Fit-Tribunal tal-Konsumatur

Carmel Spadaro

Vs

Proxy Services

CCT 92/25/MM

Illum, 21 ta' April 2026

It-Tribunal

Ra l-avviż tar-rikorrent ippreżentat fit-23 ta' Mejju 2025 fejn talab is-somma ta' elf mitejn u tmenin ewro (€1,280), rappreżentanti spejjeż biex jissewwew ħsarat fil-proprjeta' tagħhom. Ra illi s-soċjeta' intimata, debitament notifikata bl-avviz tat-talba u tas-smigh, ma daħħlet l-ebda risposta u ma deherx meta hekk imsejjah biex jixhed fis-seduta tal-14 ta' Ġunju 2025.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Sema' x-xhieda bil-ġurament.

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 inghad "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' diżordni 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

Illi r-rikorrent qiegħad jitlob is-somma ta' elf mitejn u tmenin ewro (€1,280), rappreżentanti spejjeż biex jissewwew ħsarat fil-proprjeta' tagħhom. Jirriżulta illi l-atturi qegħdin permezz tal-kawża odjerna jilmentaw u jsostnu illi minħabba nuqqas ta' manutenzjoni mis-soċjeta' intimata fil-vesti tagħha ta' amministratur tal-blokka, u nuqqas ta' osservanza tal-liġi fil-qadi ta' dmirijiethom skont l-artikolu 16(1)(d) tal-Att dwar il-Condominia, is-soċjeta' konvenuta kkaġunat diversi ħsarat fil-proprjeta' tagħhom fosthom fil-ħitan minn ġewwa u minn barra u fil-wires tad-dawl.

Ikkunsidra

Illi l-kawża odjerna hija waħda ta' danni, fejn ir-rikorrenti qegħdin jallegaw illi s-soċjeta' konvenuta, naqset mid-dmirijiet tagħha naxxenti mill-Att dwar il-Condominia u bl-inadempjenza tagħha ikkawżat diversi ħsarat fil-proprjeta' tal-atturi.

It-Tribunal eżamina l-atti kollha tal-kawża u l-provi mressqa mill-attur.
Ir-rikorrent, li huwa sid ta' appartament li jifforma parti minn kondominju, fetaħ dawn il-proċeduri kontra l-amministratur tal-imsemmi kondominju, billi allega li dan naqas milli jwettaq il-manutenzjoni meħtieġa tal-partijiet komuni tal-binja, u li bħala konsegwenza diretta ta' dan in-nuqqas, il-proprjetà privata tiegħu sofriet danni.

Qabel ma jidħol fil-mertu, it-Tribunal iqis neċessarju li jiddetermina jekk l-amministratur, fil-kapaċità personali tiegħu, huwiex il-parti xierqa li kontriha għandha titressaq tali azzjoni. Illi skont id-dispożizzjonijiet tal-Att dwar il-Kondominji (Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta), l-amministratur huwa nkarigat mill-ġestjoni tal-kondominju u mill-ħarsien u manutenzjoni tal-partijiet komuni, u jaġixxi bħala r-rappreżentant legali tal-kondominju, kemm ġudizzjarjament kif ukoll barra mill-qorti. Madankollu, l-obbligi relatati mal-manutenzjoni u l-preservazzjoni tal-partijiet komuni ma jaqgħux fuq l-amministratur fil-kapaċità personali tiegħu, iżda huma obbligi tal-kondominju nnifsu, jiġifieri tal-korp kollettiv tas-sidien tal-unitajiet.

Illi minn dan isegwi li, bħala regola ġenerali, kull responsabbiltà li tirriżulta minn nuqqas ta' manutenzjoni tal-partijiet komuni għandha tiġi attribwita lill-kondominju, rappreżentat mill-amministratur, u mhux lill-amministratur personalment. L-amministratur jista' biss jinżamm personalment responsabbli fejn jiġi ppruvat li huwa aġixxa bi traskuraġni, jew li naqas milli jwettaq id-dmirijiet tiegħu skont il-liġi b'mod li jikkostitwixxi tort personali.

Illi fil-każ odjern, ir-rikorrent idderieġa l-azzjoni tiegħu kontra l-amministratur personalment u mhux kontra l-kondominju bħala tali. Barra minn hekk, it-Tribunal josserva li ma ġiet prodotta ebda prova suffiċjenti li turi li l-amministratur aġixxa bi traskuraġni personali jew li naqas milli jwettaq id-dmirijiet tiegħu b'mod li jagħti lok għal responsabbiltà individwali. Jekk xejn, l-attur stess xehed li l-problemi fil-blokka kienu ġja preżenti fis-sena 2018 u ċioe' aktar minn sitt (6) snin qabel saret il-kawża odjerna, meta l-blokka kienet amministrata minn amministratur differenti u f'dak iż-żmien ġja ma kienx hemm qbil dawr kif kellu jsir ix-xogħol rimedjali.

Illi l-allegazzjonijiet tar-rikorrent jirrigwardaw prinċipalment nuqqas ta' manutenzjoni tal-partijiet komuni, li obbligu, kif diġà ġie spjegat, jaqa' fuq il-kondominju u mhux fuq l-amministratur fil-kapaċità personali tiegħu.

Illi f'dawn iċ-ċirkostanzi, it-Tribunal isib li l-azzjoni ġiet diretta kontra l-parti żbaljata u għalhekk ma tistax tiġi milqugħa.

Deċiżjoni

Għal motivi senjalati dan it-Tribunal qed jiċħad it-talba bl-ispejjeż kontra tiegħu.

Avv. Dr Martha Mifsud
Arbitru