**FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR**

**Gudikatur: Dr. Philip M. Magri LL.D; M.A. (Fin.Serv); M.Phil (Melit); M.A. (Melit).**

**Seduta ta' nhar l-Erbgha, 27 ta' Jannar, 2021**

**Talba Nru: 116/2020PM1**

**Alexander Muscat Azzopardi fil-kapacita` tieghu bhala amministratur ta' St Paul's Court Owner's Association Condominium**

**V.**

**Carmelo Vella (ID Nru. 319064(M))**

**It-Tribunal,**

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fil-25 ta' Gunju, 2020 permezz ta' liema l-attur talab li t-Tribunal jikkundanna lill-konvenut ihallsu is-somma ta' sitt mija u sebgha euros u sitta u erbghin centezmi (€607.46) rapprezentanti sehem tieghu ghal kontribuzzjoni annwali ta'spejjez ordinarji, manteniment, preservazzjoni u uzu tal-komun, tal-appartamenti formanti parti mill-condominium sitwati gewwa St. Paul's Court, Triq il-Qroll, Bugibba bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali kontra l-konvenut ingunt in subizzjoni.

Ra l-i*statement of account* datat 29 ta'Mejju, 2020 anness mal-istess avviz.

Ra r-risposta tal-konvenut datata 31 ta' Lulju, 2020 permezz ta' liema l-konvenut eccepixxa illi:

1. Ir-rikorrenti huwa l-amministratur prezenti tal-condominium ta' appartamenti gewwa St. Paul's Court, Triq il-Qroll, Bugibba u l-esponenti huwa sid appartament gewwa l-istess kumpless.
2. Qabel ir-rikorrenti beda jaqdi l-funzjonijiet tieghu ta' amministratur, il-kumpanija FM Core Condominium Administration Limited (C68910) kienet taqdi tali funzjonijiet flimkien mal-kumitat amministrattiv li kienu jassistu lill-amministratur tal-gurnata.
3. Fl-istess kumitat tas-sena 2017/2018 kien hemm certu Carmelo Dimech, li huwa wkoll residenti fl-istess blokka li fiha jirrisjedi l-esponenti u, bi qbil mal-amministratur, Dimech kien gabar xi whud mill-pagamenti dovuti ghall-manteniment u kontribuzzjoni tal-appartament, inkluz il-kontribuzzjoni rapprezentanti sehem l-esponenti fis-somma ta' €551.56.
4. L-esponenti kien infurmat li l-ircevuta kellha tinhareg minghand l-amministratur proprju u tintbaghat lill-esponenti direttament u mhux tramite Dimech, izda l-esponenti baqa' qatt ma rcieva tali ircevuta, anke sa wara li nbidel l-amministratur.
5. A kuntrarju ta' dak indikat fl-avviz is-somma li kienet dovuta mill-esponenti ghas-sena 2017/2018 ma kenitx €607.46 imma ta'€551.56 u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti zgur li ma jistghux jirrizultaw billi dak dedott fit-talbiet ma jirriflettix il-fatti proprji.
6. Fil-mertu l-pretensjoni tal-attur huma (sic) infondati fil-fatt u fid-dritt billi l-esponenti hallas il-kontribuzzjoni tieghu lil-membru tal-kumitat tal-amministrazzjoni Carmelo Dimech u b'hekk l-allegat debitu kontrih ma baqax dovut.
7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra n-nota tal-konvenut b' anness maghha l-affidavit ta' Carmelo Dimech.

Sema' x-xhieda ta' Carmelo Dimech, tal-attur u ta' Ivan Cassar waqt is-seduta tad-9 ta' Novembru, 2020.

Sema' t-trattazzjoni bil-fomm tal-avukati difensuri tal-partijiet waqt is-seduta tat- 18 ta' Jannar, 2021.

Ra li l-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

**Ikkunsidra**

Illi permezz ta'din il-kawza l-attur qieghed jitlob minghand il-konvenut il-hlas tas-somma ta' €607.46 rapprezentanti rapprezentanti sehem tieghu ghal kontribuzzjoni annwali ta' spejjez ordinarji, manteniment, preservazzjoni u uzu tal-komun, tal-appartamenti formanti parti mill-condominium sitwati gewwa St. Paul's Court, Triq il-Qroll, Bugibba, inkluzi wkoll spejjez legali. Da parti tieghu il-konvenut qieghed jilqa' ghal tali talba billi jikkontendi li huwa m'huwiex debitur f'tali somma u dana ghaliex huwa kien hallasha tramite l-intervent ta' ko-kondominus iehor, certu Charles Dimech li kien ukoll membru tal-kumitat amministrattiv tal-istess Condominium.

Illi, in materja ta' pagament huwa risaput li ghalkemm l-oneru tal-prova tal-istess jinsab fuq il-konvenut allegat debitur, tali oneru ma jistax iservi sabiex jehles lill-attur milli jipprova, almenu fuq bilanc ta' probabiltajiet, id-debitu civili allegat minnu. Hekk li jinsab deciz li:

> *Bhala konsiderazzjoni legali dwar in-natura tal-oneru tal-provi in materja ta' pagamenti ta' debiti civili l-Qorti tirritjeni, li, ghalkemm kif dejjem gie ritenut, il-konvenut allegat debitur ghandu jipprova il-pagament li hu jallega, f'kaz ta' dubju ragonevoli jekk l-ammont ghadux dovut jew le, dan id-dubbju ghandu dejjem imur favur il-konvenut, ghax l-oneru tal-prova tad-debitu jibqa' fuq l-attur mill-bidu sa l-ahhar tal-kawza ghax hu jallega d-debitu u kulhadd ghandu jipprova l-allegazzjoni tieghu. U fil-kaz ta' konflitt serju bejn il-kontendenti fuq il-provi nkombenti rispettivament lilhom, cioe l-attur l-esigibilita` u l-konvenut is-soluzzjoni tad-debitu, n-nuqqas tat-tieni ma tikkolmax il-lakuna probatizja tal-ewwel u jibqa' dejjem jimpera l-*

*principju "actore non probante reus absolvitur. L-attur li jallega d-debitu ma jistax jiskarta l-oneru tieghu fuq il-principju l-iehor "reusin excipiendo fit actor", ghax, jerga' jinghad, l-oneru centrali tal-akkuza jibqa' fuqu. Altrimenti f'kull kaz ta' konflitt ikun facli ghall-attur jirbah avolja l-Qorti tibqa' sospiza fi stat ta' dubju jekk hemmx debitu.* (**MALTACOM P.L.C. vs GALEA PACE KURT** App. Inf. 19 ta'Mejju, 2004.

Hekk ukoll gie deciz mill-istess Onor. Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) permezz tas-sentenzi fl-ismijiet **ABELA FITZPATRICK IAN NOE vs WEB TRADING LIMITED** datata 24 ta' Novembru, 2003 u **MILLER DISTRIBUTORS LIMITED vs MULTI TOYS LIMITED** datata 16 ta' Dicembru, 2002).

Illi hekk ukoll il-Qrati Taghna dejjem irritenew bhala validu l-pagament maghmul minn terza persuna li tagixxi f' isem u ghall-harsien tad-debitur (f'dan is-sens **EMANUELE CARUANA vs AVV DR GIOVANNI BONELLO ET NE** deciza mill-Onor. Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-20 ta'Jannar, 1965).

