MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

EDWINA GRIMA

Seduta ta' l-24 ta' Gunju, 2015

Appell Civili Numru. 621/2009/1

Appell numru: 621/2009

GRACE SCICLUNA ID 493248M u bhala amministrattrici tal-kondominium "Prestige Court"

vs

ANTONIA ATTARD GIALANZE f'isem u ghan-nom ta' AAG Company Limited C13399

Il-Qorti,

Rat is-sentenza moghtija fit-30 ta' Ottubru, 2013 mit-Tribunal Ghal Talbiet Żgħar li ippronunzja s-segwenti decizjoni:

'It-Tribunal,

I PRELIMINARI

Ra li fl-AVVIZ is-socjeta' intimata qed tintalab thallas lir-Rikorrenti il-quantum ta' elfejn, mitejn, erbgha u ghoxrin Ewro u sebghin centezmu (€2,224.70). Din is-socjeta' hi propjetarja tal-appartament numru tnejn, Prestige Court, Triq il-Knisja, San Giljan. Ir-rikorrenti hi Amministratrici tal-condominium, l-imsemmi Prestige Court. Dal-quantum hu ta' arretrati dovuti mill-intimata lill-Assoccjazzjoni ta' condomini kif ukoll sehemha mill-ispejjes ta' tiswijiet u spejjes tal-partijiet komuni inkluzi hsarat fil-lift.

Ra r-RISPOSTA formulata hekk:
1. Fl-ewwel lok jinghad illi dan it-Tribunal mhuwiex kompetenti ratione materiae billi skond il-ligi l-attrici messha rrikorriet bil-pretensjoni taghha ghall-Arbitragg.
2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-attrici hi tenuta li tipprova li skond il-ligi hija ntitolata li tagixxi bhala amministrattrici kif fil-fatt qieghda taghmel.
3. Illi inoltre l-istess attrici hi tenuta li tiggustifika l-pretensjoni taghha in bazi ghal rendikont xieraq, haga li hija qatt ma ghamlet qabel illum ghalkemm intalbet kemm il-darba biex tissupplih.

Ra li b'RISPOSTA ulterjuri tal-24 ta' Ottubru 2012 (l-AVVIZ prezenti gie ntavolat fit-30 ta' Lulju 2009) l-intimata eccepiet ulterjorament il-preskrizzjoni ta' hames snin a tenur tal-ARTIKLU 2156(f) Tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta (a fol 80).

Ra li fl-udjenza tas-16 ta' Jannar 2013 gie verbalizzat (a fol 82) hekk:

Dr Farrugia Zrinzo tiddikjara li t-talba tal-attrici qed tigi ridotta ghal elfejn, mija u tmienja u hamsin Ewro u sebghin centezmu (€2,158.70) li jidhlu bejn is-snin 2005 u 2009 u dana in vista tal-eccezzjoni ta' preskrizzjoni.

Ra li dan il-quantum imnaqqas hu munit bid-Dok P a fol 83, esebit fl-udjenza tat-13 ta' Mejju 2013 mill-attrici u minnha konfermat bil-gurament.

II PROVI

1. It-TRIBUNAL jaghmilha cara li, f'din il-kawza li ilha tkarkar mit-30 ta' Lulju 2007, u li fiha nbidlu difensuri minn kull naha imma l-aktar minn naha tal-konvenuta, li anke ssollevat il-preskrizzjoni kwinkwennali f'Ottubru 2012, ser ikun hemm biss surteggar ta' xi punti ewlenin mill-bqija issir riferenza ghall-hafna affidavits, xhieda viva voce u dokumenti li hemm fil-process.

2. Il-kumpanija AAG Company Limited C13399 hi propjetarja tal-appartament numru 2 fil-blokk ta' appartamenti PRESTIGE COURT, Triq il-Knisja, San Giljan. Kif mistenni is-sidien hatru persuna bhala amministratrici tal-condominium u fir-rigward gew esebiti d-dokumenti relattivi. Grace Scicluna ssuccediet ruhha f'dan l-inkarigu.

3. Il-condomini l-ohra xehdu li huma hallsu sehemhom u rreferew ghall-fatt li l-konvenuta qed tirrifjuta l-hlas minnha dovut. Kollha rreferew ghall-intimata bhala persuna li, meta jigbor kollox, it-TRIBUNAL juza l-kelma "difficli" a skans li jirrepeti kelma b'kelma, aggettiv b'aggettiv, li hemm fix-xhieda tal-condomini.

4. L-intimata, (il-konvenuta) kienet tkun mgharrfa bil-laqghat tal-condomini u b'xi jkun ghaddej.

5. Dwar l-ammont mitlub kif ridott hemm id-dok P a fol 83, li jikkontjeni dettalji. Il-kontijiet dejjem gew approvati mill-condomini, naturalment mhux mill-intimati.

6. L-intimata tilmenta minn hsarat strutturali serji konsistenti fi dhul t'ilma u dwar dan ma ttiehdet ebda azzjoni rimedjali.
III KONSIDERAZZJONIJIET

It- TRIBUNAL iqis hekk:

1. Dwar il-preskrizzjoni imqajjma tardivament imma validament mill-intimata, id-diffikulta' hi sorvolata ghax ir-Rikorrenti rriduciet il-quantum minnha mitlub biex tissodisfa din l-eccezzjoni.

2. Dwar il-kompetenza tat-TRIBUNAL ratione materiae, li hi l-ewwel eccezzjoni tal-intimata, hawn ghandna semplici money claim u b'ebda mod ma hemm involut il-condominium ut sic. It-TRIBUNAL jiddikjara ruhu inkompetenti ghandu jkun the last resort, decizjoni li trid tkun hielsa minn xi influwenza naturali li wiehed izomm lura u b'xi mod, anke lontanament ifarfar mir-responsabilta'. Ghalhekk it-TRIBUNAL jichad din l-eccezzjoni, l-ewwel wahda fir-RISPOSTA. It-TRIBUNAL josserva li

r-Rikorrenti kienet skorretta meta fin-nota ta' osservazzjonijiet taghha qalet li fil-kaz odjern kien hemm xi sentenza li tichad l-ewwel eccezzjoni fir-RISPOSTA.

3. Dwar it-tieni eccezzjoni, it-TRIBUNAL meta jqis ix-xhieda mressqa u dak li qalu l-condomini b'laqghat u rendikonti tal-hidma taghha jsiru regolarment u b'sodisfazzjon tal-condomini barra l-intimat.

4. Dwar it-tielet eccezzjoni, mill-provi jirrizulta li l-quantum mitlub, kif imnaqqas, hu dovut.

IV DECIZJONI

It-TRIBUNAL jiddeciedi billi (1) Jiddikjara <u>ezawrita</u> l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni, mqajjma fl-ahhar stadju tas-smiegh tal-kawza; (2) <u>Jichad</u> l-eccezzjoni tal-inkompetenza ratione materiae; (3) <u>Jichad</u> iz-zewg eccezzjonijiet l-ohra tal-Intimata; (4) <u>Jilqa'</u> t-talba attrici kif imnaqqsa u <u>jikkundanna</u> lill-Intimata thallas lir-Rikorrenti il-quantum ta'elfejn, mija, tmienja u hamsin Ewro u sebghin centezmi (€2,158.70c); (5) dan il-hlas ghandu jsir sa ghoxrin jum mil-lum b'dana li jekk il-hlas ma jsirx fiz-zmien imsemmi jibda jiddekorri l-<u>imghax</u> mil-lum stess sal-jum tal-pagament effettiv u, fic-cirkostanzi; (6) <u>Jiddeciedi</u> li l-ispejjes kollha relatati mal-AVVIZ ikunu bla taxxa bejn il-kontendenti.'

Illi minn din is-sentenza appellat l-intimata Antonia Attard Gialanze f'isem u ghan-nom ta' AAG Company Limited bl-aggravju uniku illi t-Tribunal kien legalment żbaljat meta ċaħad l-eċċezzjoni tal-inkompetenza tieghu *rationae materiae* u dan billi l-artikolu 11(5) tal-Kapitolu 387 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi illi l-pretensjoni attrici kellha tigi riferuta ghal proceduri tal-arbitragg mandatorju. Illi ma hemmx dubbju allura illi bl-impunjattiva imressqa 'il quddiem mill-appellanti hija qieghda tattakka biss il-punt ta' dritt deciz mit-Tribunal dwar l-eccezzjoni tal-gurisdizzjoni sollevata minnha u li giet michuda.

