MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Settembru, 2023

Appell Inferjuri Numru 336/2020 LM

Dr Remigio Zammit Pace (K.I. nru. 116639M); John Dougall (K.I. nru. 570452M) u Henriette Dougall (K.I. nru. 496753M); Mario Cutajar (K.I. nru. 905846M); Paul Camilleri (K.I. nru. 630860M) u Josianne Camilleri (K.I. nru. 524265M); Property Owners Limited (C 22658); David Dowdall (K.I. nru. 716947M) u Elizabeth Dowdall (K.I. nru. 411350M); Alain Mangion (K.I. nru. 405263M); Carmen Cutajar (K.I. nru. 1049347M); Gaetano Cutajar (K.I. nru. 371447M) bħala rappreżentant tas-sidien tal-appartamenti fil-blokk magħrufa bħala St. Anne Court, Triq Bisazza, Sliema

('l-appellati')

vs.

Café Cuba Limited (C 46846) u b'digriet tat-3 ta' Mejju, 2023 l-isem ġie mibdul għal Kitchen Concepts Limited

('l-appellanta')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà intimata **Kitchen Concepts Limited (C 43813), wara li s-soċjetà intimata, illum appellanta, Café Cuba Limited (C 46846) ġiet amalgamata fl-istess kumpannija Kitchen Concepts Limited**, [minn issa ʼl quddiem ʻis-soċjetà appellantaʼ], mid-deċiżjoni mogħtija mit-Tribunal għal Talbiet Żgħar [minn issa ʼl quddiem ʻit-Tribunalʼ], tal-31 taʼ Jannar, 2023, li permezz tagħha t-Tribunal astjena milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-istess soċjetà intimata stante li din ġiet sorvolata; ċaħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tas-soċjetà intimata; laqaʼ t-talbiet kollha tal-atturi **Dr Remigio Zammit Pace (K.I. nru. 116639M); John Dougall (K.I. nru. 570452M) u Henriette Dougall (K.I. nru. 496753M); Mario Cutajar (K.I. nru. 905846M); Paul Camilleri (K.I. nru. 630860M) u Josianne Camilleri (K.I. nru. 524265M); Property Owners Limited (C 22658); David Dowdall (K.I. nru. 716947M) u Elizabeth Dowdall (K.I. nru. 411350M); Alain Mangion (K.I. nru. 405263M); Carmen Cutajar (K.I. nru. 1049347M); Gaetano Cutajar (K.I. nru. 371447M) bħala rappreżentant tas-sidien tal-appartamenti fil-blokk magħrufa bħala St. Anne Court, Triq Bisazza, Sliema**, [hawnhekk ʻl-appellatiʼ] u kkundanna lis-soċjetà intimata għall-ħlas *in solidum* tal-ammont taʼ ħamest elef Euro (€5,000) għar-raġunijiet imsemmija fir-rikors promutur, bl-imgħax li għandu jiġi kkalkulat bʼrata li mhijiex ogħla mir-rata permessa skont il-liġi u li għandu jiddekorri mill-1 taʼ Jannar, 2020, sad-data tal-pagament effettiv; ordna li l-ispejjeż tal-ittra uffiċjali numru 1365/2020 fl-ismijiet premessi ppreżentata fil-21 taʼ Lulju, 2020 jitħallsu mis-soċjetà intimata, u ordna wkoll li l-ispejjeż taʼ din l-azzjoni jitħallsu mis-soċjetà intimata.

Fatti

2. Permezz tal-Avviż tat-Talba mressaq minnhom quddiem it-Tribunal, l-atturi talbu li s-soċjetà intimata tiġi kkundannata tħallas l-ammont ta' ħamest elef Euro (€5,000), liema ammont huwa ċert, likwidu u dovut, u li jikkonsisti fi ħlasijiet naxxenti minn kuntratt tad-29 ta' Mejju, 2017, iffirmat bejn il-partijiet, u partikolarment il-klawsola ħamsa (5) tiegħu, liema ammont sar dovut fl-1 ta' Jannar, 2020, bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra ġudizzjarja tal-21 ta' Lulju, 2020 bil-proċedura tal-artikolu 166A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u bl-imgħaxijiet legali mid-data tan-notifika tal-istess ittra ġudizzjarja.

3. Permezz tal-ftehim li kien sar bejn il-partijiet u li ġie ffirmat fid-29 ta' Mejju, 2017, ġie pattwit li s-sidien tal-appartamenti ta' 'St. Anne's Court', Triq Bisazza, tas-Sliema, kienu ilhom tliet snin jilmentaw minn inkonvenjenzi minħabba fir-ristorant Café Cuba li kien jopera fis-sular t'isfel tal-binja, u dan minkejja li l-operaturi tal-istess stabbiliment ħadu diversi miżuri biex inaqqsu dawn l-inkonvenjenzi. Permezz ta' dan il-ftehim kien hemm qbil li s-soċjetà intimata kellha tieqaf tagħmel użu minn xaft taċ-ċumnija fi żmien xahar mid-data tal-iffirmar tal-ftehim, u li l-ebda pajpijiet, katusi u ċmieni oħra ma kellhom jiġu installati f'dan ix-xaft. Ġie pattwit ukoll li s-soċjetà intimata kellha tibda tagħmel użu minn ċumnija akbar f'bitħa akbar, wara li tagħmel ix-xogħol strutturali neċessarju biex tiddevja d-duħħan miċ-ċumnija li kien hemm fix-xaft lejn iċ-ċumnija li kien hemm fil-bitħa tal-binja. Il-partijiet qablu wkoll li s-soċjetà intimata għandha tagħmel dak kollu possibbli biex telimina kull inkonvenjent u

disturb li b'xi mod jista' jaffettwa l-kwalità tal-ħajja tar-residenti tal-binja, u b'riżultat ta' dan il-ftehim, is-soċjetà intimata kellha tibda tħallas is-somma ta' €5,000 fis-sena lis-sidien tal-appartamenti għad-durata ta' dan il-ftehim, b'effett mill-1 ta' Jannar, 2016. Ġie miftiehem ukoll li s-soċjetà intimata kellha tkopri l-ħlasijiet dovuti lill-inġiniera u l-ispejjeż legali fir-rigward ta' dan il-ftehim. F'każ li s-soċjetà intimata b'xi mod tonqos milli tonora dan il-ftehim, jew tonqos milli tħallas il-flus li qablu dwarhom il-partijiet, dan il-ftehim jiġi tterminat b'effett immedjat u l-partijiet jirrivertu għall-*istatus quo ante,* filwaqt li s-sidien tal-appartamenti żammew il-jedd li jkunu jistgħu jieħdu azzjoni ulterjuri kontra s-soċjetà intimata sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet tagħhom.

4. **In-Nutar Remigio Zammit Pace** fl-*affidavit* tiegħu qal li għall-ħabta tas-sena 2015/2016, il-bar & restaurant bl-isem 'Il-Lanċa' ġewwa Tigné Seafront, inkera lis-soċjetà intimata, li bidlitlu ismu għal 'Cafe' Cuba'. Qal li dan il-fond jinsab taħt blokka ta' għaxar appartamenti magħrufa bħala 'St. Anne Court'. Ix-xhud qal li l-inkonvenjenzi kkawżati minn dan in-negozju kibru ħafna mal-bidla fl-operaturi, u kien għalhekk li s-sidien tal-għaxar appartamenti ħassew il-ħtieġa li jiltaqgħu u jagħmlu anki rapporti lill-Pulizija. Qal li dak iż-żmien Gaetano Cutajar, wieħed mir-rikorrenti, kien inħatar bħala kelliem għas-sidien. Ix-xhud qal li kienu ntbagħtu diversi ittri bl-avukat lill-operaturi tal-istabbiliment imsemmi, u li kienu anki saru laqgħat magħhom, bil-ħsieb li jinstab mezz kif dawn l-inkonvenjenzi jonqsu. Qal li wara aktar minn sena laqgħat, kien intlaħaq ftehim, u kien ġie redatt ftehim bil-miktub esebit fl-atti, u dan il-ftehim kien għal perijodu ta' ħames snin. Ix-xhud qal li meta ġie ffirmat dak il-ftehim, Café Cuba

