MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
DOREEN CLARKE

Seduta tal-15 ta' Mejju, 2006

Talba Numru. 1808/2005

Joseph u Maria konjugi Borg
vs
Emanuel Cauchi u Maddalena Cauchi

Numru
Talba Numru 1808/2005

It-Tribunal

Ra l-Avviz prezentat fis-17 ta' Ottubru 2005 li permezz tieghu l-atturi talbu hlas tas-somma ta' elf mitejn u erbgha u disghin lira Maltija u tmienja u hamsin lira Maltija (Lm1294.58) rapprezentanti terz ta'l-ispieza ghal xogholijiet u tiswijiet li saru fuq il-bejt tal-blokk numru 109 Triq Santa Lucia Valletta liema propjeta (il-bejt) hija komuni bejn tlett appartamenti.

Ra r-risposta tal-konvenuti li permezz taghha huma eccepew preliminarjament l-inkompetenza ta’ dan it-Tribunal ai termin ta’l-artikolu 20 tal-Kap 398, u ecceppew ukoll, inter alia, li x-xogholijiet ma kienux ta’ natura urgenti u ghalhekk il-konvenuti ma jistawx jigu mgieghla jbatu l-ispejjez taghhom.

Ra x-xhieda tal-konvenut Emanuel Cauchi u d-dokumenti esebieti.

Sema t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet dwar l-eccezzjoni ta’l-inkompetenza tat-Tribunal.

Ikkunsidra

Din hija kawza ghall-hlas ta’ parti mill-ispejjez rinkorsi mill-atturi biex ghamlu xoghol ta’ riparazzjoni fil-bejt tal-blokk ta’ appartamenti.

Jirrizulta mill-atti li l-kontendenti huma kopropjetarji flimkien ma terzi tal-partijiet komuni, inkluz il-bejt, ta’ blokk ta’ appartamenti bin-numru 109 Triq Santa Lucia Valletta. Jirrizulta ukoll li f’xi zmien l-atturi hadu hsieb jaghmlu xogholijiet ta’ riparazzjoni fil-bejt. Pero ma jirrizultax li l-konvenuti taw il-kunsens taghhom ghal dawn ix-xogholijiet jew li l-atturi kienu b’xi mod iehor awtorizzati bil-mikub jaghmlu dawn ix-xogholijiet.

Jirrizulta wkoll mill-atti li m’hemmx qbil bejn il-kontendenti jekk ix-xogholijiet in kwistjoni kienux ta’ natura urgenti jew le. Ghalkemm fil-premessi ta’l-avviz l-atturi ma jaghmlu l-ebda referenza ghan-natura tax-xogholijiet (cioe kienux urgenti jew le) f’ittra mibghuta mill-konsulent taghhom lill-konvenut datata10 ta’ Awissu 2005 (Dok EC2 a fol 14) ix-xogholijiet huma ndikati bhala ta’ natura urgenti. Il-konvenuti da parti taghhom jikkontendu li x-xogholijiet ma kenux ta’ natura urgenti.

Il-konvenuti qed jikkontendu ukoll li la darba ix-xogholijiet ma kenux ta’ natura urgenti u saru minghjar ma nghata l-kunsens taghhom huma m’ghandhomx ikunu mgieghla jikkontribwixxu ghall-ispejjez relattivi. Huma qed jibbazaw

il-kontensjoni taghhom fuq il-provvedimenti ta'l-Att Dwar il-Condominia. Huma qed jikkontendu wkoll li f'dawn ic-cirkostanzi fattwali u legali dan it-Tribunal m'ghandux kompetenza jisma u jiddeciedi dan il-kaz.

L-atturi min-naha l-ohra jghidu li ma ngabet l-ebda prova li s-sitwazzjoni in ezami hija wahda ta' condominium u li ghandha tigi necessarjament riferuta ghal arbitragg u li konsegwentment il-kawza ghandha tigi trattata minn dan il-Tribunal.

