MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2011

Appell Civili Numru. 144/2009/1

Joseph M Zrinzo (152547 M) u Julia Brincat (569560 M) bhala amministraturi ta' Apartments 10-18 Block B, Valley View Apartments Owners Association.

vs

Franco Buttigieg.

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Illi fis-7 ta' Jannar it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi: -

"It-Tribunal,

Ra li f'dan l-Avviz l-atturi Joseph M. Zrinzo u Julia Brincat, bhala amministraturi ta' appartamenti 10-18 Block B, Valley View, Apartments Owners Association ressqu talba kontra l-konvenut Franco Buttigieg formulata hekk:-

TALBA

Peress li l-konvenut hu sid tal-appartamenti 11, 14 u 18 fil-blokk imsemmi;

Peress li l-atturi hallsu l-ispejjez kollha tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni tal-blokk imsemmi.

Peress li fil-laqgha annwali tas-sidien gie deciz l-ammont li kull sid ghandu jhallas lill-atturi noe ghall-manutenzjoni u xoghlijiet mehtiega fil-blokk.

Peress li l-ammont dovut ghas-snin 2006, 2007, 2008 u 2009 gie fil-laqgha msemmija deciz li jiswa €2,538.30 kull sehem (Dok "A")

Interpellat biex ihallas sehmu l-konvenut baqa' inadempjenti.

<u>RISPOSTA</u>

<u>Preliminarjament</u> *giet imressqa l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' kompetenza ta' dan t-Tribunal fid-dawl tal-art 26 tal-Att tal-Condomunia.*

<u>Subordinatament</u> *gie eccepit:-*

It-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu minhabba li huma intermpestivi billi l-assocjazzjoni ma ssalvagwardjatx il-fatt li l-partijiet kienu fi trattativi dwar il-pendenzi bejn il-konvenut u "The Owners Association of Valley View Apartments" u b'hekk ma gewx salvagwardati spejjes gudizzjarji inutli.

Dak li qed jitolbu l-atturi nomine ga thallas in toto lill-"The Owners Association of Valley View Apartments" li jikkonsisti minn Block A, B, C, commercial outlets u garaxxijiet sovraposti l-appartamenti imsemmija.

Il-konvenut hallas lil "The Owners Association of Valley View Apartments" ghas-snin 2006, 2007, 2008, 2009 kif

ghamel ghas-snin 2003, 2004 u 2005 u dan ai termini ta' diversi kuntratti li jorbtu lill-konvenut u lil terzi.

KONSIDERAZZJONIJIET

F'din il-kawza l-provi jikkonsistu fix-xhieda ta' Joseph M. Zrinzo u tal-konvenut u tressqu ghadd ta' dokumenti inkluzi atti notarili.

Jidher mill-ewwel li l-atturi jridu jirriduci l-vertenza ghal wahda ta' "only money claim" fis-sens tal-art 3 (2) tal-Kap 380 f'liema kaz it-Tribunal ikun investit bil-kompetenza. Min-naha l-ohra l-konvenut fl-Eccezzjonijiet tieghu imur oltre minn hekk u ressaq provi li fuqhom, indipendentement mid-dettalji mehtiega ghall-eventwali trattazzjoni fuq il-mertu, jibbaza l-eccezzjoni tieghu. Dan ghamlu fid-dawl tal-art 7(2) tal-Kap 380 li jipprovdi li t-Tribunal jissospendi l-proceduri jekk it-talba tigi opposta b'difiza li tinvolvi issue li tmur oltre l-gurisdizzjoni tat-Tribunal.

It-Tribunal ma jridx li jidhol f'xi mertu biex jikkonsidra l-eccezzjoni preliminari. Min-naha l-ohra anqas ma jista' t-Tribunal jirriduci l-affarijiet ghal semplici "money claim" ghax it-Talba tkun tidher hekk mad-daqqa t'ghajn u jinjora l-eccezzjonijiet imressqa sa ***mill-bidunett****. It-Tribunal, diversament presedut halla li jitressqu tant provi u anke tressqu quddiemu Noti ta' Osservazzjonjiet elaborati minn kull naha, bilfors ghax zamm dan quddiem ghajnejh.*

Tajjeb li jigi osservat li t-Tribunal ghamel dan minkejja li fl-Avviz promotorju hemm premessi b'certu dettal izda <u>m'hemmx talba vera u propju</u>.