kienu ħallsu l-pagament ta’ għaxart elef Euro (€10,000) sabiex ikopru s-snin 2016 u 2017. Qal li l-ftehim iffirmat bejn il-partijiet ġie fis-seħħ wara ilmenti kontinwi dwar l-irwejjaħ u d-dħaħen li kienu joħorġu miċ-ċumnija li kien hemm fil-post qabel dan beda jiġi operat minn Café Cuba. Qal li meta beda jopera Café Cuba, fil-post kien hemm ċumnija żgħira li ma tantx kienet ta’ inkonvenjent, għaliex l-operatur ta’ qabel kien jiġġestixxi negozju żgħir minn dan il-post, iżda meta l-post beda jiġi operat minn Café Cuba, dawn għamlu ċumnija li kienet ħames darbiet akbar minn dik li kien hemm qabel fil-post, filwaqt li baqgħu jużaw ukoll iċ-ċumnija żgħira li kien hemm fil-post preċedentement. Qal ukoll li inkonvenjent ieħor li nħoloq kien li beda jinħaraq l-injam fil-post, li beda jagħmel riħa aktar mill-faħam jew iż-żejt li kien jintuża qabel. Qal li l-ftehim milħuq kien jaħseb għall-mod kif is-soċjetà intimata kellha tnaqqas l-inkonvenjent għas-sidien, u s-sidien tal-appartamenti min-naħa tagħhom ma baqgħux jinsistu li tinqala’ ċ-ċumnija. Ix-xhud qal li l-operatur ta’ Café Cuba ntalab inaqqas kemm jista’ jkun l-inkonvenjent għas-sidien tal-appartamenti, u huma min-naħa tagħhom kienu disposti li jaċċettaw inkonvenjenzi żgħar, bil-ħlas ta’ ħamest elef Euro fis-sena għal żmien ħames snin. Qal li wara l-iffirmar ta’ dan il-ftehim u l-ħlas ta’ għaxart elef Euro għall-ewwel sentejn tal-ftehim, Cafe’ Cuba ma baqax iħallas l-ammont dovut fis-sena, u għalhekk kienu nfetħu proċeduri kontra s-soċjetà intimata sabiex din tħallas l-ammont ta’ għaxart elef Euro dovuti għas-snin 2018 u 2019. Ix-xhud qal li dawk il-proċeduri ġew fi tmiemhom u s-soċjetà intimata ġiet ikkundannata tħallas l-ammont dovut minnha. Qal ukoll li l-pagament li kellu jsir mis-soċjetà intimata f’Jannar tal-2020, baqa’ ma sarx, u

kien għalhekk li nfetħu dawn il-proċeduri, wara li ntbagħtet ittra uffiċjali *ai termini* tal-artikolu 166 A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

5. Dan kollu ġie kkonfermat minn **Gaetano Cutajar** fl-*affidavit* tiegħu. F'*affidavit* ulterjuri tiegħu, Cutajar spjega li huwa kien awtorizzat jiffirma l-kuntratt tad-29 ta' Mejju, 2017 f'isem is-sidien tal-għaxar appartamenti tal-binja magħrufa bħala 'St. Anne Court', 64, Triq Bisazza, Sliema, u kien hu li flimkien man-Nutar Remigio Zammit Pace, mexxa n-negozjati mas-soċjet intimata f'isem is-sidien tal-appartamenti. Qal li min-naħa tiegħu kien jieħu ħsieb iżomm lis-sidien aġġornati bl-iżviluppi li kien ikun hemm waqt dawn in-negozjati. Qal li dak iż-żmien il-mara tiegħu kellha l-pussess ta' wieħed mill-appartamenti bi prokura mingħand ommha li tgħix barra minn Malta. Qal ukoll li mhux minnu li s-sidien naqsu milli jonoraw l-obbligi tagħhom kif maqbula fil-ftehim iffirmat bejn il-partijiet. Ix-xhud qal li l-ftehim tad-29 ta' Mejju, 2017 ma jipprovdix għat-twaħħil ta' ċumnija, u li l-unika ħaġa li jipprovdi għaliha dak il-kuntratt, hija li s-soċjetà intimata kienet obbligata li ma tibqax tuża ċ-ċumnija ż-żgħira fi żmien xahar mill-iffirmar tal-kuntratt. Qal li minkejja dan, is-soċjetà intimata baqgħet tuża din iċ-ċumnija sakemm għalqet in-negozju. Ix-xhud żied jgħid li l-ftehim iffirmat bejn il-partijiet jipprovdi sabiex *"at the earliest opportunity Café Cuba binds itself to extend the chimney in the larger yard as high up as necessary above the perimeter wall of the neighbouring block belonging to Leo Cassar/Allwares Ltd as and when this becomes possible",* imma lanqas dan l-obbligu ma ġie onorat mis-soċjetà intimata. Ix-xhud qal ukoll li wara l-iffirmar tal-kuntratt fid-29 ta' Mejju, 2017, fuq talba tas-soċjetà intimata saru tentattivi