Ai termini ta'l-artikolu 3 tal-Kap 380 tal-Ligijiet ta' Malta dan it-Tribunal ghandu gurisdizzjoni jisma u jaqta talbiet ta' flus ghall-ammont ta' mhux aktar minn elf u hames mitt lira Maltija. It-talba attrici hija wahda ta' hlas ta'somma flus li ma teccediex l-elf u hames mitt lira ghalhekk wiehed jista jghid li t-talba kif dedotta taghqa taht il-gurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal.

Pero huwa pacifiku li l-kompentenza ma tiddependix mid-domanda biss, imma anke mill-eccezzjoni. Jista' jigri li l-Qorti tigi necessarjament mitluba, bhala konsegwenza ta' l-eccezzjoni mghotija u bhala parti mill-process biex tiggudika t-talba quddiema, li tikkunsidra u tiddeciedi obbligazzjonijiet bejn il-kontendenti li jeccedu l-kompetenza taghha (ref Anthony Zammit vs Joseph Ellul noe Appell Sede Inferjuri 31.07.1996. Ara wkoll f'dan is-sens Oscar Busuttil vs Giuseppe Camilleri Qorti Civili Prim Awla 02.06.1952; Margherita Rizzo vs Edgar Zahra Appell Sede Inferjuri 10.01.1953; Maria Grazia Pullicino et vs Assuero Ellul Qorti Civili Prim Awla 25.10.1966).

Il-Kap 380 tal-Ligijiet ta' Malta jirreferi ghal dawn ic-cirkostanzi. Fil-fatt huwa provdut li t-Tribunal *ghandu jissospendi l-procedimenti tieghu jekk il-parti tattakka t-talba bil-mezz ta' eccezzjoni, li tinvolvi kwistjoni li taqa' barra mill-gurisdizzjoni tat-Tribunal* [ref artikolu 7(2)(a)].

Fil-kaz in ezami, tenut kont tat-talba u l-eccezzjonijet kif ukoll is-sottomissjonijet tal-kontendenti, biex tigi risolta l-kwistjoni dwar il-konpetenza tat-Tribunal l-ewwel ghandu

jigi deciz jekk il-fond fejn saru x-xogholijiet hux wiehed li jaqa taht definizzjoni ta’ *condominium*.

Skond il-Kap 398 *condominium* huwa bini fejn il-propjeta jew l-uzu jew it-tgawdija tal-partijiet komuni tieghu hija ta’ zewg persuni jew izjed *pro indiviso* u l-propjeta tad-diversi oqsma separati hija ta’l-istess persuni *prodiviso* [ref artikolu 2(1)].

Jirrizulta mill-avviz li l-blokk huwa bini ta’ almenu tlett appartamenti li jappartjenu *pro diviso* lil tlett persuni. Mill-kuntratt esebiet a fol 10 et seq tal-process jirrizulta li l-partijiet komuni tal-blokk jappartjenu lis-sidien tad-diversi appartamenti li jiffurmaw parti mill-blokk. Jirrizulta ukoll mill-avviz li l-bejt jappartjeni lill-istess tlett persuni *pro indiviso*.

Ghalhekk huwa car li l-fond in ezami huwa wiehed fejn is-sidien (aktar minn tnejn) tad-diversi oqsma separati *prodiviso* huma ukoll sidien tal-partijiet komuni (li jikomprendu il-bejt) *pro indiviso*. Konsegwentement huwa car ukoll li dan huwa fond jaqa taht definizzjoni ta’ *condominium* u li l-Kap 398 huwa determinanti ghal resoluzzjoni tal-kwistjoni bejn il-kontendenti.

Dan il-Kap 398 jipprovdi li *condominus li jaghmel xi spejjez minghajr ma jkun gie awtorrizat bil-miktub biex jaghmel dawk l-ispejjez mill-amministartur jew mill-laqgha ma jkollux id-dritt li jircievi lura l-hlas ta’ dawk l-ispejjez kemm il-darba dawn ma kenux spejjez ta’ xorta urgenti. F’ kaz li ma jkunx hemm qbil dwar jekk l-ispejjez kenux ta’ natura urgenti l-kwestjoni ghandha tigi riferuta ghal-arbitragg* [ref artikolu 20]. Dan il-provvedimenti huwa car; minn jaghmel xogholijiet fil-partijet komuni jkollu dritt ghar-rifuzjoni ta’ l-ispejjez jekk ikun awtorrizat bil-miktub biex jaghmel dawk ix-xogholijiet jew f’nuqqas ta’ din l-awtorizzazzjoni jekk ix-xogholijiet jkunu ta’ natura urgenti.

Mill-provi prodotti s’issa ma jirrizultax li l-atturi kienu awtorizzati jaghmlu x-xogholijiet. Konsegwentement huma jkollhom dritt jitolbu l-hlas ta’l-ispejjez kemm il-darba x-xogholijiet kienu ta’ natura urgenti. Dan il-fatt huwa

kontestat mill-konvenuti. Ghalhekk biex jigi deciz jekk l-atturi ghandhomx dritt jippretendu hlas minnhom minghand l-konvenuti l-ewwel ghandu jigi stabbilit jekk ix-xogholijiet kenux ta’ natura urgenti jew le.

Pero ai temini ta’l-artikolu 20 ta’l-Kap 298 fuq kwotat l-kwistjoni jekk ix-xogholijiet kienux ta’ natura urgenti jew le ghandha tigi riferuta ghal arbitragg.

Huwa rilevanti wkoll f’dan ir-rigward is-subinciz 11 ta’l-Artikolu 15 tal-Att l-Att Dwar Arbitragg, il-Kap 387, li jipprovdi li l-klassijiet ta’ tilwiemiet imsemmija fir-Raba Skeda ta’ dak l-Att huma soggetti ghal arbitragg mandatarju. L-Artikolu 1.1 tat-Taqsima A tar-Raba Skeda fil-fatt jelenka bhala wahda mill-klassi ta’ tilwimiet soggetti ghal arbitragg mandatarju kull tilwiema li tirrigwarda *condominium* u li skond il-Kap 398 ghandha tigi sottomessa ghal arbitragg.

Ghalhekk dan it-tribunal ma jistax jidhol fil-kwistjoni jekk ix-xogholijiet humiex ta’ natura urgenti jew le ghaliex din il-kwistjoni ghandha bil-fors tigi risolta permezz ta’ arbitragg.

Finalment it-Tribunal jirrileva li mill-atti ma jirrizultax li l-konvenuti qajjmu din il-kwistjoni (u cioe jekk ix-xogholijiet in kwistjoni kienux ta’ natura urgenti jew le) qabel il-prezentata tar-risposta stante li ma tressqet l-ebda prova li huma b’xi mod ikkomunikaw dan id-dubbju taghhom lill-atturi. Konsegwentement t-Tribunal ihoss li jispetta lill-konvenuti li jirreferu din il-kwistjoni ghal arbitragg la darba huma propju l-konvenuti li f’dan l-istadju qed jikkontendu li x-xogholijiet ma kienux ta’ natura urgenti.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal ghalkemm inizjalment kompetenti, u b’applikazzjoni tal-paragrafu (a) tas-subartikolu 2 ta’ l-Artikolu 7 tal-Kap 380 tal-Ligijiet ta’ Malta qieghed jissospendi s-smiegh tal-kawza u jippreffiggi t-terminu ta’ xahar zmien mill-llum biex il-konvenut jipproponi l-azzjoni opportuna; jiddiferixxi l-kawza *sine die* riappuntabbli b’rikors minn xi parti wara li jkunu ghaddew in gudikat il-proceduri li ghandhom jipproponu l-konvenuti fit-terminu lilhom mghoti, jew f’kaz li

jaghzlu li ma jaghmlux hekk, appena jiskadi dak l-istess terminu inutilment.

L-ispejjez jibqghu rizervati ghal-gudizzju finali.

< Sentenza In Parte >

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