TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR JOHN BONELLO, B.A., LL.M.(IMLI), LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 25 ta' Jannar, 2016

Talba Numru: 368/2014JB

Kawza Numru: 13

Ivan Azzopardi (K.I.: 362059M) ghan-nom ta'
Cresta Property Services Limited (C38091) fil-kwalita' tieghu
ta' Amministratur ta' Madliena Village Owners Association

vs

Linda Brincat (K.I.: 230801L)

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-Talba prezentat nhar it-3 ta' Gunju 2014 li permezz tieghu l-Attur, fil-kwalita tieghu premessa, talab li l-Konvenuta tigi kkundannata thallas is-somma ta' elfejn u sebghin euro u disgha u sebghin centezmu (€2,070.79) u dan fir-rigward tal-amministrazzjoni tal-partijiet komuni tal-*condominium* maghruf bhala "Madliena Village" ghas-snin 2012/2013 u 2013/2014 fejn il-Konvenuta hija proprjetarja ta' appartament u *garage*. Talab ukoll l-ispejjez u l-imghax;

Ra li l-kawza giet appuntata ghas-smiegh ghas-seduta tal-10 ta' Lulju 2014;

Ra li l-Konvenuta, debitament notifikata, laqghet ghat-talba attrici billi pprezentat risposta nhar it-3 ta' Lulju 2014 li permezz taghha eccepiet dan li gej:

1. Illi preliminarjament dan it-Tribunal mhux kompetenti sabiex jiddeciedi dina l-materja u s-socjeta rikorrenti kellha tmexxi kontra l-intimata permezz ta' arbitragg skond l-Att dwar *Condominia*;

2. Illi minghajr pregudizju ghas-suespost, is-socjeta attrici ma kellha l-ebda awtorizazzjoni li tmexxi dina l-kawza u dan kif jipprovdi l-Att dwar *Condominia*;

3. Illi fil-mertu l-ammont rikjest mhux dovut peress illi s-socjeta rikorrenti ma wettqitx l-obbligi taghha skond il-ligi.

Ra l-verbal tas-seduta tat-3 ta' Frar 2015 fejn it-Tribunal ordna li l-proceduri jitmexxew bil-lingwa Ingliza;

Ra li fl-istess seduta d-difensur tal-Konvenuta ddikjara li mhemmx kontestazzjoni dwar il-fatt li s-Socjeta Attrici hija l-amministratur tal-*condomonium de quo* ghad li hemm kontestazzjoni dwar l-awtorizazzjoni mehtiega sabiex l-amministratur imexxi b'kawza;

Sema' x-xhieda;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' t-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Ra li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum;

Ra l-verbal tas-seduta tat-2 ta' Dicembru 2015 fejn il-Partijiet qablu li l-odjerna sentenza ghandha tinghata bil-Malti;

Ikkunsidra;

Illi din hija kawza ghall-hlas ta' kontribuzzjonijiet kondominjali. Il-Konvenuta qieghdha tilqa' ghal din l-azzjoni billi tghid li l-vertenza kellha tigi rimessa f'arbitragg, li l-Attur *nomine* mghandux l-opportuna awtorizazzjoni u, fil-mertu, li l-Attur *nomine* ma wettaqx l-obbligi tieghu skond il-ligi.

Illi mill-provi prodotti irrizulta dan li gej:

L-Attur xehed (a fol 11) u stqarr li s-socjeta Cresta Property Services Limited kienet l-amministratur tal-*condominium* "Madliena Village" sa mill-5 ta' Dicembru 2013. Jghid li l-ammont pretiz huwa maghmul minn kontribuzzjonijiet dovuti mill-Konvenuta. Jghid li mill-kontribuzzjoni ghas-sena 2012/2013 li kellha tkun ta' €1,379.80 fir-rigward tal-appartament u €108.18 fir-rigward tal-*garage* sar pagament ghal parti minn din is-somma. Imbaghad ghas-sena ta' wara 2013/2014 il-kontribuzzjoni kellha tkun ta' €1,395 fir-rigward tal-appartament u €26 fir-rigward tal-*garage*. Il-Konvenuta ghamlet pagament ta' €330 biex b'hekk baqa' bilanc ta' €2,070.79. Jghid li l-procedura hi li ssir laqgha generali u jigi approvat *budget*. Ipprezenta ghadd ta' dokumenti. Jghid li l-problema mal-Konvenuta kienet li din ma kienetx kuntenta bis-servizz tal-amministratur precedenti. Semmietlu wkoll li kellu jsir xi xoghol tal-*aluminium* li qatt ma sar. Jghid li l-hatra tas-Socjeta Attrici bhala amministratur kienet registrata f'Jannar 2014. Jghid li fl-2015 sar ftehim gdid dwar regoli ghall-*condominium* u l-Konvenuta kienet firmatarja tieghu. Meta xehed in kontro-ezami (a fol 92A), Azzopardi spjega li fil-laqgha generali kienet issemmiet ic-cifra li kienet ghadha pendenti u ma ssemmux ismijiet ta' min kien moruz fil-hlas tal-kontribuzzjoni.

L-Attur xehed ukoll (a fol 123) in kontro-ezami u stqarr li l-awtorita tieghu li jmexxi bil-kawza odjerna tohrog mill-minuti tal-laqgha generali u mill-Kap. 398.

Imbaghad meta rega' xehed (a fol 126) l-Attur stqarr hekk: "*I confirm that the contributions for 2012 – 2013 are due to the association and not to the administrator Max Homes. I confirm that certain works were not carried out during the period in question in view of the fact that there were not enough funds available and also the previous administrator had sent*

a letter which forms part of the records of the case a fol 94. I confirm that as stated in the letter to which I have just made reference the defendant was a defaulter when the letter was sent. I cannot see her listed as one of the defaulters in the said letter, but I cannot say that she had paid. I confirm that those works that are listed in the said letter could not be done because of the reasons I had cited earlier. I confirm that the money that had been collected had been used to pay for utility bills related to the condominium as well as other expenses such as the insurance policy and other expenses which are included in the annual budget for the condominium. I confirm that the defendant has paid part of the amount due for the years in question but I am not in a position to state why she hasn't paid the remaining balance... I confirm that some of the works listed in the letter a fol 94 have been executed. I confirm that in the second year the defendant has paid part of the contribution. In the second year we had a shortfall of €24,000 out of circa €70,000, so we were not in a position to carry out the works that were being requested by the condomini. The document a fol 98 contains a budget for each block of apartments. This document is a cash flow [statement]. The budgets for the condominium are at fol 15 et seq... The budgets for the years in question were approved by the general meetings. The document a fol 18 shows also the amounts which the other condomini have paid. There is no list of specific works in this document. I would like to explain that the budget for the condominium is based on my experience acting as administrator for other condominia as well as on budgets from previous years and expenses from previous years. In retrospect I can say that a lot of works have been executed during the period 2013 – 2014 though I am not in a position to specify exactly what works have been carried out. However I can remember that plastering works, membrane and light fittings were carried out and installed. The document at fol 19 up to 22 contains a list of all expenditure that was carried out. These documents contain a list of actual expenses as opposed to the budget. The budgets and the accounts for the condominium have been carried out by an independent accountant. I do not think that these accounts have been audited. The accountant must have relied on the documentation that was made available to her. I confirm that the condomini have access to all documents so much so that the defendant came to my office to go through the receipts and invoices. When I took over the administration of the condominium only €346 were available. I did not allow any of the condomini to pay their contribution in instalments. This would have been in breach of the regulations".

Meta xehdet il-Konvenuta (a fol 92B) stqarret li hi tabita gewwa "Madliena Village". Tghid li hi rceviet kontijiet sabiex thallas kontribuzzjonijiet izda ma kienetx lesta tissalda peress li ma kienetx sodisfatta bix-xoghol. Tghid li kien hemm perjodu meta kienu qieghdin jinsistu li jigbru l-kontribuzzjonijiet li kienu dovuti u biex ikun hemm likwidita', il-*condomini* waslu biex hargu somma ulterjuri biex taghmel tajjeb ghal somom li certi *condomini* ma kienux qeghdin ihallsu. Issemmi numru ta' problemi bhall-fatt li mghandhiex dawl fit-tarag taghha, sitwazzjoni li ilha tipperdura erba' snin. Tghid li la rceviet fatturi u lanqas *audited accounts*. Tghid li kienet imsiefra u giet mgharrfa li nhareg mandat ta' sekwestru fil-konfront taghha. Tghid li x-xoghol kemmxejn ikkumplikat fil-*condominium* mhuwiex isir.

Meta xehdet in kontro-ezami (a fol 120), il-Konvenuta stqarret xi skambji kellha mal-Attur. Tghid li tkellmu dwar *shaft* li jaghmel parti mill-*condominium* li xi zmien wara gie kkapparrat minn qarib ta' Ivan Azzopardi. Tghid li imbaghad ikkorrispondiet mal-Attur permezz ta' avukat. Tghid li sussegwentement inhareg sekwestru kontriha. Dwar il-kwistjoni mertu tal-kawza odjerna tghid hekk: "*One of the reasons I am refusing to pay the amount being claimed is that certain works have not been performed. There are other reasons such as I have been paying for the past ten years while there are several condomini within the condominium who have defaulted in their condominium payments. I am not a*

defaulter for the two years forming the subject matter of this suit because I have paid an amount on account. I confirm that no arbitration proceedings have been filed in connection with these claims. I am aware of the condominium rules. I am not a defaulter in view of the fact that as Mr Azzopardi has failed to reply to my lawyers' correspondence." Imbaghad in riezami, tghid hekk: "*I only paid part of the contribution for 2013 since Mr Azzopardi had confirmed I could pay a part payment, so I paid an amount which I thought was due in view of the fact that certain works were not being executed. Whenever I made a payment he always detailed what was being covered by my payment. I couldn't pay the contribution for 2013 in view of the garnishee order that was issued against me. With regard to 2014 while plaintiff is claiming €1,400 as contribution, the accounts that were presented to the condomini show that €1,000 was due and I was prepared to pay this amount. I could not pay this amount in view of the garnishee order*".