Illi l-fatti kif jirriżultaw huma s-segwenti:

Il-kumpanija appellanti AAG Company Limited hija propjetarja tal-appartament numru 2 fil-blokk ta'appartamenti PRESTIGE COURT, Triq il-Knisja, San Giljan. Grace Scicluna hija l-amministratrici tal-condominium. Il-condomini kienu jhallsu sehemhom, iżda l-appellanti nomine kienet qiegħda tirrifjuta li tħallas l-ħlas minnha dovut, minkejja illi din kienet ukoll tkun mgħarrfa bil-laqghat tal-condomini u b'xi jkun ghaddej. Hija ilmentat minn hsarat strutturali serji konsistenti fi dhul ta' ilma fil-proprjeta taghha tant illi irrenda impossibli ghaliha l-abitazzjoni taghha fl-istess. Illi ghalhekk l-attrici appellata ressqet talba ghal hlas ta' arretrati ta' kontribuzzjonijiet dovuti mill-appellanti u sehemha mill-ispejjez inkorsi mill-Assocjazzjoni in konnessjoni ma' manutenzjoni tal-partijiet komuni.

L-appellanti nomine tgħid illi tali talba kellha tiġi riferuta għall-proċeduri tal-arbitraġġ mandatarju u li ma taqax taht il-kompetenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar. Illi l-appellata nomine laqghet ghal din il-linja difensjonali meta issostni li l-pretensjoni tagħha tikkonsisti f'*money claim* u dan ghaliex hija qed jitlob biss li tithallas is-somma ta' elfejn, mitejn, erbgħa u għoxrin ewro u sebgħin ċenteżmu (€ 2224.70c) rappreżentanti spejjeż magħmula mill-amministratur fil-partijiet tal-condominium Prestige Court u arretrati ta' kontribuzzjonijet.

It-Tribunal filwaqt illi ċaħad l-eccezzjoni tal-inkompetenza *ratione materiae* laqa' t-talba attrici u ikkundanna lill-intimata appellanti thallas lir-rikorrenti appellati elfejn, mija, tmienja u hamsin Ewro u sebghin centezmi (€2,158.70c).

Jibda sabiex jiġi osservat illi "il-kompetenza tal-qorti (jew tat-tribunal) tkun determinata mill-indoli ta' l-obbligazzjoni in relazzjoni ghall-obbligat" (**Kollez. Vol XXXII pII p247**). Fil-kaz in ispecje, jidher illi r-reintegrazzjoni tad-dritt

pretiz mill-attriċi appellata nomine hu rimedjabbli semplicement bl-ekwivalenza tas-somma mitluba.

"Issa tajjeb li jigi precizat illi l-parametri li fihom it-Tribunal ried jezercita l-gudizzju tieghu, u allura wkoll il-kompetenza tieghu, kienu jiddependu kemm mit-talba kif ukoll il-premessi ghaliha.[1] "

Bl-istess mod, "*Dan primarjament ghaliex 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.[2] "*

Illi minn qari tat-talba jirrizulta illi l-pretensjoni attrici hija wahda ghal kundanna ghal hlas ta' somma determinata u dana kemm bhala arretrati ta' kontribuzzjonijiet kif ukoll ghal sehem l-appellanti minn spejjaz inkorsi fil-lift u l-partijiet komuni. Illi bhala difiza ghal tali talba, apparti l-kwistjoni dwar l-inkompetenza tat-Tribunal, l-appellanti ma tikkontestax illi s-sehem taghha kif mitlub ma huwiex gust izda biss illi l-attrici ghandha tressaq rendikont xieraq dwar il-pretensjoni taghha meta jinghad fl-eccezzjoni fil-mertu:

"**Illi l-attrici hi tenuta li tiggustifika l-pretensjoni taghha in bazi ghal rendikont xieraq, haga li hija qatt ma ghamlet qabel illum ghalkemm intallbet kemm il-darba biex tissupplih**."

