- *interpretazzjoni ta' klawżola arbitrali dwar ġurisdizzjoni*

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 25 ta' Mejju, 2021.

Rikors Guramentat Nru. 1095/20 GM

SN Holdings Limited C64459

vs

San Pawl Tat-Tarġa Investments Limited C77103

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Ġuramentat tas-soċjeta' attriċi li permezz tiegħu wara li pprermettiet illi:

I. ILLI, permezz ta' konvenju tas-16 ta' Marzu 2018 (**DOK: A**), kif sussegwentement emendat u estiż nhar il-11 t'April 2018 (**DOK: B**), nhar is-7 ta' Mejju 2018 (**DOK: C**), nhar id-29 t'Ottubru 2018 (**DOK: D**), nhar is-6 ta' Settembru 2019 (**DOK: E**), nhar it-18 ta' Settembru 2019 (**DOK: F**), nhar l-14 ta' Frar 2020 (**DOK: G**), u nhar it-22 ta' Settembru 2020 (**DOK: H**), debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi bir-riferenza PS 20187413, il-kumpanija konvenuta wiegħdet u obbligat ruħha illi tbiegħ u li titrasferixxi, a favur tal-kumpanija attriċi, s-sit ossija l-porzjoni diviża ta' art, formanti parti

mill-artijiet magħrufha bħala "Tal-Gwejda", limiti tan-Naxxar, tal-kejl superfiċjali ta' ċirka sitt elef mija u hamsa u disgħin (6,195) metri kwadri, kif ahjar deskritta fl-istess imsemmi konvenju, u taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra;

II. ILLI minkejja li l-kumpanija attriċi wiegħdet u obbligat ruħha illi tbiegħ u li titrasferixxi s-sit ossija l-porzjoni diviża ta' art hawn fuq imsemmija bħala, fost oħrajn, ħielsa minn kwalunkwe litiġju u bħala koperta validament bil-permess numru PC 38/16, maħrug mill-Awtorita' tal-Ippjanar, irrizulta, fil-mori tal-konvenju tas-16 ta' Marzu 2018, kif sussegwentement emendat u estiż, illi l-istess sit ossija porzjoni diviża ta' art u permess jifformaw il-meritu tal-proċeduri ġudizzjarji pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet *Christianne Ramsay u Marcus u Romina ahwa Scicluna Marsħall vs. Awtorita' tal-Ippjanar, Avukat Ġenerali, u Fairs & Exhibitions Ltd.*, ossija rikors ġuramentat numru 1046/2019 (**DOK: I**), liema kawża għadha pendenti sal-ġurnata tal-lum in Prim' Istanza;

III. ILLI, effettivament, fir-rikors ġuramentat hawn fuq imsemmi, qed jintalab, fost oħrajn, dikjarazzjoni fis-sens illi, waqt l-ipproċessar tal-applikażzjoni numru PC38/16, inkisru d-drittijiet tal-atturi f'dik il-kawża, u għalhekk il-proċess li wassal għat-tehid u adozzjoni tal-istess applikażzjoni kien wieħed abbużiv, ma segwix il-proċeduri rikjesti mil-liġi, u kien leżiv tad-drittijiet fundamentali tal-istess atturi kif protetti bl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol, u għalhekk l-iskema maħruġa taħt l-istess PC38/16 kienet irrita u nulla;

IV. ILLI dan kollu jfisser ukoll illi l-kuntratt ta' xiri u ta' bejgħ relattiv ma jistax isir skont kif imwiegħed u pattwit mill-kumpanija konvenuta, ossija taħt dawk il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha tal-konvenju tas-16 ta' Marzu 2018, kif sussegwentement emendat u estiż, u/jew skont il-liġi, dan għal raġunijiet imputabbli unikament lill-istess kumpanija konvenuta – apparti li, għall-istess raġunijiet, il-kumpanija attriċi għandha kull raġuni valida skont il-konvenju tas-16 ta' Marzu 2018, kif sussegwentement emendat u estiż, u/jew skont il-liġi, sabiex ma tersaqx għall-pubblikażżjoni tal-kuntratt ta' xiri u ta' bejgħ relattiv;

