QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 2 ta' Mejju, 2023

Numru 13

Rikors Numru 606/22TA

Deborah Cassar (detentriċi tal-karta ta' l-identità bin-numru: 325182 (M))

vs

Nadia Caruana (detentriċi tal-karta ta' l-identità bin-numru: 27875 (M))

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Deborah Cassar (l-Attriċi) tat-12 ta' Lulju 2022 li permezz tiegħu ippremettiet u talbet is-segwenti:-

1. "Illi b'kuntratt tad-19 ta' Ġunju, 2019 fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono, l-esponenti xtrat u akkwistat, wara ċessjoni ta' drittijiet mingħand il-konvenuta, l-immobbli li kien jikkonsisti f'"maisonette" li kien ser jiġi konvertit f'appartament li jinstab fil-"first floor level" li ser ikun internament immarkat bin-numru wieħed (1) [liema appartament ser ikun jinstab fl-istess livell tal-"maisonette" eżistenti], li ser ikun formanti parti minn blokka appartamenti li kellha tiġi żviluppata mill-konvenuta, aċċessibbli minn entrata komuni li ser tagħti għal Triq l-Isfar, Marsascala, kollox kif aħjar deskritt fl-istess kuntratt hawn imsemmi (**Dok. A**);

2. Illi bl-istess kuntratt il-konvenuta xtrat u akkwistat l-arja imkejla min-nofs is-saqaf ta' l-imsemmi "maisonette" *usque ad coelum* liema arja hija intiża biex tiġi mibnija blokka appartamenti kif aħjar spjegat fl-istess kuntratt u l-pjena proprjetà ta' dik il-parti diviża tal-"maisonette"

eżistenti illi hija destinata għall-entratura u għall-partijiet komuni tal-blokka appartamenti prospettata;

3. Illi permezz ta' klawżola tnax (12) tal-ħames parti tal-kuntratt hawn fuq imsemmi, il-konvenuta obbligat ruħha għaf-favur ta' l-esponenti illi kemm-il darba l-kumpless ossija blokka appartamenti ma jkunx kompletat "in shell form" sa żmien tmien (8) xhur minn meta jibda x-xogħol ta' kostruzzjoni kif imsemmi fl-istess klawżola, il-konvenuta tħallas lill-esponenti s-somma ta' ħames mitt Euro (€500) għal kull xahar ta' dewmien u dan sakemm l-istess kumpless ikun ċertifikat bħala kompletat "in shell form". Il-konvenuta kienet kisbet il-permessi tal-bini għall-iżvilupp minnha prospettat u bdiet ix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni b'mod illi t-tmien (8) xhur prospettati fl-imsemmija klawżola tnax (12) kienu jiddekorru f'Lulju tas-sena 2020 b'dan illi l-konvenuta waqfet għal kollox mix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni ftit wara illi bdiet u kompliet l-istess xogħolijiet għal ħabta tax-xahar ta' Mejju tas-sena kurrenti (2022);

4. Illi għalhekk il-konvenuta għandha tħallas lill-esponenti l-ammont ta' ħames mitt Euro (€500) fix-xahar b'effett mix-xahar t'Awwissu 2020 sakemm l-istess kumpless ossija blokka ta' appartamenti ikun ċertifikat bħala kompletat "in shell form";

5. Illi inoltre kaġun tal-fatt illi l-konvenuta bdiet iżda ma komplietx ix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni, l-esponenti sofriet ħsarat u danni fil-proprjetà tagħha inkluża ħsara fl-għamara tagħha għal-liema ħsarat u danni taħti l-konvenuta;

6. Illi minkejja illi ġiet interpellata kemm-il darba l-konvenuta baqgħet inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża. Dawn il-fatti l-esponenti tafhom personalment;

Għaldaqstant u għar-raġunijiet kollha premessi, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u illi jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħidu l-konvenuti għaliex m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet ta' l-esponenti illi qegħda hawn titlob illi dina l-Onorabbli Qorti jgħoġobha:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuta ma ikkompletatx il-blokka ta' appartamenti hawn fuq imsemmija "in shell form" fi żmien tmien (8) xhur minn meta bdiet ix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni u għalhekk hija inadempjenti fl-obbligi minnha assunti fil-konfront ta' l-esponenti bis-saħħa ta' klawżola tnax (12) tal-ħames parti tal-kuntratt tad-19 ta' Ġunju, 2019 fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuta għandha tħallas lill-esponenti l-ammont ta' ħames mitt Euro (€500) fix-xahar b'effett mix-xahar t'Awwissu 2020 sakemm l-istess kumpless ossija blokka ta' appartamenti ikun ċertifikat bħala kompletat "in shell form" ai termini ta' klawżola tnax (12) tal-ħames parti tal-kuntratt tad-19 ta' Ġunju, 2019 fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono; tillikwida l-ammont illi l-

konvenuta għandha tħallas lill-esponenti ai termini ta' l-imsemmija klawżola u tikkundanna lill-konvenuta tħallas lill-esponenti l-ammont hekk likwidat;

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuta hija responsabbli għal ħsarat u danni sofferti mill-esponenti fil-proprjetà tagħha inkluża ħsara fl-għamara tagħha; tillikwida, jekk ikun il-każ b'periti nominati għal dan il-għan, tali danni u tikkundanna lill-konvenuta tħallas lill-esponenti id-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali bin-numru: 2321/2022 u dawk tal-mandat ta' sekwestru ippreżentat kontestwalment, u bl-imgħaxijiet legali. Il-konvenuta hija minn issa stess inġunta in subizzjoni."

Rat l-atti u d-dokumenti kollha esebiti fil-Kawża.

Semgħet ix-xhieda imressqa fil-kors tal-proċeduri.

Semgħet lill-abbli difensuri tal-partijiet jittrattaw il-vertenza fis-seduta tas-16 ta' Marzu 2023.

Rat il-verbal tas-16 ta' Marzu 2023 fejn ingħad li l-kawża tħalliet għal-lum għal Sentenza dwar il-ġustifikazzjoni tal-kontumaċja.

Konsiderazzjonijiet

1. Il-vertenza li għandha quddiemha din il-Qorti tirrigwarda talba mill-konvenuta sabiex tiġi ammessa tippresenta risposta ġuramentata peress li qabżu għoxrin jum minn meta ġiet notifikata bl-iskritturi ta' din il-Kawża.

2. Il-Qorti tibda biex tirrileva, li l-kwistjoni tal-validita' tan-notifika ta' skritturi jew ġustifikazzjoni għan-nuqqas ta' presentata ta' risposta meta din tkun mitluba mil-liġi, hija ħaġa serja ħafna. Hawn si tratta ta' punt li jolqot fil-laħam il-ħaj il-prinċipju ta' smiegħ xieraq ossia l-prinċipju tal-audi alteram partem, peress li l-istat ta' kontumaċja, għalkemm ma għandux jitqies

bħala ammissjoni tat-talbiet attriċi anzi xorta hemm kontestazzjoni, il-konvenuta xorta tkun prekluża milli tressaq provi jew li tutilizza d-drittijiet kollha li kienu jkunu disponibbli għaliha kieku wieġbet fil-ħin. Għal din il-Qorti, in-notifika hija il-ġebla tax-xewka għal smiegħ xieraq.

3. Dwar xi jgħidu dawn il-Qrati a' propositu tal-Istitut tal-kontumaċja, huwa ormai magħruf. Dan l-Istitut huwa regolat minn artikolu 158(10) tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta li fost oħrajn jiddisponi hekk:

"*Jekk il-konvenut jonqos li jippreżenta r-risposta ġuramentata msemmija f'dan l-artikolu, il-qorti tiddeċiedi l-kawża bħallikieku l-konvenut baqa' kontumaċi* <u>*kemm-il darba ma jippruvax għas-sodisfazzjon tal-qorti raġuni tajba*</u> *li għaliha naqas li jippreżenta r-risposta ġuramentata fiż-żmien li jmiss"* (Emfażi tal-Qorti). Għalhekk il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna jekk għandhiex tammetti lill-konvenuta xorta waħda tippresenta risposta ġurementata skont il-liġi.

4. Dwar dan l-istitut dawn il-Qrati awtorevolment jgħallmu hekk:

"*L-istitut tal-kontumacja li dwaru gie interpost l-appell in ezami minn dejjem kien suggett ta' kontroversja. Dan hu hekk minhabba l-fatt li l-effetti tieghu – ta' natura punittiva – huma odjuzi.*

L-istitut tal-kontumacja huwa msejjes fuq il-presuppost li l-imharrek, bin-nuqqas tieghu li jwiegeb ghax-xilja u t-talba tal-parti attrici, ikun wera dispett lejn is-sejha tal-Qorti biex jidher quddiemha, liema dispett il-ligi thares lejh bhala ghemil li jisthoqqlu piena – dik li ma jkunx jista' jindahal fit-tressiq ta'

provi billi dan jammonta ghal forma ta' dizordni socjali (ara wkoll id-decizjoni in re: Vella pro et nomine v. Vella, Appell Kummercjali, 21 ta' Mejju 1993, Koll. Vol. LXXVII – II – 170). 7.

Ghal bidu, l-aspett punittiv konsistenti fl-eskluzjoni tal-konvenut milli jipprezenta nota ta' eccezzjonijiet kien jigi adoperat ad unguem minn dawn il-Qrati izda, tenut kont ta' cirkostanzi varji li kienu jindikaw u jesigu mitigazzjoni fir-regoli tal-procedura, l-istess Qrati bdew, fil-kazi fejn ikun hekk indikat u fl-ahjar sens ta' gustizzja, "ixellfu" din ir-rigidita` u dan sewwa sew minhabba l-effett irriversibbli li l-kontumacja kienet iggib maghha.

Fil-fatt jirrizulta – anke mid-diversi decizjonijiet citati miz-zewg partijiet fil-kawza – li l-Qrati taghna iddecidew li r-rigorozita` tal-procedura ghandha tigi mitigata fis-sens li fejn il-Qorti tkun sodisfatta li ma kien hemm ebda nuqqas volut min-naha tal-persuna mharrka li jista' jammonta ghal htija, m'ghandu jkun hemm l-ebda diffikulta` li l-kontumacja titqies bhala wahda gustifikata.

Mal-milja taz-zmien anke l-legislatur hass il-bzonn li jintroduci emendi ghal dan l-istatut – hekk ara l-Att XXIV tal-1995 b'referenza ghall-Artikolu 158 tal-Kap. 12. Iz-zmien ghall-prezentata ta' nota ta' eccezzjonijiet gie estiz ghal ghoxrin jum u fil-kaz ta' kontumacja nghatat anke l-possibilita` ta' prezentata ta' nota ta' osservazzjonijiet – in omagg tal-principju ribadit fil-gurisprudenza kostanti taghna li mqar jekk f'istat ta' kontumacja, il-parti mharrka kellha titqies bhala wahda li qeghda tirrimetti ruhha ghall-gustizzja tal-Qorti u b'ebda mod ma hi qed tammetti t-talba.

Sfortunatament gara wkoll li maz-zmien il-flessibilita` li bdiet turi l-Qorti skond il-kaz, dejjem fl-interess talgustizzja, waslet ghal certa nuqqas ta' uniformita` u f'certi kazi anke waslet ghal decizjonijiet inkongruwi ghal xulxin. Kaz fejn il-fattispecie tieghu kienu pjuttost jiffavorixxu l-gustifikazzjoni tal-kontumacji gieli gie michud, filwaqt li kaz iehor fejn in-nuqqas kien jidher aktar evidenti u mhux skuzabbli gieli gie accettat bhala wiehed skuzabbli." (Ara **Sentenza tat-28 ta' Jannar, 2005 , Appell Ċivili, fl-ismijiet Noel Calleja pro et -vs- Middlesea Valletta Life Assurance Co. Limited**).

5. Fid-dawl ta' dan kollu l-Qorti eżaminat sewwa l-atti. Jibda biex jingħad, li n-notifika tal-atti saret fit-8 ta' Awwissu 2022. Dawn tħallew f'idejn Darren Psaila (partner tal-konvenuta a' fol 39). Għalkemm il-Qorti tqis in-notifika hija tajba, din il-Qorti tiddeplora kif isiru r-riferti mill-Uffiċjali tal-Qorti mingħajr ma jindikaw il-kwalita' f'idejn min tħallew l-atti u dan biex il-Qorti tkun tista' tikkontrolla jekk hiex waħda minn dawk il-persuni idoneji kif irid l-artikolu 187 tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta sabiex notifika tkun valida.

6. Fil-każ inkwistjoni, li ma kienx għall-fatt li l-iskrittura xorta ġiet materjalment f'idejn il-konvenuta, in-notifika kienet tkun waħda diffettuża. L-uffiċjali tal-Qorti għandhom bżonn jifhmu li jġorru responsabbilita' kbira bil-mod kif jirrediġu n-notifiki. It-traskuraġni tista' anke tirrendihom passibbli għad-danni lejn xi parti li ssofri xi dannu minħabba f'hekk.

7. Bħala fatti jirrisulta s-segwenti:

i. L-Avukat Roberta Spiteri tixhed li l-Prokuratur Legali Peter Paul Zammit kien kellimha *beginning of September* jiġifieri meta kienu diġa' għaddew l-għoxrin jum (a' fol 35). Tgħid ukoll li dan kellu xi problema minħabba l-mara tiegħu li kienet qed tieħu trattament għal kanċer.

ii. Il-konvenuta tixhed li meta rċeviet l-iskrittura hi infurmat lill-Prokuratur Legali Peter Paul Zammit li min-naħa tiegħu kellu jinforma lil Avukat Nadia Vella (a' fol 37). Tixhed li afdat lill-prokuratur legali tagħha (a' fol 41).

iii. Il-Prokuratur Legali Peter Paul Zammit jixhed li fid-9 ta' Awwissu 2022, iġfieri 'l għada tan-notifika, l-konvenuta qaltlu li irċeviet xi karti oħra. Fl-istess jum fil-11.52 bgħatithomlu (a' fol 45). Għalkemm aktar 'l quddiem kemm il-darba jsemmi id-9 ta' Settembru 2022. Di fatti li ikkomunikat miegħu kien fid-9 ta' Settembru u dan għaliex qaltlu li kienet ġiet notifikata *on the 8th*. Hu jgħid li "*jiena kont qieghed l-isptar mal-mara. Igifieri kont ghadni l-isptar mal-mara. Igifieri konna qed nikkominikaw kif stajna f'cirkostanzi partikolari*" (a' fol 48). Iżda sms lil Prokuratur Legali mingħand il-konvenuta jindika li fit-8 ta' Awwissu "*il marescall wasal dal-ghodu bil-mandat. Let knoq when I can come please*" (a' fol 55). Pero tajjeb ukoll li jingħad li l-mandat wasal fit-18 ta' Lulju 2022 (sms a' fol 202).

iv. Mix-xhieda tal-Prokuratur Legali Peter Paul Zammit jidher li fl-istess żmien kien hemm diversi skritturi li kienu qegħdin jiġu notifikati, dejjem fl-istess ismijiet, u li hu kien għaddej minn żmien ħażin minħabba martu. Jgħid ukoll li lil Dr. Roberta Spiteri għaddielha l-iskritturi, iżda mhux il-contact number tal-konvenuta. Ma jafx jekk lill-konvenuta kienx għaddielha l-*contact number* tal-avukat (a' fol 49).

8. Dan kollu jwassal lil din il-Qorti biex tifhem li l-konvenuta tassew infurmat lill-Prokurtur Legali li kienet irċeviet l-iskrittura 'l għada li ġiet notifikata.

9. Fit-trattazzjoni tiegħu, l-abbli konsulent tal-Attriċi argumenta li skont l-avviż li jingħata, kellha tkellem avukat. Din il-Qorti issostni li dak li jrid l-avviż hu, li l-persuna tmur tkellem lil persuna li hija addestrata fil-proċeduri tal-Qorti u kwalifikata għal dasqshekk. Il-Qorti hija ċerta, li prokuratur legali ċertament huwa figura li jidħol f'dik li trid il-liġi fl-ispirtu tagħha. Għalhekk meta l-konvenuta marret għand il-Prokuratur Legali Peter Paul Zammit għamlet dak li titlob minnha l-liġi. Hi serrħet moħħha li l-affarijiet kellhom isiru kif suppost għaliex ħalliet f'idejn persuna tal-professjoni legali u kif ukoll tal-fiduċja tagħha (a' fol 41) li fil-ħin kien għaddej minn problema personali serja tal-familja.

10. Il-Qorti għalhekk qieset iċ-ċirkostanzi tal-każ fost oħrajn is-sitwazzjoni familjari li kien fiha l-Prokuratur Legali u l-għadd ta' skritturi mitluba mill-Attriċi li bdew jinħarġu u jiġu notfikati fl-istess epoka, li faċilment

setgħu sgwidaw. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenuta rnexxielha tipprova li tassew jistħoqqilha li tkun ammessa li tagħmel risposta ġuramentata.

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-vertenza bil-mod segwenti:-

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tar-rikors tal-konvenuta tat-12 ta' Settembru 2022.

Tiċħad it-talba tal-Attriċi fir-rikors tagħha tal-24 ta' Ottubru 2022.

Tammetti għalhekk lill-konvenuta tagħmel risposta ġuramentata, b'dan li dan qed isir billi tħalli fl-atti r-risposta minnha diġa' presentata fl-4 ta' Ottubru 2022 (a' fol 26).

Tordna għalhekk il-prosegwiment tal-kawża bil-proċedura ordinarja kif trid il-liġi.

Spejjes tal-presenti riservati għal mal-ġudizzju finali.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur