QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT
DR RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.

Rikors Numru: 276/2019 RM

Dr Remigio Zammit Pace, Carmen Cutajar, John Dougall, u Henriette Dougall, Mario Cutajar, Paul Camilleri u Josianne Camilleri, Property Owners Limited (C22658), David Dowdall u Elizabeth Dowdall, Alain Mangion u Gaetano Cutajar bhala rapprezentant tas-sidien tal-appartamenti fil-blokka maghrufa bhala St. Anne Court, 64, Triq Bisazza, Sliema

-vs-

Café Cuba Limited (C 46846)

Illum, 26 ta' Ottubru 2020

Il-Qorti,

Rat ir-Rikorsipprezentat mill-atturi fid-29 ta' Novembru 2019 fejn talbu lil din il-Qorti tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallashom is-somma komplessiva ta' ghaxart elef Euro (€10,000), ammont li huwa wiehed cert u likwidu u li ghalaq, dovut lilhom, u li jikkonsisti fi hlasijiet naxxenti mill-kunntratt datat 29 ta' Mejju 2017 iffirmat bejn il-partijiet, partikolarment klawsola hamsa (5) tal-istess; kwantu ghas-somma ta' hamest elef Euro (€5,000) li ghalqet fl-1 ta' Jannar 2018 u kwantu ghas-somma ta' hamest elef Euro (€5,000) ohra, li ghalqet fl-1 ta' Jannar 2019, skont l-anness document immarkat 'Dok. A'.

Bl-ispejjez, inkluzi dik ta' l-ittra gudizzjarja datata 8 ta' Lulju 2019 (Numru 2536/2019) u dik datata 26 ta' Settembru 2019, bil-procedura tal-Artikolu 166A (Nru 2755/2019) u bl-imghax skont il-ligi.

Rat illi s-socjeta` konvenuta debitament notifikata bir-Rikors promotur u l-avviz tas-smigh tal-kawza fl-24 ta' Dicembru 2019[1], la dehret quddiem il-Qorti sabiex tikkontesta t-talba tal-atturi u lanqas ipprezentat Risposta formali fir-Registru tal-Qorti;

Semghet ix-xhieda u rat il-provi u d-dokumenti kollha;

Rat l-atti kollha;

Semghet lill-abbli difensur tal-atturi jitlob fis-seduta tat-12 ta' Ottubru 2020 sabiex il-Qorti tghaddi biex tippronunzja s-sentenza;

Rat illi din it-talba giet milqugha u illi l-kawza giet imhollija ghal-lum ghas-sentenza in difett ta' ostakolu;

Rat illi ma saret l-ebda talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza u illi ghaldaqstant ma jezisti l-ebda ostakolu sabiex is-sentenza tinghata llum;

Ikkunsidrat;

Illi t-talba tal-atturi hija ghall-hlas tas-somma ta' ghaxart elef Euro (€10,000) allegatament dovuta lilhom mis-socjeta` konvenuta abbazi ta' obbligazzjoni naxxenti minn skrittura privata konkluza bejn il-partijiet fid-29 ta' Mejju 2017.

---

[1] Ara referta fol. 21 *tergo*.

Minn ezami tal-atti u x-xhieda, jirrizulta illi s-socjeta` konvenuta topera, jew kienet topera, stabbiliment ta' ristorant fil-pjan terran tal-blokk tal-appartamenti bl-isem St. Anne's Court, gewwa 64, Bisazza Street, Sliema. Jirrizulta illi wara li s-sidien tad-diversi appartamenti sovrastanti dan l-istabbiliment, bdew isofru inkonvenjent minhabba l-operat tar-ristorant gestit mis-socjeta` konvenuta, partikolarment minhabba rwejjah u dhahen mill-uzu ta' wahda mic-cumniji tal-istabbiliment, huma waslu ghal ftehim mas-socjeta` konvenuta dwar *inter alia* dawk il-mizuri li kellhom jigu implimentati mill-istess konvenuta bil-hsieb li jitnaqqas l-inkonvenjent.

Fuq din l-iskrittura privata, konkluza fid-29 ta' Mejju 2017[2], l-attur Gaetano Cutajar deher in rapprezentanza tas-sidien tal-appartamenti fil-blokka izda ghalkemm il-firma tieghu fuq l-istess skrittura evidentement saret "*for and on behalf of ten apartment owners*", ma jirrizultax mit-termini tal-istess skrittura min, effettivament, huma s-sidien ta' dawn l-ghaxar appartamenti.

Fil-fehma tal-Qorti, din l-iskrittura xejn ma giet redatta b'mod felici ghaliex huwa nuqqas pjuttost gravi li ma gewx elenkati f'din l-iskrittura l-ismijiet tal-persuni li inkarigaw lil Gaetano Cutajar biex jirrapprezenta l-interessi taghhom fuq l-istess skrittura.

Izda minn ezami tal-atti u partikolarment mix-xhieda ta' Gaetano Cutajar, il-Qorti fehmet illi dawn l-ghaxar sidien tal-appartamenti huma l-istess persuni illi interpellaw lis-socjeta` konvenuta *inter alia* ghall-hlas tal-ammont ta' €5,000 permezz ta' ittra gudizzjarja numru 2536/2019[3] u ghall-hlas tal-ammont ta' €10,000 permezz ta' ittra gudizzjarja numru 2755/2019[4], liema ghaxar sidien huma wkoll l-ghaxar atturi f'din il-kawza, cioe`: Dr. Remigio Zammit Pace,

[2] Din l-iskrittura giet annessa mar-Rikors promotur u mmarkata bhala "A".
[3] Dok. GC1, ipprezentata 8 ta' Lulju 2019.
[4] Dok. GC2, ipprezentata 26 ta' Settembru 2019.

Carmen Cutajar, John u Henriette Dougall, Mario Cutajar, Paul u Josianne Camilleri, Property Owners Limited, David u Elizabeth Dowdall.

Kwantu ghal Gaetano Cutajar, ghandu jinghad, ghall-kompletezza, illi mix-xhieda tieghu l-Qorti fehmet illi ghalkemm huwa attur f'din il-kawza, huwa m'huwiex wiehed mis-sidien tal-blokk appartament izda huwa l-persuna li jiehu hsieb l-amministrazzjoni tal-blokk[5]. Din il-konkluzjoni tinsilet ukoll mill-fatt illi l-istess Gaetano Cutajar ma deherx fuq l-iskrittura privata tad-29 ta' Mejju 2017 f'ismu proprju bhala wiehed mis-sidien tal-appartamenti fil-blokk[6], izda deher biss "*for and on behalf of the ten apartment owners*". Inoltre, fl-ittri gudizzjarji Dok. GC1 u GC2 li ntbaghtu lis-socjeta` konvenuta b'interpellazzjoni ghall-hlas tal-ammonti pretizi f'din il-kawza, l-attur Gaetano Cutajar ukoll deher "*bhala rapprezentant tas-sidien tal-blokk appartamenti*" u mhux bhala wiehed mill-istess sidien.

Ghandu jinghad illi l-fatt illi l-hlas huwa dovut lil persuna ohra u mhux lill-attur personalment ma jfissirx *ut sic* illi l-attur ma setax jinghata l-awtorizzazzjoni, bil-miktub jew bil-fomm u anki tacitament[7], li jfittex għall-hlas tal-ammont reklamat in rapprezentanza u ghan-nom tal-persuna l-ohra, cioé l-principal. Madanakollu, bl-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1866 tal-Kodici Civili, mandatarju jista' legittimament ifittex ghall-hlas dovut lil persuna ohra **biss purche` l-mandanti ma jkunx prezenti Malta**.

"*Iżda, il-mandatarju ma jistax joqgħod fil-kawża, bħala attur jew konvenut, fl-isem tal-mandant, għalkemm dan ikun tah din is-setgħa, meta l-mandant innifsu ma jkunx nieqes mill-gżira li fiha l-kawża għandha ssir, bla ħsara dejjem ta' dak li jingħad fl-artikolu 786 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili…*"[8]

---

[5] Ara pagna 2 tat-traskrizzjoni tax-xhieda ta' Gaetano Cutajar, 12 ta' Ottubru 2020.

[6] Din il-konkluzjoni l-Qorti waslet ghaliha mis-segwenti dikjarazzjoni fl-iskrittura privata Dok. A: "*Agreement between the Apartment Owners of St. Anne's Court, 64, Bisazza Street, Sliema represented hereon by Gaetano Cutajar ID 371447M…*"

[7] Ara in propositu: **Elizabeth Elkhiate neé Attard et vs Emanuel Attard et**, PA 28 ta' Frar 2001; **Rizzo Bamber vs Rizzo**, PA 11 ta' Jannar 1950; **Saverio Galea v Paolo Gauci noe**, Vol.XXVIII-I-60.

[8] Art. 1866 Kap. 16.

Issa fil-kaz in dizamina, ma ntweriex illi l-persuni li l-attur Gaetano Cutajar dikjaratament qieghed jirrapprezenta l-interessi taghhom f'din il-kawza, m'humiex prezenti Malta. Kemm hu hekk, il-mandanti tal-attur Gaetano Cutajar, cioe` s-sidien tal-appartamenti fil-blokk li jinsab gewwa tas-Sliema, istitwixxu l-proceduri odjerni f'isimhom personali bhala atturi flimkien mieghu ghall-hlas ta' ammonti dovuti lilhom proprju sabiex jigi assigurat *peaceful co-existence* bejnhom u bejn is-socjeta` konvenuta fl-istess blokk ta' appartamenti.

Il-fatt illi s-sidien tal-ghaxar appartament fil-blokk agixxew f'isimhom personalment f'din l-istanza u ma jirrizultax li jinsabu assenti minn Malta, necessarjament ifisser illi l-presenza in gudizzju tar-rapprezentant taghhom, cioe` l-attur Gaetano Cutajar, hija superfluwa u l-Qorti tqis illi minhabba dak li jiddisponi l-istess Artikolu 1866 tal-Kodici Civili, hija nieqsa wkoll il-legittimita` attiva tal-istess attur f'din l-istess azzjoni.

Il-Qorti tqis illi r-regola enuncjata mill-imsemmi Artikolu 1866 tal-Kodici Civili, li jehtieg il-prezenza in gudizzju tal-attur li jinsab Malta – u mhux il-presenza tar-rapprezentant jew mandatarju tieghu - hija wahda li tolqot il-legittimita` attiva tal-persuna li tistitwixxi azzjoni gudizzjarja ghan-nom tal-principal taghha li jinsab Malta. Kif inhu risaput[9], l-eccezzjoni tal-illegittimita' tal-persuna hija wahda perentorja tal-gudizzju u tista' ghalhekk titqajjem f'kull waqt tal-kawza, anke fl-istadju tal-appell u wkoll jekk mill-Qorti nnifisha *ex officio.*

Ghaldaqstant, il-korollarju tal-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1866 fuq citat ghall-fattispecje tal-kaz odjern, ma jista' jkun xejn hlief l-illegitimita` tal-persuna tal-istess attur Gaetano Cutajar fil-gudizzju dwar din l-

---

[9] P.A. 28.6.1927 ***Cutajar vs Micallef*** (Kollez.Vol: **XXVI.ii.477**); Appell Civili 19.7.1997 ***Soċjeta' Filarmonika 'La Stella' vs Kummissarju tal-Pulizija*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.625**); ***Anthony Gauci vs Modern Circuits Limited***, PA 6.10.2006.

azzjoni u dan irrispettivament mill-fatt illi hu seta' kien il-persuna awtorizzata biex tiehu hsieb l-interessi tas-sidien tal-blokk tal-appartamenti in kwistjoni u l-amministrazzjoni tal-materji koncernanti dan l-istess blokk. Ma jirrizultax mill-atti illi l-attur Gaetano Cutajar huwa mahtur formalment bhala l-amminstratur tal-condominium ghall-finijiet tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta f'liema kaz ikollu r-rapprezentanza guridika tal-condomini kollha kif ukoll il-kapacita` gudizzjarja li inter alia, iharrek lil terzi[10].

Stabbilit dan, il-Qorti qieghda tissolleva hija stess in-nuqqas ta' legittimazzjoni attiva tal-attur Gaetano Cutajar, liema illegitimita` ghandha twassal, necessarjament, ghal-liberazzjoni tas-socjeta` konvenuta mill-harsien tal-gudizzju kwantu ghall-istess attur.

Ikkunsidrat;

Mill-provi jirrizulta li ma kienx possibbli li jitnehha ghal kollox l-iskomdu iggenerat mill-operat tal-istabbiliment tas-socjeta` konvenuta u s-sidien tal-appartamenti fil-blokk kellhom xorta wahda, minkejja t-tenattivi tas-socjeta` konvenuta biex jitnaqqas il-fastidju, jibqghu jittolleraw xi xorta ta' inkonvenjent. Dan wassal sabiex is-socjeta` konvenuta, fuq l-iskrittura privata tad-29 ta' Mejju 2017, obbligat ruhha li thallas lis-sidien tal-appartamenti sovrastanti ghall-istabbiliment minnha gestit, is-somma annwali ta' hamest elef Euro (€5,000) ghall-perijodu kollu ta' validita` tal-ftehim[11], u dan in linea ta' "*peaceful co-existence*"[12]. Is-socjeta` konvenuta accettat ukoll illi din is-somma tkun dovuta b'lura b'effett mill-1 ta' Jannar 2016 u effettivament, hija hallset dan l-ewwel pagament dovut ghas-sena 2016, fuq l-iskrittra privata.

---

[10] Art. 17 Kap. 398.

[11] Il-ftehim ghandu validita` ghal hames snin mill-1 ta' Jannar 2016.

[12] Klawsola 5 tal-ftehim.

L-attur Gaetano Cutajar xehed quddiem il-Qorti u kkonferma illi minkejja li s-socjeta` konvenuta hallset il-pagament dovut skont il-klawsola 5 tal-ftehim ghas-sena 2016 u hallset ukoll il-pagament dovut ghas-sena 2017, hi baqghet ma hallsitx is-somma ta' €5,000 li kienet dovuta fl-1 ta' Jannar 2017 u baqghet ma hallsitx lanqas is-somma ta' €5,000 li saret dovuta fl-1 ta' Jannar 2019, dejjem skont kif pattwit fil-klawsola 5 tal-ftehim Dok. A. Ikkonferma wkoll illi s-somma ta' ghaxart elef Euro li qed tintalab f'din il-kawza tirrapprezenta l-imsemmi zewg pagamenti li saru dovuti fl-1 ta' Jannar 2018 u fl-1 ta' Jannar 2019, liema somma ghadha dovuta mis-socjeta` konvenuta.

Wara li rat l-iskrittura privata tad-29 ta' Mejju 2017 esebita fl-atti, li permezz taghha s-socjeta` konvenuta obbligat ruhha thallas is-somma reklamata mill-atturi u wara li semghet lil Gaeteno Cutajar jikkonferma li din is-somma ma thallstix, il-Qorti ma ghandha l-ebda diffikolta` biex tqis illi t-talba tal-atturi hija misthoqqa u illi s-somma mitluba ta' €10,000, hija dovuta mis-socjeta` konvenuta. Wara kollox, kif inghad, is-socjeta` konvenuta ma dehritx fil-kawza biex tikkontesta t-talba tal-atturi ghall-hlas tas-somma ta' (€10,000) u ghalkemm dan in-nuqqas fih innifsu ma ghandhux jitqies bhala ammissjoni ghat-talba attrici, il-Qorti ma rriskontrat xejn fl-atti li jnaqqas mill-konvinciment taghha illi s-socjeta` konvenuta hija debitrici tal-atturi bhala sidien tal-appartamenti fil-blokk St. Anne Court, 64. Bisazza Street, Sliema, fis-somma minnhom reklamata fir-Rikors promotur.

Fl-istess waqt, tqis ukoll illi f'dan il-kaz, billi jidher illi l-jedd ghall-hlas tal-prezz jappartjeni lill-atturi kollha – ghajr ghall-attur Gaetano Cutajar – flimkien bhala kredituri tal-obbligazzjoni, hemm lok li jigi ordnat illi l-obbligazzjoni tal-hlas tkun wahda *in solidum* favur l-ghaxar kredituri ghall-finijiet tal-Artikolu 1090 *et sequitur* tal-Kodici Civili, b'dan illi kull wiehed mill-atturi jkollu l-jedd li jircievi l-ħlas tal-kreditu kollu, u l-ħlas magħmul lil wieħed minnhom ghandu jeħles lis-socjeta` konvenuta.

DECIDE

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta` u tiddeciedi illi filwaqt li tillibera lis-socjeta` konvenuta mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront tal-attur Gaetano Cutajar, tilqa' t-talba tal-bqija tal-atturi u tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lill-istess atturi l-ohra *in solidum* bejniethom is-somma komplessiva ta' ghaxart elef Euro (€10,000) ghar-ragunijiet imsemmija fir-Rikors promotur: kwantu ghas-somma ta' hamest elef Euro (€5,000) li kienet dovuta fl-1 ta' Jannar 2018, bl-imghax mis-26 ta' Settembru 2019, u kwantu ghas-somma ta' hamest elef Euro (€5,000) li kienet dovuta fl-1 ta' Jannar 2019, bl-imghax mit-8 ta' Lulju 2019.

L-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 2536/2019 u tal-ittra ufficjali bin-numru 2755/2019, jithallsu mis-socjeta` konvenuta.

DR. RACHEL MONTEBELLO
MAGISTRAT.

Dr Graziella Attard
Deputat Registratur