V. ILLI l-kumpanija attriċi diga` ħallset, lill-kumpanija konvenuta, s-somma kumplessiva ta' miljun ewro (€1,000,000.00) akkont tal-prezz tas-sit, ossija tal-porzjoni diviża ta' art hawn fuq imsemmija, u ċjoe' ħallset, lill-kumpanija konvenuta, s-somma ta' seba' mija u ħamsin

elf Ewro (€750,000.00) nhar is-7 ta' Mejju 2018 u s-somma ta' mitejn u ħamsin elf ewro (€250,000.00) nhar il-31 ta' Mejju 2018;

VI. ILLI, b'zjieda mal-ħlas ta' €1,000,000, u kif kontemplat fl-iskrittura tat-18 ta' Settembru 2019 (**DOK: F**), il-kumpanija attriċi bdiet tħallas ukoll, kull xahar b'lura b'effett mill-15 ta' Ottubru 2019, rata ta' imgħax, kalkolat fuq il-prezz pattwit fil-konvenju, ta' mitejn u wieħed u erbgħin Euro (€241) kull jum dekorribbli b'effett mis-17 ta' Settembru 2019 'l quddiem;

VII. ILLI, apparti minn hekk, il-kumpanija attriċi, b'konsegwenza diretta tal-fatt illi l-kuntratt ta' xiri u ta' bejgħ relattiv ma jistax isir skont kif imwiegħed u pattwit mill-kumpanija konvenuta, u/jew skont il-liġi, kif hawn fuq spjegat, sofriet ukoll danni, inkluz, izda mhux biss, spejjez relatati mal-applikażżjoni għall-hrug tal-permessi tal-izvilupp fuq is-sit, ossija l-porzjoni diviża ta' art hawn fuq imsemmija, u dan oltre spejjez legali u oħrajn, u kif ukoll danni konsistenti f'telf ta' qligħ u telf iehor;

VIII. ILLI, minkejja li l-kumpanija konvenuta ġiet interpellata diversi drabi sabiex tirreġola ruħha, inkluz permezz tal-ittri uffiċjali tat-3 ta' Lulju 2020 (**DOK: J**), tal-24 t'Awwissu 2020 (**DOK: K**), u tal-20 t'Ottubru 2020 (**DOK: L**), l-istess kumpanija konvenuta baqgħet inadempjenti mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi;

IX. ILLI għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Talbet lill-Qorti sabiex:

I. TIDDIKJARA illi l-bejgħ tas-sit ossija tal-porzjoni diviża ta' art, formanti parti mill-artijiet magħrufa bħala "Tal-Ġwejda", limiti tan-Naxxar, tal-kejl superfiċjali ta' ċirka sitt elef mija, u ħamsa u disgħin (6,195) metri kwadri, mill-kumpanija konvenuta lill-kumpanija attriċi, ma jistax isir skont kif imwiegħed u pattwit mill-istess kumpanija konvenuta fuq il-konvenju tas-16 ta' Marzu 2018, kif sussegwentement emendat u estiżi, u/jew skont il-liġi, dan għal raġunijiet imputabbli unikament lill-istess kumpanija konvenuta;

II. TIDDIKJARA illi l-kumpanija attriċi kellha raġuni valida skont il-konvenju tas-16 ta' Marzu 2018, kif sussegwentement emendat u estiż, u/jew skont il-liġi, sabiex ma tersaqx għall-pubblikażżjoni tal-kuntratt ta' xiri u ta' bejgħ tas-sit ossija tal-porzjoni diviża ta' art, formanti parti mill-artijiet magħrufa bħala "Tal-Ġwejda", limiti tan-

Naxxar, tal-kejl superfiċjali ta' ċirka sitt elef mija, u ħamsa u disgħin (6,195) metri kwadri;

