvenut, li permezz taghha eccepixxa illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet gja sollevati fir-risposta tieghu, l-esponenti jecceppixxi wkoll is-segwenti; (i) illi l-attrici Candida Caruana m’ghandhix aktar *locus standi iudico* fil-kawza stante li permezz tad-decizjoni mehuda fil-laqgha annwali fis-17 ta’ Frar 2012, il-kondomini tal-appartament 71, The Strand Mansions, Ix-Xatt, Sliema, iddecidew li jissostitwixxuha bl-amministratur Peter Abela [I.D.233056-M] u ghalhekk it-Talba ghandha tigi korretta f’dan is-sens; (ii) illi in linea preliminari, in-nuqqas ta’ gurisdizzjoni ta’ dan it-Tribunal stante li din il-materja tappartjeni ghall-arbitragg.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba jkun il-kaz.

Ra l-affidavit tal-attrici, u ha konjizzjoni tad-dokumenti esebiti mill-partijiet.

Illi din is-sentenza tittratta dwar l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenut dwar nuqqas ta' kompetenza *ratione materie* ta' dan it-Tribunal sabiex jaqta' u jiddecidi dwar din il-kawza.

Ikkunsidra,
Illi din l-azzjoni tittratta dwar *contributions* dovuti mill-konvenut ghall-amministrazzjoni tal-partijiet komuni tal-block ta' appartamenti The Strand Mansions, li l-konvenut, flimkien ma' Rita Sammut – il-konvenuta fil-kawza bin-numru ta' referenza 743/2011 – huwa ko-proprjetarju tal-appartament numru disgha (9) fl-imsemmi block ta' appartamenti. Illi l-ammont dovut mill-konvenut jammonta ghal tliet mija u hamsin ewro (€350), li huwa nofs l-ammont dovut f'sena, ghaliex in-nofs l-iehor huwa dovut mill-koproprjetarja l-ohra, u cioe' Rita Sammut, li da parti taghha hallset biss parti mill-kontribuzzjoni dovuta minnha, u dan fl-ammont ta' mija u hamsin ewro (€150) mill-ammont dovut ta' tliet mija u hamsin ewro (€350), u ghalhekk kien fadal bilanc dovut minnha ta' mitejn ewro (€200). Illi f'dak li jirrigwarda l-konvenut ma hallas ebda parti mill-ammont dovut ghas-sena 2011.

Illi l-attrici Candida Caruana giet nominata bhala Amministratur ta' The Strand Mansions Condominium Association fil-laqgha generali annwali tat-23 ta' Ottubru, 2009; illi sussegwentement, u aktar precizament fil-laqgha generali annwali mizmuma fis-17 ta' Frar, 2012, gie nominat bhala Amministratur ta'din l-Assocjazzjoni l-attur Peter Abela.

Ikkunsidra,
Illi l-eccezzjoni sollevata mill-konvenut hija wahda minn dawk l-eccezzjonijiet illi hija meqjusa bhala eccezzjoni dilatorja, u fin-nuqqas li tigi proposta *in limine litis*, allura l-konvenut jigi meqjus li rrinunzja ghaliha. Illi fil-kaz in

ezami, din l-eccezzjoni ma gietx inkluza *ab initio* fir-risposta tal-konvenut, izda giet proposta fi stadju aktar avanzat tal-proceduri, meta l-attrici kienet 'gia ressqet xi provi taghha, bil-mezz tal-affidavit. Illi fil-frattemp, jidher illi l-partijiet kienu qed jesploraw ukoll il-possibilita' ta' transazzjoni.

Illi meta l-konvenut ressaq l-eccezzjonijiet ulterjuri, inkluz din l-eccezzjoni dilatorja, il-kontroparti ma opponitx ghall-prezentata tal-istess, u lanqas ghall-fatt illi tali eccezzjoni kienet qedha titqajjem f'dak l-istadju. Illi ghalkemm l-Artikolu 728 tal-Kap 12 jipprovdi illi "*Ebda eccezzjoni ohra ma tista' tinghata f'waqt iehor tal-kawza;*...", madanakollu, u ladarba ma kienx hemm oggezzjoni ghall-istess mill-attrici, allura dan it-Tribunal huwa tal-fehma illi huwa tenut illi jikkonsidra u jiddecidi dwar l-applikabilita', *o meno*, ta' din l-eccezzjoni ghall-kaz in ezami.