Illi fil-fatt, fil-kaz in ezami, il-konvenut jallega li huwa hallas is-somma ta' €551.56 billi dan ghaddiha, kif inghad, lil certu Charles Dimech li jidher li f'tali rigward kien jagixxi bhala intermedjarju bejn xi familji residenti fil-kondominju u d-diversi amministraturi barranin li gew appuntati minn zmien ghal zmien. F'tali rigward il-konvenut ma xehedx f'dawn il-proceduri imma, a sostenn tat-tezi tieghu, xehed l-istess Charles Dimech kemm permezz tal-affidavit tieghu fejn dan stqarr: "*Qabel Alex Muscat Azzopardi kien mahtur bhala amministratur tal-kumpless taghna, **jien kont fil-kumitat tal-amministrazzjoni tas-sena 2017/2018 u bi qbil mal-amministratur ta'dak iz-zmien kont gbart ftit mill-pagamenti dovuti ghal kontribuzzjoni annwali ta'spejjez ordinarji, manteniment u preservazzjoni u uzu tal-komun tal-condominium. Fil-fatt jien kont gbart il-pagamenti ta'hames (5) familji, fosthom, tas-sur Charlie Vella (…) Jien kont ghaddejt il-flus ta' Charlie Vella, flimkien mal-flus tal-erba' familji l-ohra lill-amministratur ta'dak iz-zmien. Ahna bqajna li hu (l-amministratur) kellu jibghat l-ircevuti direttament lill-familji u hekk kien gara, izda ghal xi raguni Charlie Vella qatt ma rcieva tieghu***" u kif ukoll in kontro-ezami fejn kompla jsostni li "*Qed nigi mistoqsi jekk jiena allura hux cert li allura ghaddejtx dawn il-pagamenti nghid iva cert,*

*niftakar li jiena kelli niltaqa' ma' dan l-amministratur, kont iltqajt ma' Charlie Vella u Charlie Vella kien ghaddieli l-flus biex nghaddihomlu halli nevitalu li joqghod jinqala huwa stess.*"

Illi t-Tribunal isib li l-attur ftit li xejn seta' jaghmel sabiex jikkontrobatti personalment din ix-xhieda tenut kont tal-fatt li l-ammont reklamat fil-fatt jirreferi ghal kontribuzzjonijiet li saru dovuti (u wkoll, skont il-konvenut, imhallsin) qabel ma gie appuntat hu bhala amministratur. Fil-fatt huwa gustament harrek lir-rapprezentanti tal-amministratur ta' qablu (Ivan Cassar ghal Complex Company Limited) fejn dan ezebixxi dokumenti li jirreferu ghall-mizata bhala dovuta u xehed li "(f)*uq mistoqsija tat-Tribunal nghid illi jiena m`ghandix amment li dan is-Sur Dimech qatt lilna ghaddielna xi pagamenti ta' xi mizati li kienu dovuti li ma kienux jappartjenu lilu*''.

Illi huwa car li t-Tribunal huwa hawnhekk rinfaccjat b'kunflitt serju ta' provi fejn parti tallega li hallset l-ammont pretiz tramite terzi u l-attur li f'tali rigward qieghed ukoll jistrieh fuq l-informazzjoni li giet mghoddija lilu minn terzi u li kienu jindikaw lill-konvenut bhala debitur tal-Assocjazzjoni. F'tali cirkostanzi it-Tribunal ihoss li, fin-nuqqas ta' ricevuta ta' hlas u in linea mal-principji hawn fuq surreferiti, jinkombi fuq l-istess Tribunal l-obbligu li jqis il-provi kollha prodotti mill-partijiet rispettivi sabiex jiddetermina liema parti irnexxielha teghleb l-oneru tal-prova mqieghed fuqha.

Illi f'tali rigward jehtieg jinghad li l-konvenut certament irnexxielu jipprova t-tielet eccezzjoni tieghu li huwa ghadda l-pagament dovut minnu lil Charles Dimech tramite l-konferma personali minn dan tal-ahhar. Jifdal allura sabiex jigi determinat jekk il-konvenut irnexxielux jipprova wkoll li l-istess xhud Dimech ghadda l-pagament tieghu lill-amministraturi taz-zmien jew li Dimech kien awtorizzat minnhom li jirrapprezentahom anke ai fini ta' pagamenti. Hawn ukoll Dimech jikkonferma li, kif gie citat hawn fuq, "*jien kont fil-kumitat tal-amministrazzjoni tas-sena 2017/2018 u bi qbil mal-amministratur ta'dak iz-zmien kont gbart ftit mill-pagamenti dovuti ghal kontribuzzjoni annwali"* u tali xhieda baqghet mhux kontradetta tant illi l-istess Cassar, ghalkemm jixhed li huwa ma jiftakarx li Dimech kien jghaddi pagamenti a nom ta' terzi xehed ukoll li "(f)*uq mistoqsija tat-Tribunal nghid illi jiena lix-xhud Carmelo Dimech jiena nafu. Nghid li lil dan Dimech nafu aktar mill-okkupanti l-ohrajn peress li jiena*

*nikkonsidrah bhala membru mhux ufficjali tal-kumitat. Kien membru mhux ufficjali ghax kien jghin lil assocjazzjoni*". Jidher, fil-fatt, li tenut kont tan-numru sostanzjali ta' appartamenti li jikkostitiwixxu l-kondominju li fih jabitaw kemm Dimech u l-konvenut (Dimech xehed li hemm "*tmin blokok ta'sittax-il flat kull blokk*") hija prassi pjuttost regolari li wiehed mill-condomini jigbor u jghaddi l-pagamenti dovuti minn ghadd ta' familji lill-amministratur relattiv. Hekk jidher illi fil-fatt gara wkoll meta certu Fitzgerald hallas is-somma ta' €600 a nom u in rapprezentanza tal-istess konvenut. It-Tribunal jinnota li f'dan il-kaz l-amministratur jidher li hareg ricevuta li tindika li l-pagament sar minn Fitzgareld minghajr ebda indikazzjoni li tali pagament sar a nom u a beneficcju tal-konvenut (ara f'dan is-sens ricevuta datata 15 t' Ottubru, 2018 ezebita a fol. 36 tal-process). It-Tribunal, filwaqt li japprezza id-diffikulta' li jista' jkun hemm sabiex jingabru somom minn diversi condomini *multo magis* meta l-pagament isir bi flus kontanti minn persuna wahda a nom ta' diversi familji, isib ukoll li l-pratika li jingabru l-pagamenti minn condomini wiehed u dawn jigu mghoddija lill-amministratur relattiv ma jehlisx lill-amministratur mill-obbligu tieghu li minnufih johrog ricevuta li ghandha tindika kjarament min wettaq il-hlas u meta tali hlas ikun qed jigi imwettaq a nom ta' terzi, min hu t-terz li a nom tieghu sar tali hlas. Hekk biss jistghu jigu evitati problemi bhal dawk naxxenti mill-kaz in ezami. Hekk ukoll jidher li, fil-kaz in ezami, fil-kaz tal-pagament dovut ghas-snin 2017/2018, meta l-konvenut gie riskontrat bin-nuqqas ta' hlas tieghu mill-attur huwa mal-ewwel indika li huwa kien wettaq tali pagament tramite Dimech (f'dan is-sens ix-xhieda moghtija mill-istess attur waqt is-seduta tad-9 ta' Novembru, 2020). La l-attur u lanqas l-awturi tieghu ma ggustifikaw fl-ewwel lok in-nuqqas taghhom li jiehdu azzjoni fil-pront kontra l-konvenut ghall-allegat debitu tieghu u, fil-fatt, l-istess xhud Ivan Cassar jidher li kkonfonda lill-konvenut ma' Charles Dimech meta xehed li "*Nghid li effettivament meta jiena kont qed nirreferi ghal persuna li jiena kont incempilla biex thallas u dan dejjem kien jittrateni u baqa' ma hallasx din hemmhekk kont qed nirreferi ghal persuna li harget qabli u cioe' ghas-Sur Dimech. Nghid li fil-fatt is-Sur Dimech baqa' sal-ahhar ma hallasx.*" F'tali rigward it-Tribunal isib li tali fatturi certament li jincidu fuq il-verosimiljanza tal-allegazzjoni attrici li l-konvenut ma hallasx il-kreditu pretiz minnu.

