MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2013

Avviz Numru. 141/2013

Max Home Services Limited (C 50194)
vs
Paul Caruana u Cissa Limited (C-36023)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ipprezentat mis-socjeta' attrici fir-Registru ta' din il-Qorti nhar it-13 ta' Mejju 2013 fejn talbet lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut Paul Caruana u lis-socjeta' konvenuta Cissa Limited jhallsuha l-ammont ta' sitt elef, seba' mija u erba' u tletin ewro u sittax-il centezmu (€6,734.16) rapprezentanti bilanc ta' kontributi dovuti mill-konvenuti lis-socjeta' attrici bhala "Condomium Contribution" ghall-perjodu bejn l-2011 sal-2013 ghall-appartamenti bin-numri 508 u 501 u ghall-cottage u garage bin-numri 2002 u 5004 fil-kumpless ta' appartamenti maghruf bhala 'Madliena Village' sitwat fil-Madliena.

Bl-ispejjez u l-imghax legali fil-konfront tal-konvenuti li huma ngunti minn issa stess ghas-subizzjoni taghhom.

Rat ir-risposta tal-konvenut **Paul Caruana et noe** li giet prezentata fl-10 ta’ Gunju 2013 fejn eccepew:

1. “Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi hawn si tratta dwar drittijiet u obbligi ta’ condominus kif naxxenti mill-Att XXIX ta’ l-1997, li jistipula fl-Artikolu 26 illi kull tilwima li skond l-att ghandha jew tista’ tigi riferuta ghall-Arbitragg, il-partijiet ghandhom jitqiesu li ftehmu li jiehdu l-kwistjoni f’Arbitragg skond it-Taqsima IV ta’ l-Att ta’ l-1996 sabiex din tigi deciza skond il-Ligi minn Arbitru uniku li jinhatar mic-chairman tac-Centru dwar l-Arbitragg ta’ Malta u ghalhekk din il-Qorti hija nkompetenti rationae materiae u konsegwentement l-intimat ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi l-Artikolu 3 ta’ l-Att XXIX ta’ l-1997 jistipula illi ghandu jigi osservat f’kull kaz ta’ kondominju u li kull ftehim li jmur kontrieh m’ghandu jkollu l-ebda effett oltre’ li l-Artikolu 27(a) jistipula illi jekk hemm xi haga inkonsistenti mal-Att tal-1996 dwar l-Arbitraggi kull dispozizzjoni ta’ dak l-att li tkun inkonsistenti mad-disposizzjoni ta’ dan l-att, m’ghandhomx japplikaw.

3. Illi fil-kawza Peter Muscat vs. Tasika Auto Limited deciza mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta’ Settembru, 2004, Saviour sive Sammy Mercieca vs. Carmel Galea – deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fit-12 ta’ Dicembru, 2002 u l-kawza deciza mit-Tribunal tat-Talbiet iz-Zghar fit-8 ta’ Lulju 2008, fil-kawza fl-ismijiet Victor u Carmel Mercieca vs. Nazzareno Xerri – gie deciz illi allavolja t-talba hija mahsuba biex tirkupra somma determinata, ma tistax titqies izolata mir-ragunijiet ghaliex dan l-ammont qed jintalab, liema ragunijiet jezorbitaw mill-kompetenza tal-Qrati ordinarji u jridu jigu investiti mill-Arbitragg.

4. Illi l-intimati m’ghandhom jaghtu xejn lill-atturi u m’ghandhom l-ebda relazzjoni guridika maghhom, stante illi huma ma ffirmaw l-ebda obbligazzjoni ma’ l-atturi peress li l-intimati jsostnu illi minkejja illi ghandhom proprjeta’ fil-condominium, huma m’humiex membri tal-

Condominium u ma gewx hekk obbligati biex isiru parti minn dan il-condominium.

5. Illi jekk sussidjarjament u bla pregudizzju ghal premess, l-intimati jigu kkonsidrati membri tal-kondominju, ai termini ta' l-Artikolu 9 ta' l-Att XXIX ta' l-1997, l-intimati ma bbenefikawx minn tibdil jew tigdid li ta lok ghal uzu separat minn kull condominus ta' xi parti mill-kumpless u ghalhekk huma ezentati milli jikkontribwixxu ghall-ispejjez relattivi u dan stante l-kundizzjoni partikolari u pretigju tal-condominium, in-nefqa biex isir dan hija wahda esagerata.

6. Illi effettivament l-intimati soffrew danni u kkontribwew ferm iktar mill-condominii l-ohra, stante illi l-atturi u l-condominii l-ohra ma sewwewx il-hsarat fil-parti komuni li taccedi ghaz-zewg proprjetajiet tal-intimati, tant illi huma kellhom jaghmlu ix-xogholijiet minn buthom, minkejja li l-hsarat kienu jemanaw fit-toroq komuni tal-kumpless u fil-partijiet komuni ta' l-istess, kif jistipula l-Artikolu 11(3) ta' l-istess Att XXIX ta' l-1997. Gja la darba l-ispejjez ghal manutenzjoni ta' dawn il-partijiet komuni li kienu qeghdin jikkawzaw hsara fil-proprjeta' ta' l-intimati ma gewx mantnuti minnhom, l-intimati kellhom jaghmlu t-tiswijiet u spejjez taghhom biex iwaqqfu l-intralc ta' l-ilma fil-proprjeta' taghhom.

7. Illi meta wiehed jikkonsidra l-ispejjez inkorsi mill-intimat u s-sehem tieghu ghar-rigward ta' dawk l-ispejjez mitluba mill-condominii biex jithallas minnu, dawn m'humiex gusti fil-qies tal-valur tad-drittijiet illi huma ghandhom bhala uhud mis-sidien tal-condominium u dan a tenur ta' l-Artikolu 11(5) ta' l-Att XXIX ta' l-1997 u ghal din ir-raguni wkoll din il-kwistjoni kellha tigi riferuta ghall-Arbitragg u dan stante n-nuqqas ta' tiswija fil-partijiet komuni li kienu jirrigwardaw il-fondi tal-intimati.

8. Illi konsegwentement l-atturi u l-amministratur tal-kondominju, qatt ma naddfu t-turgien li jaghtu ghal appartamenti ta' l-intimati u lanqas hemm dawl jixghel fit-turgien li jaslu ghall-appartamenti ta' l-intimati.

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuti rigwardanti l-eccezzjoni ta’ inkompetenzza rationae materiae pprezentata nhar l-1 ta’ Awwissu 2013.

Ikkunsidrat:

Illi f’din il-kawza l-atturi qed jitolbu l-hlas ta’ sitt elef, seba’ mija u erba’ u tletin ewro u sittax-il centezmu (€6,734.16) rapprezentanti din is-somma bilanc ta’ kontributi dovuti lilhom mill-konvenuti bhala “C*ondominium Contribution”* ghal perjodu bejn is-sena 2011 u 2013 ghall-appartamenti 508 u 501 u ghall-cottage u garage bin-numru 2002 u 5004 fil-kumpless ta’ appartamenti maghruf bhala ‘Madliena Cottage’ sitwat fil-Madliena.

Illi fir-risposta taghhom il-konvenuti qed jecepixxu preliminarjament in-nuqqas ta’ kompetenza *rationae materiae* peress illi fil-fehma taghhom d-domandi attrici jittrattaw drittijiet u obbligi ta’ condiminus kif naxxenti mill-**Att XXIX tas-sena 1997** li fl-**Artikolu 26** tieghu jistipola is-segwenti:

“*Għall-arbitraġġ, għandhom japplikaw ir-regoli li jinsabu fl-Att dwar l-Arbitraġġ jew magħmulin taħtu li għandhom x’jaqsmu ma’ arbitraġġ mandatorju.”*

Skont l-Artikolu 1.1 ta’ Taqsima A tar-Raba’ Skeda tal-Att Dwar l-Arbitragg (Kap. 387 tal-Ligijiet ta’ Malta) *“hemm arbitragg mandatarju fir-rigward ta’ kull tilwima li tirrigwarda condominium u li skont l-Att dwar il-Condominia (Kap. 398) ghandha tigi sottomessa ghal arbitragg.”*

Ghalhekk dak illi tehtieg il-ligi sabiex tilwima dwar condominium tigi riferita ghal arbitragg mandatorju huma tnejn, ossija, illi fl-ewwel lok it-tilwima trid tkun wahda li tirrigwarda condominium u fit-tieni lok illi skont l-Att dwar il-Condominia (Kap.398) ghandha tigi sottomessa ghall-arbitragg.

Fil-kaz odjern, il-Qorti tirrileva illi din it-tilwima partikolari tirrigwarda condominium (ghalkemm jirrigwarda inkwilin) u dan peress illi din hija tilwima dwar gbir ta' kontributi varji rapprezentanti '*Condominium Contributions'* dovuti lis-socjeta' attrici.

Ghalhekk issa dak illi jrid jigi determinat huwa jekk it-tilwima devoluta lil din il-Qorti hijiex wahda minn dawk it-tilwimiet illi skont l-Att dwar il-Condominia ghandha tigi sottomessa ghall-arbitragg.

L-Att dwar l-Arbitragg ma jikkontemplax li kull tilwima b'mod assolut ghandha tigi riferuta ghall-arbitragg mandatarju. Dan ukoll jista' jinghad ghall-**Artikolu 26** tal-Att dwar il-Condominia li jghid:

"*F'kull tilwima li skont dan l-Att ghandha jew tista' tigi riferita ghall-arbitragg ghandhom japplikaw ir-regoli li jinsabu fl-Att dwar Arbitragg jew maghmulin tahtu li ghandhom xi jaqsmu ma' 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), 11(5), 14(8), 15(1)(3)(4), 19(3), 20, 23(1), 24(7) u 25** tal-Att kollha jsemmu espressament istanzi fejn kwistjoni ghandha tmur ghall-arbitragg.

Ma hemm ebda disposizzjoni illi tistipula illi sabiex jigi reklamat il-hlas ta' kontribuzzjonijiet allegatament dovuti minn condominus (kif inhi it-talba odjerna) ghandha issir referenza lill-arbitragg u ghaldaqstant gjaladarba kulma qieghed jitlob l-attur f'din l-istanza hija l-kundanna ta' hlas ta' ammont ta' kontributi allegatament dovuti, jew fi kliem iehor, semplici *money claim,* huwa din il-Qorti illi ghandha l-kompetenza illi tiehu konjizzjoni tat-talba attrici.

Illi izda la darba din hija kif prezentata bhala "talba ta' flus jew *"money claim"* skond id-disposizzjonijiet tas- **sub-artikolu 1 ta' l-Artikolu 47** ghaliex it-talba ma teccediex l-ammont ta' ħdax-il elf, sitt mija u sitta u erbgħin ewro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€11,646.87) u ma hemmx kwistjonijiet dwar proprjeta' ta'

beni immobbli, pizijiet jew jeddijiet ohra mghaqqdin ma' immobbli ghad li talba ma tkun teccedi s-somma ta' ħdax-il elf, sitt mija u sitta u erbgħin ewro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€11,646.87), u din ma hijiex kawza ta' zgumbrament jew tkeccija ta' mmobbli, kollox kif provdut fis-**sub artikolu (3) ta' l-Artikolu 47 tal-Kapitolu 16,** mela allura l-kompetenza f'dan il-kaz hija dik tal-Qorti tal-Magistrati.

In finis jinghad bir-rispett li s-sentenzi citati mill-konvenut fir-risposta tieghu m'ghandhom x'jaqsmu xejn mal-mertu ta' din l-eccezzjoni u ghalhekk din il-Qorti ma thossx il-htiega li tikkummenta dwarhom.

Ghaldaqstant din il-Qorti tiddeciedi billi tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u tiddikjara li ghandha kompetenza *rationae materiae* u ghalhekk tordna il-prosegwiment tal-kawza.

L-ispejjez ta' din is-sentenza preliminari huma riservati ghall-gudizzju finali.

< Sentenza In Parte >

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