Xehed ukoll Kevin Spiteri (a fol 106) li spjega li hu wiehed mill-*condomini* u jghid li meta kienu qeghdin jigu approvati l-*budgets* kienu ddahhlu spejjez li skond hu qatt ma setghu jitwettqu peress li kien se jkun hemm diversi *condomini* li ma jhallsux. Minkejja dan, tali spejjez xorta ddahhlu fil-*budgets*. In kontro-ezami, Spiteri jghid li x-xoghol ma jsirx minhabba li jkun hemm diversi *condomini* li ma jhallsux sehemhom. Jghid li hu ma jhallasx ghaliex kien cert li certi xogholijiet mhumiex se jsiru.

Michael Bennett xehed (a fol 108) li ilhu jabita gewwa "Madliena Village" sa mill-2008. Jghid li hafna xogholijiet baqghu ma twettqux. Jghid li l-*audited accounts* ma gewx prezentati lilu. Jghid li ma jridx jara kontijiet imma *audited accounts*. Jghid li mhuwiex se jhallas sakemm jibdew josservaw ir-regoli.

Ikkunsidra;

Illi t-Tribunal se jghaddi qabel xejn sabiex iqis l-ewwel eccezzjoni u cjoe dik tal-arbitragg jew li dan it-Tribunal mhux kompetenti sabiex jiddeciedi dina l-materja.

Illi mhemmx dubju li l-kwistjoni odjerna tirrigwarda *condominium* u kwindi japplika l-Att dwar il-*Condominia* (Kap. 398) liema att jipprovdi li certi tilwimiet ghandhom jew jistghu jigu riferuti ghal arbitragg. Hu car li l-Kap. 398 jaghzel bejn kwistjonijiet li <u>ghandhom</u> jigu riferuti ghal arbitragg u ohrajn li <u>jistghu</u> jigu riferuti ghal arbitragg.

Imbaghad l-Art. 26 tal-Kap. 398 jipprovdi li:

> F'kull tilwima li skont dan l-Att għandha jew tista' tiġi riferita għall-arbitraġġ, għandhom japplikaw ir-regoli li jinsabu fl-Att dwar l-Arbitraġġ jew magħmulin taħtu li għandhom x'jaqsmu ma' arbitraġġ mandatorju.

Madankollu, l-Art. 30 tal-Kap. 398 izid jipprovdi kif gej:

> Salv id-disposizzjonijiet tat-Taqsima VI tal-Att dwar l-Arbitraġġ, f'dawk il-kwestjonijiet li skont dan l-Att jistgħu jiġu jew għandhom jiġu riferiti għall-arbitraġġ, ebda qorti m'għandha tintervjeni jew tkun kompetenti ħlief meta jiġi hekk provdut bl-imsemmi Att dwar l-Arbitraġġ.

Fic-cirkostanzi, t-Tribunal iqis li jkun floku li jhares lejn id-dispozizzjonijiet tal-Att dwar l-Arbitragg (Kap. 387) li fl-Ewwel Taqsima tar-Raba Skeda tieghu iqieghed tilwimiet li jemanu mill-Kap. 398 fost dawk li ghandhom jigu riferuti ghal arbitragg mandatorju u kwindi japplikaw ir-regoli ghal tali arbitraggi. Madankollu, biex wiehed jasal ghal xi konkluzjoni

dwar l-applikabbilita tar-Raba' Skeda, jehtieg li wiehed iqis l-iskop u l-portata li l-istess skeda ghandha fl-Att li minnu tikkostitwixxi parti.

Fil-fatt, minn ezami tal-Kap. 387 jidher li r-riferenza ghar-Raba' Skeda tinsab fl-Art. 15(11) tal-Kap. 387 li jipprovdi kif gej:

> 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.

Illi jsegwi ghalhekk li l-frazi "arbitraġġ mandatorju" – liema frazi la hi definita fil-Kap. 387 u lanqas fil-Kap. 398 – tfisser, li fic-cirkostanzi imsemmija fl-Ewwel Taqsima tar-Raba' Skeda, il-kontendenti jitqiesu li jkunu marbutin bi ftehim ta' arbitraġġ relatat ma' dawk it-tilwimiet. Konsegwentement, ir-regoli li japplikaw ghal arbitraggi mandatorji huma analogi ghar-regoli li japplikaw ghal arbitraggi mhux mandatorji, salv naturalment fejn il-ligi tipprovdi mod iehor bhal per ezempju fejn imiss mal-jedd ta' appell[1] u dwar il-pubblicita tal-proceduri.[2] Dan hu spjegat bl-aktar mod car fl-ewwel partita tat-Tieni Parti tar-Raba' Skeda li tipprovdi espressament li arbitraġġ mandatorju jkun arbitraġġ domestiku ghall-ghanijiet tal-Att u għandu jkun regolat bit-Taqsima IV tal-Att.

Illi madankollu, ghad li kwistjoni tkun soggetta ghal ftehim arbitrali, skond id-dispozizzjonijiet tal-Art. 742(3) tal-Kap. 12:

> Il-ġurisdizzjoni tal-qrati ta' kompetenza ċivili mhijiex esklużа mill-fatt li jkun hemm xi ftehim ta' arbitraġġ bejn il-partijiet, sew jekk il-proċedimenti ta' arbitraġġ ikunu nbdew jew le, f'liema każ il-qorti, bla ħsara għad-disposizzjonijiet ta' kull liġi li tirregola l-arbitraġġ, għandha twaqqaf il-proċedimenti mingħajr preġudizzju għad-disposizzjonijiet tas-subartikolu (4) u għas-setgħa li għandha l-qorti li tagħti kull ordni jew direttiva.

Illi din id-dispozizzjoni taghti lok ghal hafna hsieb. Minn banda ghandek din id-dispozizzjoni u mill-banda 'l ohra ghandek l-Art. 30 tal-Kap. 398 li jghid li f'kazijiet analogi "*ebda qorti m'għandha tintervjeni jew tkun kompetenti ħlief meta jiġi hekk provdut bl-imsemmi Att dwar l-Arbitraġġ.*"

Fil-fehma tat-Tribunal, il-gurisdizzjoni tal-qrati ordinarji mhijiex eskluza ghal kollox minhabba klawsola arbitrali. Il-qrati taghna xorta wahda ghandhom is-setgha li johorgu mandati kawtelatorji, jqisu jekk tali mandati ghandhomx jibqghu fis-sehh. Fuq kollox, il-Qorti ghandha gurisdizzjoni li tordna l-esekuzzjoni tal-lodi arbitrali in kwantu dan jikkostitwixxi titlu ezekuttiv. Fid-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell tal-4 ta' Mejju 1998 fl-ismijiet "George Camilleri *vs* Hugh P. Zammit *noe*" gie ritenut:

> il-ligi (fl-artikolu 742(3) kif emendat) riedet li jigi assigurat li l-gurisdizzjoni tal-Qorti ta' kompetenza civili ma tkunx eskluza mill-fatt biss li jkun hemm xi ftehim ta' arbitragg bejn il-partijiet. Riedet allura tassigura li l-Qrati Civili jkunu jistghu u jkollhom il-kompetenza li jissindikaw il-validita` ta' tali ftehim ta' arbitragg, li kellhom id-dritt li jirregolaw il-proceduri skond kif trid il-ligi u anke li jkollhom il-kompetenza u l-gurisdizzjoni li jassiguraw l-ezegwibilita` tad-decizjonijiet arbitrali permezz ta' atti u mandati kawtelatorji, kif ukoll atti u mandati ezekuttivi… Dan ifisser illi d-disposizzjoni 742(3) ma kinitx intiza biex tinnewtralizza l-effikacja ta' klawsola arbitrali, imma intiza biss biex tassigura li jkunu l-Qrati Civili li jkollhom il-gurisdizzjoni li jirregolaw il-mod kif tali klawsola arbitrali kellhom

[1] Art. 15(11A) u 70C tal-Kap. 387
[2] Art. 15(15) tal-Kap. 387

jigu mhaddma u dana billi jkollhom il-poter li jaghmlu tajjeb u jaghtu direttivi fil-kaz li jkun hemm lakuni jew diffikultajiet fil-mod kif tali klawsoli kellhom jigu proceduralment imhaddma fil-prattika.

Ikun floku li jinghad li quddiem cirkostanzi li jaghtu lok ghal proceduri arbitrali, il-qrati taghna ghandhom gurisdizzjoni residwa – sahha li jezercitaw attivita gurisdizzjonali f'cirkostanzi eccezzjonali bhalma jkun il-kaz meta l-qorti tkun rinfaccjata minn dubju dwar l-effikacja, il-validita o meno tal-klawsola arbitrali. Minkejja s-setgha gurisdizzjonali residwa tal-qrati taghna li temani mid-dispozizzjonijiet tal-Art. 742(3) tal-Kap. 12, il-qrati ordinarji m'ghandhomx gurisdizzjoni li jidhlu fil-mertu tal-kontroversja ghad li jistghu jissindikaw il-validita tal-patt arbitrali. Din is-setgha, fil-fehma tat-Tribunal mhijiex pregudikata bl-Art. 30 tal-Kap. 398.

Fi kwalunkwe kaz, tibqa' l-possibilita li l-konvenut f'kawza jakkwixxi ghall-gurisdizzjoni tal-qrati ordinarji ghad li jkun hemm ftehim ta' arbitragg. Ghalhekk wiehed irid iqis id-dispozizzjonijiet tal-ligi dwar il-proceduri arbitrali mill-vicin.

F'dan il-kuntest ikun utli li wiehed iqis id-dispozizzjonijiet dwar l-arbitraggi domestici li kwindi japplikaw ghal arbitraġġi mandatorji u cjoe l-Art. 15 tal-Kap. 387 li b'mod mill-aktar estensiv jirregola l-arbitraggi li jsiru f'din il-gurisdizzjoni:

