QORTI TAL-MAĠISTRATI (MALTA)

MAĠISTRAT

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-

Cafe Cuba Limited (C 46846) u b'digriet tat-23 ta' Frar 2023 l-isem Cafe' Cuba Limited ġie sostitwit bl-isem Kitchen Concepts Ltd. (C 43813)

Illum 7 ta' Marzu 2024

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ipprezentat mill-atturi illum ritrattati fid-29 ta' Novembru 2019 fejn talbu lil din il-Qorti tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallashom is-

somma komplessiva ta’ għaxart elef Euro (€10,000), ammont li huwa wieħed cert u likwidu u li għalaq, dovut lilhom, u li jikkonsisti fi ħlasijiet naxxenti mill-kunntratt datat 29 ta’ Mejju 2017 iffirmat bejn il-partijiet, partikolarment klawsola ħamsa (5) tal-istess; kwantu ghas-somma ta’ ħamest elef Euro (€5,000) li għalqet fl-1 ta’ Jannar 2018 u kwantu għas-somma ta’ ħamest elef Euro (€5,000) oħra, li għalqet 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 is-sentenza mogħtija fis-26 ta’ Ottubru 2020 fejn ġie deċiż 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.”

Rat ir-rikors ippreżentat mis-soċjeta’ Cafe Cuba Limited illum Kitchen Concepts Limited fit-2 ta’ Settembru 2021 fejn talbet lill-Qorti sabiex:-

“(I) Tħassar u tannulla is-sentenza moghtija minnha nhar is-26 ta’ Ottubru 2020 fl-ismijiet premessi, u dan ghar-ragunijiet fuq imsemmija;

(II) Tordna li tigi mismugha mill-gdid u cioe ritrattata l-imsemmija kawza skont il-Ligi, u dan ai termini ta’ l-Artikolu 811(b) u 812 tal-Kodici ta’ Organizazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta)

(III) Twaqqaf l-Esekuzzjoni tas-Sentenza tas-26 ta’ Ottubru 2020 fl-ismijiet premessi, pendenti s-smiegh ta’ dan ir-rikors.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-atturi ritrattati minn issa in subizzjoni”

Rat id-digriet tagħha tat-2 ta’ Settembru 2021 fejn *inter alia* appuntat ir-rikors għas-smigħ;

Rat ir-risposta ppreżentata mir-ritrattati fil-15 ta’ Settembru 2021 fejn ġie eċċepit:-

“1. Illi fl-ewwel lok ghandu jigi relavat illi l-indirizz indikat fir-rikors promotur, u cioe 36, Victory Street, Qormi, huwa l-indirizz kif irregistrat mar-Registratur tal-Kumpaniji tas-soċjeta intimata, u hekk għadu sa llum.

2. Illi fit-tieni lok, l-esponenti, ma kellhom l-ebda raġuni oħra biex ma jindikawx l-imsemmi indirizz fuq ir-rikors promotur, stante illi kif gia indikat dan kien ir-registered address tas-soċjeta intimata.

3. Illi fit-tielet lok, is-soċjeta intimata, trid iġġib provi fattwali u permezz ta' dokumenti, illi jippruvaw dak minnha allegat, sabiex l-azzjoni tagħhom tirnexxi.

4. Illi fir-raba' lok, anke jekk dan ippruvat, din l-Onorabbli Qorti trid ukoll tikkunsidra l-fatt, id-diffikulta' u l-kumplikazzjoni li tista’ tinħoloq, f'ċirkostanzi bħal dawn, meta fl-istess indirizz ikun hemm aktar minn soċjeta jew persuni illi jopperaw, u allura wieħed ma jkunx jista’ jiddistingwi min huwa impjegat ma' min.

5. Illi fis-sitt lok, kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti issib illi hemm bażi għal ritratazzjoni l-esponenti m'għandhom ibatu l-ebda spejjeż.

6. salv risposti ultterjuri"

Rat is-sentenza in parte mogħtija fil-31 ta' Jannar 2023 fejn laqgħet l-ewwel talba tas-soċjeta' Cafe Cuba Limited u deċidiet li kien hemm tassew nuqqas ta' notifika tal-atti tal-kawża a tenur tal-Artikolu 811(b) tal-Kap. 12 u konsegwentement ħassret is-sentenza mogħtija minnha fis-26 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Dr. Remigio Zammit Pace et vs. Cafe Cuba Limited** (Rikors Numru 276/2019) u għall-fini tat-tieni talba, ordnat ir-ritrattazzjoni tal-kawza, bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Rat ir-Risposta ppreżentata mis-soċjeta' ritrattandi għar-Rikors promotur, liema risposta ġiet ippreżentata fit-8 ta' Frar 2023 fejn ġie eċċepit:-

"1. Illi Prelimarjament, ir-rikorenti irridu, jippruvaw taht liema kapacita kien qieghed jaggixxi Gaetano Cutajar (K.I. 371447M) fil-kuntratt relattiv tal-29 ta' Mejju 2017 stante illi ma' hemm l-ebda prova li inghata xi forma ta' awtorizazzjoni mis-sidien tal-korp bini St Anne's Court, 64 Bisazza Street Sliema u lanqas m' huwa sid ta' xi fond fil-korp ta' bini suespost.

2. Illi in segwitu u preliminarjament ukoll, l-esponenti jirrileva l-illegitimita' attiva ta' Geatano Cutajar (K.I. 371447M.) stante illi ma jidirx li huwa sid ta' xi fond fil-propjeta hawn imsemmija.