sabiex din twaħħal ċumnija ġdida u anke akbar milli kellha, jiġifieri li taqla' ċ-ċumnija li kienet twaħħlet mingħajr il-permess tas-sidien fil-bitħa, u minflokha titwaħħal waħda akbar. Qal li dawk in-negozjati kienu fallew minħabba l-intransiġenza tas-soċjetà intimata. Qal li ladarba s-soċjetà intimata ma kinitx disposta li twaħħal ċumnija ġdida u akbar, dan ma kellux ifisser li s-soċjetà intimata kellha minn jeddha tiddeċiedi li ma tkomplix tagħmel il-ħlas annwali ta' ħamest elef Euro (€5,000) kif miftiehem fil-kuntratt tad-29 ta' Mejju, 2017, għaliex dawn kienu żewġ materji separati minn xulxin.

6. Waqt l-udjenza tat-22 ta' Settembru, 2021, xehed quddiem it-Tribunal **Julian Sammut,** direttur tas-soċjetà intimata, li qal li n-notifika tal-proċeduri quddiem it-Tribunal (l-Avviż tat-Talba) intlaqgħet minn ċertu Matthias Tath, u qal li huwa ma jafx lil din il-persuna. Ix-xhud qal li jista' jkun li din il-persuna kienet impjegata fl-istess stabbiliment, iżda qal li dan ma kienx awtorizzat jirċievi atti f'isem is-soċjetà konvenuta. Ix-xhud qal li l-istabiliment in kwistjoni kien magħluq dak iż-żmien.

7. Permezz ta' digriet mogħti mit-Tribunal fil-15 ta' Ottubru, 2021, ġie deċiż li n-notifika tal-Avviż tat-Talba lis-soċjetà konvenuta ma kinitx għadha saret kif suppost, u għalhekk din kellha tingħata terminu ta' tmintax-il jum sabiex tippreżenta r-risposta tagħha.

8. **Julian Sammut**, fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa kien direttur ta' Café Cuba Limited, liema soċjetà llum il-ġurnata m'għadhiex teżisti stante li ġiet amalgamata mas-soċjetà Kitchen Concepts Limited, li huwa wkoll direttur

tagħha. Qal li fl-4 ta' April, 2011, hu daħal f'kuntratt ma' Emanuel Bartolo, li huwa s-sid ta' dak li kien jissejjaħ 'Il-Lanċa Restaurant' li jinsab fil-*ground floor* tal-binja magħrufa bħala 'St. Anne's Court', Tigné Seafront, li permezz tiegħu huwa kera dan il-fond għal perijodu ta' għaxar snin sabiex minnu jibda jiġi ġestit ir-ristorant bl-isem 'Café Cuba' sas-sena 2021. Qal li dan il-kuntratt ma ġiex imġedded. Huwa spjega li f'dan il-perijodu kien hemm sistema ta' estrazzjoni mill-kċina tar-ristorant permezz ta' ċumnija żgħira li kienet tesporġi minn ġo xaft żgħir, u li kienet tibqa' sejra sa fuq il-bejt tal-appartamenti, liema ċumnija kienet tagħmel ħoss ta' tvenvin u kienet qegħda tikkawża skumdità lin-nies li jgħixu fil-binja. Qal li huwa xtaq jelimina dan l-inkonvenjent għar-residenti, u għalhekk kienu nbdew trattattivi sabiex jinstabu soluzzjonijiet għall-ilmenti li bdew jitqajmu. Ix-xhud qal li din iċ-ċumnija kienet ilha fil-post għal aktar minn tletin sena, u l-post fejn jinsab dan ir-ristorant kellu favur tiegħu t-tgawdija tas-servitù ta' din iċ-ċumnija. Qal li n-negozjati u l-iskrittura ffirmata ma kinux jinvolvu t-tneħħija taċ-ċumnija, iżda li din ma tibqax tintuża, sabiex ma jibqax jinħoloq inkonvenjent għar-residenti. Qal li għalhekk huwa ma kellu l-ebda obbligu pożittiv li jneħħi ċ-ċumnija, iżda ried li jnaqqas l-inkonvenjent sabiex iżomm relazzjoni tajba mal-ġirien. Kompla jgħid li kien hemm diversi soluzzjonijiet li ġew analizzati sabiex dan l-inkonvenjent jitneħħa, fosthom it-tibdil tal-aperturi li jagħtu għax-xaft minn fejn tgħaddi ċ-ċumnija, u li minflok l-*extraction* tal-kċina jibda jiġi *diverted* għal ċumnija akbar li titranġa sabiex takkomda ż-żieda fil-fwar li kien ser jibda jgħaddi minnha. Ix-xhud qal li fil-fatt kienet intgħażlet din l-aħħar soluzzjoni kif rifless fl-iskrittura tad-29 ta' Mejju, 2017. Qal li biex huwa ma jibqax juża ċ-ċumnija oriġinali li kien hemm fil-post, kien hemm il-ħtieġa li jkun

hemm alternattiva oħra minn fejn jista' jgħaddi l-fwar tal-kċina, u għalhekk kien hemm il-ħsieb li titkabbar ċumnija akbar li kien hemm fil-post, u dan bi qbil mas-sidien tal-appartamenti fil-binja. Qal li għalhekk l-obbligi tiegħu kienu li huwa ma jibqax juża ċ-ċumnija li tinsab fix-xaft iż-żgħir, u li minflok jagħmel tibdil f'ċumnija oħra li kien hemm fil-post, u li ta' dan kellu jibda jħallas lis-sidien l-ammont ta' ħamest elef Euro (€5,000) fis-sena b'effett mill-1 ta' Jannar, 2016. Qal li l-atturi kienu qablu li in kontrokambju jħalluh jagħmel ix-xogħol neċessarju skont it-tielet klawsola tal-ftehim, sabiex ikun jista' jdawwar l-*extraction* kollha tal-ħanut għaċ-ċumnija li tinsab f'bitħa akbar. Qal li Gaetano Cutajar kien jaf li huwa kien lest li jagħmel dawn il-konċessjonijiet sakemm jitħalla juża ċ-ċumnija fl-*outer yard,* inkluż billi jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji sabiex ikun jista' juża dik iċ-ċumnija biss. Qal ukoll li kieku l-ftehim mas-sidien ma kienx jinkludi li huwa jitħalla jagħmel it-tibdiliet meħtieġa fiċ-ċumnija l-kbira b'mod li jkun jista' jagħmel użu minnha biss, huwa ma kienx ikun jista' jopera r-ristorant għaliex mingħajr *extraction* effettiv u ċumnija adegwata, ir-ristorant ma setax jopera. Qal li wara li ġie ffirmat il-ftehim, huwa beda x-xogħol neċessarju inkluż il-manifattura taċ-ċumnija l-ġdida li kellha tieħu post iċ-ċumnija li kien hemm fuq il-post qabel, u kienet anki saret laqgħa fuq is-sit bejn il-partijiet. Qal li wara din il-laqgħa, Gaetano Cutajar kien bagħatlu *email* fejn apparti li elenka dak kollu li ġie diskuss bejn il-partijiet fuq il-bejt tal-binja, semma wkoll kundizzjonijiet ulterjuri li ma kinux ġew trattati fl-iskrittura tad-29 ta' Mejju, 2017, li dwarhom Cutajar ried qbil sabiex Sammut jitħalla jagħmel it-tibdil neċessarju. Qal li għalhekk Cutajar kien iddeċieda li għandu jiddipartixxi minn dak miftiehem fl-iskrittura, u jitlob li jsiru kambjamenti addizzjonali. Qal li huwa ma setax jaqbel

ma' dawn is-suġġerimenti, u li kieku għamel hekk kien ikun qiegħed imur kontra l-ftehim li kien iffirma ma' Emanuel Bartolo fl-4 ta' April, 2011. Qal li huwa dejjem aġixxa *in buona fede* u lil Cutajar kien infurmah li huwa ma setax jaqbel ma' dak li kien qiegħed jiġi propost. Ix-xhud kompla jgħid li peress li huwa ma kienx dispost li jaċċetta dawn il-kundizzjonijiet ulterjuri, huwa ma tħalliex jagħmel it-tibdil fiċ-ċumnija l-kbira minkejja li kien diġà nefaq xi flus fir-rigward ta' dan. Qal li kien għaliex l-atturi naqsu milli jonoraw l-obbligi tagħhom, li s-soċjetà konvenuta baqgħet topera fl-*istatus quo,* jiġifieri billi baqgħet taħdem biż-żewġt iċmieni, u kien għalhekk li s-soċjetà konvenuta ma riditx tħallas il-€5,000 fis-sena. Qal li l-pagmenti ta' €5,000 fis-sena għas-snin 2016 u 2017 saru għaliex huwa kien *in buona fede* u ħallas ukoll l-ammont ta' €4,000 għall-ispejjeż professjonali li saru, apparti l-ispejjeż addizzjonali li saru sabiex setgħet tiġi installata ċ-ċumnija l-ġdida li finalment baqgħet ma saritx. Qal li għalhekk huwa ma jistax jifhem għal liema raġuni l-atturi qegħdin jippretendu l-ħlas ta' €5,000, meta kienu huma li ma onorawx din l-iskrittura, u żied jgħid li l-kuntratt ma japplikax u jiġi inforzat safejn jiffavorixxi parti waħda biss.

9. Is-soċjetà konvenuta, fir-risposta tagħha qalet li preliminarjament l-atturi jridu jgħidu taħt liema kapaċità kien qiegħed jaġixxi Gaetano Cutajar fil-kuntratt tad-29 ta' Mejju, 2017. peress li ma nġabet l-ebda prova li s-sidien ta' 'St. Anne's Court' tawh xi forma ta' awtorizzazzjoni, u lanqas ma jirriżulta li huwa residenti ta' xi fond f'dan il-korp ta' bini. Ġie eċċepit ukoll li dan Cutajar mhux leġittimu attur stante li ma jidhirx li huwa sid ta' xi wieħed mill-fondi fil-proprjetà msemmija. Ġie eċċepit ukoll li l-ammont ta' €5,000 mitlub mill-atturi mhuwiex

dovut għaliex l-atturi naqsu milli jonoraw l-obbligu tagħhom li titwaħħal iċ-ċumnija kif stipulat fi klawsola tlieta (3) tal-kuntratt tad-29 ta' Mejju, 2017. Ġie eċċepit ukoll li, ftit ġranet wara li ġie ffirmat l-imsemmi kuntratt, meta s-soċjetà konvenuta ġiet biex twaħħal l-imsemmija ċumnija, intalbu kundizzjonijiet ulterjuri biex din titħalla twaħħal ċumnija, liema kundizzjonijiet ma ġewx inklużi fil-kuntratt tad-29 ta' Mejju, 2017. Ġie eċċepit ukoll li s-soċjetà konvenuta ma setgħet qatt taċċetta dawn il-kundizzjonijiet għaliex dawn kienu jimpinġu fuq obbligi kuntrattwali li kellha l-istess soċjetà ma' terzi, u s-soċjetà konvenuta ma kellha l-ebda obbligu tonora dawn il-kundizzjonijiet ulterjuri li ma kinux inklużi fil-kuntratt tad-29 ta' Mejju, 2017. Qalet ukoll li ladarba s-soċjetà intimata ma tħallietx twaħħal iċ-ċumnija, kienu l-atturi li naqsu milli jonoraw l-obbligi tagħhom bi ksur tal-kuntratt relattiv. Is-soċjetà intimata qalet ukoll li min ma jonorax l-obbligi tiegħu ma jistax jippretendi li l-kontroparti tesegwixxi għal xi allegat nuqqas da parti tagħha, u dan in omaġġ għall-prinċipju *inademplenti non est ademplendum.* Qalet li in vista ta' dan, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

10. F'xhieda mogħtija min-**Nutar Remigio Zammit Pace** quddiem it-Tribunal, dan ippreżenta *email* li ġiet iġġirata mar-residenti kollha tal-korp bini bl-isem 'St. Anne's Court', minn fejn jirriżulta li Gaetano Cutajar kellu l-awtorizzazzjoni tar-residenti tal-binja sabiex jirrappreżentahom.

11. **John Dougall**, fix-xhieda tiegħu, qal li huwa għandu tliet appartamenti f'din il-blokka. Qal li huwa jaf bil-ftehim li kien hemm mas-soċjetà konvenuta u bl-arranġament li kien intlaħaq li din kellha tibda tħallas €5,000 fis-sena. Qal li l-

arranġament bejn il-partijiet kien li s-soċjetà konvenuta kellha tagħmel ċumnija akbar, iżda li din baqgħet ma saritx.

12. Xhieda oħra, ilkoll residenti fil-blokka ta' appartamenti, ukoll taw l-istess dettalji fix-xhieda tagħhom meta dehru quddiem it-Tribunal.

13. **Gaetano Cutajar** ippreżenta *affidavit* ulterjuri fejn qal li mhux minnu li kien hemm xi ksur ta' aspetti tal-kuntratt da parti tal-atturi, u qal li mhux minnu li l-kuntratt tad-29 ta' Mejju, 2017 jawtorizza lis-soċjetà intimata tinstalla ċumnija ġdida. Qal li matul id-diskussjonijiet li saru, kien issemma li ċ-ċumnija fil-bitħa l-kbira kellha tiġi rranġata u modifikata, skont dak li tipprovdi l-klawsola 3 tal-kuntratt ta' Mejju 2017, iżda l-ħsieb li tiġi installata ċumnija ġdida minflok dik eżistenti fil-blokka ta' appartamenti kienet xi ħaġa li ġiet diskussa wara l-iffirmar tal-ftehim ta' Mejju 2017. Qal li filwaqt li Julian Sammut qal li l-inkonvenjent ikkawżat miċ-ċumnija ż-żgħira kien it-tvenvin, fil-verità din iċ-ċumnija kienet tikkawża ħafna dħaħen, u għalhekk is-sidien tal-appartamenti ma setgħux jiftħu t-twieqi tal-proprjetà tagħhom. Kompla jgħid li ċ-ċumnija kienet ukoll tarmi żejt maħmuġ li kien jaqa' u jeħel mal-bejt, u għalhekk ħadd ma seta' jimxi fuqu. Qal ukoll li minħabba f'hekk ħadd mis-sidien tal-appartamenti ma kien jitla' fuq il-bejt sabiex igawdi l-veduti ta' Tas-Sliema u tal-Belt Valletta, u l-bejt lanqas ma baqa' jintuża għall-inxir tal-ħwejjeġ. Qal li dawn kienu uħud mill-inkonvenjenzi li nħolqu wara li l-istabbiliment fis-sular ta' isfel beda jitmexxa mis-soċjetà intimata. Qal ukoll li ċ-ċumnija ż-żgħira li ma kellhiex tibqa' tintuża ħadet parti mill-ispazju li kien hemm fix-xaft, u minħabba f'hekk

ma setgħux isiru xogħlijiet ta' manutenzjoni meħtieġa. Ix-xhud qal ukoll li mhux minnu li Manuel Bartolo kellu servitù taċ-ċumnija, u safejn jaf hu ċ-ċumnija weħlet mingħajr il-kunsens tas-sidien tal-appartamenti. Kompla jgħid li kien minħabba fl-inkonvenjenzi kkawżati minn din iċ-ċumnija li kien ġie deċiż li din ma kellhiex tibqa' tintuża fi żmien xahar mid-data tal-ftehim, imma s-soċjetà intimata baqgħet tagħmel użu minn din iċ-ċumnija kontra dak miftiehem bejn il-partijiet. Ix-xhud għamel riferiment għall-parti tax-xhieda ta' Julian Sammut, fejn dan qal li kien hemm qbil li ċ-ċumnija ż-żgħira tiġi *diverted* lejn iċ-ċumnija l-kbira, iżda qal li Sammut naqas li jgħid li anki din iċ-ċumnija l-kbira ma kinitx installata bil-kunsens tas-sidien tal-appartamenti, u li din iċ-ċumnija kienet ukoll ta' inkonvenjent kbir għas-sidien tal-appartamenti. Ix-xhud qal ukoll li l-kuntratt iffirmat mill-partijiet fid-29 ta' Mejju, 2017 kien fih dak kollu li ftehmu dwaru l-partijiet sa dik il-ġurnata, u minkejja li huwa talab lil Sammut jiffirma kuntratt ġdid li jkun jinkludi d-dettalji l-ġodda dwar l-installazzjoni taċ-ċumnija l-ġdida, dan irrifjuta li jagħmel dan. Qal li l-ftehim bejn il-partijiet kien li d-duħħan taċ-ċumnija ż-żgħira jiġi *diverted* lejn iċ-ċumnija l-kbira, iżda wara li ġie ffirmat il-ftehim, Julian Sammut ried li jibdel iċ-ċumnija ma' waħda ferm akbar minn dik li kien hemm installata fil-post. Ix-xhud qal ukoll li l-ftehim milħuq bejn il-partijiet kien jgħid li s-soċjetà konvenuta kellha tgħolli ċ-ċumnija eżistenti aktar mill-ogħla bini, u dan sabiex id-duħħan ma jinżilx 'l isfel bil-konsegwenza li ħadd mis-sidien tal-għaxar appartamenti ma seta' jiftaħ it-twieqi tiegħu. Ix-xhud kompla jispjega li kien hemm żmien meta Julian Sammut kien infurmah li ħa parir espert fejn ġie infurmat li ċ-ċumnija l-kbira ma kinitx tiflaħ ukoll għad-dħaħen taċ-ċumnija ż-żgħira u li għalhekk iċ-ċumnija kellha tinbidel. Qal li saru

