# TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

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

**Udjenza tat-3 ta' Marzu 2025**

**Talba nru. 430/2023 IS**

**MG ADMINISTRATORS LIMITED (C 83547) FIL-KAPAĊITA' TAGĦHOM TA' AMMINISTRATUR TAL-KONDOMINJU BL-ISEM '206 SLIEMA OWNERS ASSOCIATION' U B'DIGRIET TAT-2 TA' DIĊEMBRU 2024 L-ATTI ĠEW TRASFUŻI FL-ISMIJIET TA' MARY LOUISE CUSCHIERI U DONATELLA CUSCHIERI EŻERĊENTI L-KUMMERĊ BL-ISEM PROXY SERVICES BĦALA AMMINISTRATUR TAL-KONDOMINJU BL-ISEM '206 SLIEMA OWNERS ASSOCIATION'**

***VERSUS***

**EVENTS TRAVEL AND INCENTIVES LTD. (C 13049)**

**IT-TRIBUNAL,**

Ra illi b'Avviż tat-Talba ippreżentat fit-23 ta' April 2024 (a fol. 1 et seq), is-soċjeta´ attriċi talbet l-ammont ta' erbat elef sitt mija u erbgħa u disgħin Ewro u sittax-il ċenteżmu tal-Ewro (Eur 4,694.16) rappreżentanti kontribuzzjonijiet u spejjeż relatati mal-amministrazzjoni tal-kondominju bl-isem 206, Sliema Owners Association li jinsab ġewwa Triq it-Torri tas-Sliema fejn is-soċjeta' konvenuta hija s-sid ta' żewġ appartamenti bl-imgħax mid-data tal-ittra uffiċjali datata 2 ta' Frar 2023 bin-numru 364/2023 kif ukoll l-ispejjeż.

Ra d-digriet ta' dan it-Tribunal tal-21 ta' Frar 2024 fejn is-soċjeta' attriċi ġiet awtorizzata tipproċedi bin-notifika tas-soċjeta' konvenuta (a fol. 9 u 10).

Ra illi s-soċjeta' konvenuta ġiet debitament innotifikata fis-26 ta' April 2024 bil-proċedura

tal-affissjoni (a fol. 17).

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

Ra illi s-soċjeta' konvenuta ma ppreżentat ebda risposta u/jew kontro-talba u anqas dehret għas-seduta wara li ġiet innotifikata b'dan illi waqgħet fi stat ta' kontumaċja (a fol. 23).

Ra illi s-soċjeta' attriċi ippreżentat il-kapitolu fil-konfront tas-soċjeta' konvenuta (a fol. 30).

Ra illi saret seduta oħra fis-27 ta' Jannar 2025 għas-subizzjoni tas-soċjeta' konvenuta b'dan illi naqset għal darb'oħra milli tidher għas-seduta (a fol. 31).

Ra l-atti proċesswali.

Ra illi din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

<u>Ikkunsidra</u>

Dan it-Tribunal irid jiddiskuti l-kontumaċja tas-soċjeta' konvenuta, il-kapitolu ippreżentat fil-konfront tas-soċjeta' konvenuta u l-evidenza ippreżentata mis-soċjeta' attriċi sabiex ikun jista' jikkonkludi jekk it-talba tas-soċjeta' attriċi tistax tkun milqugħa jew le, u dan fuq bażi ta' probabbilita' hekk kif titlob il-Liġi fil-kamp ċivili.

<u>Il-kontumaċja tas-soċjeta' konvenuta</u>

Hekk kif għadu ġie rrimarkat hawn fuq, jidher mill-proċess illi s-soċjeta' konvenuta ġiet debitament notifikata u ma ppreżentat ebda risposta u/jew kontro-talba u anqas dehret għas-seduta wara li ġiet innotifikata b'dan illi waqgħet fi stat ta' kontumaċja (a fol. 23).