Illi l-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta, li jittratta dwar il-Condominia, f'Artikolu 30 jipprovdi illi; "*Salv id-disposizzjonijiet tat-Taqsima VI tal-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.*"

Illi r-Raba' Skeda (Artikolu 15) tal-Kap 387 tal-Ligijiet ta' Malta, f'Taqsima A, jipprovdi illi "1.1 *Tilwimiet dwar* Condominium – *Kull tilwima li tirrigwarda* condominium *u li skont l-Att dwar il-*Condominia *(Kap 398) ghandha tigi sottomessa ghal arbitragg.*"

Illi f'diversi artikoli tal-Kap 398 hemm stipulat illi tilwim, partikolarment dak rizultanti minn decizjonijiet li jkunu ttiehdu mill-assocjazzjoni, ghandhom jigu riferuti mill-*condominus* dissidenti ghall-arbitragg. Illi l-Arikolu 16 ta' dan il-Kap jirregola l-funzjonijiet tal-Amministratur li jinkludu, fost ohrajn, il-gbir tal-kontribuzzjonijiet minghand il-*condomini*. Madanakollu, dan l-Artikolu tal-Ligi ma jistipulax x'tip ta' azzjoni, jew f'liema *forum* tali azzjoni ghandha tigi proposta. Dan a kuntrarju tal-Artikolu 11 tal-istess Kap 398 (5) li jipprovdi illi; "*Meta* condominus *iqis li*

*s-sehem tieghu ghar-rigward ta' dawk l-ispejjez ma jkunx wiehed gust fil-qies tal-valur tad-drittijiet li ghandu bhala wiehed mis-sidien tal-*condominium*, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni ghall-arbitragg."* Illi madanakollu, anke f'din l-istanza l-ghazla hija fakoltattiva, u mhux mandatorja. Illi l-istess jirrizulta minn Artikolu 23 (1) tal-istess Att XXIX tal-1997.

Illi minn ezami tal-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta ma jirrizultax illi hemm specifikat illi azzjonijiet simili ghal din prezenti - u cioe' azzjoni ghall-gbir ta' kontribuzzjoni dovuta minn wiehed mill-*condomini* - ghandha necessarjament tigi riferuta ghall-arbitragg, u galadarba l-azzjoni tittratta dwar hlas ta' kreditu, allura tali azzjoni tinkwadra ruhha fil-provvedimenti ta' Artikolu 3 tal-Kap 380 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi kemm il-Kap 387 u 398 tal-Ligijiet ta' Malta jistipulaw illi huwa "tilwim" bejn il-*condominus* mal-Amministratur, fil-kwalita' rappresentattiva tieghu tal-*condomini* l-ohra, illi ghandhom jigu riferuti ghall-arbitragg, u dan fejn ikun hemm nuqqas ta' qbil dwar decizjonijiet li jkunu setghu ttiehdu f'laqghat, fost ohrajn. Illi dwar il-hlas ta' kontribuzzjonijiet, galadarba dawn ikunu gew stabbiliti fil-laqgha generali annwali, u ghalhekk kkonfermati b'vot mill-*condomini*, wiehed ma jistax iqis illi n-nuqqas ta' hlas ta' tali kontribuzzjoni minn wiehed jew aktar mill-*condomini* jikkostitwixxi "tilwima", ghaliex se mai, ghandu jkun tali *condominus* illi jipproponi azzjoni sabiex iressaq il-kontestazzjoni tieghu dwar dak li jkun qed jigi mitlub minnu.

Illi fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal ser jghaddi sabiex jichad l-eccezzjoni mressqa mill-konvenut dwar nuqqas ta' kompetenza *ratione materie* ta' dan it-Tribunal sabiex jaqta' u jiddeciedi din il-kawza, u ser jghaddi sabiex jordna l-proseguiment tas-smiegh tal-kawza fil-mertu.

Ghaldaqstant, filwaqt illi t-Tribunal qed jichad l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenut, dwar in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal sabiex jaqta' u jiddecidi din il-kawza, jordna l-proseguiment tas-smiegh ta' din il-kawza fil-mertu.

Jirriserva li jipprovdi dwar l-ispejjez fis-sentenza finali.

< Sentenza In Parte >

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