TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

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

Udjenza tal-14 ta' Ottubru 2024

Talba nru. 10/2023 IS

JOSEPH BEPPE BUGEJA (I.D. 696262 (M)) U ALISTAIR BUTTIGIEG (I.D. 537288 (M)) FIL-KAPAĊITA' TAGĦHOM TA' CHAIRMAN U SEGRETARJU TAL-BOARD OF MANAGEMENT TA' THE ASSOCIATION OF ST. ANGELO MANSIONS OWNERS (ASAMD), VITTORIOSA MARINA, VITTORIOSA

VERSUS

JAROSLAW LEWANDOWSKI (I.D. 110615 (A))

IT-TRIBUNAL,

Ra illi b'Avviż tat-Talba ippreżentat fl-10 ta' Jannar 2023 (a fol. 2), l-assoċjazzjoni attriċi talbet l-ammont ta´ erbat elef u tmien mija u erbgħin Ewro (Eur 4,840.00) rappreżentanti sehem il-konvenut tal-blokka tal-appartamenti bl-isem St. Angelo Mansions li jinsab il-Birgu kif ukoll l-imgħaxijiet legali u l-ispejjeż kollha.

Ra d-digriet ta' dan it-Tribunal tat-23 ta' Jannar 2023 fejn l-assoċjazzjoni attriċi ġiet awtorizzata tipproċedi bin-notifika tal-konvenut (a fol. 3 u 4).

Ra illi l-konvenut ġie debitament notifikat bil-proċeduta tal-affissjoni fil-25 ta' Ottubru 2023 (a fol. 14).

Ra illi saret ukoll fil-kompletezza tagħha il-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni

mill-assoċjazzjoni attriċi.

Ra illi l-konvenut ma ppreżenta ebda risposta u/jew kontro-talba u anqas deher għas-seduta wara li ġie hekk innotifikat b'dan illi waqa' fi stat ta' kontumaċja.

Ra illi l-assoċjazzjoni attriċi hekk rappreżentata ippreżentat il-kapitolu fil-konfront tal-konvenut (a fol. 36).

Ra illi saret seduta oħra fl-1 ta' Lulju 2024 għas-subizzjoni tal-konvenut b'dan illi naqas għal darb'oħra milli jidher għas-seduta (a fol. 37).

Ra l-atti proċesswali.

Ra illi din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra

Dan it-Tribunal innota illi l-konvenut kien innotifikat iżda l-konvenut ma ressaq ebda risposta u/jew kontro-talba f'dan il-każ u anqas deher għas-seduta wara li ġie innotifikat b'dan illi waqa' fi stat ta' kontumaċja.

Il-Kontumaċja tal-Konvenut

Hekk kif għadu ġie rrimarkat hawn fuq, jidher mill-proċess illi l-konvenut ma resseq ebda risposta u/jew kontro-talba u anqas deher għas-seduta wara li ġie innotifikat b'dan illi waqa' fi stat ta' kontumaċja.

It-Tribunal josserva illi l-kontumaċja waħedha ma titqiesx bħala ammissjoni tat-talba tal-assoċjazzjoni attriċi da parti l-konvenut iżda kontestazzjoni ta' l-istess. Għalkemm il-konvenut baqa' kontumaċi, dan ma jfissirx li huwa abbanduna kull eċċezzjoni li seta' jagħmel fil-kawża u ammetta 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-konvenut (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*."

Biss pero' dan it-Tribunal irid ukoll iħares lejn liġijiet oħra li huma applikabbli f'dan il-każ. Dan it-Tribunal jaċċenna illi l-Artikoli 558 sa 562 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jirregolaw bis-sħiħ kif il-partijiet fil-kawża għandhom iressqu l-provi tagħhom.