III. TIDDIKJARA, konsegwentement, illi għar-raġunijiet premessi l-kumpanija attriċi għandha d-dritt illi tiġi rifuza, mill-kumpanija konvenuta, s-somma ta' miljun ewro (€1,000,000.00) rapprezentanti l-ħlas kumplessiv li tħallas mill-istess kumpanija attriċi lill-istess kumpanija konvenuta akkont tal-prezz tas-sit, ossija tal-porzjoni diviża ta' art hawn fuq imsemmija;

IV. TIKKUNDANNA lill-kumpanija konvenuta sabiex tħallas ossija tirrifondi lill-kumpanija attriċi, s-somma ta' miljun ewro (€1,000,000.00) hawn fuq imsemmija;

V. TIDDIKJARA, ulterjorment, illi għall-istess raġunijiet premessi, il-kumpanija attriċi għandha d-dritt illi tiġi rifuza, mill-kumpanija konvenuta, kull rata ta' imgħax kalkolat fuq il-prezz pattwit fil-konvenju, illi tħallas mill-kumpanija attriċi lill-istess kumpanija konvenuta kif kontemplat fl-iskrittura tat-18 ta' Settembru 2019 (**DOK: F**);

VI. TIKKUNDANNA konsegwentement lill-kumpanija konvenuta sabiex tħallas ossija tirrifondi lill-kumpanija attriċi, dik is-somma illi tiġi likwidata minn dina l-Onorabbli Qorti, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, bħala s-somma ta' imgħax kalkolat fuq il-prezz pattwit fil-konvenju, illi tħallset mill-kumpanija attriċi lill-istess kumpanija konvenuta kif kontemplat fl-iskrittura tat-18 ta' Settembru 2019 (**DOK: F**);

VII. TIDDIKJARA, konsegwentement ukoll, illi, skont il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju tas-16 ta' Marzu 2018, kif sussegwentement emendat u estiż, u/jew għall-istess raġunijiet hawn premessi, il-kumpanija attriċi għandha d-dritt illi teżiġi u titlob, mill-kumpanija konvenuta, id-danni kollha li sofriet l-istess kumpanija attriċi;

VIII. TILLIKWIDA, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, d-danni kollha li gew sofferti mill-kumpanija attriċi;

IX. TIKKUNDANNA lill-kumpanija konvenuta sabiex tħallas, lill-kumpanija attriċi, d-danni kollha hekk likwidati.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittri uffiċjali tat-3 ta' Lulju 2020 (1836/2020), tal-24 t'Awwissu 2020 (2613/2020), u tal-20 t'Ottubru 2020 (3442/2020), u tal-mandat t'inibizzjoni li qiegħed jigi ppreżentat mill-kumpanija attriċi kontra l-kumpanija konvenuta kontestwalment ma' dan ir-rikors ġuramentat, u bl-imgħaxijiet legali dekorribbli, in kwantu għas-somma ta' miljun ewro (€1,000,000.00), b'effett mis-7 ta' Mejju 2018 fuq l-ewwel sebgħa mija u ħamsin elf ewro (€750,000.00) u b'effett mill-31 ta' Mejju 2018 fuq ir-rimanenti bilanc ta' mitejn u ħamsin elf ewro (€250,000.00); in kwantu għall-imgħax li tiegħu qed tintalab ir-rifuzjoni fil-hames u sitt talbiet attriċi b'effett mid-dati rispettivi illi fihom sar il-ħlas tal-imgħax mill-kumpanija attriċi; u in kwantu għad-danni likwidati b'effett mid-data tar-rikors odjern, f'kull każ sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-kumpanija konvenuta li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni.

