MALTA

TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
AVV. DR. GRAZIELLA TANTI LL.B, LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ħamis, 24 ta' April, 2025

Avviż tat-Talba numru: 204/2023GT

SAN MARTIN ESTATES LIMITED
(REG. NRU. C-8345)

VERSUS

MICHAEL JOHN CARMEL BLAND
(K.I. NRU. 461012L)

It-Tribunal;

Ra l-Avviż tat-Talba mressaq nhar l-20 ta' Jannar 2023[1] u d-dokumenti annessi, fejn is-soċjeta' attriċi talbet li l-konvenut jiġi kkundannat iħallasha s-somma ta' elfejn, mitejn, erbgħa u erbgħin ewro, u sebgħa u disgħin ċenteżmi (€2,244.97) rappreżentanti arretrati ta' kera in konnessjoni mal-fond La Verna, San Martin Estates, Triq san Martin, San Pawl il-Baħar, mikri lill-konvenut, mis-soċjeta' attriċi.

Is-soċjeta' attriċi talbet ukoll l-ispejjeż kompriżi tal-Mandat ta' Qbid kawtelatorju preżentat kontestwalment u bl-imgħax legali b'effett mid-

[1] a fol 5 et seq tal-atti proċesswali li reġa' ġie rikostitwit

data tal-preżentata sad-data tal-effettiv pagament, kontra l-konvenut li ġie inġunt għas-subizzjoni.

Ra d-digriet tal-Prim Imħallef datat 26 ta' Marzu 2025, fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan it-Tribunal li kien presedut minn Dr. Duncan Borg Myatt ġew assenjati lil dan it-Tribunal kif issa presedut.[2]

Ra l-verbali kollha in atti tas-seduti miżmuma quddiem it-Tribunal kif kien diversament presedut, fejn jirriżulta illi t-Tribunal kien għal xi seduti sprovvist mill-atti proċesswali, u li l-istess proċess kellu jiġi rikostitwit.

Ra n-nota u d-dokumenti annessi, preżentati mis-soċjeta' attriċi nhar il-25 ta' Jannar 2024, fejn esebiet kopji tar-rikors promotur preżentat fl-20 ta' Jannar 2023, tad-digriet tal-appuntament tal-kawża, tal-avviż għas-smigħ tal-kawża u avviż mill-Qorti ta' riferta negattiva.[3]

Ra n-nota tar-Reġistratur tal-Qrati u Tribunali Ċivili preżentata fil-5 ta' Jannar 2024 li permezz tagħha t-Tribunal ġie nfurmat illi saret tfittxija fir-Reġistru tal-Qorti biex jiġi rintraċċat il-proċess liema tfittxija pero' rriżultat fin-negattiv.[4]

Ra li għad li debitament notifikat bl-atti ta' dawn il-proċeduri[5], il-konvenut naqas milli jippreżenta risposta fit-terminu preskritt mil-liġi għal dan il-għan u lanqas ma deher xi rappreżentant tiegħu (jew xi difensur għalih) għas-smigħ ta' dan il-proċediment.

---

[2] A fol 23 et seq
[3] Nota u dokumenti jinsabu a fol 4 et seq
[4] A fol 11
[5] Ara *pink card* fuq wara ta' fol 18 fejn jidher li ġie notifikat personalment il-konvenut

Ra illi t-Tribunal kif kien diversament presedut, iddikjara lill-konvenut bħala kontumaċi fis-seduta ta' nhar it-Tlieta, 24 ta' Settembru, 2024[6].

Ra l-kapitolu ppreżentat mis-soċjetà attriċi fl-istess seduta tal-24 ta' Settembru, 2024, liema kapitolu jinsab a fol 20 tal-atti proċesswali.

Sema' x-xhieda tar-rappreżentant tas-soċjeta' attriċi, Nazzareno Vassallo u ra d-dokumeni preżentati minnu[7].

Ikkunsidra l-provi dokumentarji mressqa;

Ra l-atti proċesswali kollha;

Ra illi ġie dikjarat illi s-soċjetá attriċi ma kellhiex provi ulterjuri xi tressaq, u l-kawża ġiet differita' għas-sentenza.

<u>Fatti</u>

Il-konvenut kien jikri l-fond fl-indirizz La Verna, San Martin Estates, Triq San Martin, San Pawl il-Baħar mingħand is-soċjeta' attriċi skont ftehim datat 22 ta' Marzu 2021. Is-soċjeta' attriċi qed titlob li l-konvenut iħallas l-ammont ta' elfejn, mitejn, erbgħa u erbgħin ewro, u sebgħa u disgħin ċenteżmi (€2,244.97) rappreżentanti kera dovuta mill-konvenut in konnessjoni mal-imsemmi fond mikri lilu, u dana flimkien mal-ispejjeż tal-kawża odjerna, il-Mandat ta' Qbid Kawtelatorju u bl-imgħax legali.