3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost u a kuntrarju ghal dak precepit mir-rikorrenti, l-ammont ta' €10,000 (korrispondenti ghas-sena 2018 u 2019) mhux dovut, mill-esponenti lir-rikorrenti stante illi sa mill-bidu nett ir-rikkorenti ma' onorawx l-obbligu taghhom ossia illi titwahhal ic-cumnija, kif elenkata fi klawzola tlieta (3) tal-kuntratt tat-29 ta ' Mejju 2017 li gie ezebit mir-rikorrenti stess.

4. Illi fil-fatt, ftit xhur wara li gie iffirmat il-kuntratt imsemmi, meta l-esponenti giet biex twahhal ic-cumnija skond l-kuntatt, intalbu kundizzjonijiet ulterjuri li ma gewx inkluzi fil-kuntratt tat-29 ta ' Mejju 2017.

5 Illi is-socjeta dak iz-zmien Cafe Cuba Limited, ma' setghet qatt taccetta dawn

il- kundizjonijiet ulterjuri ghaliex dawn kienu jinpingu fuq obbligazzjonijiet kuntratwali li l-istess Socjeta Cafe Cuba Limited kellha ma' terzi u in oltre is-Socjeta' esponenti ma' kellha l-ebda obbligu li tonora dawn il-kundizzjonijiet ulterjuri li ma kienux inkluzi fil- kuntratt tat-29 ta ' Mejju 2017.

6. Illi stante is-suespost is-Socjeta Cafe Cuba Limited, dak iz-zmien, ma thallitx twahhal ic-cumnija u ghalhekk kienu ir-rikorrenti li ma' onorawx l-obbligu taghhom bi ksur tal-kuntratt relattiv.

7. Illi huwa principju assodat fil-gurisprudenza taghna illi minn ma jonorax l-obbligazzjoni tieghu ma' jistghax imbad jippretendi lill kontroparti tesegwixxi ghal xi allegat nuqqas da parti taghha u dan ferm mal-principju ***inademplati non est inademplendum,***

8. Illi ghalhekk u ghar- raggunijiet suesposti u kif ukoll kif ser jigi muri fil-mori tal- kawza odjerna, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

9. Salv eccezjonijiet ohra bl-ispejjez."

Semgħet ix-xhieda;

Rat il-provi u d-dokumenti kollha akkwiżiti;

Rat l-atti kollha;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentat mir-ritrattati fil-15 ta' Jannar 2024 kif awtorizzat;

Rat ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet responsiva ppreżentat mis-soċjeta' ritrattandi fis-16 ta' Frar 2024, ukoll kif awtorizzat;

Rat illi l-kawża ġiet imħollija għal-lum għas-sentenza, in difett ta' ostakolu;

Rat illi ma hemm ebda impediment għall-prolazzjoni tas-sentenza llum;

Ikkunsidrat;

Illi kif ġia' stabbilit, is-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fis-26 ta' Ottubru 2020 ġiet imħassra minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 811(b) tal-Kap. 12 u ġiet ordnata r-ritrattazzjoni tal-kawża.

Illi t-talba tal-atturi, illum ritrattati, hija għall-ħlas tas-somma ta' għaxart elef Euro (€10,000) allegatament dovuta lilhom mis-socjeta` konvenuta, illum ritrattandi, abbażi ta' obbligazzjoni naxxenti minn skrittura privata konkluża bejn il-partijiet fid-29 ta' Mejju 2017.

Minn eżami tal-atti u x-xhieda, jirriżulta illi s-soċjeta` konvenuta topera, jew kienet topera, stabbiliment ta' restaurant fil-pjan terren tal-blokk tal-appartamenti bl-isem St. Anne's Court, ġewwa 64, Bisazza Street, Sliema (minn hawn 'il quddiem: '*il-blokka*'). Jirriżulta illi wara li s-sidien tad-diversi appartamenti sovrastanti dan l-istabbiliment bdew isofru inkonvenjent minħabba l-operat tar-restaurant ġestit mis-socjeta` konvenuta, partikolarment minħabba rwejjaħ u dħaħen mill-użu ta' waħda miċ-ċumniji tal-istabbiliment, huma waslu għal ftehim mas-soċjeta` konvenuta dwar *inter alia* dawk il-miżuri li kellhom jiġu implimentati minnha bil-għan li jitnaqqas l-inkonvenjent.

Ikkunsidrat;

Is-soċjeta' ritrattandi eċċepiet fir-Risposta, b'mod preliminari, illi l-atturi għandhom iressqu prova tal-kapaċita' li fiha l-attur Gaetano Cutajar kien qed jaġixxi fuq l-iskrittura privata tad-29 ta' Mejju 2017 u fin-nuqqas, billi ma jirriżultax li huwa wieħed mis-sidien tal-appartamenti fil-korp tal-bini mertu tal-kawża, għandu jiġi dikjarat li jonqos fih il-leġittimita' attiva biex iġib 'il quddiem din l-azzjoni.

Il-Qorti rat l-atti. Fuq l-iskrittura privata, konkluża fid-29 ta' Mejju 2017[1], l-attur Gaetano Cutajar deher in rappreżentanza tas-sidien tal-appartamenti fil-blokka, iżda 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-għaxar appartamenti.

Fil-fehma tal-Qorti, din l-iskrittura xejn ma ġiet redatta b'mod tajjeb għaliex huwa nuqqas pjuttost gravi li ma ġewx identifikata fiha l-ismijiet tal-persuni li inkarigaw lil Gaetano Cutajar biex jirrappreżenta l-interessi tagħhom fuq l-istess skrittura. Iżda minn eżami tal-atti u partikolarment mix-xhieda ta' Gaetano Cutajar innifsu, il-Qorti fehmet illi dawn l-għaxar sidien tal-appartamenti huma l-istess persuni illi interpellaw lis-socjeta` konvenuta *inter alia* għall-ħlas tal-ammmont ta' €5,000 permezz ta' ittra ġudizzjarja numru 2536/2019[2] u għall-ħlas tal-ammont ta' €10,000 permezz ta' ittra ġudizzjarja numru 2755/2019[3], liema għaxar sidien huma wkoll l-għaxar atturi f'din il-kawża, ċioe`: Dr. Remigio Zammit Pace, Carmen Cutajar, John u Henriette Dougall, Mario Cutajar, Paul u Josianne Camilleri, Property Owners Limited, David u Elizabeth Dowdall.

Kwantu għal Gaetano Cutajar, huwa xehed[4] illi kien awtorizzat mis-sidien kollha tal-appartamenti fil-blokka biex jaġixxi f'isimhom fuq l-iskrittura privata konkluża mas-soċjeta' Cafe Cuba Limited fid-29 ta' Mejju 2017 u fir-rigward, ipproduċa kopja ta' prokura speċjali (Dok. GC01[5]) kif ukoll korrispondenza li

[1] Din l-iskrittura giet annessa mar-Rikors promotur u mmarkata bhala "A".
[2] Dok. GC1, ipprezentata 8 ta' Lulju 2019.
[3] Dok. GC2, ipprezentata 26 ta' Settembru 2019.
[4] Affidavit Dok. RZPX4, paġna 176 u ta' wara tal-atti tal-kawża.
[5] Paġna 180 tal-atti tal-kawża.

turi li ġie wkoll awtorizzat jiffirma l-ftehim minn u għan-nom ta' dawk is-sidien li ma kienux iffirmaw il-prokura (Dok. GC02 u Dok. GC03). Il-Qorti fehmet illi għad illi martu Carmen Cutajar, attriċi f'din il-kawża, hija sid tal-appartament bin-numru 4 fil-blokka, Gaetano Cutajar innifsu m'huwiex il-proprjetarju ta' ebda appartament fil-blokk iżda huwa l-persuna li jiehu ħsieb l-amministrazzjoni ta' materji li jikkonċernaw il-partijiet komuni tal-blokk[6]. Fil-fatt, l-istess Gaetano Cutajar ma deherx fuq l-iskrittura privata tad-29 ta' Mejju 2017 f'ismu proprju bhala wieħed mis-sidien tal-appartamenti fil-blokk[7], iżda deher biss bħala mandatarju "*for and on behalf of the ten apartment owners*"[8] u f'din l-istess kapaċita' ressaq 'il quddiem din l-azzjoni għall-ħlas tal-ammonti allegatament dovuti fuq il-ftehim konkluż fid-29 ta' Mejju 2017.

Madanakollu, hawnhekk għandha ssir riferenza għad-dispozizzjonijiet tal-artikolu 1866 tal-Kodiċi Ċivili, li jistipolaw li l-mandatarju jista' leġittimament ifittex għall-ħlas dovut lil persuna oħra **biss purche` l-mandanti ma jkunx preżenti 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…*"[9]

---

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

[7] 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…*"

[8] 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.

[9] Art. 1866 Kap. 16.

Issa fil-kaz in diżamina, ma ntweriex illi l-persuni li Gaetano Cutajar dikjaratament qiegħed jirrappreżenta l-interessi tagħhom f'din il-kawża, m'humiex preżenti Malta. Kemm hu hekk, il-mandanti tiegħu, is-sidien tal-appartamenti fil-blokka, istitwixxew l-azzjoni odjerna f'isimhom personali bhala atturi flimkien miegħu għall-ħlas 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 appartamenti fil-blokka aġixxew f'isimhom personalment f'din l-istanza u ma jirriżultax li jinsabu assenti minn Malta, neċessarjament ifisser illi l-presenza in ġudizzju tar-rappreżentant taghhom l-attur Gaetano Cutajar, hija superfluwa. Il-Qorti tqis illi r-regola enunċjata mill-imsemmi artikolu 1866 tal-Kodici Civili, li jeħtieġ il-presenza in ġudizzju tal-attur li jinsab Malta – u mhux il-presenza tar-rappreżentant jew mandatarju tiegħu - hija waħda li tolqot il-legittimita` attiva tal-persuna li tistitwixxi azzjoni ġudizzjarja għan-nom tal-prinċipal tagħha li jinsab Malta.

Għaldaqstant, l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-artikolu 1866 fuq ċitat ghall-fattispecje tal-każ odjern tista' tfisser biss illi Gaetano Cutajar ma jistax joqgħod fil-ġudizzju, irrispettivament mill-fatt illi hu seta' kien il-persuna awtorizzata biex jieħu ħsieb l-interessi tas-sidien tal-blokk tal-appartamenti in kwistjoni u l-amministrazzjoni tal-materji koncernanti din l-istess blokka. Ma jirriżultax mill-atti illi l-attur Gaetano Cutajar huwa maħtur formalment bhala l-amminstratur tal-*condominium* għall-finijiet tal-Kapitolu 398 tal-Ligijiet ta' Malta f'liema kaz ikollu r-rappreżentanza ġuridika tal-condomini kollha kif ukoll il-kapaċita` ġudizzjarja li *inter alia*, iħarrek lil terzi[10]. Din illegitimita` tal-persuna tal-attur Gaetano Cutajar għandha twassal, neċessarjament, għal-

[10] Art. 17 Kap. 398.

liberazzjoni tas-soċjeta` konvenuta mill-ħarsien tal-ġudizzju kwantu għall-istess attur ritrattat.