> (1) Fil-każ ta' ftehim ta' arbitraġġ domestiku, li jsir bis-saħħa tal-artikolu 14,[3] it-tilwimiet għandhom jitranġaw skont id-disposizzjonijiet ta' din it-Taqsima, bla ħsara għal kull tibdil bħalma (a) il-partijiet jistgħu jaqblu dwaru bil-miktub, u (b) jista' jkun permess bil-liġi.
>
> (2) Għall-għanijiet ta' dan l-Att, tilwima tinkludi kull kontroversja jew pretensjoni li titnissel mill-ftehim jew li jkollha x'taqsam miegħu, jew il-ksur jew it-temm jew l-invalidità tal-ftehim jew in-nuqqas ta' tħaris tal-ftehim.
>
> (3) Minkejja kull disposizzjoni li hemm fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jekk parti fi ftehim ta' arbitraġġ, jew xi persuna li tagħmel it-talba permezz jew bis-setgħa tal-parti, tibda xi proċedimenti legali f'qorti kontra kull parti oħra fil-ftehim ta' arbitraġġ jew xi persuna li tagħmel it-talba permezz jew bis-setgħa ta' dik il-parti, dwar kull ħaġa miftehma li tiġi riferita għall-arbitraġġ, kull parti f'dawk il-proċedimenti legali tista' f'kull żmien qabel ma tressaq xi eċċezzjonijiet jew tmexxi mod ieħor fil-proċedimenti, titlob lil dik il-qorti li twaqqaf il-proċedimenti, u dik il-qorti jew imħallef tagħha, kemm-il darba ma jkunx sodisfatt li l-ftehim ta' arbitraġġ ikun sar inoperattiv jew ma jistax jitkompla, għandha tordna li jitwaqqfu l-proċedimenti. Rikors jista' jsir minkejja li l-kwistjoni għandha tiġi riferita lill-arbitraġġ biss wara li jiġu eżawriti proċeduri oħra ta' riżoluzzjoni ta' kwistjonijiet.
>
> (4) Meta l-proċedimenti kif hemm imsemmija fis-subartikolu (3) ikunu nġiebu quddiem qorti, proċedimenti ta' arbitraġġ jistgħu jinbdew jew jitkomplew: iżda t-tribunal tal-arbitraġġ m'għandu jieħu ebda passi fl-arbitraġġ sakemm ma l-Qorti tiddeċiedi dwar ir-rikors ħlief f'każijiet meta nuqqas li jingħata rimedju jirriżulta fi ħsara irreparabbli għal xi parti fil-proċedimenti tal-arbitraġġ. Mad-deċiżjoni tal-Qorti, li għandha tiġi notifikata lit-tribunal tal-arbitraġġ mir-rikorrent, it-tribunal tal-arbitraġġ għandu jkun marbut bid-deċiżjoni tal-Qorti dwar kwistjonijiet involuti fir-rikors u għandu jaġixxi skont hekk.
>
> (5) Kull ħaġa li tagħti lok għal kwistjoni, ukoll wara li tkun inbdiet azzjoni legali dwarha fil-qorti, tkun tista', kemm-il darba dik il-ħaġa ma tkunx waħda minn dawk imsemmija fis-subartikolu (6), titranġa bil-mezz ta' arbitraġġ jekk il-partijiet kollha fit-tilwima jaqblu li jsir hekk.
>
> …
>
> (8) Mal-preżentata ta' rikors biex jitwaqqfu l-proċedimenti skont is-subartikolu (3), kull limitu ta' żmien għall-preżentata ta' kull risposta tal-intimat jew tweġiba oħra, kemm jekk titnissel mill-liġi jew

[3] L-Art. 14 jipprovdi li "ftehim ta' arbitraġġ domestiku huwa ftehim ta' arbitraġġ li ma jidħolx taħt it-Taqsima V, u b'mod partikolari taħt l-Artikolu 1(3) tal-Mudell ta' Liġi." It-Taqsima V tirrigwarda arbitraggi internazzjonali

> minn ordni ta' xi qorti jew tribunal jew xort'oħra, għandu jiġi interrott u għandu jerġa' jibda jseħħ mid-data li fiha r-rikorrent jiġi notifikat bid-deċiżjoni tal-Qorti li tiċħad ir-rikors, u dan irrispettivament minn jekk isirx appell minn xi parti dwar din id-deċiżjoni.
>
> (9) Il-Bord stabbilit taħt l-artikolu 29 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jista' jagħmel regoli dwar ir-rikorsi lill-Qorti taħt is-subartikolu (3) u jippreskrivi d-drittijiet li għandhom jitħallsu ma' dawn ir-rikorsi.
>
> (10) Kull meta tinġieb fl-arbitraġġ tilwima li l-materja ewlenija tagħha tkun taqa' taħt il-ġurisdizzjoni jew il-kompetenza ta' xi bord, tribunal jew awtorità oħra mwaqqfa għal dak l-għan b'xi liġi, dan ikun validu u effettiv u d-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandhom japplikaw dwar dan mutatis mutandis; iżda d-disposizzjonijiet ta' dan is-subartikolu ma għandhomx japplikaw meta l-bord, tribunal jew awtorità oħra jkunu tax-xorta speċifikata fl-artikolu 75(1).
> …

Isegwi ghalhekk li l-ligi specjali li tirregola l-arbitraggi tipprovdi ghal procedura *ad hoc* fl-eventwalita li tigi prezentata kawza dwar materja li dwarha jkun hemm fis-sehh ftehim ta' arbitragg; jew f'kaz li ftehim ta' arbitragg ikun prezunt *ope legis*.

Ricentement, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet "Mario Vella *vs* Malta Industrial Parks Limited" moghtija fit-30 ta' Settembru 2014, rinfaccjata b'sitwazzjoni fejn ghad li kien hemm fis-sehh ftehim ta' arbitragg, l-attur ghazel li jiddeduci l-pretensjoni tieghu f'kawza quddiem il-qrati ordinarji, ghal-liema azzjoni, il-konvenut eccepixxa n-nuqqas ta' gurisdizzjoni (bhalma qed taghmel is-Socjeta Konvenuta fil-kaz odjern), irriteniet li hemm tliet kwistjonijiet li ghandhom jigu kkunsidrati:

- fl-ewwel lok – setghu x l-atturi jirrikorru ghall-qrati ordinarji meta l-patt mal-konvenuta kien jikkontempla li kontroversji bejn il-partijiet jigu decizi b'arbitragg;

- fit-tieni lok - kenitx proceduralment korretta l-konvenuta meta rinfaccjata bil-kawza tal-atturi minflok arbitragg wiegbet billi eccepiet in-nuqqas ta` gurisdizzjoni tal-qorti minflok irrikorriet biex jieqaf il-procediment quddiem il-qorti sabiex isir arbitragg;

- u fit-tielet lok - bil-fatt li l-konvenuta ma nsistietx fuq l-arbitragg, ghandux ifisser li l-konvenuta accettat il-gurisdizzjoni tal-qorti u b'hekk tacitament rrinunzjat ghall-klawsola arbitrali.

Illi dwar l-ewwel kwistjoni, il-Qorti rriteniet li ghad li l-principju tal-eskluzjoni tal-gurisdizzjoni tal-qrati ordinarji huwa accettat gjaladarba kien hemm fis-sehh ftehim ta' arbitragg, la darba *pacta sunt servanda*, l-atturi kellhom *in primis* imorru ghall-arbitragg mhux ghal kawza quddiem il-qrati ordinarji. Issa fil-kaz odjern wiehed jista' jargumenta li l-mhemmx klawsola arbitrali imma procedura imposta mil-ligi. Dwar din il-procedura jidher li fl-imghoddi tqanqlu kwistjonijiet varji anke ta' indole kostituzzjonali imma t-Tribunal ma jqisx li ghandu jidhol fihom anke ghaliex fil-kaz odjern ma tqanqlu ebda kwistjonijiet tali.

Illi dwar it-tieni kwistjoni, il-Qorti ghamlet riferenza ghall-Art. 15(3) tal-Kap. 387 u qieset li skond dik il-ligi, il-konvenuta setghet "*qabel ma tressaq xi eccezzjonijiet jew tmexxi mod iehor fil-procedimenti, titlob lil dik il-qorti biex twaqqaf il-procedimenti*" minflok il-konvenuta ma ghamlet l-ebda talba biex twaqqaf il-kawza kif ighid is-subinciz (3). Il-Qorti qieset ukoll illi ladarba l-kaz jitratta *lex specialis* kien jinkombi fuq il-konvenuta li jekk riedet tittenta twaqqaf il-kawza kellha ssegwi dak li jghid l-Art. 15(3) tal-Kap. 387 u mhux teccepixxi n-nuqqas tal-gurisduzzjoni tal-qorti skond id-disposizzjonijiet tal-Kap. 12 li hija l-

lex generalis. Il-Qorti temmet tghid li "*dan jidher li kienet ukoll il-*forma mentis *tal-legislatur meta kien tassattiv li jirrendi applikabbli dak li jghid l-Art. 15(3) minkejja kull disposizzjoni li hemm fil-Kap. 12*".

Illi dwar it-tielet kwistjoni, il-Qorti rriteniet li l-konsegwenza tal-ghazla li ghamlet il-konvenuta li ma titlobx it-twaqqif tal-procediment kif previst mill-Art. 15(3) tal-Kap. 387 tittraduci ruhha f`accettazzjoni tal-gurisdizzjoni tal-qorti u bis-sottomissjoni (*submission*) taghha ghall-gurisdizzjoni tal-qorti, il-konvenuta rrinunzjat, b'mod car u inekwivoku, ghalkemm tacitament, li tenforza l-klawsola arbitrali. Temmet tghid il-qorti illi "*rinfaccjata bil-kawza, u b'disposizzjoni daqstant cara bhal ma hija l-Art. 15(3) tal-Kap 387, l-uniku mod li kellha l-konvenuta biex tinsisti fuq it-tharis tal-klawsola arbitrali u tittenta tbieghed kull kwistjoni ta' gurisdizzjoni tal-qorti kienet li tmur ghal tharis skrupoluz tad-disposizzjoni*".

Illi quddiem din il-gurisprudenza, it-Tribunal iqis li hemm kwistjoni ohra li jehtieg li tigi studjata u cjoe l-fatt li ghad li l-Kap. 387 jirreferi ghall-qrati, l-azzjoni odjerna u kwindi l-eccezzjoni in dizanima tqanqlu quddiem tribunal specjali munit b'gurisdizzjoni limitata u specifika.

Ikkunsidra;

Illi l-Att dwar Tribunal ghal Talbiet Zghar (Kap. 380) u l-legislazzjoni sussidjarja maghmula bis-sahha tieghu jipprovdu dwar kif ghandhom jitmexxew il-proceduri quddiem dan it-Tribunal, u dan bhala tribunal specjali li lanqas ma hu marbut bir-regoli tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12) (*Vide* "Wands Limited *vs* William Dingli *et*" deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-8 ta' Jannar, 2010). Hu ben assodat il-fatt li dan it-Tribunal gie mwaqqaf permezz ta' att legislattiv specjali (Kap. 380), huwa tribunal specjali billi hekk hemm indikat sija fid-dibattiti parlamentari kif ukoll fl-istess funzjonijiet u ghandu procedura specjali applikabbli. (Ara f'dan is-sens "Dennis Mifsud *vs* Albert Degiorgio" deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-11 ta' Frar 2004);

Illi jsegwi ghalhekk li mhuwiex korrett li jinghad li dak li japplika ghall-qrati ordinarji japplika bl-istess mod ghal dan it-Tribunal.

Illi huwa maghruf li *lex specialis derogat generalis* u ghalhekk sabiex wiehed isib is-soluzzjoni ghall-eccezzjoni li dan it-Tribunal huwa rinfaccjat biha, irid iqis liema hi l-ligi specjali u liema dik generali.

Illi ghal dan it-Tribunal, il-ligi specjali applikabbli ghall-eccezzjoni odjerna huwa l-Kap. 378. Dan igibna biex inqisu d-dicitura tal-istess dispozizzjonijiet rilevanti li kif rajna fic-citazzjonijiet aktar 'il fuq riportati jaghmlu riferenza ghall-"qorti" u "imhallef" u bl-ebda mod ma tirreferi ghal proceduri li jingiebu quddiem dan it-Tribunal jew addirittura quddiem il-qrati inferjuri, sa certu punt dan jista' jitqies bhala *lacuna*.

Illi sfortunatament, ghad li l-ligi taghti s-setgha lill-Bord stabbilit taħt l-artikolu 29 tal-Kap. 12 sabiex jagħmel regoli dwar rikorsi taħt l-Art. 15(3) tal-Kap. 12, ma jidhirx li saru regoli li jistghu jitfghu dawl fuq l-applikazzjoni ta' din il-procedura. Konsegwentement, imiss lit-Tribunal li jqis il-kwistjoni a bazi ta' principji legali accettati.

Ikkunsidra;

Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, dan in-"nuqqas ta' hsieb" legislattiv jew ghazla ta' kliem limitata ma tistax tittiehed *ad litteram* u tigi applikata bhala li tapplika biss ghall-qrati superjuri. Kif jghid il-Professur Ganado fil-gabra ta' noti dwar il-Prolegomena li skond il-massima *"ubi eadem est ratio legis, eadem est eius dispositio"*:

> When the law's *ratio* is wider that the words actually employed, the interpreter may employ widening interpretation by applying the provision to cases which come within the *ratio* though perhaps not strictly within the wording.

Illi konsegwentement, id-dispozizzjonijiet tal-Art. 15(3) tal-Kap. 387 ghandhom jittiehdu li japplikaw anke fil-kaz odjern.

Ikkunsidra;

Illi quddiem dan it-taghlim, it-Tribunal iqis li l-ewwel eccezzjoni ghandha s-segwenti aspetti:

- fl-ewwel lok jekk il-Kap. 398 jipprovdix espressament ghal arbitragg mandatorju ghal tilwimiet analogi ghal dik odjerna;
- fl-eventwalita ta' risposta fl-affirmattiv, gjaladarba japplika l-Art. 15(3) tal-Kap. 387, l-eccipjenti jkunx akkwixxa ghall-gurisdizzjoni tat-Tribunal peress li jkun naqas milli jaghmel talba skond dik id-dispozizzjoni;

Fil-kaz odjern qed jigi allegat li s-somom reklamati huma sopportati minn decizjonijiet tal-laqgha generali tal-*condomini*. Jista' jigi argumentat li l-azzjoni odjerna hija *money claim sic et sempliciter*. L-Art. 23 tal-Kap. 398 jipprovdi li meta condominus ma jkunx jaqbel ma' deċiżjoni tal-laqgħa minħabba f'li d-deċiżjoni tmur kontra l-liġi jew ir-regolamenti tal-*condominium* jew tkun irraġonevoli jew oppressiva, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ. Fi kwalunkwe kaz, irrizulta mill-assjem tal-provi li ma tressaq l-ebda arbitragg. Ma jirrizultax mill-atti li saret talba fit-termini tal-Art. 15(3) tal-Kap. 387. Konsegwentement, anke li kieku l-azzjoni odjerna kellha tigi rimessa f'arbitragg, jibqa' l-fatt li fin-nuqqas ta' talba fit-termini Art. 15(3) tal-Kap. 387, il-partijiet ikunu akkwixxew ghall-gurisdizzjoni tat-Tribunal. Isegwi li t-Tribunal ma jistax jiddeklina l-gurisdizzjoni tieghu billi jilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-Konvenuta u se jichadha.

Ikkunsidra;

Dan igibna biex inqisu t-tieni eccezzjoni u cjoe dik li tirrigwarda l-awtorizazzjoni sabiex titmexxa dina l-kawza fit-termini tal-Kap. 398.