Dan ghaliex l-appellanti tishaq illi hija qatt ma ghexet fil-post minhabba hsara li ghandha fih u fil-fatt kienet anke intavolat proceduri gudizzjarji kontra l-

[1](Appell Civili - Ghawdex Numru. 90/2003/1 Peter Muscat vs Tasika Auto Limited)

[2] Appell Civili Numru. 2503/2002/1 L-Avukat Dottor Damian Damian von Schembri vs Miriam Mintoff

bejjiegh in konnessjoni ma’ dawn il-lanjanzi. Kwistjoni ghalhekk li tidher li ma ghandha xejn x’taqsam mat-thaddim tal-condominium. Dan ifisser allura, illi ma hemmx il-kontestazzjoni kif imfissra fl-artikolu 24(8) tal-Att dwar il-Condominia.

Skont ir-Raba’ Skeda ta’ l-Att Dwar l-Arbitragg (Kap.387), kull tilwima ta’ condominium skont l-istess l-Att dwar il-Condominia (Kap.398) ghandha tigi sottomessa ghal arbitragg mandatarju. L-Artikolu 26 u 30 ta’ l-Att dwar il-Condominia jghidu hekk :-

“**… 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.**”

Imbaghad l-artikolu 30 jiddisponi illi:

“**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 li jikkoncerna kwistjonijiet dwar condominia ghandu jigi riferut ghall-arbitragg, izda hemm diversi disposizzjonijiet li espressament jikkontemplaw meta kwistjoni ghandha tmur ghall-arbitragg bhas-segwenti ezempji:- (i) Art. 8(7) li jitkellem dwar l-alterazzjonijiet; (ii) Art.11 (5) meta condominus iqis li sehemu mill-ispejjes m’huwiex gust; (iii) Art.14 (8) meta condominus iqis li sehemu mill-ispejjes ta’ rikostruzzjoni u ta’ insurance m’huwiex gust; (iv) Art.19(3) dwar rimedji kontra decizjonijiet tal-Amministratur; (v) Art.23 u 24 opposizzjoni ghad-decizjonijiet tal-laqghat jew ghar-regolamenti tal-condominium; (vi) Art.25 meta ma jsirux regolamenti tal-condominium. Dan ifisser li l-Ligi riedet tipprotegi lill-condominium, fis-sens li kull disgwid bejn il-condominus u l-amministratur

dwar it-tmexxija u ir-regolamenti li jirrigwardaw il-partijiet komuni kellu jigi riferut ghall-arbitragg.

Illi mill-fatti tal-każ jirrizulta li l-oggezzjoni maghmula mill-appellanti bl-ebda mod ma tattakka xi wahda minn dawn id-disposizzjonijiet u kwindi ma hemm xejn fit-talba attrici li tezorbita mill-kompetenza tat-Tribunal.

In dan qed jinghad ghaliex ghalkemm, l-appellanti nomine tagħmel riferenza għal dak stipulat fil-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta’ Malta u cioe’ l-Att dwar il-Condomina, specifikatament is-**subartikolu 5 tal-artikolu 11**[3]**,** madanakollu minn imkien mill-provi imressqa minnha ma tirrizulta xi kontestazzjoni dwar is-sehem minnha spettanti tal-ispejjez inkorsi, hlief kif inghad illi tikkontendi illi hija mhijiex qed tghix fl-appartament u kwindi ma ghandhiex tikkontribwixxi ghal manutenzjoni tal-partijiet komuni.

Lanqas ma japplika l-**artikolu 14** li għalih ukoll tagħmel riferenza l-appellanti nomine, liema artikolu jittratta dwar il-qerda totali jew parzjali tal-condominium. In oltre jiġi osservat minn din il-Qorti illi l-mertu tal-kawża odjerna ma jinkwadrax f’ebda waħda minn dawk iċ-ċirkostanzi imsemmija fil-Kapitolu 398 fejn kwistjoni għandha tiġi riferuta għall-arbitraġġ mandatorju.

Illi anke jekk *gratia argomenti* il-pretensjoni attrici kellha titqies bhala wahda min dawk li ghandha tigi regolata b’arbitragg, xortawahda l-appellanti kienet tenuta issegwi l-procedura stabbilita fl-artikolu 15 ta’l-Att dwar l-Arbitragg. Dan ghaliex fl-artikolu 11 jinghad:

---

[3] *“Meta condominus iqis li s-sehem tiegħu għar-rigward ta’ dawk l-ispejjeż ma jkunx wieħed ġust fil-qies tal-valur tad-drittijiet li għandu bħala wieħed mis-sidien tal-condominium, huwa jista’ jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ.”*

"B'żieda ma' dawk imsemmija b'kull liġi oħra, il-klassijiet ta' tilwimiet imsemmija fir-Raba' Skeda huma soġġetti għal arbitraġġ mandatorju u f'dawk il-każijiet il-partijiet għandhom jitqiesu li jkunu marbutin bi ftehim ta' arbitraġġ relatat ma' dawk it-tilwimiet."

L-Artikolu 15(3) tal-Kap.387 tal-Ligijiet ta' Malta imbaghad jipprovdi li **"minkejja kull disposizzjoni li hemm fil-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili jekk parti fi ftehim ta' arbitragg, jew xi persuna li taghmel it-talba permezz jew bis-setgha tal-parti, tibda xi procedimenti legali f'qorti kontra kull parti ohra fil-fethim ta' arbitragg jew xi persuna li taghmel it-talba permezz jew bis-setgha ta' dik il-parti, dwar kull haga miftehma li tigi riferita ghall-arbitragg, kull parti f'dawk il-procedimenti legali tista' f'kull zmien qabel ma tressaq xi eccezzjonijiet jew tmexxi mod iehor filprocedimenti, titlob lil dik il-qorti li twaqqaf il-procedimenti, u dik il-qorti jew l-imhallef taghha, kemm-il darba ma jkunx sodisfatt li l-ftehim ta' arbitragg ikun sar inoperattiv jew ma jistax jitkompla, ghandha tordna li jitwaqqfu il-procedimenti. Rikors jista' jsir minkejja l-kwistjoni ghandha tigi riferita lill-arbitragg biss wara li jigu ezawriti proceduri ohra ta' rizoluzzjoni ta' kwistjonijiet."**

Dak li kellha taghmel l-appellanti, allura, kien illi qabel ma tressaq kwalsiasi eccezzjoni taghmel talba appozita ghall-waqfien ta' proceduri istitwiti quddiem it-Tribunal minhabba li l-kwistjoni kellha tigi regolata bil-procedura ta'l-arbitragg. Tant il-Legislatur ried li l-parti li titlob il-waqfien tal-proceduri civili tressaq it-talba taghha quddiem il-Qorti qabel ma tressaq xi eccezzjonijiet jew b'mod iehor tmexxi fil-procedimenti, li s-subartikolu 8 ta' l-Artikolu 15 tal-Kap. 387 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi:

"mal-prezentata ta' rikors biex jitwaqqfu l-procedimenti skond is-subartikolu (3), kull limitu ta' zmien ghall-prezentata ta' kull risposta ta' l-intimat jew twegiba ohra, kemm jekk titnissel mill-ligi jew minn ordni ta' xi qorti jew tribunal, jew xort'ohra, ghandu jigi interott u ghandu jerga' jibda jsehh mid-data li fiha r-rikorrent jigi notifikat bid-decizjoni tal-Qorti li tichad ir-rikors, u dan irrispettivament minn jekk isirx appell minn xi parti dwar din id-decizjoni".

Fil-kaz in ezami l-appellanti kjarament ma segwietx il-procedura stabbilita fl-Artikolu 15(3) tal-Kap.387 tal-Ligijiet ta’ Malta izda, kuntrarjament ghal dak dispost fl-imsemmi artikolu tal-Ligi, una volta notifikata bl-Avviz promotur ipprocediet billi ressqet l-eccezzjonijiet taghha – inkluza eccezzjoni fil-mertu – ghat-talbiet attrici fir-risposta taghha.

Dan iwassal sabiex din il-Qorti tiddikjara li t-Tribunal kellu fil-fatt il-kompetenza li jisma’ u jiddeciedi tali kaz ghaliex it-talba kienet dik ghal hlas ta somma flus u xejn izjed u ma jidhirx lanqas illi l-appellanti ikkontestat dan is-sehem taghha.

Għal dawn il-motivi, l-appell qed jiġi miċħud u is-sentenza appellata ikkonfermata.

L-ispejjez ikunu ghak-karigu ta’l-appellanti nomine.

< Sentenza Finali >

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