It-Tribunal fela bir-reqqa d-dokumenti ezebiti mill-attur u wkoll minn Ivan Cassar. It-Tribunal jinnota li skont id-dokument relattiv ghas-snin 2017/2018 (Dok. IC1 a fol. 30 tal-process) il-konvenut jinsab indikat bhala debitur fis-somma ta' €551.56 filwaqt li Dimech jinsab debitur fis-somma ferm ikbar ta' €1301.56. Madanakollu fis-sena ta' wara jidher li kemm Dimech u kif ukoll il-konvenut huma debituri fis-somma identika ta' €551.56 (a fol. 38 tal-process). Ma tressqet ebda prova mill-attur dwar kif, fuq medda ta' sena, Dimech hallas is-somma kollha dovuta minnu salv ghas-somma msemmija ta' €551.56 u lil liema amministratur kien sehh tali pagament, dana tanut kont tal-fatt li, skont Cassar, Dimech kien baqa' jittrattjeni fil-pagamenti tieghu sakemm l-amministrazzjoni kienet ghadha f'idejh. Ghalkemm ix-xhud Cassar stqarr li s-somom kienu jigu ccekkjati ghal darbtejn – kemm minn martu u kif ukoll minn Roxanne Cassar Bernard - dawn baqghu ma tressqux bhala xhieda f'dawn il-proceduri sabiex jikkonfermaw jew jichdu l-pagamenti li rcevew minghand Dimech. Lanqas ma tressqet xi prova li kien jinhareg *statement* regolari lill-konvenut odjern li l-ammont kien ghadu dovut minnu (bhala dak anness mal-avviz) jew li saret xi komunikazzjoni mieghu bil-kitba jew bit-telefon sabiex tingibed l-attenzjoni tieghu ghall-ammont li skont l-amministratur taz-zmien kien ghadu jidher dovut minnu. Anzi, Cassar jikkonferma li lill-konvenut "*qatt ma kellimtu bit-telefon*" anke jekk "*Konna nikkomunikaw ma' nies li ghandhom ihallsu jew bl-email jekk ikunu nies ta' e-mail jew inkella permezz ta' telefonati*". Lanqas ma jidher li sar xi tentattiv ta' komunikazzjoni ma' Dimech wara li l-konvenut indika bl-aktar mod car li huwa kien hallas tramite l-intervent tieghu. Certament ukoll ebda wahda mill-partijiet f'dawn il-proceduri ma ghamlet xi tentattiv sabiex issejjah lil Dimech f'dawn il-proceduri.

Bhala fatt, kellu jinbidel l-amministratur darbtejn qabel ma gie deciz li tittiehed l-azzjoni odjerna mill-attur amministratur odjern a bazi ta' dokumenti li huwa kien ircieva minghand ta' qablu u li ta' qablu kienu wkoll ircevew minghand ta' qabilhom. F'dawn il-proceduri baqghu ukoll qatt ma xehdu rapprezentanti ta' FM Core u cioe` tal-amministraturi precedenti ghall-attur.

Illi avut rigward ghas-surreferit it-Tribunal ma jistax ma jsibx li jekk il-konvenut irnexxielu jeghleb l-oneru tal-prova tieghu u jipprova, almenu fuq bilanc ta'

probabiltajiet, li huwa wettaq il-pagament tieghu lill-amministraturi taz-zmien tramite l-intervent ta’ Charles Dimech li dak iz-zmien kien ikopri r-rwol ta’ membru tal-kumitat amministrattiv tal-condominium, min-naha tieghu, l-attur certament ma rnexxielux jeghleb il-oneru li kien konsegwentement jinkombi fuqu li tali pagament ma kienx sar lill-amministraturi precedenti ghalih u kwindi li l-kreditu pretiz minnu kien ghadu dovut.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jaqta’ u jiddeciedi dan il-kaz billi, filwaqt li jilqa’ l-ewwel, it-tieni, it-tielet, ir-raba’u s-sitt eccezzjonijiet tal-konvenut, jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-bqija tal-eccezzjonijiet u konsegwentement jichad it-talba attrici bl-ispejjez kontra l-istess attur.

**Avukat Dr. Philip M. Magri LL.D. M.A. (Fin. Serv.) M.Phil.**

**Gudikatur**