# Fit-Tribunal tal-Konsumatur

**James Attard**

**Vs**

**Victor Estate Property Management - Bajada & Micallef Ltd**

**CCT 125/26/MM**

**Illum,** 3 ta' Novembru 2026

**It-Tribunal**

Ra l-avviż tat-talba fil-kawża CCT 125/26/MM, imressqa minn James Attard kontra Victor Estate Property Management – Bajada & Micallef Ltd, li permezz tiegħu r-rikorrent qiegħed jitlob il-ħlas tas-somma ta' ħames mitt ewro u disa' ċenteżmi (€500.09), b'rabta ma' allegati nuqqasijiet fil-provvista ta' servizzi ta' amministrazzjoni tal-kondominju magħruf bħala Il-Warda, Blokk E, f'Ta' Sannat, Għawdex;

Ra l-ispjegazzjoni dettaljata tat-talba, kif ukoll id-dokumenti esebiti mir-rikorrent u mmarkati, fost oħrajn, Dok. 1 sa Dok. 15, li jinkludu r-rendikont tal-blokk, dokumenti dwar il-kontijiet tal-partijiet komuni, il-korrispondenza dwar is-Sim Card tal-lift, il-fatturi tal-amministrazzjoni, l-korrispondenza dwar l-assigurazzjoni u d-dokumenti marbuta mat-trasferiment tal-amministrazzjoni;

Ra l-verbal tas-seduta tal-20 ta' Ottubru 2026, li minnu jirriżulta illi r-rikorrent deher permezz ta' kollegament virtwali u kkonferma bil-ġurament il-kontenut tat-talba u d-dokumenti tiegħu;
Ra li s-soċjetà intimata ma ppreżentatx risposta, iżda li, matul l-istess seduta, deher għaliha Jean Paul Bajada, li ddikjara illi ma kellux aktar sottomissjonijiet jew dokumenti x'jipproduċi;
Ra l-atti kollha tal-kawża;

**Ikkunsidra:**

It-Tribunal jinnota li s-soċjeta intimata hija kontumaċi. Illi fuq tema legali, l-Qorti tal-Appell Superjuri) fil-kawża fl-ismijiet **Noel Calleja et v. Middle Sea Valletta Life Assurance**, deċiża fid-29 ta' Jannar 2005 ingħad *"L-istitut tal-kontumacja huwa msejjes fuq il-presuppost li l-imħarrek, bin-nuqqas tiegħu li jwieġeb għax-xilja u t-talba da parti tal-attriċi, ikun wera dispett lejn is-sejħa*

*għall-Qorti biex jidher quddiemha, liema dispett il-liġi tħares lejh bħala għemil li jistħoqqlu piena – dik li ma jkunx jista' jindahal fit-tressiq ta' provi billi dan jammonta għal forma ta' dižordni soċjali. Maż-żmien il-qrati Maltin iddeċidew li r-rigorozita` tal-proċedura għandha tiġi mitigata fis-sens li fejn il-Qorti tkun sodisfatta li ma kien hemm ebda nuqqas volut min naħa tal-persuna mħarrka li jista' jammonta għall-ħtija, m'għandu jkun hemm l-ebda diffikulta` li l-kontumaċja titqies bħala waħda ġustifikata. Di fatti l-ġurisprudenza interpretattiva stabbiliet ċertu fatturi li jirrendu l-kontumaċja mhux ġustifikabbli. Dawn huma fil-każ li l-kontumacja: kienet volontarja jew kolpuża; jew priva minn kawża ġusta; jew mankanza ta' impediment legittimu da parti tal-imħarrek li kien poġġa lill-istess fl-impossibilita` jew f'diffikulta` gravi li jippreżenta n-nota tal-eċċezzjonijiet tiegħu; jew ma kienx każ ta' żball invinċibbli."*

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Market Handle Limited (C-49546) vs. Fahrenheit Freight Forwarders Co. Limited (C – 17421); Elaine Sant Galea u Alfa Company Limited** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Jannar 2012, ingħad li *"Illi l-prinċipji li jirregolaw jekk il-kontumaċja hijiex bi ħtija jew le, ġew għadd ta' drabi mfissra u elenkati. Il-prinċipji huma li: (a) il-kontumaċja mhix ġustifikata jekk kienet volontarja; (b) jew jekk kienet kolpuża; (ċ) li jeħtieġ li biex tkun ġustifikata tiġi murija raġuni ġusta għas-sudisfazzjon tal-Qorti; (d) liema raġuni ġusta trid tissarraf f'impediment leġittimu; (e) li tali impediment irid ikun indipendenti mir-rieda tal-persuna kontumaċi; minbarra dan, (f) sabiex żball ikun meqjus bħala impediment leġittimu, irid ikun żball invinċibbli b'mod li (ġ) l-impediment leġittimu li jżomm lill-parti milli tressaq id-difiża tagħha jrid ikun dak li bnadi oħra ssejjaħ bħala una necessita' impellente di chiamata ad altri doveri imprescindibili; u (ħ) li l-impossibilita' li l-imħarrek jikkontesta t-talba jew li jidher għas-subizzjoni trid tkun gravi u fiżika jew, f'ċirkostanzi eċċezzjonali biss, waħda morali".* (Ara wkoll App. Ċiv: 12.12.1975 fil-kawża fl-imsijiet **Paul Grixti vs Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi**; u l-kawża fl-ismijiet **Joseph Naudi Montaldo noe vs Emmanuel Xuereb** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Frar 1995).

Illi fil-kawża fl-ismijiet **Beacom vs Spiteri Staines** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Diċembru 1993 (Kollez. Vol: LXXVII.iii.195) ingħad *"Illi sa minn dejjem, il-Qrati tagħna qiesu li jagħmlu differenza bejn il-kontumaċja b'tort u dik ġustifikabbli. Huma ssoktaw b'din il-linja wkoll sa dawn l-aħħar żminijiet u għarfu u fissru bejn dik il-parti mħarrka li turi disinteress assolut u l-oħra li turi kull fehma li tikkontesta l-kawża u li ma laħqitx għamlet dan jew ma laħqitx użat il-mezzi li tagħtiha l-liġi għal raġuni li ma kinitx taħti għaliha.* (Ara wkoll il-kawża fl-ismijiet **Francis Cutajar et vs Mariano Farruġia et** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili tal-5 ta' Mejju 2011).
Ikkunsidra wkoll illi n-nuqqas ta' dehra jew ta' risposta min-naħa tal-intimat ma jfissirx illi t-talba ġiet ammessa. Kif ġie mfisser, fost l-oħrajn, fis-sentenza **George Busuttil et vs Anthony Vassallo et**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru 2020, il-kontumaċja mhijiex ekwivalenti għal ammissjoni tal-pretensjonijiet attriċi. Għalhekk, anki f'dawn il-proċeduri, ir-rikorrent jibqa' obbligat iressaq provi li jiġġustifikaw it-talba tiegħu.

**Ikkunsidra:**

Illi, fil-qofol tagħha, din il-kawża tirrigwarda l-kwalità u t-twettiq tas-servizz ta' amministrazzjoni tal-kondominju li għalih kienu qed jikkontribwixxu s-sidien tal-appartamenti. Ir-rikorrent jilmenta, fost affarijiet oħrajn, dwar is-segwitu mogħti lill-linja ta' emerġenza tal-lift, il-ħlas ta' kontijiet tal-partijiet komuni, il-kontijiet maħruġa mis-soċjetà intimata, il-manutenzjoni, l-assigurazzjoni u l-konsenja tad-dokumenti meta ntemm l-inkarigu tal-amministratur.

Illi għandu l-ewwel jiġi stabbilit x'inhu d-dritt li r-rikorrent qiegħed jippretendi f'ismu proprju. Il-fatt li diversi nuqqasijiet allegati jirrigwardaw partijiet u servizzi komuni ma jfissirx neċessarjament li sid individwali jista' jitlob f'ismu l-ħlas jew ir-rifużjoni ta' somom li jappartjenu lil sidien oħrajn jew lill-patrimonju komuni tal-kondominju.

Illi skont l-artikolu 20 tal-Att dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur, Kapitolu 378, it-Tribunal għandu kompetenza fil-limiti preskritti mil-liġi dwar talbiet ta' konsumaturi fil-konfront ta' kummerċjanti għall-provvista ta' oġġetti jew servizzi. L-artikolu 21 tal-istess Att jipprovdi li l-vertenzi għandhom jiġu deċiżi skont il-mertu sostantiv, il-ġustizzja u l-ekwità. Madankollu, din id-dispożizzjoni ma teħlisx lill-parti li titlob kumpens mill-obbligu li turi kemm it-titolu tagħha kif ukoll il-bażi fattwali u l-ammont tat-talba.

Illi l-artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 16, jistabbilixxi l-prinċipju li l-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti bil-*bona fide*, filwaqt li l-artikoli 1125, 1135 u 1137 tal-istess Kodiċi huma rilevanti għar-responsabbiltà għan-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjonijiet u għad-danni li jkunu konsegwenza tiegħu. L-Att dwar il-Condominia, Kapitolu 398, u b'mod partikolari l-artikoli 16 u 17, jipprovdi l-qafas dwar il-funzjonijiet tal-amministratur u r-rappreżentanza tal-kondomini f'materji li jirrigwardaw il-partijiet komuni.

**Ikkunsidra:**

Illi mill-fattura maħruġa f'isem ir-rikorrent għall-Appartament 03 jirriżulta li l-miżata tal-amministrazzjoni attribwibbli għall-unità tiegħu kienet ta' €123.90, inkluża t-taxxa fuq il-valur miżjud. Dan l-ammont għandu jinżamm distint minn kontribuzzjonijiet oħra li kienu dovuti għall-ispejjeż komuni tal-blokk.

Illi r-rendikont tal-kondominju juri erba' kontribuzzjonijiet separati ta' €519.40 kull waħda. Barra minn hekk, mill-baġit jirriżulta li l-miżata annwali tal-amministrazzjoni għall-blokk kollu kienet ta' €420, flimkien ma' €75.60 taxxa fuq il-valur miżjud, jiġifieri €495.60 b'kollox. Dan it-total huwa konsistenti ma' erba' ishma individwali ta' €123.90, u mhux ma' miżata ta' €495.60 dovuta personalment mir-rikorrent.

Illi ma jirriżultax mill-atti li r-rikorrent kellu prokura jew awtorizzazzjoni oħra sabiex jitlob f'ismu proprju l-irkupru tal-miżati mħallsa mis-sidien l-oħrajn jew kumpens spettanti lill-kondominju inkwantu tali. Huwa għandu, naturalment, interess li jingħata servizz korrett fir-rigward tal-partijiet

komuni; iżda l-kundanna pekunjarja li tista' tingħata favur tiegħu trid tkun marbuta ma' preġudizzju li huwa intitolat jirrivendika personalment.

Illi dan il-punt irid jinżamm distint mill-kwistjoni jekk is-soċjetà intimata effettivament wettqitx l-obbligazzjonijiet tagħha. Il-prova ta' nuqqas fl-amministrazzjoni ma twassalx, awtomatikament u mingħajr aktar, għall-konklużjoni li r-rikorrent jista' jirkupra l-miżati kollha tal-blokk.

**Ikkunsidra:**

Illi l-provi l-aktar konkreti dwar nuqqas ta' segwitu amministrattiv jinsabu fil-korrispondenza marbuta mas-Sim Card tal-linja ta' emerġenza tal-lift. Fil-messaġġ tal-11 ta' Frar 2026, ir-rikorrent informa lis-soċjetà intimata li, waqt spezzjoni relatata ma' ħsara fil-lift, rappreżentant tal-kumpannija tal-manutenzjoni kien sab li s-Sim Card ma kinitx imwaħħla fil-post tagħha u li l-parti li kellha żżommha kienet miksura.

Illi fit-12 ta' Frar 2026 is-soċjetà intimata wieġbet illi kienet baghtet is-Sim Card lill-kumpannija tal-manutenzjoni f'Ottubru 2025. Madankollu, fil-korrispondenza sussegwenti, ir-rappreżentanti ta' Topserv iddikjaraw li ma kellhomx fil-pussess tagħhom il-karta msemmija u talbu li tingħatalhom. Din id-diskrepanza, meqjusa fid-dawl tal-perijodu li kien għadda, turi nuqqas ta' koordinazzjoni u verifika dwar servizz li kellu importanza diretta għas-sigurtà ta' min juża l-lift.

Illi minn dawn id-dokumenti ma jistax jingħad, b'ċertezza, li kienet is-soċjetà intimata li fiżikament kellha twaħħal is-sim card jew li kkawżat il-ħsara lill-apparat. Madankollu, bħala amministratur inkarigat mis-segwitu tas-servizzi komuni, kien mistenni minnha li tivverifika li s-servizz ta' emerġenza kien effettivament operattiv. Is-sempliċi allegazzjoni li s-sim card kienet intbagħtet, mingħajr verifika effettiva li l-linja kienet taħdem, ma tissodisfax kompletament dak id-dmir ta' diliġenza.

Illi fir-rigward tal-kontijiet tas-servizzi tal-partijiet komuni, il-korrispondenza u d-dokumenti relatati mat-trasferiment tal-amministrazzjoni juru diskrepanzi bejn il-mod kif ċerti spejjeż kienu riflessi fir-rendikont u ż-żmien meta dawn effettivament tħallsu. Id-dokumenti tal-ARMS u l-prova tal-ħlas magħmul f'Ġunju 2026 huma konsistenti mal-ilment li ċerti kontijiet ma tħallsux fil-ħin u li ġew akkumulati imgħaxijiet.

Illi dan jikkostitwixxi prova ta' nuqqas ta' segwitu amministrattiv; iżda l-imgħax ta' €4.49 identifikat mir-rikorrent jidher li huwa marbut ma' kont tal-partijiet komuni. Ma tressqitx prova li l-imsemmi ammont tħallas mir-rikorrent waħdu jew li, skont ir-relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet, jista' jiġi rkuprat minnu personalment u fl-intier tiegħu.

Illi l-korrispondenza tad-29 ta' Jannar u tal-4 ta' Marzu 2026 turi wkoll li s-soċjetà intimata rrikonoxxiet żbalji fis-sistema tagħha u ħassret fatturi li ma kellhomx jinħarġu. Dan huwa element li jikkorrobora l-ilment dwar difetti fl-amministrazzjoni. Madankollu, l-ħruġ ta' fattura żbaljata, waħdu, ma jfissirx li l-ammont inġabar jew li ġie ppruvat dannu finanzjarju separat.

Illi l-apoloġija li tidher fil-korrispondenza ta' Jean Paul Bajada hija wkoll rilevanti. Fiha ġew rikonoxxuti inkonvenjenzi u diffikultajiet fis-servizz matul perijodu ta' riorganizzazzjoni interna. Din għandha titqies bħala konferma tal-eżistenza ta' ċerti nuqqasijiet ġenerali, iżda mhux bħala ammissjoni awtomatika ta' kull wieħed mill-ilmenti jew tas-somma kollha mitluba mir-rikorrent.

Illi dwar l-assigurazzjoni, is-soċjetà intimata sostniet fil-korrispondenza dwar it-trasferiment tal-amministrazzjoni li kienet iżżomm kopertura fuq bażi kollettiva għal binjiet amministrati minnha. L-assenza fl-atti ta' kopja ta' polza individwali għall-blokk inkwistjoni ma tippermettix, mingħajr prova oħra, il-konklużjoni definittiva li l-bini kien għal kollox mhux assigurat. L-istess prudenza hija meħtieġa fir-rigward tal-allegazzjonijiet dwar tagħmir għas-sigurtà, tiswijiet u obbligazzjonijiet oħra ta' manutenzjoni, li għalihom ma ġiex ippruvat dannu separat u determinat.

Illi, min-naħa l-oħra, il-provi lanqas ma jiġġustifikaw li jiġi konkluż li ma ngħata l-ebda servizz. Mir-rendikont jirriżulta li twettqu ċerti attivitajiet marbuta mal-ġbir tal-kontribuzzjonijiet u mal-ġestjoni tal-ispejjeż, filwaqt li teżisti wkoll fattura relatata ma' ftehim għall-manutenzjoni tal-lift tat-2 ta' Jannar 2026. Il-kwalità tas-servizz tista' għalhekk tkun ikkontestata, iżda ma jistax jingħad li kien hemm nuqqas assolut ta' prestazzjoni.

**Ikkunsidra:**

Illi t-Tribunal irid għalhekk jiddistingwi bejn żewġ aspetti: il-prova, li fil-fehma tiegħu teżisti, ta' nuqqasijiet materjali fit-twettiq tas-servizz ta' amministrazzjoni; u l-prova tas-somma li r-rikorrent għandu jedd jitlob lura f'ismu proprju. It-talba globali ta' €500.09 ma tistax tintlaqa' kollha, ladarba €495.60 jirrappreżentaw il-miżati amministrattivi relatati mal-erba' unitajiet u €4.49 jirreferu għal imgħax fuq kont komuni.

Illi, fir-rigward tal-miżata individwali ta' €123.90, il-provi juru li kien hemm prestazzjoni effettiva ta' ċerti servizzi, iżda wkoll nuqqasijiet serji fis-segwitu ta' aspetti essenzjali tal-amministrazzjoni. It-Tribunal iqis li l-konsumatur ma għandux jitħalla jġorr l-ispiża sħiħa ta' servizz li, f'dawn l-aspetti, ma ngħatax bid-diliġenza mistennija, filwaqt li, fl-istess ħin, għandha tingħata kunsiderazzjoni għall-parti tas-servizz li effettivament twettqet.

Illi huwa rilevanti wkoll li, fil-korrispondenza li pprećediet il-kawża, ir-rikorrent innifsu kien ippropona rifużjoni ta' nofs il-miżata tal-amministrazzjoni. Dik il-proposta mhijiex, waħedha, prova matematika tad-dannu; iżda hija konsistenti ma' evalwazzjoni proporzjonata tal-valur ta' servizz mogħti biss parzjalment kif dovut.

Għaldaqstant, fil-qafas tal-artikolu 21 tal-Kapitolu 378 u fid-dawl tal-provi kollha, it-Tribunal iqis bħala ġust u ekwu li s-somma li għandha titħallas lura lir-rikorrent tiġi stabbilita f'ħamsin fil-mija tal-miżata individwali tiegħu, jiġifieri wieħed u sittin ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€61.95).

**Deċiżjoni**

Għal dawn il-motivi, it-Tribunal, wara li ra l-artikoli 20 u 21 tal-Kapitolu 378, l-artikoli 993, 1125, 1135 u 1137 tal-Kapitolu 16 u l-artikoli 16 u 17 tal-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta, qiegħed:
jilqa' parzjalment it-talba tar-rikorrent James Attard u jikkundanna lis-soċjetà intimata Victor Estate Property Management – Bajada & Micallef Ltd tħallas lir-rikorrent is-somma ta' wieħed u sittin ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€61.95), bħala tnaqqis ekwitattiv fil-miżata tal-amministrazzjoni attribwibbli għall-unità tiegħu, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-ħlas effettiv;
jiċħad il-bqija tat-talba, għar-raġunijiet esposti f'din is-sentenza, partikolarment safejn din tirrigwarda ammonti dovuti lis-sidien l-oħrajn jew ammont marbut mal-kontijiet tal-partijiet komuni li r-rikorrent ma ppruvax li jista' jirkupra personalment;
jordna li, fiċ-ċirkustanzi u fid-dawl tas-suċċess parzjali tat-talba, kull parti tbati l-ispejjeż rispettivi tagħha.

**Avv. Dr Martha Mifsud**
**Arbitru**