



**IT-TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻĠĦAR**

**Ġudikatur**

**AVV. JULIANA SCERRI FERRANTE**

**Seduta tat-Tlieta, 31 ta' Jannar 2023**

**Talba numru 336/2020SFJ**

*Dr Remigio Zammit Pace (116639M);*

*John Dougall (570452M) u Henriette  
Dougall (496753M);*

*Mario Cutajar (905846M);*

*Paul Camilleri (630860M) u Josianne  
Camilleri (524265M);*

*Property Owners Limited (C22658);*

*David Dowdall (716947M) u Elizabeth  
Dowdall (411350M);*

*Alain Mangion (405263M);*

*Carmen Cutajar (1049347M);*

***Gaetano Cutajar (371447M) bhala rappreżentant tas-sidien tal-appartamenti fil-blokk magħrufa bhala St Anne Court, Triq Bisazza, Sliema***

***vs.***

***Café Cuba Limited (C46846)***

**It-Tribunal:**

Ra l-Avviż tat-Talba ippreżentat fil-21 ta' Dicembru 2020 li permezz tiegħu gie premess u mitlub:

*“Illi din hija istanza fejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu l-hlas tas-somma ta' hamest elef Ewro (€5,000) ammont li huwa wiehed ċert, likwidu u li għalaq, dovut lilhom u li jikkonsisti fi hlasijiet naxxenti mill-kuntratt datat 29 ta' Mejju 2017, iffirmit bejn il-partijiet, partikolarment klawżola ħamsa (5) tal-istess, kwantu għas-somma ta' hamest elef Ewro (€5,000) li għalqet nhar l-ewwel (1) ta' Jannar 2020, u dan skont l-anness dokument immarkat Dok. A.*

*Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra ġudizzjarja datata l-wiehed u għoxrin (21) ta' Lulju 2020 (numru 1365/2020) bil-proċedura tal-Artikolu 166A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u bl-imghaxijiet legali mid-data tan-notifika tal-istess ittra ġudizzjarja mmarkata Dok. B.”*

Ra d-digriet mogħti fil-15 ta' Ottubru 2021 (fol. 47 et seq.).

Ra li fl-udjenza tas-26 ta' Ottubru 2021 deher Julian Sammut fil-kwalità tiegħu ta' direttur tas-socjetà konvenuta li ta ruħu b'notifikat bl-atti tal-kawża.

Ra r-Risposta tas-socjetà konvenuta ppreżentata fit-8 ta' Novembru 2021 (fol. 53 et seq.).

Sema' ix-xhieda kollha, qara d-dokumentazzjoni kollha ippreżentata u ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza għall-31 ta' Jannar 2023.

**Provi mressqa u konsiderazzjonijiet tat-Tribunal**

It-Tribunal ra li fl-affidavit li jinsab a fol. 20 tal-proċess, in-Nutar Dr Remigio Zammit Pace spjega li hu u l-bqija tal-atturi għandhom appartament jew appartamenti fil-blokk St Anne Court fi Triq Bisazza, Tas-Sliema. Jidher li l-blokk huwa sovrappost għal fond kummerċjali li eventwalment

beda jiġi operat mis-soċjetà konvenuta. L-operazzjonijiet kummerċjali fil-fond, li kienu ta' natura kulinarja, kieku jikkawżaw inkonvenjent konsiderevoli lill-abitanti tal-blokk stante t-tħaddim ta' żewġt iċmieni. Inoltre, is-soċjetà konvenuta kienet bdiet taħraq l-injam fil-forn li kienet tuża għat-tisjir. Dan kien jagħmel riha aġġar mir-riha tal-faħam jew żejt li s-soċjetà konvenuta kienet tuża qabel iddeċidiet li tibda tuża l-injam. Fi kliem l-attur, *"kien hemm inkonvenjenti kbar u ma stajniex nissaportu hom."*

Jidher mill-affidavit li s-sidien tad-diversi appartamenti, fosthom l-attur, waslu fi ftehim mas-soċjetà konvenuta li bih aċċettaw xi ftit mill-inkonvenjent sakemm is-soċjetà konvenuta tintrabat li timminimizza l-inkonvenjent u tintrabat ukoll li tħallas lill-atturi ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena.

Il-klawżola numru "5" tal-ftehim relattiv tgħid:

*"As a result of this agreement Café Cuba Ltd will pay the Apartment Owners the sum of €5,000 (five thousand) per annum for the duration of this agreement as from the 1<sup>st</sup> January 2016."*

Skont ir-rikors promotur, l-atturi qegħdin jitolbu l-ħlas ta' ħamest elef Ewro (€5,000) bħala l-ammont li sar dovut fl-1 ta' Jannar 2020.

Jirrizulta mill-atti li din mhijiex l-ewwel darba li l-atturi kellhom iressqu t-talbiet tagħhom quddiem il-Qorti. Permezz ta' sentenza datata 26 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet hawn fuq premissi (kawża numru 276/2019RM), il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) kkundannat lis-soċjetà konvenuta tħallas ammonti lill-atturi, liema ammonti kienu naxxenti mill-iskrittura relattiva.

Bħalma għamlet il-Qorti tal-Maġistrati fis-sentenza relattiva, dan it-Tribunal ma jistax ma jirriskontrax difett partikolari li għalih jahtu l-atturi. Sabiex jagħmel dan, it-Tribunal ser jikkwota l-porzjonijiet relattivi tas-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati.

*"Minn ezami tal-atti u x-xhieda, jirrizulta illi s-soċjetà konvenuta topera, jew kienet topera, stabbiliment ta' ristoranti 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-soċjeta` konvenuta, partikolarment minhabba rwejjah u dhahen mill-uzu ta' wahda mic-cumniji tal-istabbiliment, huma waslu għal ftehim mas-soċjeta` konvenuta dwar inter alia daww il-mizuri li kellhom jigu implimentati mill-istess konvenuta bil-hsieb li jitnaqqas l-inkonvenjent."*

*Fuq din l-iskrittura privata, konkluzja fid-29 ta' Mejju 2017, l-attur Gaetano Cutajar deher in rappresentanza tas-sidien tal-appartamenti fil-blokka izda għalkemm il-firma tiegħu 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-għaxar 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 u ghall-hlas tal-ammont ta' €10,000 permezz ta' ittra gudizzjarja numru 2755/2019, liema ghaxar sidien huma wkoll l-ghaxar atturi f'din il-kawza, cioe`: Dr. Remigio Zammit Pace, 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'hurwiex wiehed mis-sidien tal-blokk appartament izda huwa l-persuna li jiehu hsieb l-amministrazzjoni tal-blokk. 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, 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."*

It-Tribunal ikompli jikkwota:

*"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, istitwixxew l-proceduri odjerni f'isimhom personali bhala atturi flimkien mieghu ghall-hlas ta' ammonti dovuti lilhom proprju sabiex jigi assigurat peaceful coexistence 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-prezenza 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-presenza in gudizzju tal-attur li jinsab Malta – u mhux il-presenza tar-rapprezentant jew mandatarju tieghu - hija wahda li tolgot illegittimita` attiva tal-persuna li tistitwixxi azzjoni gudizzjarja ghan-nom tal-principal tagħha li jinsab Malta. Kif inhu risaput, l-eccezzjoni tal-illegittimita` tal-persuna hija wahda perentorja tal-gudizzju u tista' għalhekk titqajjem f'kull waqt tal-kawza, anke fl-istadju tal-appell u wkoll jekk mill-Qorti nnifisha ex officio.*

*Għaldaqstant, il-korollarju tal-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1866 fuq citat għall-fattispecje tal-kaz odjern, ma jista' jkun xejn hlief lillegittimita` tal-persuna tal-istess attur Gaetano Cutajar fil-gudizzju dwar din l-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-amministratur tal-condominium għall-finijiet tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta f'liema kaz ikollu r-rappreżentanza guridika tal-condomini kollha kif ukoll il-kapacita` gudizzjarja li inter alia, iharrek lil terzi.*

*Stabbilit dan, il-Qorti qieghda tissollewa hija stess in-nuqqas ta' legittimazzjoni attiva tal-attur Gaetano Cutajar, liema illegittimita` għandha twassal, necessarjament, għall-liberazzjoni tas-soċjeta` konvenuta mill-harsien tal-gudizzju kwantu għall-istess attur."*

It-Tribunal josserva li f'dan il-kaz, ġew ippreżentati affidavits tan-Nutar Dr Remigio Zammit Pace (fol. 59 *et seq.*) u ta' Gaetano Cutajar (fol. 64 *et seq.*). Jidher ċar li Cutajar qara r-Risposta tas-soċjeta` konvenuta u ndirizza l-kontenut tagħha fl-affidavit tiegħu. Għalhekk, l-ewwel eccezzjoni tas-soċjeta` konvenuta hija sorvolata filwaqt li t-tieni waħda mhijiex ser tkun milqugħa.