Ikkunsidrat;

Illi huwa evidenti li l-iskop fondamentali li kellu jintlaħaq bil-ftehim li ġie ffirmat fid-29 ta' Mejju 2017 (Dok. A) kien li jitnaqqas kemm jista' jkun l-inkonvenjent ta' rwejjaħ, dħaħen u ħsejjes li kienu jiġu ġġenerati miċ-ċumnija li kien hemm istallata fil-bitħa ż-żgħira tal-istabbiliment operat mis-soċjeta' konvenuta, sottostanti l-blokka. Din l-oġġettiva ntlaħqet, sa ċertu punt, billi s-soċjeta' konvenuta ntrabtet b'diversi obbligazzjonijiet stipolati fil-varji klawsoli tal-ftehim, fosthom: ma tibqax tuża din iċ-ċumnija wara li jgħaddi xahar mid-data tal-ftehim u li ma tistalla ebda ċumnija, katusa jew apparat ieħor fl-istess bitħa (klawsola 2 tal-ftehim); tibdel il-metodu ta' estrazzjoni miċ-ċumnija eżistenti fil-bitħa ż-żgħira billi ddawwar is-sistema biex taqleb għaċ-ċumnija fil-bitħa l-kbira, liema ċumnija kellha tiġi estiża fit-tul (klawsola 3); tagħmel dak kollu biex tassigura f'kull ħin li jiġi kkaġunat l-inqas inkonvenjent possibbli ta' rwejjaħ u storbju lis-sidien jew okkupanti tal-appartamenti fil-blokka sovrastanti l-istabbiliment operat minnha (klawsola 4); u tħallas lis-sidien tal-appartamenti fil-blokka s-somma ta' €5,000 fis-sena u dan in linea ta' "*peaceful co-existence*"[11] b'effett mill-1 ta' Jannar 2016 għall-perijodu kollu tal-validita' tal-ftehim, ċioe' għal ħames snin mill-1 ta' Jannar 2016 (klawsola 5). Fil-fatt, is-socjeta` konvenuta ħallset l-ewwel pagament dovut ghas-sena 2016, fuq l-iskrittura privata tad-29 ta' Mejju 2017.

Is-soċjeta' konvenuta targomenta illi l-ammont reklamat mill-atturi fir-Rikors promotur, rappreżentanti l-pagamenti pattwiti fuq il-ftehim għall-perijodu li għalaq fl-1 ta' Jannar 2018 u għall-perijodu li għalaq fl-1 ta' Jannar 2019, mhux

[11] Klawsola 5 tal-ftehim.

dovuti għaliex l-atturi ma kienux onoraw l-obbligi kuntrattwali tagħhom fuq l-istess ftehim meta ma ħallewhiex twaħħal iċ-ċumnija maħsuba fil-klawsola 3 tal-ftehim, u dan billi imponew kundizzjonijiet addizzjonali għat-twaħħil taċ-ċumnija l-ġdida, kundizzjonijiet li ma kienux pattwiti fil-ftehim. Fir-rigward, invokat l-*inademplenti non est inademplendum*.

Għandu jingħad illi din il-linja difensjonali m'hijiex tajba.

Ibda biex minn qari bir-reqqa tal-iskrittura privata tad-29 ta' Mejju 2017, ma jirriżultax illi l-obbligu li ntrefa' mis-soċjeta' konvenuta sabiex tneħħi ċ-ċumnija l-antika fil-bitħa ż-żgħira u ddawwar is-sistema tal-estrazzjoni ta' fwar kollu ġenerat mill-forn tal-istabbiliment, minn din iċ-ċumnija għal ċumnija fil-bitħa l-kbira, kien dipendenti minn jew marbut ma' xi obbligazzjoni korrispondenti tal-atturi. Kemm hu hekk, ma jirriżultax illi fuq l-iskrittura privata in diżamina, l-atturi kkuntrattaw xi obbligazzjoni favur is-soċjeta' konvenuta fis-sens illi intrabtu li jaċċettaw l-istallazzjoni ta' ċumnija ġdida fil-bitħa l-kbira: l-unika obbligazzjoni kuntrattata fil-klawsola 3 hija dik li torbot lis-soċjeta' konvenuta li tirrimwovi ċ-ċumnija l-antika fil-bitħa ż-żgħira, tuża minflokha ċ-ċumnija eżistenti fil-bitħa l-kbira u testendi l-għoli ta' din iċ-ċumnija skont kif stipolat fl-istess klawsola. Kemm hu hekk, jirriżulta illi l-unika obbligazzjoni li ntrefgħet mill-atturi favur is-soċjeta' konvenuta fuq il-ftehim hija dik stipolata fil-klawsola 11 ('*Compensation by Apartment Owners to Cafe Cuba for placing of scaffolding on front patio*').

Hawnhekk għandu jingħad illi ġaladarba jirrizulta li hemm konvenzjoni, din għandha tigi osservata għaliex hija l-espressjoni manifesta tal-volonta` tal-partijiet: *pacta sunt servanda*. Kif inhuwa ritenut b'mod paċifiku fil-ġurisprudenza tal-qrati tagħna, il-prinċipju fondamentali li jirregola l-ligi tal-kuntratti:-

"*... jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volontà tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. Pacta sunt servanda*." [12]

Fis-sistema ġuridika Maltija, dan il-kunċett huwa inkorporat fl-Artikolu 992 tal-Kodici Civili, filwaqt illi l-prinċipji regolanti in materja, li ġew konsistentement enunċjati u ribaditi mill-Qrati, huma dawk li gew imfissrin u elenkati elokwentement mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Mark Bugeja et vs Geoffrey Camilleri**[13]:-

"i) "F'materja kontrattwali ***l-ftehim hu ligi ghall-partijiet kontraenti*** *(Art. 992 (1) Kodici Civili ...*

ii) Ir-regola fundamentali hija dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili li jghid li ***meta l-kliem tal-kuntratt mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car m'hemmx lok ghall interpretazzjoni*** *(Vol.XXXIV.i.p27) fejn inghad li "****l-interpretazzjoni ghandha tittiehed mill-atti innifsu u mhux minn provi estraneji****, specjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva ghall-kwistjoni principali".*

iii) Illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx ma' l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tidher car mill-pattijiet mehudin flimkien, ghandha tipprevali l-intenzjoni. ... Irid jirrizulta bla dubju li s-sens tal-klawsola li tkun, jista' biss jigi nterpretat b'mod univoku ghax hu car. ***Irid jirrizulta wkoll li dan is-sens car tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'mohhom il-partijiet kollha***

[12] Qorti tal-Appell - 5 ta' Ottubru, 1998 – **Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines**
[13] Deciza nhar id-29 ta' Marzu 2012.

u mhux ma' dak biss li xi wahda mill-partijiet kellha f'rasha *u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt mehudin flimkien ...*

*iv) Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni, mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jaghtu lill-kliem li jiswa imma dak li huwa importanti "****hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lill-kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jorbot*** *... "* [emfasi ta' din il-Qorti]

B'applikazzjoni tal-insenjament fuq riprodott u minn qari tal-pattijiet kollha tal-ftehim, meħudin flimkien, hija l-fehma tal-Qorti li l-kliem tal-konvenzjoni bejn il-partijiet, milħuq fil-ftehim tad-29 ta' Mejju 2017, huwa inekwivoku u ma jeżisti ebda dubju kwalsiasi dwar it-tifsira u l-iskop tal-applikazzjoni tal-klawsola in kontenzjoni.

Is-soċjeta' konvenuta tikkontendi illi l-partijiet kienu ftiehmu li ċ-ċumnija fil-bitħa l-kbira li kellha tilqa' l-fwar kollha mis-sistema tal-estrazzjoni, tiġi sostitwita b'ċumnija usa' li tkun tista' tiflaħ għall-volum tat-tisjir kollu tal-kċina tal-istabbiliment operat mis-soċjeta' konvenuta.

Iżda fil-fehma tal-Qorti, l-istallazzjoni ta' ċumnija **ġdida** fil-bitħa l-kbira m'hijiex maħsuba epressament fil-ftehim u għalhekk, filwaqt li l-atturi ma kienux obbligati jaċċettaw xejn iktar mill-estensjoni fil-għoli taċ-ċumnija eżistenti fl-istess bitħa l-kbira, b'mod li din tiġi ogħla mill-ogħla binja adjaċenti mal-blokka, is-soċjeta' konvenuta ma ngħatat l-ebda jedd timmodifika dimensjonijiet oħrajn ta' din iċ-ċumnija u tkabbarha u dan kuntrarjament għal dak li ġie allegat minn Julian Sammut fix-xhieda tiegħu[14]. Għall-Qorti, kuntrarjament għal dak li hu allegat mis-soċjeta' konvenuta, hu ovvju li meta

[14] Affidavit ta' Julian Sammit, 1 ta' Frar 2022.

fil-klawsola 3 issir riferenza għall-"*change of chimney*", din m'hijiex riferenza għall-istallazzjoni ta' ċumnija ġdida u ikbar li tissodisfa ż-żieda fil-volum tal-fwar, iżda riferenza għad-devjazzjoni tas-sistema tal-estrazzjoni tal-fwar miċ-ċumnija l-antika għal dik eżistenti[15].

Il-kliem tal-konvenzjoni hu ċar u univoku: is-soċjeta' konvenuta intrabtet favur l-atturi bl-obbligu li ma tibqax tuża ċ-ċumnija antika fil-bitħa ż-żgħira, li ddawwar is-sistema tal-estrazzjoni għaċ-ċumnija eżistenti fil-bitħa l-kbira u testendi l-għoli ta' din l-istess ċumnija, mhux apert lis-soċjeta' konvenuta li tressaq provi biex tinterpreta l-istipolazzjoni konvenzjonali f'sens differenti minn dak li hu diġa' ċar mill-kliem tal-istess konvenzjoni.

Huwa risaput illi l-prinċipju ta' interpretazzjoni ta' kuntratti '*contra testimonium scriptum, testimonium non scriptum non fertur'*, jinsab ferm assodat fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna. Dan ifisser illi mhux ammess illi provi orali jfissru dak li fih innifsu huwa diġa` ċar[16] u l-kontraenti ma jistgħux jippruvaw permezz ta' testimoni dak li ma jirriżultax, jew li jirriżulta eskluż, mill-istess kuntratt[17].

Filwaqt li l-Qorti taqbel li l-qofol tal-ftehim kien tabilħaqq l-obbligu tas-soċjeta' konvenuta li titnaqqas kemm jista' jkun tal-inkonvenjent ikkaġunat lill-atturi b'riżultat ta' fwar, dħaħen, storbju u rwejjaħ ġejjin mill-istabbiliment tas-soċjeta' konvenuta, kif diġa' ngħad qabel, ma riskontrat fil-ftehim ebda obbligu kkuntrattat favur is-soċjeta' konvenuta li l-atturi jaċċettaw it-twaħħil ta' ċumnija iktar wiesa' minn dik istallata fil-bitħa l-kbira, anke jekk in segwitu irriżulta li dan kien l-iktar soluzzjoni vijabbli mill-lat tekniku, u mhux kontestat illi ċ-

---

[15] Klawsola 3: "*Café Cuba Ltd shall **seek to divert extraction** currently passing through the chimney in the smaller internal shaft to the chimney in the larger yard.*" (emfasi tal-Qorti)

[16] **Joseph Gatt vs Joseph Galea**, Appell Civili, deċiż fl-14 ta' April 1975.

[17] **Gemma Fenech vs. John Bugeja** – Appell deċiż fl-20 ta' Ottubru 2003.

ċuminja l-ġdida li kienet sejra titwaħħal mis-soċjeta' konvenuta kellha dimensjonijiet ikbar, in kwantu wisa', minn dik eżistenti.

Il-Qorti tistenna wkoll li kieku s-soċjeta konvenuta ma qablitx mal-ftehim kif redatt, kontenenti klawsoli li ma jirriflettux ir-rieda tal-partijiet kollha, ma kienetx tiffirmah u messet esiġiet l-inklużjoni ta' klawsola li tagħtiha l-jedd u fl-istess waqt tobbliga lill-atturi jaċċettaw it-twaħħil ta' ċumnija ġdida ikbar u usa' fil-bitħa l-kbira. Wara kollox, hi presunzjoni "*loġika u ġuridika*"[18] li meta l-partijiet jkunu ftiehmu li jinkorporaw ftehim ta' bejniethom f'kitba, huma jkunu niżżlu bil-kitba fl-iskrittura relattiva dak kollu li jkunu ftiehmu fuqu. Fil-fehma tal-Qorti, il-korollarju inevitabbli ta' dan huwa li s-soċjeta' konvenuta ffirmat il-ftehim datat 29 ta' Mejju 2017 bil-konoxxenza u aċċettazzjoni pjena tal-patt konvenzjonali fil-klawsola 3.

Fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Clive Simpson noe vs John Saliba noe**[19], il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qalet hekk in propositu:-

"*... huwa prinċipju ta' dritt li meta ftehim jiġi redatt bil-miktub, il-kontenut tal-istess ftehim għandu joħroġ mill-istess kitba, inattez id-diskussjonijiet u kif dawn żvolgew. Hu preżunt li dak li l-partijiet ikunu ftiehmu fuqu, jkun ġie mniżżel fil-kitba, u dak li jkun diskuss iżda ma jirriżultax mill-kitba, jitqies jew li ma sarx qbil fuqu jew li ġie rinunzjat (ara* ***Frendo vs. Caruana****, deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-28 ta' Jannar, 1999). Kwindi, fejn il-kitba hi ċara, dak li kien miftiehem għandu joħroġ mill-istess kitba u mhux minn dak li seta' kellhom f'moħħom il-partijiet (ara* ***Brincat vs. Saliba****, deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta' Novembru 1983).*"

[18] **Aquilina noe vs Portelli**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Ottubru 2005.
[19] Deċiża fit-22 ta' Gunju 2004.

Ikkunsidrat;

Illi mill-provi jirriżulta illi in segwitu għall-konklużjoni tal-ftehim, is-soċjeta' konvenuta bdiet tinsisti illi tissostitwixxi ċ-ċumnija eżistenti fil-bitħa l-kbira, b'ċumnija ġdida li kienet mhux biss ogħla iżda wkoll usa' minn dik eżistenti.

Jirriżulta wkoll illi għalkemm tassew kien hemm diskussjonijiet għaddejjin bejn il-partijiet in segwitu għall-ftehim tad-29 ta' Mejju 2017, bil-ħsieb li jintlaħaq ftehim dwar it-twaħħil ta' ċuminja ġdida bil-modifiki l-ġodda kif propost mis-soċjeta' konvenuta - u l-atturi kienu disposti b'rieda tajba jikkunsidraw il-proposti l-ġodda tas-soċjeta' konvenuta - baqa' qatt ma ntlaħaq kompromess jew ftehim ġdid u ma ġew ikkuntrattati ebda obbligi ġodda li mmodifikaw jew żiedu mal-patt konvenzjonali ġia' milħuq fl-iskrittura privata tad-29 ta' Mejju 2017, għaliex is-soċjeta' konvenuta ma riditx jew ma setgħetx tintrabat bil-miktub li tirrimwovi din iċ-ċumnija fit-tmiem tal-kirja tal-istabbiliment, kif kien qed jiġi propost mill-atturi. Fil-fatt, ma ntlaħaq u ma ġie konkluż ebda ftehim ieħor bejn il-partijiet in segwitu għall-ftehim tad-29 ta' Mejju 2017 u konsegwentement ir-relazzjoni kuntrattwali bejniethom baqgħet tiġi regolata bl-imsemmi konvenzjoni biss.

Kif gie ritenut ukoll mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Francis Paris et vs Maltacom plc**[20]:-

"*Dan hu konformi mal-principju li darba bejn il-partijiet hemm ftehim li jirregola r-relazzjonijiet ta' bejniethom, hu prezunt li qabel ma iffirmaw dak il-ftehim qiesu c-cirkustanzi tal-kaz u l-interessi taghhom, u allura darba iffirmaw il-kuntratt, huwa dak il-kuntratt li jissanzjona r-relazzjonijiet ta' bejn il-kontendenti, u mhux xi principju iehor, ancorche' bazat fuq l-ekwita'. Il-*

[20] Deciza 7 ta' Ottubru 2004.

principju tar-rispett ghal volonta' tal-partijiet huwa wiehed fondamentali u dak li ftehmu fuqu il-partijiet ghandu "forza ta' ligi" ghalihom (artikolu 992 tal-Kodici Civili), u l-Qorti m'ghandhiex tuza d-diskrezzjoni taghha biex tissostitwixxi ghal dak li ftehmu l-partijiet il-volonta' taghha."

Ikkunsidrat;

Is-soċjeta' konvenuta tinvoka wkoll il-prinċipju inadimplendi non est adimplendum. Tikkontendi li l-atturi kienu inadempjenti fl-obbligu tagħhom li jħalluha tistalla kif ukoll taqleb għall-użu ta' ċumnija ġdida fil-bitħa l-kbira bil-modifiki kollha meħtieġa biex ma tibqax tuża ċ-ċumnija antika fil-bitħa ż-żgħira kif del resto obbligat ruħha fuq il-ftehim, u konsegwentement mhijiex marbuta twettaq l-obbligu tagħha għall-ħlas kif stipolat fil-klawsola 5. Fin-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentat mis-soċjeta' konvenuta, jingħad illi hija intrabtet "*li ma tibqax tuża ċ-ċumnija tax-shaft u minflok isiru t-tibdil u l-kambjamenti biex l-extraction kollu jsir minn ġo fiha, u* ***kien proprju ta' dan l-użu taċ-ċumnija fil-bitħa u l-ko-eżistenza, li s-soċjeta' konvenuta kellha tħallas lis-sidien €5,000 fis-sena.***"[21]

Iżda hu evidenti li s-soċjeta' konvenuta żbaljatament torbot l-obbligu tagħha għall-ħlas tas-somma annwali ta' €,5000, mal-obbligu tal-atturi li jħalluha tistalla ċumnija ikbar u modifikata fil-bitħa l-kbira biex tista' tieqaf tuża ċ-ċumnija fil-bitħa ż-żgħira u tneħħiha. Dan mhux korrett. Kif diġa' ġie stabbilit, l-atturi ma kienux obbligati jaċċettaw ċumnija ġdida, ikbar u usa' fil-bitħa l-kbira, iżda mhux hekk biss: l-obbligu għall-ħlas pattwit fil-klawsola 5 tal-ftehim hu kompletament indipendenti mill-obbligi stipolati fil-klawsola 3 tar-rimossjoni taċ-ċmunija l-antika u l-estensjoni fit-tul taċ-ċumnija fil-bitħa l-kbira. Kemm hu hekk, il-ħlas kellu jsir, espressament, in linea ta' '*peaceful co-*

[21] Emfasi tal-Qorti.

existence' u b'kumpens għall-fatt illi l-inkonvenjenza li kienet qed tinħoloq lill-atturi bil-ġestjoni tal-istabbiliment sottostanti tas-soċjeta' konvenuta ma setgħet qatt tiġi eliminata b'mod assolut, u mhux kif xehed Julian Sammut "... *biex jiena nkun nista' nagħmel ix-xogħol neċessarju u jħalluni nopera minnha (iċ-ċumnija fil-bitħa l-kbira) biss*"[22] u biex jimminizza l-inkonvenjent.

Ghalkemm huwa minnu illi l-eċċezzjoni ta' *adimpledum non est adimplendi* tista' tapplika fir-rigward ta' kwalunkwe kuntratt bilaterali, fejn min jonqos li jwettaq l-obbligazzjoni li jkun intrabat biha, ikun responsabbli għad-danni, huwa assodat fil-ġurisprudenza illi għas-suċċess ta' din l-eċċezzjoni jrid jintwera illi l-kreditur tal-obbligazzjoni, f'dan il-kaz l-atturi, ikun inadempjenti fl-obbligi tiegħu.

Intqal hekk in propositu:-

"*Per exceptio inadempleti conractus si intende, come dice il termine stesso, un'eccezione che il debitore (in base a contratto bilaterale) che venga convenuto dalla contraparte per l'esecuzione della sua propria obbligazione, puo'opporre, se' la contraparte che agisce contra di lui, non abbia, essa stessa, adempiuto, o non sia pronto ad adempiere."*[23]

Barra dan, huwa biss jekk jikkonkorru ċ-ċirkostanzi kollha sotto-elenkati li tista' tigi sollevata b'suċċess din l-eċċezzjoni:-

---

[22] Affidavit ta' Julian Sammut.

[23] *Giovanni Pacchione: Diritto Civile Italiano – Diritto Delle Obbligazioni* - citat b'approvazzjoni mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri fis-sentenza **Nazzareno Vassallo et vs Dr.Michael Caruana et***,* deciza fl-20 ta' Gunju 2008.

“(i) L-inadempjenza tal-attur li tolqot xi obbligazzjoni tieghu trid tkun parti ntegrali mill-ftehim; (ii) l-inadempjenza trid tkun verament imputabbli lill-attur; u (iii) irid ikun hemm proporzjonalita' bejn l-inadempjenza tal-partijiet u cioe' li n-nuqqas tal-attur relattivament ghall-prestazzjonijiet li huwa jesigi mill-konvenut tkun ta' certa gravita'."[24]

Iżda fil-kaz odjern, kif rajna diġa’, il-kontenzjoni tas-socjeta` konvenuta li l-atturi intrabtu jaċċettaw l-istallazzjoni ta’ ċumnija b’dimensjonjiet ikbar u usa’ fil-bitħa l-kbira, hija żbaljata u bla bażi għaliex ma jirriżultax li dan l-obbligu kien ġie stipolat konvenzjonalment u għalhekk, jonqos wieħed mill-elementi essenzjali għas-suċċess tal-eċċezzjoni invokata mis-soċjeta’ konvenuta, ċioe’ l-inadempjenza f’xi obbligazzjoni li hija parti integrali mill-ftehim.

Kollox magħdud, hija l-fehma tal-Qorti li l-obbligu kuntrattwali assunt mis-soċjeta’ konvenuta fil-klawsola 5 għall-ħlas tas-somma ta’ €5,000 fis-sena m’hu marbut ma’ ebda obbligu tal-atturi li tolqot l-obbligazzjoni għall-ħlas u li jifforma parti integrali mill-ftehim tad-29 ta’ Mejju 2017.

Ikkunsidrat;

In konklużjoni, għandu jingħad illi r-riferenza li saret fin-nota ta’ sottomissjonijiet tas-soċjeta’ konvenuta għall-kundizzjoni riżoluttiva hija kompletament żbaljata u barra minn lokha.

Fil-ftehim tad-29 ta’ Mejju 2017 il-Qorti ma riskontrat ebda stipolazzjoni espressa dwar kundizzjoni riżoluttiva li meta sseħħ, tħoll l-obbligazzjoni għall-

[24] **Panta Marketing and Services Limited vs Joseph Brincat** – Qorti tal-Appell [Inferjuri], deċiża 28 ta’ Ġunju 2011. Ara wkoll **Easysell Caterers (Gozo) Limited vs Benjamin Bonello et**, deċiża mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri, 6 ta’ Mejju 2010.

ħlas pattwit fil-klawsola 5 tal-ftehim, għajr għall-obbligazzjoni stipolata fil-klawsola 8 tal-istess ftehim:-

"*Should Cafe Cuba Ltd be in default of any of the conditions of this agreement and/or payment of the amounts stated above, or else the inconveniences are not eliminated to the satisfaction of the Apartment Owners, then this agreement will be instantly and automatically terminated and both parties will return to the state prior to this agreement and the Apartment Owners reserve the right to take any action whatsoever as they may deem appropriate to safeguard their rights.*"

Is-soċjeta' konvenuta naqset għal kollox milli tfisser kif bin-nuqqas tal-atturi li jaċċettaw l-istallazzjoni ta' ċumnija imwessa' fil-bitħa l-kbira – jekk għal mument jiġi aċċettat li kienu hekk obbligati kuntrattwalment – il-kuntratt kellu jinħall *ipso jure*. Anke jekk il-kondizzjoni riżoluttiva hija dik taċita li dejjem titqies li tiġi stipolata f'kuntratti bilaterali, il-kuntratt ma jinħallx *ipso jure* għaliex l-artikolu 1068 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi espressament illi l-Qorti tista' skont iċ-ċirkostanzi, tagħti żmien lid-debitur tal-obbligazzjoni biex jeżegwixxi l-istess obbligazzjoni.

Għaldaqstant, tqis li hija għal kollox żbaljata u ħażina t-teżi tal-istess soċjeta' konvenuta li l-effett tal-inadempjenza tal-atturi huwa x-xoljiment tal-ftehim u konsegwentement, il-ftehim ma baqax jorbot lill-partijiet.

Ghal dawn il-motivi, taqta` u tiddeċiedi illi filwaqt li tilqa' l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet fir-Risposta tas-socjeta' konvenuta u tillibera lis-soċjeta` konvenuta mill-osservanza tal-ġudizzju fil-konfront tal-attur Gaetano Cutajar, tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet fir-Risposta, tilqa' t-talba tal-bqija tal-atturi u tikkundanna lil KITCHEN CONCEPTS LIMITED

tħallas lill-istess atturi għajr għal Gaetano Cutajar, *in solidum* bejniethom is-somma komplessiva ta' ghaxart elef Euro (€10,000) għar-raġunijiet imsemmija fir-Rikors promotur: kwantu għas-somma ta' ħamest elef Euro (€5,000) li kienet dovuta fl-1 ta' Jannar 2018, bl-imgħax mis-26 ta' Settembru 2019, u kwantu għas-somma ta' ħamest elef Euro (€5,000) li kienet dovuta fl-1 ta' Jannar 2019, bl-imghax mit-8 ta' Lulju 2019.

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

DR. RACHEL MONTEBELLO
MAĠISTRAT.