TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
AVV. DR. ILONA SCHEMBRI
LL.B., LL.D., LL.M. (Lond.), Ph.D. (Birm.)

Udjenza tat-3 ta' Lulju 2024

Talba nru. 216/2023 IS

EDGAR GILI QUA AMMINISTRATUR GĦAN-NOM U IN RAPPREŻENTANZA TA' 143 TOWER ROAD ASSOCIATION

VERSUS

RONALD AZZOPARDI (I.D. 0700661 (M)) U MARIELLA BORG (I.D. 739262 (M))

IT-TRIBUNAL,

Ra illi b'Avviż tat-Talba ippreżentat fl-20 ta' Ġunju 2023 (a fol. 1 et seq), l-assoċjazzjoni attriċi talbet l-ammont ta´ elfejn u tmien mija u għaxar Ewro (Eur 2,810.00) rappreżentanti sehem il-konvenuti tal-blokka tal-appartamenti 143, Tower Road, Sliema kif ukoll l-imgħaxijiet legali mid-data tal-preżentata ta' dan l-att u l-ispejjeż kollha.

Ra d-digriet ta´ dan it-Tribunal tas-26 ta' Lulju 2023 fejn l-assoċjazzjoni attriċi ġiet awtorizzata tipproċedi bin-notifika tal-konvenuti (a fol. 4 u 5).

Ra illi l-konvenuti ġew debitament notifikati bil-proċeduta tal-affissjoni fis-26 ta' Frar 2024 (a fol. 25).

Ra illi saret ukoll fil-kompletezza tagħħa il-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni mill-assoċjazzjoni attriċi.

Ra illi l-konvenuti ma ppreżentaw ebda risposta u/jew kontro-talba u anqas dehru għas-seduta wara li ġew hekk innotifikat b'dan illi waqgħu fi stat ta' kontumaċja.

Ra illi l-assoċjazzjoni attriċi hekk rappreżentata ippreżentat il-kapitolu fil-konfront tal-konvenuti (a fol. 34).

Ra illi saret seduta oħra fit-13 ta' Mejju 2024 għas-subizzjoni tal-konvenuti b'dan illi naqsu għal darb'oħra milli jidhru għas-seduta (a fol. 35).

Ra l-atti proċesswali.

Ra illi din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra

Ma hux kontestat mill-provi u xhieda prodotti illi l-assoċjazzjoni attriċi tamministra l-blokka tal-appartamenti 143, Tower Road, Sliema u fejn il-konvenuti huma s-sidien tal-appartament numru 15 f'din l-imsemmija blokka ta' appartamenti.

Dan it-Tribunal innota illi l-konvenuti kienu innotifikati iżda l-konveuti ma ressqu ebda risposta u/jew kontro-talba f'dan il-każ u anqas dehru għas-seduta wara li ġew innotifikati b'dan illi waqgħu fi stat ta' kontumaċja.

Il-Kontumaċja tal-Konvenuti

Hekk kif għadu ġie rrimarkat hawn fuq, jidher mill-proċess illi l-konvenuti ma ressqu ebda risposta u/jew kontro-talba u anqas dehru għas-seduta wara li ġew innotifikati b'dan illi waqgħu fi stat ta' kontumaċja.

It-Tribunal josserva illi l-kontumaċja waħedha ma titqiesx bħala ammissjoni tat-talba tal-assoċjazzjoni attriċi da parti l-konvenuti iżda kontestazzjoni ta' l-istess. Għalkemm il-konvenuti baqgħu kontumaċi, dan ma jfissirx li huma abbandunaw kull eċċezzjoni li setgħu jagħmlu fil-kawża u ammettew id-domandi. F'każ ta' kontumaċja jibqa' l-oneru fuq l-assoċjazzjoni attriċi li tressaq provi sal-grad ta' probabbilità u li tressaq l-aħjar prova. Il-ġudikant għandu jeżamina jekk it-talba hijiex ġustifikata independentement mill-kontumaċja tal-konvenuti (ara ***Fenici Insurance Agency Limited noe vs. Paul Stoner et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell [Inferjuri] fit-22 ta' Novembru 2002). L-istess intqal fis-sentenza ***Blye Engineering Co. Ltd vs. Philip Borg Bellanti et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fit- 22 ta' Ġunju 2005:

> *"huwa wkoll principju ben stabbilit illi ghalkemm il-konvenut jibqa' kontumaci dan ma kellux jinftiehem bhala li hu abbanduna kull eccezzjoni li seta' jaghti fil-kawza u ammetta d-domanda. Sta ghall-gudikant li jezamina jekk it-talba hix gustifikata, indipendentement mill-kontumacja tal-konvenut*. Vide Kollez. Vol. XXIX P III p 35"

Inoltre´, fis-sentenza fl-ismijiet ***Joseph Edmond sive Jesmond Meilaq vs. Brian Mizzi et noe***, deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-27 ta' Marzu 1996 ingħad:

> *"Illi fl-ahharnett irid jinghad illi skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna, il-konvenut li jibqa' kontumaci, bhal kaz odjern, ma jitqiesx li ammetta ttalba ta' l-attur, izda jitqies li jkun irrimetta ruhu ghall-gudizzju tal-Qorti. Dana ma jfissirx pero' li l-Qorti tista' tqajjem hija stess ex officio kwalunkwe eccezzjoni li l-konvenut seta' jqajjem kieku kkontesta l-kawza billi kif gie ritenut fis-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re Hammet vs Genovese moghtija fil-31 ta' Jannar 1991:*

> *"Il-Qorti m'ghandhiex tissolleva eccezzjoniiet li mhiex awtorizzata espressament mill-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili jew minn konsiderazzjonijiet ta' ordni Pubblika. Ghaliex altrimenti tinholoq sitwazzjoni fejn il-Qorti tiddeciedi fuq eccezzjoni taghha stess haga li mhix rakkomandabbli billi tinvolvi vjolazzjoni ta' principju kardinali tas-smiegh xieraq tal-kawza;""*

L-istitut tal-kontumaċja hu intiż biss sabiex irażżan l-atteġġjament tal-kontumaċja u disprezz da parti ta' min ġie ċitat biex jersaq quddiem l-Onorabbli Qorti jew Tribunal (ara **Kummissarju tal-Artijiet vs. John Curmi** deċiża mill-Prim' Awla fil-31 ta' Jannar 2003).

<u>L-Azzjoni tal-Assoċjazzjoni Attriċi</u>

L-ewwelnett, f'dan ir-rigward, dan it-Tribunal ser jirreferi għall-Arikolu 11 (1) tal-Att Dwar il-*Condominia*, Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jispeċifika illi "L-*ispejjeż meħtieġa għall-preservazzjoni, manutenzjoni, tiswijiet ordinarji u straordinarji, għat-tgawdija tal-partijiet komuni, għall-għoti ta' servizzi fl-interess komuni u għal kull tibdil li jsir bi qbil tal-condomini, għandhom jinqasmu bejn il-condomini fi proporzjon għall-valur tal-proprjetà ta' kull condominus*."

F'dan ir-rigward, mat-talba tagħha, l-assoċjazzjoni attriċi ippreżentat kopja tal-i*statement* illi turi l-ammont dovut mill-konvenuti u li tinsab a fol. 2, u liema kopja turi l-pagamenti kollha dovuti mill-konvenuti u illi jinkwadraw perfettament taħt l-Artikolu tal-Liġi hawn fuq imsemmi ġjaladarba jirreferu għall-kontribuzzjoni anwwali. Tali dokument u x-xhieda

ta' Edgar Gili bħala l-amminustratur tal-blokka hawn fuq imsemmija datata 19 ta' April 2024 (a fol. 32 u 33) jwasslu lit-Tribunal jikkonkludi illi l-assoċjazzjoni attriċi ippruvat sal-grad ta' probabbilita' illi l-konvenuti huma verament debituri fil-konfront tal-assoċjazzjoni attriċi u huma obbligati illi jħallsu tali ammont pretiż mill-assoċjazzjoni attriċi li għadu jidher fuq l-i*statement* bħala mhux imħallas (a fol. 2).

Fir-rigward ta' dan l-ammont dovut mill-konvenuti lill-assoċjazzjoni attriċi, l-assoċjazzjoni attriċi qiegħda titlob l-imgħax. F'dan ir-rigward, it-Tribunal jagħmel referenza għall-artikolu 1141 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan il-każ, jidher illi tali obbligazzjoni ma hix ta' natura kummerċjali skond il-Liġi Maltija. b'dan illi għaldaqstant, għandu japplika is-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 1141 hawn imsemmi, u liema artikolu jipprovdi illi "*F'kull każ ieħor, l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dak in-nhar illi ssir sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju, għalkemm fil-ftehim ikun ġie stabbilit żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni*." S.L. 12.12 jagħti definizzjoni ta´ att ġudizzjarju fejn tipprovdi illi ""*att ġudizzjarju" tfisser kull att jew skrittura preżentata fir-reġistru, jew li toħroġ minn, xi Qorti, Tribunal jew Bord f'Malta, u kull att jew skrittura preżentata, jew li toħroġ minn, xi Qorti, Tribunal jew Bord barra minn Malta, li tista', bis-saħħa ta' xi liġi jew trattat, tiġi notifikata lil xi persuna f'Malta, iżda ma tinkludix il-mandati u l-ordnijiet imsemmija fit-Titolu VII tat-Tieni Ktieb ufit-Titolu VI tat-Tielet Ktieb tal-Kodiċi*." Għal kull buon fini, dan it-Tribunal jiċċara illi filwaqt illi huwa minnu illi liġi sussidjarja trid tkun interpretata fl-ambitu tal-Att ewlieni illi taħtu tkun saret il-liġi sussidjarja, kemm il-Kap. 12 kif ukoll l-Kap. 16 jirregolaw iċ-ċivil, fejn il-Kap. 12 jitkellem fuq il-proċedura u l-Kap. 16 jitkellem fuq is-sustanza, b´dan illi t-tnejn li huma wkoll jitkellmu fuq l-istess prinċipju; l-att ġudizzjarju b´dan illi l-liġi sussidjarja 12.12 tista´ tkun applikata f´termini ta´ definizzjonijiet għall-Kodiċi Ċivili. F'dan il-każ, l-assoċjazzjoni attriċi ippreżentat it-talba tagħha fl-20 ta' Ġunju 2023 u liema huwa att ġudizzjarju b'dan illi pero' tali notifika saret *in toto*[1] fit-2 ta' April 2024 b'dan illi tali imgħax għandu jibda jiddekorri mid-data tat-2 ta' April 2024 sad-data tal-ħlas effettiv.[2] Fir-rigward tal-persentaġġ, l-imgħax ta' tmienja fil-mija (8%) hu dak l-ammont ipprovdut fil-Kodiċi Ċivili illi għandu japplika, sakemm il-partijiet ma jiftiehmux fuq ammonti inqas jew sakemm ma tkunx applikabbli il-leġiżlazzjoni sussidjarja 16.06, u liema żewġ eċċezzjonijiet ma japplikawx f'dan il-każ.

---

[1] Vide ***Francis u Mary konjugi Camilleri vs Kevin Ellul*** (1 ta Frar 2010, Prim'Awla Qorti Ċivili, Ref.: 756/2007) fejn il-Qorti qalet li tali notifika trid tkun fil-kompletezza tagħha meta ssir bil-pubblikazzjoni u affisjoni u mhux waħda minnhom u dan skond l-Artikolu 187 (3) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta

[2] Vide ***MICHAEL DEBONO LIMITED VS. CARMELO CATANIA*** (13 ta' Jannar 2023, Prim'Awla Qorti Ċivili, Ref.: 725/2022) fejn il-Qorti qieset minn meta jibda jiddekorri l-imgħax

Decide

Għaldaqstant, dan it-Tribunal jaqta´ u jiddeċiedi billi jilqa´ t-talba tal-assoċjazzjoni attriċi għall-ammont ta´ elfejn u tmien mija u għaxar Ewro (Eur 2,810.00) rappreżentanti sehem il-konvenuti tal-blokka tal-appartamenti 143, Tower Road, Sliema kif ukoll l-imgħax legali ta' tmienja fil-mija (8%) li jibda jiddekorri mit-2 ta' April 2024 sad-data tal-effettiv pagamen u jikkundanna lill-konvenut sabiex iħallas lill-assoċjazzjoni attrċi dan l-ammont imsemmi hawnhekk.

L-ispejjeż ġudizzjarji marbuta ma´ dawn il-proċeduri huma kollha a kariku tal-konvenuti.

Avv. Ilona Schembri
Ġudikatur