Julian Sammut, direttur tas-soċjeta` konvenuta, li illum ma teżistix aktar, qal fil-punt numru 8 tal-affidavit tiegħu li l-obbligu tas-soċjeta` konvenuta ma kienx li ċ-ċumnija fix-xaft iż-żgħir titneħħa iżda li ma tintużax aktar. Jidher li dan kien żball fl-abbozzar tal-ftehim, għax il-klawsola 2 tal-ftehim hija intestata "*Removal of chimney in shaft*" iżda mbağħad, il-klawsola ma tobbligax lis-soċjeta` konvenuta tneħħi ċ-ċumnija, iżda sempliciment ma tużahix. Julian Sammut qal ukoll li l-fond minn fejn kien jopera Café Cuba Limited kien mikri lil Emanuel Bartolo, li kellu servitu favur tiegħu u ma riedx ineħħi ċ-ċumnija u possibilment jippreğudika dik is-servitu.

Fl-affidavit tiegħu, Julian Sammut jirreferi għall-*e-mail* immarkat dokument JS2 (fol. 90) u jgħid li ma setax jaqbel b'mod partikolari mal-punti numri 6 u 7 tiegħu. Fil-punt numru 6, Gaetano Cutajar jitlob li jiltaqa' ma' Sammut sabiex jaraw meta ċ-ċumnija preżenti ser titneħħa. It-Tribunal hawn jaqbel mas-Sur Sammut, għaliex il-ftehim ta' Mejju 2017 m'għandu ebda klawsola li tobbliga li titneħħa xi ċumnija, iżda li ma tintużax. Lanqas ma kien hemm xi obbligu li titneħħa ċ-ċumnija l-kbira (dik li Julian Sammut jirreferi għaliha bhala "*ċumnija B*"), iżda biss li tkun estiża 'l fuq mill-bejt tal-blokk tal-appartamenti.

Fir-rigward tal-punt numru 7 tal-*e-mail* ta' Gaetano Cutajar (fol. 90), dan Cutajar jgħid li s-sidien tal-appartamenti qegħdin jagħtu l-permess tagħhom għal ċumnija ġdida lil Café Cuba Limited u mhux lil Emanuel Bartolo (sid il-kera) jew lill-kumpannija tiegħu Village Gossip Limited. Izda, bid-dovut rispettt, it-Tribunal ma jistax jifhem kif l-atturi hawn donnhom ippretendew li fi ftehim ma' Café Cuba Limited jorbtu lil Emanuel Bartolo u lil Village Gossip Limited (li ma kinux parti fil-ftehim u lanqas fit-trattattivi) biex ma jinstallaw ebda ċumnija. Café Cuba Limited hija responsabbli għal dak li tagħmel hi, u mhux għal dak li jagħmel haddieħor.

Is-soċjetà konvenuta tinsisti li mhijiex obligata tħallas l-ammont relattiv lill-atturi stante li meta wasal iż-żmien li ssir ċumnija ġdida, jiġifieri ċumnija li tkun tiflaħ tiegħu anki d-dħaħen li qabel kienu jgħaddu miċ-ċumnija iżgħar fix-xaft, l-atturi ħarġu b'kundizzjonijiet ġodda li ma kinux fil-ftehim tad-29 ta' Mejju 2017. Fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha, is-soċjetà konvenuta tirreferi għal dokument JS3, partikolarment għall-konkluzjoni ta' Gaetano Cutajar fejn dan jiċċad permess għal ċumnija ġdida lil Julian Sammut.