Rat ir-rikors tas-soċjeta` konvenuta li permezz tiegħu talbet lill-Qorti twaqqaf dawn il-proċeduri a tenur tal-Art. 15(3) tal-Kap 387 stante klawżola 11.2 fil-konvenju tas-16 ta' Marzu 2018 li l-parti rilevanti tagħha taqra hekk:

> "any dispute or difference arising between the Parties as to their respective rights, duties or obligations or as to any matter or thing in any way arising out of or in connection with the subject-matter of this Agreement shall be referred to a single arbitrator… Provided that any action for the specific performance of this Agreement in terms of (art. 1357 Cap 16) shall fall within the exclusive jurisdiction of the First Hall, Civil Court…

It-talba:

Dan huwa digriet li qiegħed jingħata wara rikors tas-soċjeta` **konvenuta biex il-Qorti twaqqaf dawn il-proċeduri a tenur tal-Art. 15(3) tal-Kap. 387**, billi t-talbiet huma dwar ħaġa miftiehma li tiġi riferita għall-arbitraġġ.

Il-fatti:

Is-soċjeta` konvenuta wiegħdet li tbiegħ, u s-soċjeta` attriċi wiegħdet li

tixtri porzjon art permezz ta' konvenju tas-16.03.2018 li ġġedded diversi drabi. L-attriċi, permezz ta' din il-kawża, qiegħda titlob dikjarazzjoni li l-bejgħ ma jistax isir għal raġunijiet imputabbli lill-konvenuta; rifużjoni ta' depożiti li saru akkont tal-prezz bl-imgħax; kif ukoll id-danni.

Fi klawżola 11.2 tal-konvenju hemm stipulat li kull tilwima li titwieled mill-konvenju kellha tiġi riferita għall-arbitraġġ, "***Provided that any action for the specific performance of this Agreement in terms of*** (Art. 1357 of the Civil Code), ***shall fall within the exclusive jurisdiction of the First Hall, Civil Court of Malta***."[1] Billi rriżulta li kien hemm kawża dwar l-istess proprjeta`, u l-attriċi sostniet li din kienet tikkostitwixxi ksur tal-garanzija tal-bejjiegħ u kienet tintitola lix-xerrej biex ma jersaqx għall-kuntratt, il-partijiet permezz ta' skrittura tat-22.09.2020 ftiehmu li fuq il-premessa (mhux aċċettata mill-bejjiegħ) li x-xerrej kellu raġun, il-konvenju kien qiegħed jiġi estiż sat-22.10.2020 u, jekk sa dakinhar ma jintlaħaqx ftehim dwar id-differenzi bejn il-partijiet, "***the purchaser will be entitled to pursue its claim for damages and/or otherwise for the recovery of the Payment on Account (but not a specific performance remedy for the sale and purchase of the Site, which remedy is hereby renounced) by filing a judicial letter before 22nd October 2020 and pursuing an action within 30 days after the 22nd October 2020***..."[2] L-istess skrittura ttemm taqra li "***The Parties otherwise confirm the POS Agreement in its entirety, save as amended hereby***."

<u>It-tilwima</u>:

Il-konvenuta tisħaq li l-attriċi mhix qed titlob l-eżekuzzjoni tal-konvenju; anzi qed titlob eżattament bil-kontra: dikjarazzjoni li din ma tistax issir u għalhekk l-eċċezzjoni għar-riferenza għall-arbitraġġ imsemmija fil-

[1] Fol 17
[2] fol 35

konvenju ma tapplikax. Bl-iskrittura tat-22.09.2020 l-attriċi saħansitra rrinunzjat għall-eżekuzzjoni. Tagħmel riferenza għall-Art. 15(3) tal-Kap 387 li torbot lill-Qorti twaqqaf kawża quddiemha "kemm-il darba ma (tkunx) sodisfatt(a) li l-ftehim ta' arbitraġġ ikun sar inoperattiv jew ma jistax jitkompla;" u dan "minkejja kull dispożizzjoni li hemm fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili;" u tirrimarka li peress illi l-każ preżenti ma jaqax taħt dawn l-ipoteżi, il-Qorti hi obbligata li twaqqaf din il-proċedura. Barra minn hekk, tagħmel riferenza għal Art. 32(5) tal-Kap 387 li jaqra hekk:

> "Fil-każ li jinbdew proċedimenti quddiem xi qorti għal dikjarazzjoni li għandha x'taqsam mal-ġurisdizzjoni ta' tribunal tal-arbitraġġ, dawn il-proċedimenti għandhom jiġu xolti u l-partijiet għandhom jiġu riferiti għat-tribunal tal-arbitraġġ għad-deċiżjoni tiegħu fuq din il-kwistjoni, sakemm il-qorti ma tikkunsidrax li xi parti sejra ssoffri ħsara irreparabbli jekk ma tiddeċidiex dwar il-kwistjoni."

L-attriċi twieġeb li t-talbiet tagħha huma bbażati fuq il-presuppost li l-kuntratt ma jistax isir. L-iskop tal-klawżola arbitrali kien li kwalsiasi deċiżjoni bbażata fuq Art. 1357 tal-Kodiċi Ċivili, inkluż jekk tistax tintalab l-eżekuzzjoni tal-konvenju jew le, u t-talba għal danni konsegwenzjali, għandha tiġi riferuta lil din il-Qorti. Tiċċita lill-Qorti tal-Appell[3] fejn tgħid li "jidher li l-għan tal-imsemmi Artiklu 742(3)[4] hu li tiġi enfasizzata r-regola li fi kwalunkwe każ hi dejjem il-Qorti ordinarja li hi fdata bl-interpretazzjoni bit-tħaddim ta' klawżola arbitrali. Hawnhekk ir-rwol tal-qorti prinċipalment hu regolatorju pero` għandha wkoll il-kompetenza li tiddeċiedi kwistjoni li jistgħu jkunu koperti mill-klawżola arbitrali." L-attriċi tissottometti tabilfors ir-riferenza għall-proċedura fl-imsemmija skrittura hi għall-Art. 1357. Dan peress illi biex tkun intitolata għall-ħlas

[3] Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) ppreseduta mill-Onor. Imħallef Gino Camilleri in re: Cobra Installations v Stephen Caruana deċiża 8 ta' Novembru 2013
[4] tal-Kap 12

tad-danni, trid tiġi applikata l-proċedura kkontemplata fl-Art. 1357 u ċjoe` l-preżentata tal-ittra uffiċjali (li bilfors trid issir fir-Reġistru tal-Qorti) qabel l-iskadenza tal-konvenju, u l-preżentata ta' Rikors Ġuramentat (li jista' jsir biss quddiem il-Qrati ordinarji) fi żmien 30 jum wara l-iskadenza. L-attriċi tkompli tissottometti li jekk ma tiġix imħaddma din il-proċedura, titlef il-jedd li titlob il-ħlas tad-danni.[5]

__Kunsiderazzjonijiet tal-Qorti__:

Galadarba hemm ftehim t'Arbitraġġ, huwa t-tribunal tal-arbitraġġ li għandu "s-setgħa jiddeċiedi dwar "l-oġġezzjonijiet li jsiru dwar in-nuqqas ta' ġurisdizzjoni tiegħu" (Art. 32(1) Kap 387) u allura nkluża l-interpretazzjoni ta' klawżoli arbitrali biex jiġi stabbilit jekk it-tribunal għandux ġurisdizzjoni jew le. Korrispondentement, jekk kwistjoni bħal din tinqala' quddiem il-qrati ordinarji, bħalma hi din il-Qorti, il-proċedimenti għandhom jiġu xolti u l-kwistjoni tiġi riferita għat-tribunal tal-arbitraġġ biex dan jiddeċiedi għandux ġurisdizzjoni jew le. Dan skont Art. 32(5) Kap 387 li ġie miżjud mal-Art. 32 permezz tal-Att XXXI.2002.237 mil-leġislatur bl-iskop evidenti biex ineħħi kull dubju dwar jekk kwistjoni dwar ġurisdizzjoni ta' tribunal t'arbitraġġ li tqum quddiem qorti ordinarja għandhiex tiġi riżolta minn dik il-Qorti nkella mill-istess tribunal.

[5] F'dan ir-rigward l-attriċi hi suffragata mill-ġurisprudenza, li tirritjeni li fl-assenza tal-istess proċedura, l-effetti tal-konvenju jispiċċaw. Fost dawn l-effetti hemm il-jedd għar-risarċiment tad-danni – ara per eżempju Raymond Mercieca v Dominique Peter Werner Rudolf, Prim'Awla (S.T.O Prim Imħallef Mark Chetcuti) 25.11.2020; Maria Bianchi v J.M.A. Developments Ltd Qorti tal-Appell (Superjuri) 26.05.2006; Gerit Company Ltd v A.M. Developments Ltd Qorti tal-Appell (Superjuri) 29.05.2015. Fil-każ preżenti jqum il-kweżit jekk il-proċedura msemmija fl-iskrittura hix riferenza għad-disposizzjonijiet tal-Art. 1357 tal-Kodiċi Ċivili inkella hix qiegħdha toħloq proċedura parallela b'mod li flok b'rikors ġuramentat tista' ssir proċedura arbitrali.

Għalhekk huwa t-tribunal tal-arbitraġġ li għandu s-setgħa esklussiva li jinterpeta l-klawżola tal-arbitraġġ kontenuta fil-konvenju; jekk teskludix l-arbitraġġ fil-każ biss ta' talba għal eżekuzzjoni tal-konvenju (*specific performance*) inkella jekk tfissirx ukoll talba għal dikjarazzjoni li l-eżekuzzjoni ma tistax issir; jekk din il-klawżola ġietx imħassra jew modifikata permezz tal-iskrittura tat-22.09.2020; u konsegwentement jekk il-proċedura *ivi* kkontemplata tal-preżentata ta' ittra uffiċjali u "action within 30 days" għandhomx isiru quddiem din il-Qorti jew quddiem tribunal tal-arbitraġġ.

Permezz tal-Artiklu 741(b) tal-Kap 12, tista' tingħata l-eċċezzjoni tal-inkompetenza tal-Qorti:

> "meta, għalkemm ta' ġurisdizzjoni tal-qrati ta' Malta, il-kawża tinġieb quddiem qorti diversa minn dik li għandha tieħu konjizzjoni tagħha:
>
> Iżda jekk il-qorti tikkunsidra li l-eċċezzjoni hi ġustifikata, il-qorti għandha, permezz ta' digriet *in camera*, li ma jkunx appellabbli, tordna li l-atti tal-proċeduri jiġu trasferiti lill-qorti, bord jew tribunal li l-qorti tikkunsidra li għandhom jieħdu konjizzjoni ta' dik il-kawża."

Liġi li ġiet introdotta permezz tal-Att IV.2016.20 u ċjoe` **wara** l-promulgazzjoni tal-Att Dwar l-Arbitraġġ fit-23 ta' Frar 1998 u l-emendi għalih preċitati biex tevita l-multiplikazzjoni tal-kawżi kif ukoll telf potenzjali ta' jeddijiet kemm-il darba xi qorti ssib li m'għandhiex kompetenza, u li, fil-fehma ta' din il-Qorti, tissorvola d-disposizzjonijiet tal-Kap 387 billi hija liġi posterjuri.

Għal dawn il-motivi, l-Qorti qiegħda tiddisponi mir-rikors billi tordna li l-atti ta' din il-kawża jiġu trasferiti lit-Tribunal tal-Arbitraġġ sabiex jikkunsidra u jiddeċiedi jekk għandux ġurisdizzjoni jisma' dan il-każ u, jekk jiddeċiedi fin-negattiv, jirrimetti lura l-atti lil din il-Qorti, filwaqt li

jekk jiddeċiedi fil-pożittiv, ikompli jisma' l-każ fil-mertu.

Spejjeż riżervati għall-ġudizzju finali.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA