MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

KATJA PSAILA SAVONA

Seduta tat-13 ta' Lulju, 2015

Talba Numru. 761/2014

Maria Victoria De Domenico (K.I. 114143M) u Jonathan De Domenico

vs

Joe Said f'ismu propju u ghan-nom u in rapprezentanza

ta' First Gemini plc

It-Tribunal,

Ra l-Avviz datat 24 ta' Novembru, 2014 prezentat mill-attrici fejn ippremettiet:

Illi wara rapport li sar lill-Pulizija Ezekuttiva minn nies mhux maghrufa, l-atturi kienu kostretti jwettqu xi xoghol fuq il-bejt tal-blokka tal-appartamenti bl-isem Casa D'Aragona gewwa tas-Sliema fejn il-konvenuti huma proprjetarji tal-appartament numru 5 u numru 7;

Illi x-xoghol sar fuq il-bejt tal-blokka billi nbiddlu l-balavostri tal-gebel li jdawwru d-dawra kollha tal-bejt;

Illi l-atturi nkorrew diversi spejjez ammontanti ghall-prezz ta' hmistax-il elf disa' mija u sebgha u tmenin Ewro u hamsa u tmenin centezmu (€15,987.85c) liema ammont gie diviz bejn is-sidien l-ohra tal-appartamenti tal-istess blokka u l-blokka adjacenti ta' liema wkoll gew mibdula l-balavostri;

Illi s-sehem li kellu jithallas minn kull sid ghal kull appartament ghax-xoghol ta' bdil tal-balavostri hu dak ta' elf erba' mija u tlieta u hamsin Ewro u hamsa u tmenin centezmu (€1,453.44c);

Illi saru diversi tentattivi sabiex dan l-ammont jigi saldat izda u stante' inadempjenza, l-atturi ma kellhomx alternattiva ohra hlief li jipprocedu b'din il-kawza;

Bl-ispejjez u bl-imghax legali.

Ra r-risposta datata 06 ta' Jannar, 2015 tal-konvenuti fejn eccepixxew:

1. Preliminarjament, l-esponenti Joseph Said proprio mhux legittimu kontradittur tal-atturi stante li m'ghandu l-ebda 'nteress fil-proprjeta' de quo li tappartjeni unikament lill-eccipjenti l-ohra, First Gemini plc;

2. Fi kwalsiasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess dan l-Onorabbli Tribunal mhux kompetenti ratione valoris sabiex jiehu konjizzjoni tat-talba attrici stante li din tifforma parti

minn ammont akbar li jezorbita mill-kompetenza ratione valoris ta' dan it-Tribunal, liema ammont irid necessarjament jitqies fl-intier tieghu sabiex it-talba attrici tigi determinata;

3. In oltre, u minghajr pregudizzju ghall-premess dan l-Onorabbli Tribunal huwa inkompetenti ratione materiae milli jiehu konjizzjoni tat-talba attrici stante li l-vertenza kellha tigi riferita ghall-arbitragg ai termini tal-Artikolu 20 tal-Att dwar il-Condominium;

4. Fi kwalsijasi kaz, u minghajr pregudizzju ghall-premess l-ammont mitlub huwa grossolanament ezagerat;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-avviz;

Ra r-risposta;

Ra l-atti kollha;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza l-atturi qed jitolbu is-sehem allegatament dovut mill-konvenut ghall-ispejjez inkorsi in konnessjoni ma xoghol fuq il-bejt li kien jikkonsisti fit-tibdil ta' balavostri mad-dawra kollha tal-bejt. Illi l-atturi nkorrew l-ammont ta' hmistax-il elf disa' mija u sebgha u tmenin Ewro u hamsa u tmenin centezmu (€15,987.85c) u dan l-ammont gie diviz bejn is-sidien tal-blokk t'appartamenti.

Il-legittmu kontradittur:

Illi jidher illi b'rapport redatt mill-Perit Giorgio Schembri datat id-19 t'April, 2013 kien gie rakkomandat li jsiru xoghlijiet fuq il-balavostri.[1]

Xehdet **Maria De Domenico** li stqarret illi hadet passi kontra s-Sur Joe Said ghaliex lilu kienet taf. Ikkonfermat illi s-somma mitluba hija parti minn somma akbar. Mr.Said kien xtara tnejn mill-appartamenti. Bhala Owners Association kien hemm arrangement illi hi tiehu hsieb il-flats. Kulhadd hallas sehmu hlief il-konvenut.

1. Legittimu kontradittur

Mill-atti jirrizulta illi l-proprjeta` nbieghet lil Joe Said pero' a nom u in rapprezentanza ta' First Gemini plc. Illi ghalhekk jidher illi Joe Said ma huwiex il-legittmu kontradittur u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

2. L-inkompetenza rationae materiae

Skond l-artikolu 1.1 ta' Taqsima 'A' tar-Raba' Skeda ta' l-Att Dwar l-Arbitragg (Kap. 387 tal-Ligijiet ta' Malta) "*kull tilwima li tirrigwarda condominium u li skond l-Att dwar il-Condominia (Kap. 398) ghandha tigi sottomessa ghal arbitragg"* ghandha tigi determinata b'arbitragg.

Ghalhekk dak illi tehtieg il-ligi sabiex tilwima dwar *condominium* tigi riferita ghal arbitragg mandatorju huma tnejn, ossia, illi fl-ewwel lok it-tilwima trid tkun wahda li tirrigwarda

[1] ara fol 14 et seq u rapport lill-Pulizija fil- 25 ta' Marzu, 2013.

condominium u fit-tieni lok illi skont l-Att dwar il-*Condomina* (Kap.398) ghandha tigi sottomessa ghall-arbitragg.

Fil-kaz odjern, ma jidhirx illi huwa kontestat illi t-tilwima tirrigwarda *condominium* peress illi din hija tilwima dwar spejjez inkorsi fit-tibdil tal-*balavostri fuq il-bejt* fi proprjetà 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* ghandhiex tigi sottomessa ghall-arbitragg.

L-Att dwar l-Arbitragg ma jikkontemplax li *kull tilwima* b'mod assolut ghandha tigi riferita ghall-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 ta' dak l-Att kollha jsemmu istanzi fejn inkwilin u jew *condominus* jistghu jirreferu kwistjoni ghall-arbitragg.

Ma hemm l-ebda dispozizzjoni illi tistipula illi sabiex jigi reklamat ammont ta' spejjez allegatament dovut minn *condominus* ghandha ssir referenza lill-arbitragg u ghaldaqstant gialadarba 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.

a. l-Inkompetenza Rationae Valoris

Illi skont il-konvenut l-ammont totali tax-xoghol jezorbita il-kompetenza tat-Tribunal, liema ammont ghandu necessarjament jittiehed in konsiderazzjoni fl-intier tieghu. Illi ghalhekk it-Tribunal ghandu bilfors jara l-ispiza totali.

Illi fit-trattazzjoni l-abbli difensur tal-konvenut qajjem il-punt illi l-ahhar eccezzjoni li nghatat hija illi l-ammont huwa esagerat. Ghalhekk wiehed ghandu bilfors janalizza l-ammont intier biex jkun jista jasal ghall-konkluzjoni xieraq.

Illi t-Tribunal jaqbel illi sabiex jasal ghad-decizjoni jekk l-ammont mitlub mill-attrici huwiex dovut jew le inevitabilment irid jidhol fil-kwistjoni tax-xoghlijiet u jezamina x-xoghlijiet kollha li ghandhom valur akbar mill-ammont mitlub.

Illi huwa car illi dan l-ammont imur lil hinn mill-ammont li jaqa’ taht il-kompetenza ta’ dan it-Tribunal.

Ghaldaqstant it-Tribunal jaqta’ u jiddeciedi billi jichad it-talba attrici u jilqa’ l-eccezzjoni illi t-Tribunal m’ghandux il-kompetenza *rationae valoris*.

Bl-ispejjes kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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