Dan it-Tribunal jirrileva illi l-applikazzjoni tal-Artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili ma jistax ikun injorat mill-assoċċjazzjoni attriċi, u liema Artikolu jipprovdi illi *"Bla ħsara ta' kull dispożizzjoni oħra tal-liġi, l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah."* B'dan illi pero' dan it-Tribunal jagħraf ukoll l-applikazzjoni tal-Artikolu 559 tal-imsemmi Kodiċi illi jipprovdi illi *"Il-qorti għandha fil-każijiet kollha tordna li ssirilha l-aħjar prova li l-parti tista' ġġib."* Tali Artikolu kien hekk diskuss mill-Qorti diversement presjeduta fejn il-Qorti diversement presjeduta irriteniet diversi drabi, fosthom fis-sentenza ***Anthony Xerri (K.I. nru. 209398M) ('ir-rikorrent') vs. Claudette Spencer (K.I. nru. 307378M) u Domnic Spencer (K.I. nru. 443400L) ('l-intimati')***[1] illi *"mad-daqqa t'għajn għalhekk huwa ċar illi l-obbligu li għandu parti f'kawża mhuwiex illi jġib l-aqwa prova iżda li jġib l-aqwa prova **<u>li jista' jġib</u>**."* L-istess qal it-Tribunal diversement presjedut fejn fis-sentenza ***DANIEL ZAMMIT VERSUS ROCCO BARTOLUCCIO***[2] ikkonkluda illi *"dak li hu importanti ghal-legislatur Malti huwa li l-prova (testimonjali u/jew dokumentarja) tkun wahda rilevanti ghall-kaz trattat u li l-istess tkun l-ahjar wahda li l-parti tista' toffri jew tressaq."* B'dan illi tali Artikolu pero' ma jistax jinftiehem illi t-Tribunal irid jidderiġi lill-partijiet xi provi jressqu għaliex tali kompitu huwa biss tal-partijiet tal-kawża għaliex inkella it-Tribunal ikun qed iżomm ma' parti jew oħra inġustament u b'dan illi dan it-Tribunal jista' biss imbagħad iħares lejn tali provi mingħajr ma jippreġudika d-dritt ta' xi parti jew oħra.

Dan it-Tribunal jirrileva illi il-fatt illi ġie ppreżentat kapitolu fil-konfront tal-konvenut u dikjarat mistqarr ma jfissirx illi tali prova hija biżżejjed sabiex tali Tribunal ikun jista' jsib ħtija tal-konvenut. Fil-fatt, *"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.""*[3]

Dan it-Tribunal jirrileva wkoll illi tali analiżi qiegħda wkoll issir ai termini tal-Artikolu 9 (1) tal-Att Dwar Tribunal Għal Talbiet Żgħar, Kap. 380 tal-Liġijiet ta' Malta, *stante* illi filwaqt illi tali artikolu jħaddan il-prinċipju tal-ġustizzja naturali, pero' huwa ferm importanti illi jżomm f'moħħu *"Illi jsegwi illi filwaqt li l-formaliżmu eċċessiv għandu jiġi evitat f' dawn il-proċeduri ta' natura sommarja, ma jistax ikun dubitat illi l-osservanza*

[1] 18 ta' Settembru 2024, Qorti tal-Appell, Ref.: 39/2021
[2] 3 ta' Frar 2020, Tribunal Għal Talbiet Żgħar, Ref.: 80/2019
[3] VODAFONE MALTA LIMITED ILLUM EPIC COMMUNICATIONS LIMITED [REG. NRU. C-10865] VERSUS ASHLEY JOHN GALEA [K.I. NRU. 393006L], 30 ta' Mejju 2022, Tribunal Għal Talbiet Żgħar, Ref.: 308/2021

tar-regoli tal-proċedura hi meħtieġa biex jiġi assigurat l-ordni fil-kondotta tal-kawża u r-regolarità tagħha."[4]

