



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
GRAZIELLA BEZZINA**

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2013

Talba Numru. 743/2011

**Candida Caruana (ID822753-M) fil-kwalita' ta'
Amministratur ta' The Strand Mansions Condominium
Association,
u b'digriet tal-11 ta' Frar 2013, isem "Candida
Caruana"
gew mibdula ghal "Peter Abela" (ID233056-M)**

vs

Sammut Rita

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-attrici talbet illi l-intimata tigi kkundannata sabiex thallas lir-rikorrenti nomine s-somma ta' mitejn ewro (€200) bilanc minn somma akbar, liema somma certa, likwida u li ghalqet tirraprezenta s-sehem tal-intimata tal-kontribuzzjoni annwali dovut lir-rikorrenti nomine ghas-sena 2011.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi avolja interpellata diversi drabi biex tersaq ghal hlas, din baqghet inadempjenti.

Bl-imghax u l-ispejjez kontra l-intimata ngunta ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuta, li permezz taghha eccepjet illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li (i) huma intempestivi peress li l-esponenti dejjem sostniet li disposta li thallas wara li l-amministraturi jaghtu rendikont shih u dettaljat u wara li tinghata kopja tal-ircevuti u taccekkijiet bankarji relattivi u dan ai termini tal-ligi; (ii) irrizultaw għadd ta' diskrepanzi bejn l-ispejjez reklamati u l-informazzjoni mghoddija s'issa, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba jkun il-kaz.

Ra l-verbal tas-seduta tal-11 ta' Frar, 2013, fejn it-Tribunal gie informat illi l-konvenuta pprezentat risposta ulterjuri ghat-talba attrici, u li l-kontroparti ma kienitx qed topponi għall-prezentata ta' tali eccezzjonijiet ulterjuri

Ra n-nota pprezentata mill-attrici datata 11 ta' Frar, 2013, u d-digriet ta' dan it-Tribunal li permezz tieghu gie ordnat korrezzjoni fl-okkju, u dan fis-sens illi minflok l-isem "Candida Caruana" jitnizzel l-isem "Peter Abela".

Ra r-risposta ulterjuri tal-konvenuta, li permezz taghha eccepjet illi minghajr pregudizzju għall-eccezzjonijiet gja sollevati fir-risposta taghha, l-esponenti tecceppixxi wkoll is-segwenti; (i) illi l-attrici Candida Caruana m'għandhix aktar *locus standi iudico* fil-kawza *stante* li permezz tad-decizjoni mehuda fil-laqgha annwali fis-17 ta' Frar, 2012, il-kondomini tal-appartament 71, The Strand Mansions, Ix-Xatt, Sliema, iddecidew li jissostitwixxuha bl-amministratur Peter Abela [I.D.233056-M] u għalhekk it-Talba għandha tigi korretta f'dan is-sens; (ii) illi *in linea* preliminari, in-nuqqas ta' gurdizzjoni ta' dan it-Tribunal *stante* li din il-materja tappartjeni għall-arbitragg.

Kopja Informali ta' Sentenza

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba jkun il-kaz.

Ra l-affidavit tal-attrici, u ha konjizzjoni tad-dokumenti esebiti.

Illi din is-sentenza tittratta dwar l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuta dwar nuqqas ta' kompetenza *ratione materie* ta' dan it-Tribunal sabiex jaqta' u jiddecidi dwar din il-kawza.

Ikkunsidra,

Illi din l-azzjoni tittratta dwar *contributions* dovuti mill-konvenuta ghall-amministrazzjoni tal-partijiet komuni tal-block ta' appartamenti The Strand Mansions, li l-konvenuta, flimkien ma' Tony Sammut – il-konvenut fil-kawza bin-numru ta' referenza 744/2011 – hija ko-proprietarja tal-appartament numru disgha (9) fl-imsemmi block ta' appartamenti. Illi fis-sena 2011, il-konvenuta hallset biss parti mill-kontribuzzjoni dovuta minnha, u dan fl-ammont ta' mija u hamsin ewro (€150) mill-ammont dovut ta' tliet mija u hamsin ewro (€350), u ghalhekk kien fadal bilanc dovut minnha ta' mitejn ewro (€200). Illi ammont ekwivalenti, u cioe' tliet mija u hamsin ewro (€350) kien dovut wkoll minn Tony Sammut, li da parti tieghu ma hallas xejn minn dan l-ammont, u ghalhekk kien ghadu dovut fl-intier tieghu.

Illi l-attrici Candida Caruana giet nominata bhala Amministratur ta' The Strand Mansions Condominium Association fil-laqgħa generali annwali tat-23 ta' Ottubru, 2009; illi sussegwentement, u aktar precizament fil-laqgħa generali annwali mizmuma fis-17 ta' Frar, 2012, gie nominat bhala Amministratur ta'din l-Assocjazzjoni l-attur Peter Abela.

Ikkunsidra,

Illi l-eccezzjoni sollevata mill-konvenuta hija wahda minn dawk l-eccezzjonijiet illi hija meqjusa bhala eccezzjoni dilatorja, u fin-nuqqas li tigi proposta *in limine litis*, allura l-

konvenut jigi meqjus li rrinunzja ghalha. Illi fil-kaz in ezami, din l-eccezzjoni ma gietx inkluza *ab initio* fir-risposta tal-konvenuta, izda giet proposta fi stadju aktar avanzat tal-proceduri, meta l-attrici kienet 'gia ressqet xi provi taghha, bil-mezz tal-affidavit. Illi fil-frattemp, jidher illi l-partijiet kienu qed jesploraw ukoll il-possibilita' ta' transazzjoni.

Illi meta l-konvenuta ressqet l-eccezzjonijiet ulterjuri, inkluz din l-eccezzjoni dilatorja, il-kontroparti ma opponitx ghall-prezentata tal-istess, u lanqas ghall-fatt illi tali eccezzjoni kienet qeghdha titqajjem f'dak l-istadju. Illi ghalkemm l-Artikolu 728 tal-Kap 12 jipprovdi illi "*Ebda eccezzjoni ohra ma tista' tinghata f'waqt iehor tal-kawza;...*", madanakollu, u ladarba ma kienx hemm oggezzjoni ghall-istess mill-attrici, allura dan it-Tribunal huwa tal-fehma illi huwa tenut illi jikkonsidra u jiddecidi dwar l-applikabilita', *o meno*, ta' din l-eccezzjoni ghall-kaz in ezami.

Illi l-Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta, li jittratta dwar il-Condominia, f'Artikolu 30 jipprovdi illi; "*Salv id-disposizzjonijiet tat-Taqsima VI tal-Att dwar l-Arbitrabb, f'dawk il-kwestjonijiet li skont dan l-Att jistghu jigu jew ghandhom jigu riferiti ghall-arbitrabb, ebda qorti m'ghandha tintervjeni jew tkun kompetenti hlief meta jigi hekk provdut bl-imsemmi Att dwar l-Arbitrabb.*"

Illi r-Raba' Skeda (Artikolu 15) tal-Kap 387 tal-Ligijiet ta' Malta, f'Taqsim A, jipprovdi illi "*1.1 Tilwimiet dwar Condominium – Kull tilwima li tirrigwarda condominium u li skont l-Att dwar il-Condominia (Kap 398) ghandha tigi sottomessa ghal arbitrabb.*"

Illi f'diversi artikoli tal-Kap 398 hemm stipulat illi tilwim, partikolarment dak rizzultanti minn decizzjonijiet li jkunu ttiehdu mill-assocjazzjoni, ghandhom jigu riferuti mill-*condominus* dissidenti ghall-arbitrabb. Illi l-Arikolu 16 ta' dan il-Kap jirregola l-funzzjonijiet tal-Amministratur li jinkludu, fost ohrajn, il-gbir tal-kontribuzzjonijiet minghand il-*condomini*. Madanakollu, dan l-Artikolu tal-Ligi ma jistipulax x'tip ta' azzjoni, jew f'liema *forum* tali azzjoni

ghandha tigi proposta. Dan a kuntrarju tal-Artikolu 11 tal-istess Kap 398 (5) li jipprovdi illi; “*Meta condominium iqis li s-sehem tieghu ghar-rigward ta’ dawk l-ispejjez ma jkunx wiehed gust fil-qies tal-valur tad-drittijiet li ghandu bhala wiehed mis-sidien tal-condominium, huwa jista’ jirreferi l-kwestjoni ghall-arbitrabb.*” Illi madanakollu, anke f’din l-istanza l-ghazla hija fakoltattiva, u mhux mandatorja. Illi l-istess jirrizulta minn Artikolu 23 (1) tal-istess Att XXIX tal-1997.

Illi minn ezami tal-Kap 398 tal-Ligijiet ta’ Malta ma jirrizultax illi hemm specifikat illi azzjonijiet simili ghal din prezenti - u cioe’ azzjoni ghall-gbir ta’ kontribuzzjoni dovuta minn wiehed mill-*condomini* - ghandha necessarjament tigi riferuta ghall-arbitrabb, u galadarba l-azzjoni tittratta dwar hlas ta’ kreditu, allura tali azzjoni tinkwadra ruhha fil-provvedimenti ta’ Artikolu 3 tal-Kap 380 tal-Ligijiet ta’ Malta. Illi kemm il-Kap 387 u 398 tal-Ligijiet ta’ Malta jstipulaw illi huwa “tilwim” bejn il-*condominus* mal-Amministratur, fil-kwalita’ rappresantattiva tieghu tal-*condomini* l-ohra, illi ghandhom jigu riferuti ghall-arbitrabb, u dan fejn ikun hemm nuqqas ta’ qbil dwar decizjonijiet li jkunu setghu ttiehdu f’laqghat, fost ohrajn. Illi dwar il-hlas ta’ kontribuzzjonijiet, galadarba dawn ikunu gew stabbiliti fil-laqgha generali annwali, u ghalhekk kkonfermati b’vot mill-*condomini*, wiehed ma jistax iqis illi n-nuqqas ta’ hlas ta’ tali kontribuzzjoni minn wiehed jew aktar mill-*condomini* jikkostitwixxi “tilwima”, ghaliex se *mai*, ghandu jkun tali *condominus* illi jipproponi azzjoni sabiex iressaq il-kontestazzjoni tieghu dwar dak li jkun qed jigi mitlub minnu.

Illi fid-dawl ta’ dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal ser jghaddi sabiex jichad l-eccezzjoni mressqa mill-konvenuta dwar nuqqas ta’ kompetenza *ratione materie* ta’ dan it-Tribunal sabiex jaqta’ u jiddeciedi din il-kawza, u ser jghaddi sabiex jordna l-prosequiment tas-smigh tal-kawza fil-mertu.

Ghaldaqstant, filwaqt illi t-Tribunal qed jichad l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuta, dwar in-nuqqas ta’ kompetenza ta’ dan it-Tribunal sabiex jaqta’ u jiddeciedi din

Kopja Informali ta' Sentenza

il-kawza, jordna l-proseguiment tas-smigh ta' din il-kawza fil-mertu.

Jirriserva li jipprovdi dwar l-ispejjez fis-sentenza finali.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----