---

[6] Verbal a fol 19

[7] Fis-seduta tal- 10 ta' April 2025, a fol 37 et seq

Konsiderazzjonijiet tat-Tribunal

Illi l-paragrafu (b) tal-Artikolu 13 tal-Att dwar Tribunal għal Talbiet Żgħar [Kapitolu 380 tal-Liġijiet ta' Malta] jgħid illi *"Jekk il-konvenut jonqos li jidher, il-ġudikatur jista' jiddeċiedi l-kawża fin-nuqqas tal-konvenut u tista' ssir ammissjoni bis-subizzjoni tal-konvenut, u d-disposizzjonijet tas-Sub-titolu VI tat-Titolu I tat-Tielet Ktieb tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, li jirrigwardaw l-ammissjoni bis-subizzjoni tal-konvenut fil-qrati inferjuri għandhom jgħoddu mutatismutandis."* Illi jidher li dan l-Artikolu jħalli fid-diskrezzjoni tal-ġudikant jekk jiddifferixxix il-kawża għal ġurnata oħra jew le.

Illi dwar dan, fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell Ċivili, Inferjuri, Għawdex, fl-ismijiet ***"Noel Sultana vs Tony Xerri"***[8] ingħad illi:

"Magħdud dan, huwa dejjem ta' rilevanza li jiġi denotat f'każijiet ta' din ix-xorta illi l-apprezzament tal-pertinenza u ta' l-influwenza tal-kapitoli tikkostitwixxi valutazzjoni ta' natura diskrezzjonali riżervata lill-ġudikant fil-mertu. Terġa' fil-kaz preżenti t-Tribunal adit ma llimitax ruħu biex jiffonda d-deċiżjoni tiegħu merament fuq l-istregwa tal-kapitolu u tal-mankata tweġiba għalih imma għadda biex, ġudizjożament, jistħarreġ fuq il-bażi tal-provi l-oħra in atti jekk it-talba attriċi kienetx fondata, in toto jew in parti. Eżercizzju bħal dan kien ukoll jirrientra fil-poter diskrezzjonali tiegħu li jagħmlu għaliex għalkemm in-nuqqas ta' tweġiba għal kapitolu tagħmel prova posittiva jew argoment indizzjarju ta' prova, il-valur ta' din l-istess prova seta' dejjem jiġi mwarrab jekk, fuq l-apprezzament prudenzjali, jinstab li l-oġġett tat-talba mhux suffiċjentement suffragat minn elementi oħra ta' prova akkwiżiti mill-

[8] deċiża fis-seduta tas-7 ta' Lulju, 2010 - Appell Ċivili - Għawdex Numru. 7/2009/1

proċess. Ingħad a propożitu mill-Qorti tal-Appell Superjuri illi "għalkemm il-kapitoli jitqiesu konfessati pero' dan ma jfisserx li l-Qorti kienet obbligata toqgħod fuq il-preżunta ammissjoni. Dik il-prova kellha tiġi evalwata u meqjusa flimkien ma' kull prova oħra li sa dak l-istadju setgħet kienet diġa' prodotta quddiem il-Qorti'."

Fis-sentenza "**G.M.F Precast Limited vs Franmar Limited**"[9] deċiża mit-Tribunal Għal Talbiet Żgħar diversament presedut ingħad li:
"Ghalkemm kontumaci, tali stat silenzjuz ma jfissirx li l-parti konvenuta qed tammetti dak allegat u/jew pretiz mill-parti attrici, l'ghaliex xorta wahda jibqa' d-dmir ta' din l-ahhar parti li tipprova l-kaz taghha sa' dak il-grad probatorju rikjest mil-Ligi. Fid-duttrina forensi nsibu ritenut illi, "la contumacia vale resistenza, che il contumace tacitamente respinge le domande dello avversario ... il contumace affida al giudice la propria difesa ... questa difesa deve limitarsi ad esaminare se le forme del rito sian rispettate, se l'assunto della parte presente sia fondato in fatto ed in diritto" (Salvatore La Rosa, "Il Contumace nel Giudizio Civile", Filippo Tropea ed. 1887; §118, p. 175). Mil-lat ta' gurisprudenza domestika, wiehed huwa mistieden jara in re ***Giuseppe Gerada v. Salvu Attard*** *(Appell Kummercjali, 6 ta' Novembru, 1959); id-decizjoni riportata f'Kollez. Vol XXIX-III-35; il-kawza in re* ***Id-Direttur tar-Registru Pubbliku v. Ermelina Silos Mendoza et*** *(Prim'Awla, 16 ta' Novembru, 2010); id-decizjoni in re* ***Carmela Zahra armla v. Direttur tax-Xogholijiet Pubblici*** *(Appell Superjuri, 28 ta' Frar, 1975; mhux pubblikata); u in re* ***Awtoritá Ghat-Trasport F'Malta v. Abdi Khadar Qaasim*** *(Tribunal Ghal Talbiet Zghar, 6 ta' Novembru, 2017;*
mhux appellata) li fiha insenjamenti ulterjuri dwar dan is-suggett. Ghalhekk, il-posizzjoni guridika tal-parti mharrka f'dan il-procediment