Min-naha tat-Tribunal dan sar b'sens ta' ekwita' ghax x'iridu l-atturi nomine jirrizulta car mill-istess premessi.

Il-konvenut qed jikkonfuta x'inhi jew mhiex tassew ir-relazzjoni bejn il-kontendenti u dana fuq storja ta' relazzjonijiet (li jinkludu terzi) li jmorru lura ghal ghadd ta' snin qabel is-snin li ghalihom jirriferi l-hlas mitlub millatturi.

DECIZJONI

In vista ta' dak kollu hawn fuq imfisser it-Tribunal qed jilqa' l-eccezzjoni preliminari tal-konvenut u jiddikjara lilu nnifsu inkompetenti li jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dina l-kawza.

In vista tac-cirkostanzi partikulari tal-kaz kull parti ghandha tbati l-ispejjes taghha.

B'riserva ta' kull dritt spettanti, si et quatenus lil kull parti li jibqa' allura impregudikat.

Rat ir-rikors tal- appell ta' Joseph M Zrinzo u Julia Brincat bhala amministraturi ta' Apartments 10-18 Block B, Valley View Apartment Owners Association datat 25 ta' Jannar 2011 fejn talab lill-Qorti tal-Appell li thassar id-decizjoni tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar huwa kompetenti biex jisma' t-talba tal-appellanti *stante* li din hija *money claim*, u subordinatament, l-atti jigu rimessi quddiem it-Tribunal biex is-smigh tal-kawza jissokta b'dan illi jekk it-Tribunal jidhirlu li hemm eccezzjonijiet li jeccedu l-kompetenza tat-Tribunal ghandu jigi sospiz is-smigh tal-istess kawza pendenti li fi zmien li jigi determinat, ghandhom jigu intavolati l-proceduri insostenn tal-eccezzjonijiet sollevati mill-appellat li jesorbitaw il-kompetenza tal-istess Tribunal. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Rat l-atti ta' din il-kawza gew imdahhlin fit-20 ta' Frar 2011.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tat-12 ta' Mejju 2011.

Rat ir-risposta tal-appell ta' Franco Buttigieg datata 18 ta' Frar 2011 a fol. 10 tal-process fejn issottometta li s-sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar minnu moghtija fis-7 ta' Jannar 2011 ghandha tigi kkonfermata fl-interezza kollha taghha, billi jigi michud l-appell odjern, u kwindi wkoll it-talbiet tal-appellanti, bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-istess appellanti noe.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-12 ta' Mejju 2011 quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta fejn meta ssejjah l-appell dehret Dr. Veronica Grixti ghall-appellat Franco Buttigieg prezenti, u Dr. Stefan Zrinzo Azzopardi ghall-appellanti. Id-difensuri tal-partijiet taw ruhhom b'notifikati bl-atti kollha tal-kawza. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghat-28 ta' Gunju 2011.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-appell odjern huwa bbazat fuq zewg aggravji (1) li l-istess Tribunal huwa kompetenti skond l-**artikoli 3 (2) tal-Kap. 380** ghaliex din hija talba ghall-ammont ta' flus u mhux kaz li ghandu jmur ghall-arbitragg skond l-Att dwar il-Condominium – **Kap. 398 tal-Ligijiet ta' Malta;** (2) subordinatament jekk kellha tintlaqa` din l-eccezzjoni t-Tribunal kellu jissospendi biss il-procediment quddiemu u mhux jichad it-talba attrici.

Illi fl-ewwel lok jirrizulta li din il-kawza semplici ma kellhiex tigi trattata bil-mod li sar mill-partijiet ghaliex jidher car li l-istess kawza giet ikkumplikata bla bzonn mill-istess bin-numru esagerat ta' dokumenti u sottomissjonijiet li saru fil-prim` istanza, li certament ma kienx hemm bzonnhom, u li certament it-Tribunal kellu jirregola ahjar, kif fuq kollox il-Gudikatur stess tad-decizjoni hawn mertu taht dan l-appell, indikat fl-istess sentenza.

Illi tenut kont ta` dan jirrizulta car li fi kwistjoni ta' kompetenza dak li jghodd u jirradika l-gurisdizzjoni ma hijiex biss it-talba attrici izda wkoll l-eccezzjonijiet tal-konvenut **("Oscar Busuttil vs Giuseppe Camilleri nomine"** – P.A. – 2 ta' Gunju 1952; **"Anthony Zammit vs Joseph Ellul nomine"** – A.I.C. – 31 ta' Lulju 1996; **"Marika Caruana vs Direttur Generali tal-Qrati tal-Gustizzja"** (A.I.C. – 23 ta' Jannar 2004) u fil-fatt meta tigi nvestita l-eccezzjoni tal-konvenut jirrizulta car li din ma

hijiex semplici kawza ghall-hlas ta’ ammont ta’ flus, izda kwistjoni dwar il-legalita’ stess u l-esistenza tal-Assocjazzjoni attrici skond il-**Kap. 398** u certament li taht din l-optika, tqum ukoll il-kwistjoni, dwar jekk huwiex allura dovut l-ammont rikjest mill-Assocjazzjoni attrici lill-konvenut, u dan certament jaqa’ taht id-disposozzjoni tal-**artikolu 26 tal-Kap. 398;** fil-fatt u jidher car li kien hemm Assocjazzjoni ghall-kumpless kollu, u wara giet iffurmata Assocjazzjoni ohra attrici, li ma giet qatt rikonoxxuta mill-konvenut, proprju ghaliex dan jikkontendi li l-att tal-bejgh tal-proprjetajiet kollha formanti parti mill-istess kumpless kien jirrikonoxxi biss Assocjazzjoni li kienet twaqqfet originarjament snin ilu, u li l-membri taghha huma l-proprjetarji kollha tal-immobbli tal-istess kumpless kollu, u allura l-Blokki residenzjali, l-ambjenti kummercjali, u dawk tal-garaxxijiet, u allura id-determinazzjoni ta’ dan kollu tesorbita mill-kompetenza tal-istess Tribunal u ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

Illi dwar t-tieni aggravju jinghad li dan ma huwiex lanqas fondat ghaliex la darba t-Tribunal iddecieda li ma ghandux gurisdizzjoni, l-konsegwenza hija, anke skond it-termini tal-**artikolu 7 (2) (a) tal-Kap 380,** li l-procedura quddiem l-istess Tribunal ghal Talbiet Zghar tieqaf u f’dan is-sens ghandhom jittiehdu l-kliem li t-Tribunal jissospendi l-procediment, u dan fis-sens li l-procedura ma tkomplix tinstema’ quddiemu. Hekk sehh fil-kawza gja citata **“Marika Caruana vs Direttur Generali tal-Qrati tal-Gustizzja”** (A.I.C. – 23 ta’ Jannar 2004). Ghalhekk anke dan it-tieni aggravju qed jigi respint.

Illi jinghad ukoll li fid-decizjoni tat-Tribunal saret ukoll osservazzjoni li *“fl-Avviz promotorju hemm premessi b’certu dettal izda m’hemmx talba veru u proprja”,* u fil-fatt dan huwa korrett ukoll ghaliex l-Avviz tat-Talba datat 24 ta’ Frar 2009 huwa vojt fejn hemm indikat Dettalji dwar it-talba, inkluz “Fejn?”, “Meta?” u “Kemm?” “ghid l-ammont mitlub mill-konvenut” u dan ghandu jsir skond il-formola preskritta bl-**artikolu 3 tal-Avviz Legali 380.01**, u dan irendi l-istess Avviz tat-Talba bhala null u bla effett ghall-finijiet tal-ligi.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-appell datata 18 ta' Frar 2011 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell mill-appellanti Joseph. M. Zrinzo et nomine datat 25 ta' Jannar 2011 ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi,** b'dan li tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal Ghal Talbiet Zghar fl-ismijiet **"Joseph M. Zrinzo et nomine vs Franco Buttigieg"** datata 7 ta' Jannar 2011 in kwantu konsistenti ma' dak hawn deciz, u dan ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi.

Bl-ispejjez kontra l-appellanti Joseph M. Zrinzo et nomine.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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