Fid-dawl tal-Liġi u l-ġurisprudenza hawn fuq imsemmija, dan it-Tribunal seta' jara x-xhieda ta' Omar Camilleri datata 24 ta' Ġunju 2024 u li tinsab a fol. 33 sa 35. Omar Camilleri xehed illi "*...ahna niehdu hsieb il-finanzi u l-bank accounts u dawn l-affarijiet...*" (a fol. 34) b'dan illi bħala punt tat-tluq, dan it-Tribunal seta' jifhem ir-relazzjoni bejn Omar Camilleri u l-assoċċjazzjoni attriċi. Omar Camilleri xehed ukoll illi m'għandu ebda dokumentazzjoni x'jippreżenta (a fol. 34). Dan it-Tribunal jinnota illi ma hemm xejn x'jorbot lill-assoċċjazzjoni attriċi illi tinforma bil-miktub lill-konvenut dwar dawn l-ispejjeż iżda il-Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta jirregola biss kif għandhom isiru l-proċeduri tal-laqgħat meta jkun maħtur amministratur fejn imbagħad f'dawn il-laqgħat ikunu diskussi l-ispejjeż kif ukoll meta hemm il-bżonn ta' ħatra ta' amministratur. Inoltre', dan it-Tribunal jirrileva illi Artikolu 11 (5) tal- tal-Att Dwar il-*Condominia*, Kap. 398 tal-Liġijiet ta' Malta, jipprovdi illi "*Meta condominus iqis li s-sehem tiegħu għar-rigward ta'dawk l-ispejjeż ma jkunx wieħed ġust fil-qies tal-valur tad-drittijietli għandu bħala wieħed mis-sidien tal-condominium, huwa jista' jirreferi l-kwestjoni għall-arbitraġġ*" b'dan illi l-konvenut kellu kull opportunita' sabiex jikkontesta tali ammont pretiż mill-assoċċjazzjoni attriċi. B'dan illi l-assoċċjazzjoni attriċi ippruvat it-talba tagħha fuq ba'i ta' probabbilita' kontra l-konvenut billi ġabet l-aqwa prova li setgħet tippreżenta fiċ-ċirkostanzi.

Fir-rigward ta' l-ammont dovut mill-konvenut lill-assoċċjazzjoni attriċi, Omar Camilleri xehed illi il-bilanċ li fadal min-naħa tal-konvenut huwa ta' elf erba' mija u ħamsin Ewro (Eur 1,450.00) (a fol. 33) b'dan illi dan it-Tribunal seta' jara illi Omar Camilleri naqqas l-ammont dovut mill-konvenut għaliex il-konvenut kien ħallas parti mill-ammont dovut fejn ukoll indika d-data tal-pagament bħala 15 ta' Marzu 2024 (a fol. 34).

Fir-rigward ta' dan l-ammont dovut mill-konvenut 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*

[4] Justin Spagnol [I.D. 562491M] (appellat) Vs Janice Briffa bħala leġittimu rappreżentanta tal-minuri Ruud Buhagiar [I.D. 504772M] (appellanta), 30 Mejju 2017, Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri), Ref.: 1277/2010

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-10 ta' Ġunju 2023 u liema huwa att ġudizzjarju b'dan illi pero' tali notifika saret *in toto*[5] fit-12 ta' Marzu 2024 b'dan illi tali imgħax għandu jibda jiddekorri mid-data tat-12 ta' Marzu 2024 sad-data tal-ħlas effettiv.[6] 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.

Decide

Għaldaqstant, dan it-Tribunal jaqta´ u jiddeċiedi billi jilqa´ t-talba tal-assoċjazzjoni attriċi għall-ammont ta´ elf erba' mija u ħamsin Ewro (Eur 1,450.00) rappreżentanti sehem il-konvenut tal-blokka tal-appartamenti bl-isem St. Angelo Mansions li jinsab il-Birgu, kif ukoll l-imgħax legali ta' tmienja fil-mija (8%) li jibda jiddekorri mit-12 ta' Marzu 2024 sad-data tal-effettiv pagament u jikkundanna lill-konvenut sabiex iħallas lill-assoċjazzjoni attrċi dan l-ammont imsemmi hawnhekk.

---

[5] 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

[6] 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

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

Avv. Ilona Schembri
Ġudikatur