It-Tribunal josserva illi l-kontumaċja waħedha ma titqiesx bħala ammissjoni tat-talba tas-socjeta´ attriċi da parti s-soċjeta' konvenuta iżda kontestazzjoni ta' l-istess. Għalkemm is-soċjeta' konvenuta baqgħet kontumaċi, dan ma jfissirx li hija abbandunat kull eċċezzjoni li setgħet agħmel fil-kawża u ammettiet id-domandi. F'każ ta' kontumaċja jibqa' l-oneru fuq is-soċjeta´ 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 tas-soċjeta' konvenuta (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>Il-Kapitolu</u>

Dan it-Tribunal ukoll jirrileva illi il-fatt illi ġie ppreżentat kapitolu fil-konfront tas-soċjeta' konvenuta 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.""*[1]

<u>Spejjeż bejn il-kondomini</u>

It-Tribunal seta' jara li din it-talba qed issir minħabba spejjeż tal-kondominju. F'dan ir-

---

[1] 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

rigward, it-Tribunal jirreferi għall-Arikolu 11 (1) tal-Kap. 380 li jistipula 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*."

L-azzjoni tas-socjeta´ attriċi

L-ewwelnett, it-Tribunal jinnota illi din l-azzjoni ġiet trasfuża fl-ismijiet ta' Mary Louise Cuschieri u Donatello Cuschieri eżerċenti l-kummerċ bl-isem Proxy Services skond id-digriet mogħti minn dan it-Tribunal datat 2 ta' Diċembru 2024. F'dan ir-rigward, it-Tribunal seta' jara li ġiet ippreżentata kopja tal-formola li hija reġistrata mar-Reġistru tal-Artijiet (a fol. 25 u 26). Għaldaqstant, kwalunkwe referenza għas-soċjeta' attriċi tinkludi d-dritt tal-amministraturi ġodda li ġew hekk maħtura sabiex ikomplu jamministraw l-istess kondominju hawn fuq imsemmi.

Fit-talba tagħha, is-socjeta´ attriċi ippreżentat kopji tal-i*statements* li juru l-ammonti pendenti min-naħa tas-soċjeta' konvenuta u hemm ukoll spjegazzjoni ċara ta' kull ħlas dovut. Dawn l-i*statements* jinsabu a fol. 2 sa 7. Inoltre', xehdet Mary Louise Cuschieri fit-13 ta' Jannar 2025 u kkonfermat li l-ammont ta' erbat elef sitt mija u erbgħa u disgħin Ewro u sittax-il ċenteżmu tal-Ewro (Eur 4,694.16) rappreżentanti kontribuzzjonijiet u spejjeż relatati mal-amministrazzjoni tal-kondominju bl-isem 206, Sliema Owners Association li jinsab ġewwa Triq it-Torri tas-Sliema fejn is-soċjeta' konvenuta hija s-sid ta' żewġ appartamenti, fejn liema ammont huwa indikat kollu kemm hu fl-i*statements* li kopja tagħhom tinsab a fol. 2 sa 7, baqa' ma tħallasx mis-soċjeta' konvenuta.

Għaldaqstant, fuq bażi ta' probabbilita', it-Tribunal jilqa' t-talba tas-soċjeta' attriċi għall-ammont ta' erbat elef sitt mija u erbgħa u disgħin Ewro u sittax-il ċenteżmu tal-Ewro (Eur 4,694.16) rappreżentanti kontribuzzjonijiet u spejjeż relatati mal-amministrazzjoni tal-kondominju bl-isem 206, Sliema Owners Association li jinsab ġewwa Triq it-Torri tas-Sliema fejn is-soċjeta' konvenuta hija s-sid ta' żewġ appartamenti