It-Tribunal, izda, ma jista' jsib imkien xi lista li tgħid eżattament x'kienu l-allegati kundizzjonijiet ġodda imposti mill-atturi. Barra minn hekk, Gaetano Cutajar xehed li huwa u l-atturi qatt ma stennew li ċ-ċumnija l-ġdida ser tkun "*sitt darbiet akbar*" miċ-ċumnija preċedenti. Fil-paragrafu 27 tan-nota ta' osservazzjonijiet tas-soċjetà konvenuta, hija għal darb' oħra ssemmi "*kundizzjonijiet ulterjuri*" allegatament imposti mill-atturi izda tonqos li tgħid x'kienu dawn il-kundizzjonijiet.

It-Tribunal jinnota wkoll li hliet għal kumment min-naħa ta' Gaetano Cutajar, li qal li ċ-ċumnija l-ġdida kienet ser tkun *sitt darbiet akbar* mill-antika, hadd mill-partijiet ma ressaq prova dwar in-natura tal-miljoramenti li s-soċjetà konvenuta riedet tagħmel, dwar l-impatt ta' dawn il-miljoramenti fuq l-abitanti tal-blokk, u dwar id-daqs taċ-ċumnija l-ġdida. **Wiehed ma jridx jinsa li ladarba l-iskrittura ta' Mejju 2017 hija redatta b'mod li l-abitanti tal-blokk qegħdin ifittxu li jnaqqsu l-inkonvenjent għalihom, allura, fid-dawl tal-eċċezzjonijiet imressqin mis-soċjetà konvenuta, kien l-obbligu tas-soċjetà konvenuta li qabelxejn tgħid x'kienu l-kundizzjonijiet ġodda allegatament imposti mill-atturi, li tiddekrivi fid-dettall il-miljoramenti li riedet tagħmel, u li almenu tagħti xi qisien taċ-ċumnija proposta sabiex issostni l-asserzjoni tagħha li l-atturi kienu irragonevoli meta ma tawx permess.** Altrimenti, is-soċjetà konvenuta tkun qed timxi skont il-kliem tal-iskrittura izda mhux skont l-ispirtu tal-iskrittura – li huwa tali li jrid inaqqas kemm jista' jkun l-inkonvenjent lill-abitanti tal-blokk. Fin-nuqqas ta' provi oħra dwar id-daqs taċ-ċumnija l-ġdida, it-Tribunal m'għandux għalfejn ma jemminx lil Gaetano Cutajar meta dan jgħid li din kienet *sitt darbiet akbar*. Fil-fehma tat-Tribunal, l-atturi ma setgħux ikunu raġonevolment mistennija jagħtu l-permess tagħhom għal ċumnija ġdida li filwaqt li aktarx kienet attrezzata sabiex tiegħu d-dħaħen taċ-ċumnija fix-xaft li ma kellhiex tibqa' tintuza, kienet *sitt darbiet akbar*.

It-Tribunal jixtieq jindirizza wkoll il-fatt li s-soċjetà konvenuta donnha nsiet li hija hi li trid takkomoda lill-abitanti tal-blokk – *siccome* l-blokk tal-appartamenti huwa wiehed residenzjali, fejn in-nies jgħixu kuljum – u mhux l-abitanti tal-blokk iridu jakkomodaw l-attivitajiet kummerċjali tagħha.

Għalhekk, it-Tribunal mhuwiex tal-fehma li l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta għandhom mis-sewwa.

### **Deċide**

Għaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi din l-azzjoni billi:

- i. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni stante li din giet sorvolata;
- ii. Jiċhad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta;
- iii. Jilqa' t-talbiet kollha tal-atturi u jikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallashom *in solidum*, l-ammont ta' hamest elef Ewro (€5,000) għar-raġunijiet imsemmija fir-rikors promotur, u dan bl-imgħax li għandu jkun ikkalkulat b'rata mhux oġhla mir-rata massima permessa skont il-liġi u li għandu jiddekorri mill-1 ta' Jannar 2020 sad-data tal-pagament effettiv;
- iv. Jordna li l-ispejż tal-ittra ufficjali 1365/2020 fl-ismijiet premessi pprezentata fil-21 ta' Lulju 2020) jithallsu mis-soċjetà konvenuta.

It-Tribunal jordna li l-ispejż ta' din l-azzjoni għandhom jithallsu mis-soċjetà konvenuta.

**AVV. JULIANA SCERRI FERRANTE**  
**B.A., L.P., Mag. Iur. (Int. Law), LL.D.**  
**Ġudikatur**