[9] Deċiżjoni mogħtija fl-14 ta' Lulju 2022, Avviż tat-talba numru 366/2021

hi meqjusa bhala cahda totali u kategorika tal-allegazzjonijiet kollha vantati kontriha, li jehtiegu jigu debitament pruvati kif imiss.

Fil-konfront ta' l-imsemmija konvenuta gie prezentant kapitolu mill-attrici fl-appena msemmija udjenza (ara Kapitolu a fol. 16). Dan il-kapitolu gie dikjarat bhala mistqarr fl-udjenza successiva, hekk kif registrat fil-verbal ta' l-udjenza ta' l-20 ta' Gunju, 2022 (a fol. 17). Peress li l-konvenuta naqset milli tirregistra dehera biex twiegeb ghal tali kapitolu, fid-dawl ta' tali omissjoni, l-istess kien jisthoqqlu jigi emmnut. Ghalhekk dan ghandu jittiehed bhala mistqarr. Kif diga' maghdud, dan kollu gie debitament puntwalizzat fil-verbal ta' l-udjenza l-ahhar imsemmija.

It-Tribunal josserva illi, in linea ta' principju, il-kapitolu hu fatt processwali li jgib mieghu effetti specifici, espressament previsti u determinati mil-ligi taht il-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta [vide Art. 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 li l-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 imsejha konfessjoni gudizzjarja). Imma dana ma jfissirx 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….."*

Magħdud ma' dan, it-Tribunal iqis ukoll dak li ntqal fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet "**Borg and Aquilina Ltd Vs John Cuschieri et"[10]:**

*"In-nuqqas ta' twegiba ghall-interrogatorju kostitwit bil-kapitolu, ghalkemm ghandu valur ta' ammissjoni tal-fatt dedott, jibqa' b'danakollu, argoment indizzjarju ta' prova soggett ghall-valutazzjoni ampja tal-provi minn Qorti. Jista' jaghti l-kaz, allura, illi mill-apprezzament relattiv li jsir dik l-istess prova indizzjarja mhux bilfors tassumi tifsira probatorja ghaf-favur ta' l-attur u kontra l-persuna kapitolata. "Ghal tali konkluzjoni l-gudikant ghandu jasal biss wara li jkun ivvaluta kull element iehor tal-provi" ("****Giuseppe Wismayer -vs- Giovanni Magro****", Qorti tal-Kummerc, 24 ta' Novembru, 1934). Konsiderazzjoni din ri-affermata fid-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell tat-28 ta' April 2000 in re: "****James Trapani et -vs- Vincent Cilia****", u fejn inghad illi "l-kapitoli*

[10] App Ċiv Nru: 287/2008/1 mogħtija nhar il-5 ta' Marzu 2010

jitqiesu konfessati pero' 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"…"[11]

<u>It-Tribunal jikkonsidra wkoll</u>

Illi skont kif diġa' ġie indikat aktar 'il fuq, il-konvenut, għalkemm debitament mgħarraf bl-Avviż tat-Talba u nnotifikat skont il-liġi, naqas li jippreżenta risposta u naqas ukoll li jidher f'xi seduta jew oħra, u għalhekk waqa' fi stat ta' Kontumaċja.

Illi it-Tribunal xorta waħda jeħtieġ jevalwa l-provi kollha prodotti, u huwa obbligat li janalizza din l-ammissjoni flimkien ma' kull prova oħra u dana anke fid-dawl tal-ġurisprudenza kollha fuq kwotata. Għalhekk it-Tribunal sejjer jagħmel analiżi tal-atti proċesswali kollha tal-każ odjern u dan sabiex eventwalment jiġi determinat jekk permezz tal-provi mressqa mis-soċjeta' attriċi, it-talba ta' l-istess soċjeta' attriċi għandhiex tiġi milqugħa.

Stante illi il-konvenut, għalkemm imsejjaħ diversi drabi baqa' ma deherx u lanqas ma ppreżenta risposta fiż-żmien mogħti mil-liġi, it-Tribunal kif diversament presedut, iddikjara lill-konvenut bħala kontumaċi.[12] Fil-konfront tal-imsemmi konvenut ġie preżentat kapitolu mis-soċjeta' attriċi fl-udjenza tal-24 ta' Settembru, 2024, li jinsab a fol 20 tal-atti proċesswali.

---

[11] Il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) kompliet tirrijaferma dawn il-konsiderazzjonijiet anke f'sentenzi oħra fosthom dik fl-ismijiet "**Absolute Services Ltd v. Stefan Darmenia"**, mogħtija fil-11 ta' Novembru, 2020. Ara wkoll sentenza ta' dan it-Tribunal, iżda diversament presedut, "**Complex Co. Ltd v. Clive May"**, mogħtija fis-27 ta' Mejju, 2021.

[12] Verbal tas-seduta tatl-24 ta' Settembru 2024 tas-seduta miżmuma quddiem it-Tribunal diversament presedut, liema verbal jinsab a fol 19

Dan il-kapitolu ġie dikjarat bħala mistqarr fl-udjenza suċċessiva, hekk kif reġistrat fil-verbal tal-udjenza tal-10 ta' April 2025, u dan peress li l-konvenut naqas milli jirreġistra dehra biex iwieġeb għal tali kapitolu. Fid-dawl ta' tali omissjoni, l-istess kapitolu kien jistħoqqlu jiġi emmnut. Għalhekk dan għandu jittieħed bħala mistqarr. Dan kollu ġie debitament puntwaliżżat fil-verbal tal-udjenza imsemmija.

Fis-seduta tal-10 ta' April, 2024, xehed **Nazzareno Vassallo**[13] in eżami prodott mill-attriċi fejn bil-ġurament tiegħu bħala rappreżentant tas-soċjeta' attriċi San Martin Estates Limited, iddikjara illi huwa jokkupa l-kariga ta' Chairman tal-kumpanija, u huwa kkonferma illi l-ammont dovut hu dak ta' elfejn, mitejn, erbgħa u erbgħin ewro, u sebgħa u disgħin ċenteżmi (€2,244.97). Ix-xhud spjega li dan jirrappreżenta ammont ta' kera sa meta l-konvenut abbanduna l-kirja, u kif ukoll ammont dovut fuq kontijiet ta' dawl u ilma, u li l-konvenut kien jikri l-fond magħruf bħala Laverna, mingħand is-soċjeta' attriċi. Ix-xhud stqarr ukoll illi l-konvenut kemm-il darba wiegħed li se jibda jħallas hu imma qatt ma wasal.

L-istess xhud ppreżenta dokument immarkat bħala "Dok NV1", bħala rendikont ta' kif wasal għall-figura totali msemmija, liema dokument jinsab a fol 37 tal-atti proċesswali. Huwa ppreżenta wkoll il-ftehim ta' kirja ffirmat, li sar bejn rappreżentanta tas-soċjeta' attriċi u l-konvenut u li jinsab mmarkat bħala dok "NV2" u jinsab a fol 38 et seq tal-atti proċesswali.

Illi l-kapitolu jistħoqq li jkun emmnut u għalhekk għandu jittieħed bħala mistqarr.

[13] Xiehda mogħtija fis-seduta ta' nhar il-Ħamis, 11 ta' Lulju, 2024 li tinsab a fol 33 et seq

Għalhekk, fid-dawl tal-provi indikati hawn fuq li ġew imressqa mis-soċjeta' attriċi, t-Tribunal huwa sodisfatt li t-talbiet tas-soċjetà attriċi ġew sodisfaċentement ippruvati u jimmeritaw akkoljiment. Tali provi ma ġew bl-ebda mod kontradetti u dan it-Tribunal, wara li eżamina bir-reqqa l-istess fil-kwadru probatorju intier, ma jiddubitax mill-veraċita' u r-rilevanza tagħhom.

Decide

Għaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża billi jilqa' t-talbiet kollha tas-soċjeta' attriċi u konsegwentement jikkundanna lill-konvenut iħallas lis-soċjeta' attriċi s-somma ta' elfejn, mitejn, erbgħa u erbgħin ewro, u sebgħa u disgħin ċenteżmi (€2,244.97), bl-imgħax li għandu jiġi kkalkulat b'rata mhux ogħla mir-rata massima permessa skont il-liġi, dekorribbli mill-20 ta' Jannar, 2023, sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ġudizzjarji marbuta ma' dawn il-proċeduri, u kif ukoll dawk in konnessjoni mal-Mandat ta' Qbid Kawtelatorju ppreżentat kontestwalment fl-20 ta' Jannar 2023, jitħallsu unikament mill-konvenut.

ft. Avv. Dr. Graziella Tanti
Ġudikatur

ft. Adrian Pace
Deputat Reġistratur