– PAGAMENTI AKKONT MID-DEBITUR FIL-MORI TAL-KAWZA –
– ART. 1147(1) TAL-KODICI CIVILI –

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
AVV. DR. KEVIN CAMILLERI XUEREB

Seduta ta' nhar il-Hamis, 1 ta' Marzu, 2018

Avviz tat-Talba numru: **481 / 2017**

FM CORE CONDOMINIUM ADMINISTRATION LIMITED [C-68910] FIL-KWALITÀ TAGHHA TA' AMMINISTRATRICI TAL-*CONDOMINIUM* BL-ISEM *FORT CAMBRIDGE WEST* 2 (*CONDOMINIUM NUMBER* 1588) KIF UKOLL TAL-*CONDOMINIUM* BL-ISEM *FORT CAMBRIDGE GARAGE COMPLEX* (*CONDOMINIUM NUMBER* 1586)

VERSUS

GIAMAL SA BASHA AGHA
[PASSAPORT LIBJAN NRU. 294103]

It-Tribunal;

Ra l-Avviz tat-Talba prezentat nhar is-17 ta' Ottubru, 2017 fejn is-socjetà attrici, fil-kwalità hemmhekk indikata, talbet li l-konvenut jigi kkundannat ihallasha s-somma komplessiva ta' tlett elef, mitejn u sitt ewro u tlieta u sittin ewro centezmi (€3,206.63c) rapprezentanti kwantu ghal €2,999.80c arretrati ta' kontribuzzjonijiet annwali tal-condominium bl-isem 'Fort Cambridge West 2' in konnessjoni ma' l-appartament tal-konvenut numru W2-402 u kwantu ghal €206.83c arretrati ta' kontribuzzjonijiet tal-condominium bl-isem 'Fort Cambridge Garage Complex' in konnessjoni mal-garaxx tal-konvenut numru -4/136, kif ahjar deskritt fl-istess imsemmi Avviz tat-Talba. Talbet ukoll l-ispejjez gudizzjarji ta' dawn il-proceduri u l-imghaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv u finali. Kif ser jigi deskritt *infra*, l-

imsemmi ammont ta' €3,206.63c gie ridott ghal mitejn u sitt ewro u tlieta u temnin ewro centezmi (€206.83c) fil-mori ta' dan il-procediment.

Ra li ghad li debitament notifikat bl-atti ta' dawn il-proceduri, il-konvenut naqas milli jipprezenta risposta fit-terminu preskritt mil-ligi ghal dan il-ghan u lanqas ma deher personalment (jew tramite rapprezentant tieghu) ghas-smigh ta' dan il-procediment.

Ikkunsidra l-provi dokumentarji mressqa;

Ra l-atti processwali kollha;

Jikkunsidra;

Illi l-Artikolu 9(2)(a) tal-Kapitolu 380 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi illi, "*Bla hsara ghal kull regola msemmija fis-subartikolu (1), ġudikatur – Ghandu jiżgura li kaz ghandu, daqskemm ikun possibbli, jinstema' u jinqata sommarjament fl-istess jum tas-smigh tieghu u li dak is-smigh ma jtulx iktar minn seduta wahda.*"

Il-paragrafu (b) ta' l-Artikolu 13 ta' l-istess imsemmi Kapitolu jiddisponi illi, "*Jekk xi parti tonqos li tidher fid-data stabbilita ghas-smigh tal-kawza, id-disposizzjonijiet li gejjin ghandhom jghoddu ... Jekk il-konvenut jonqos li jidher, il-gudikatur jista jiddeċiedi l-kawza fin-nuqqas tal-konvenut u tista ssir ammissjoni bis-subizzjoni tal-konvenut, u d-disposizzjonijiet tas-Sub-titolu VI tat-Titolu I tat-Tielet Ktieb tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, li jirrigwardaw l-ammissjoni bis-subizzjoni tal-konvenut fil-qrati inferjuri ghandhom jghoddu mutatis mutandis.*"

Minn qari ta' din ic-citata disposizzjoni, jidher li hija mhollija fid-diskrezzjoni tat-Tribunal jekk huwa jiddiferixxiex il-kawza jew le ghal gurnata ohra sabiex jisma' lill-parti mharrka f'kaz li din ma tidhirx quddiemu.

Fil-kaz prezenti, u hekk kif registrat fl-udjenza tal-31 ta' Jannar, 2018 (*a fol.* 12), il-konvenut gie debitament notifikat bl-atti processwali fil-11 ta' Jannar, 2018 (ara riferta relattiva *a tergo* ta' *fol.* 11). Cionostanti tali notifika, l-konvenut la ressaq risposta fit-terminu li trid u tghid il-ligi u lanqas ma deher xi rapprezentant tieghu (jew difensur) ghas-seduti mizmuma quddiem it-Tribunal fl-udjenzi li kienu jmissu wara n-notifika lilu ta' l-atti (i.e., dik tal-31 ta' Jannar, 2018, dik ta' l-20 ta' Frar, 2018

u f'dik odjerna). Tali konvenut, ghalhekk, gie dikjarat fi stat ta' kontumacja, skond id-dettami tal-Kapitolu 380 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-udjenza tal-31 ta' Jannar, 2018.

Fil-konfront ta' l-imsemmi konvenut gie prezentant kapitolu. Dan gie hekk prezentat mill-kumpannija attrici fl-udjenza tal-31 ta' Jannar, 2018 (ara *a fol*. 13) li gie dikjarat bhala misqarr fl-udjenza sussegwenti datata' l-20 ta' Frar, 2018 (*a fol*. 14). Peress li l-konvenut naqas milli jirregistra dehera biex iwiegeb ghal tali kapitolu, fid-dawl ta' tali omissjoni, l-istess kien jisthoqqilu li jigu emmnut u ttiehed bhala mistqarr hekk kif puntwalizzat u registrat fl-udjenza l-20 ta' Frar, 2018 (ara verbal relattiv *a fol*. 14).

It-Tribunal josserva illi, in linea ta' principju, il-kapitolu hu fatt processwali li jgib mieghu effetti specifici, espressament prevvisti u determinati mil-ligi taht il-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta [*vide* Artt. 698(2) u 702(3)]. Minn tali disposizzjonijiet huwa dezunt illi l-kapitolu hu mezz dirett biex jipprovoka konfessjoni gudizzjali f'min lilu jigi deferit ta' fatt sfavorevoli ghal kapitolat u ta' vantagg ghall-parti li eskogitatu. Jinghad fid-decizjoni *in re* **Anthony Borg v. Samwel Veneziani** (Appell Inferjuri, 28 ta' April 1998), illi "*din ic-cirkustanza hi hafna rilevanti ghaliex tfisser illi bin-nuqqas tal-konvenut appellat li jidher biex jikkontesta l-kapitolu, saret prova posittiva li l-ammont rekalmat mill-attur kien dovut lilu ghal ragunijet minnu pretizi u dana bl-ammissjoni – anke jekk negattiva fis-sens ta' non kontestazzjoni – ta' l-istess konvenut.*" Fl-istess sens ara s-sentenza *in re* **Stephen Vella et v. Bollicine Limited** (Appell Inferjuri, 9 ta' Jannar, 2008).

Madanakollu, ghalkemm huwa veru lil-kapitoli, meta s-subent ma jkunx wiegeb ghalihom u ma jkunx iggustifika l-omissjoni tieghu li jikkontesta l-kawza formalment, ghandhom jitqiesu bhala konfessjoni (i.e., l'hekk imsejjha konfessjoni gudizzjarja). Imma dana ma jfisserx li min hu tenut jiggudika huwa obligat joqghod dejjem fuq dik il-prezunta konfessjoni. Is-subizzjoni hija semplici mezz ta' prova, u ghandha tigi ezaminata u valjata flimkien mal-provi l-ohra kollha tal-kawza, b'mod illi, jekk il-kapitoli ma jkunux konfacenti mal-provi l-ohra tal-kawza, u l-gudikant jidhrilu li ghandu jaghti prevalenza lil dawk il-provi l-ohra, l-konfessjoni prezunta derivanti mis-subizzjoni ghandha ccedi quddiem dawk il-provi l-ohra. F'dan is-sens ara d-decizjoni *in re* **Tabib Dr. Antonio Zammit et v. Francesco Pace et** (Prim'Awla, 28 ta' Gunju, 1952). In tema, kemm id-duttrina legali kif ukoll il-gurisprudenza, issoktaw jaffermaw, u jikkawtelaw ukoll, illi tali prova wehida mhux necessarjament u bilfors ghandha tiddemostra l-fondatezza tal-pretensjoni tal-parti attrici in kwantu dak l-istat migjub in essere bil-kapitolu ma ghandux ifisser li qed jintroduci derogi

ghall-principju tal-piz tal-provi. Kif rilevat mill-Qorti ta' l-Appell kolleggjali fil-kawza *in re* **James Trapani et v. Vincent Cilia** (28 ta' April 2000), "*il-kapitoli jitqiesu konfessati però dan ma jfisserx li l-Qorti kienet obbligata toqghod fuq dik il-prezunta ammissjoni. Dik il-prova kellha tigi evalwata u meqjusa flimkien ma' kull prova ohra li sa dak l-istadju setghet kienet diga' prodotta quddiem il-Qorti. Dan ghaliex kif gja' nghad is-subizzjoni setghet tintalab f'kull parti tal-procedura.*"

Apparti l-imsemmija konfessjoni gudizzjali, it-Tribunal ha konjizzjoni tad-dokumentazzjoni annessa ma' l-atti promoturi (senjatament dik ezebita *a foll.* 3–4) liema giet debitament guramentata fl-udjenza tal-llum stess mir-rapprezentant tal-kumpannija attrici (l-amministratur Gillian Mahoney).

Inoltre, fl-udjenza tal-20 ta' Frar, 2018, l-attrici kienet ressqet nota ta' riduzzjoni (li giet guramentata minn Natasha Zammit kif ighid il-verbal ta' l-istess udjenza) illi permezz taghha irrilevat illi mill-ammont originarjament mitlub (i.e., €3,206.63c), fil-mori tad-differiment, il-konvenut kien issalda l-ammont ta' €2,999.80c. B'hekk il-kontiza, fil-prezent, giet ridotta u ristretta ghar-rimanenti ammont ta' €206.83c. Fl-udjenza tal-llum, l-imsemmija nota (*a fol.* 16) u l-informazzjoni fiha misjuba regghet giet ikkonfermata bil-gurament mill-amministratur tal-condominium, Gillian Mahoney, li ddikjarat li l-konvenut ghadu ma hallasx l-imsemmi ammont ta' €206.83c (*vide* verbal relattiv).

Fid-dawl tal-provi mressqa mill-attrici – u anke bl-adoperu tad-diskrezzjoni ekwitattiva vestita f'dan it-Tribunal *ex lege* skond l-Kapitolu 380 tal-Ligijiet ta' Malta – t-talba attrici, kif ridotta, timmerita li tigi milqugha peress li tressqu provi tajbin u sufficjenti li jsostnu dak domandat mis-socjetà attrici. Tali provi ma gew bl-ebda mod kontradetti u dan it-Tribunal, ezaminati l-istess fil-kwadru probatorju intier [u anke kunsidrat dak li jrid u jghid l-Art. 9(2)(b) tal-Kapitolu 380 tal-Ligijiet ta' Malta], ma jiddubitax mil-veracità u r-rilevanza taghhom.

It-Tribunal josserva wkoll illi l-hlas akkont maghmul mill-konvenut (fl-ammont ta' €2,999.80c) ghandu jigi parifikat ma', u ekwivalenti ghal, ammissjoni tad-debitu originarjament dovut lill-attrici. Jinsab insenjat illi, "*La proposta, costituendo un atto giuridico di natura negoziale, diretto a provocare l'accettazione da parte del destinatario, presuppone la volontà del proponente di impegnarsi contrattualmente*" (*cfr.* Cass. Civ. Nru. 6788 ta' l-1990 – "Commentario Breve al Codice Civile" ta' **GIORGIO CIAN** u **ALBERTO TRABUCCHI**, edizjoni CEDAM, 2017; p.1464). Jekk dan hu hekk ghal semplici proposta (jew offerta) ta' hlas, mela kemm ghandu japplika b'aktar forza

meta jsehh pagament akkont? Kif kodifikat fl-Art. 1147(1) tal-Kodici Civili, "*Kull ħlas jissoponi dejn*" u, allura, tali pagament akkont imwettaq mill-konvenut fil-mori tal-proceduri hu, implicitament, manifestazzjoni ta' l-ammissjoni tad-dejn li hu kellu, u ghad ghandu in parti (i.e., €206.83c), ma' l-attrici kreditrici. Bil-fatt li l-konvenut attiva ruhu u hallas parti mil-kreditu minnu domandat mill-attrici – bla ebda rizerva, kwalifika jew hag'ohra simili –, dan jissarraf f'accettazzjoni tal-pretensjoni originali promossa kontrih u minnu mitluba f'dawn il-proceduri. Tali pagament akkont, ghat-Tribunal, jkompli jaghti sahha lit-tezi attrici kif minnha allegat f'dawn il-proceduri. Dan aktar u aktar meta l-konvenut kellu kull okkazzjoni u opportunità li jsemma lehnu f'dawn il-proceduri izda ghazel li jibqa' inerti u passiv.

Ghaldaqstant, it-Tribunal, jaqta u jiddeciedi dan il-kaz billi jilqa' t-talba tal-kumpannija attrici kif minnha stess ridotta u konsegwentement jikkundanna lill-konvenut biex ihallsha s-somma ta' mitejn u sitt ewro u tlieta u tmenin ewro centezmi (€206.83c), bl-imghaxijiet bir-rata ta' 8% fis-sena fuq dan l-ammont jibdew jiddekorru mis-sejha gudizzjarja, u cioè mis-17 ta' Ottubru, 2017 sad-data tal-hlas effettiv.

L-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri, kif mitlub fl-att promotur, huma kollha a kariku tal-konvenut.

***ft.* AVV. DR. KEVIN CAMILLERI XUEREB**
Gudikatur

***ft.* ADRIAN PACE**
Deputat Registratur