Imgħax

Fir-rigward ta' dan l-ammont dovut mill-konvenut lill-amministraturi tal-kondominju, qed ikun mitlub 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 hija ta' natura kummerċjali skond l-Artikolu 7 tal-Kodiċi tal-Kummerċ, Kap. 13 tal-Liġijiet ta' Malta. B'dan illi għaldaqstant, għandu japplika is-sub-artikolu 1 tal-Artikolu 1141 hawn imsemmi. Għaldaqstant, tali imgħax beda jiddekorri mid-data ta' kull fattura hekk mhux

imħallsa u tali imgħax jibqa' jiddekorri sakemm isir il-ħlas effettiv. Pero', is-soċjeta' attriċi qed titlob li l-imgħax jibda jiddekorri mid-data tal-ittra uffiċjali u ċioe' mit-2 ta' Frar 2023. Għaldaqstant, l-imgħax għandu jibda jiddekorri mit-2 ta' Frar 2023 sad-data tal-ħlas effettiv. B'dan ukoll illi l-imgħax ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena ikun applikabbli. L-imgħax ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena hu dak l-ammont ipprovdut fil-Kodiċi Ċivili illi għandu japplika, sakemm ma tkunx applikabbli il-leġiżlazzjoni sussidjarja 16.06, fejn pero' din il-liġi sussidjarja ma tapplikax f'dan il-każ.

<u>Spejjeż</u>

Is-soċjeta' attriċi, u ukoll kif l-atti ġew trasfużi fl-amministraturi l-ġodda, qed jitolbu l-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali numru 364/2023 datata 2 ta' Frar 2023. Fir-rigward tal-ittra uffiċjali, it-Tribunal ma setax isib kopja ta' din l-imsemmija ittra. Biss pero', it-Tribunal jiddeċiedi illi ġjaladarba it-Tribunal qies illi illi s-soċjeta' konvenuta hija obbligata li tħallas l-ammont ta' erbat elef sitt mija u erbgħa u disgħin Ewro u sittax-il ċenteżmu tal-Ewro (Eur 4,694.16) rappreżentanti kontribuzzjonijiet u spejjeż relatati mal-amministrazzjoni tal-kondominju bl-isem 206, Sliema Owners Association li jinsab ġewwa Triq it-Torri tas-Sliema fejn is-soċjeta' konvenuta hija s-sid ta' żewġ appartamenti, is-soċjeta' konvenuta hija wkoll obbligata li tħallas lill-amministraturi anke l-ammont ta' dawn l-ispejjeż kemm-il darba l-amministraturi juru illi din l-ittra intbagħtet lis-soċjeta' konvenuta in konnessjoni ma' din it-talba.

Fir-rigward tal-ispejjeż ġudizzjarju marbuta ma' din it-talba ikunu deċiżi fid-***Decide***.

**Decide**

Għaldaqstant, dan it-Tribunal jaqta΄ u jiddeċiedi billi jilqa΄ t-talba tas-socjeta΄ attriċi, u ċioe' tal-amministraturi l-ġodda wara li din l-azzjoni ġiet trasfuża fl-ismijiet Mary Louise Cuschieri u Donatello Cuschieri eżerċenti l-kummerċ bl-isem Proxy Services skond id-digriet mogħti minn dan it-Tribunal datat 2 ta' Diċembru 2024 għall-ammont ta' erbat elef sitt mija u erbgħa u disgħin Ewro u sittax-il ċenteżmu tal-Ewro (Eur 4,694.16) rappreżentanti kontribuzzjonijiet u spejjeż relatati mal-amministrazzjoni tal-kondominju bl-isem 206, Sliema Owners Association li jinsab ġewwa Triq it-Torri tas-Sliema fejn is-soċjeta' konvenuta hija s-sid ta' żewġ appartamenti bl-imgħax ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena li beda jiddekorri mid-data tal-ittra uffiċjali datata 2 ta' Frar 2023 bin-numru 364/2023 u jibqa' jiddekorri sad-data tal-ħlas effettiv u jikkundanna lis-soċjeta' konvenuta sabiex tagħmel dawn l-imsemmija ħlasijiet lill-amministraturi rispettivi.

L-ispejjeż ġudizzjarji marbuta ma´ dawn il-proċeduri huma kollha a kariku tas-soċjeta' konvenuta.

**Avv. Ilona Schembri**
Ġudikatur