Illi l-Attur qieghed jghid li hu awtorizzat *qua* amministratur. Mir-regoli tal-*condominium* fil-process jidher li l-Amministratur ghandu, fost id-dmirijiet tieghu, dak li jigbor il-kontribuzzjonijiet minghand il-*condomini*.

Illi l-Art. 17(1) tal-Kap. 398 jipprovdi li "*Għar-rigward ta' kull ħaġa li jkollha x'taqsam mal-partijiet komuni tal-condominium, l-amministratur għandu r-rappreżentanza tal-condomini kollha kif ukoll il-kapaċità ġudizzjarja u legali li jħarrek lill-condomini jew lil terzi u li jiġi mħarrek.*" Huwa sinifikattiv li l-Art. 24(8) tal-Kap. 398 jaghmilha cara li r-regoli li jsiru ghall-*condominium* "*f'ebda każ m'għandhom jidderogaw mid-disposizzjonijiet*" *inter alia* tal-Art. 17.

Fil-fehma tat-Tribunal, l-Amministratur ghandu s-setgha li jmexxi kontra condomini bis-sahha tan-nomina tieghu u gjaladarba gie verbalizzat li l-Attur huwa l-Amministratur (fatt li gie anke ppruvat bid-dokument a fol 35), huwa car li ghandu s-setgha jmexxi bl-odjerna azzjoni u kull ezami ulterjuri jkun zejjed.

Ghalhekk, anke t-tieni eccezzjoni se tigi michuda;

Illi dan igib lit-Tribunal sabiex iqis il-kwistjoni fil-mertu;

Ikkunsidra;

Illi l-kontestazzjoni tal-Konvenuta jidher li hi li mhijiex kuntenta bix-xogholijiet fil-waqt li tallega li l-Attur ippermetta xi qarib tieghu jikkapparra xi partijiet komuni. Tilmenta wkoll mill-mandat kawtelatorju li nhareg kontriha. Min-naha tieghu, l-Attur jghid li t-talba hija bazata fuq decizjonijiet tal-laqghat generali tal-*condomini*.

Mix-xhieda tal-Attur a fol 11 u 12 jirrizulta li kien hemm laqghat generali u gew approvati l-kontribuzzjonijiet li ghandhom jithallsu, mil-liema kontribuzzjonijiet il-Konvenuta hallset biss parti. Dan hu anke rifless fl-ispekkjett a fol 14.

Issa t-Tribunal fela' l-minuti li jinsabu fil-process. Fil-minuti tal-laqgha a fol 42, gie registrat dan li gej:

> Ivan Azzopardi explained to the owners present that as he is new to the block he was not in a position to compile any budgets; he also explained that Mrs. Anna Vella spent a lot of her time helping him with the compiling of the proposed budgets. The proposed budgets until August 2014 were distributed to all owners present.

Jidher li imbaghad saret diskussjoni u gew approvati l-*budgets* fejn il-kontribuzzjoni ghat-tieni perjodu mertu tal-kawza odjerna kellha tkun ftit centezmi anqas minn €1395 ghall-appartamenti u €26 ghal kull *garage space.*

Fejn imiss mal-ewwel perjodu, it-Tribunal mghandux minuti ghad li ghandu l-*budgets* li a bazi taghhom l-Attur ipproceda (fol 15 u 16).

It-Tribunal qies ix-xhieda kollha prodotta u wasal ghall-konkluzjoni li d-difiza mhijiex bazata fuq il-fatt li l-approvazzjoni ma kienetx kif imiss izda li hemm disgwid u lmenti li qed jaghtu lok ghal hafna frustrazzjoni lill-Konvenuta. Fil-fehma tat-Tribunal, tali difiza mhijiex sufficjenti sabiex tezenta lill-Konvenuta mill-hlas tal-ammont reklamat li, dejjem fil-fehma tat-Tribunal u tenut kont tan-natura tal-proceduri li jitressqu quddiemu, gie sufficjentement ippruvat.

Dan ma jfissirx li l-Konvenuta mghandhiex rimedji jekk thoss li qed jittiehdu decizjonijiet oppressivi u jiddirigiha tiehu l-passi li jidhrilha xierqa skond il-ligi. Bl-istess mod, iheggeg lill-Attur Amministratur sabiex ifittex toroq li jaghtu lok ghall-konvergenza.

Fic-cirkostanzi tal-kaz, it-Tribunal se jichad ukoll it-tielet eccezzjoni u konsegwentement se jilqa' t-talba attrici, b'dan li fejn imiss ma' spejjez – tenut kont tac-cirkostanzi partikolari tal-kaz u spint mill-ekwita sabiex ma jkompliex jinholoq dizgwid bejn *condomini* li jridu jghixu flimkien, se jordna li kull parti tbati l-ispejjez taghha.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta u jiddeciedi l-kawza billi, fil-waqt li jichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-Konvenuta, jilqa' t-talba attrici u jikkundanna lill-Konvenuta thallas lill-Attur *nomine* s-somma ta' €2,070.79. In vista tac-cirkostanzi partikolari tal-kaz, kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha.

Dr John Bonello
Ġudikatur

Alan K. Zerafa
Deputat Reġistratur