ħafna diskussjonijiet u anki spezzjoni fuq is-sit, fejn ġie deċiż li ċ-ċumnija kellha tinbidel, u l-partijiet kienu viċin ħafna li jiftiehmu, iżda meta huwa talab lil Sammut jersaq għall-iffirmar ta' ftehim bil-miktub dwar dan, Sammut irrifjuta. Qal ukoll li Sammut ma riedx jobbliga ruħhu li jaqla' ċ-ċumnija l-ġdida f'każ li l-kirja tiġi fi tmiemha. Ix-xhud qal li huwa ma kienx komdu jagħti permess għat-twaħħil ta' ċumnija akbar għall-eternità, u lanqas ma kien dispost jagħmel xi tliet snin oħra jinnegozja t-termini ta' ftehim ġdid, u kien għalhekk li huwa nsista li l-partijiet jimxu mal-ftehim tad-29 ta' Mejju, 2017. Qal li meta l-kirja tas-soċjetà konvenuta ġiet itterminata, din ħalliet iċ-ċumnija l-kbira li twaħħlet mingħajr il-kunsens tas-sidien fuq il-post, u meta huwa lmenta ma' Manwel Bartolo is-sid tal-fond, dan talab lis-soċjetà konvenuta żżarma ċ-ċumnija.

14. **Emmanuel Bartolo** xehed li huwa s-sid tal-fond fejn kien jinsab l-istabbiliment ġestit mis-soċjetà konvenuta, u kkonferma li ċ-ċumnija li kien hemm fil-post tneħħiet meta ntemmet il-kirja. Qal li huwa ilu sid tal-fond mis-sena 1974, u ċ-ċumnija ż-żgħira li kien hemm fil-post ilha hemm mis-snin sebgħin. Ix-xhud qal li huwa kien intalab permess minn esponenti tas-soċjetà konvenuta sabiex din twaħħal xi *filter* fiċ-ċumnija l-kbira, u qal li huwa ta l-permess tiegħu għal dan għaliex ma riedx li jkollu xi jgħid mar-residenti. Qal ukoll li huwa kellu l-permess biex fis-sit ikun hemm ċumnija, u qal li *restaurant* ma jistax jaħdem mingħajr ċumnija. Qal ukoll li huwa qatt ma ffirma ftehim mas-sidien tal-appartamenti dwar din iċ-ċumnija.

Is-Sentenza Appellata

15. It-Tribunal ta d-deċiżjoni tiegħu fil-31 ta' Jannar, 2023, fejn iddeċieda li jastjena milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni stante li din ġiet sorvolata; ċaħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tas-soċjetà intimata; laqa' t-talbiet kollha tal-atturi u kkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallashom l-ammont ta' ħamest elef Euro (€5,000) bl-imgħax li għandu jiġi kkalkulat b'rata mhux ogħla mir-rata massima permessa bil-liġi, u li għandu jiddekorri mill-1 ta' Jannar, 2020 sad-data tal-pagament effettiv; u ordna li l-ispejjeż tal-ittra uffiċjali 1365/2020 fl-ismijiet premessi ppreżentata fil-21 ta' Lulju, 2020, jitħallsu mis-soċjetà konvenuta, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**<u>Provi mressqa u konsiderazzjonijiet tat-Tribunal</u>***

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, kienu jikkawżaw inkonvenjent konsiderevoli lill-abitanti tal-blokk, stante t-tħaddim ta' żewġt iċmieni. Inoltre, is-soċjetà konvenuta kienet bdiet taħraq l-injam fil-fond li kienet tuża għat-tisjir. Dan kien jagħmel riħa agħar mir-riħa 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 nissaportuhom."

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 Euro (€5,000) fis-sena.

Il-klawsola numru "5" tal-ftehim 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 1st January, 2016."

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

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

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

> "Minn eżami tal-atti u x-xhieda, jirriżulta illi s-soċjetà konvenuta topera, jew kienet topera, stabbiliment ta' restorant fil-pjan terran tal-blokk tal-appartamenti bl-isem St. Anne's Court, ġewwa 64, Bisazza Street, Sliema. Jirriżulta illi wara li s-sidien tad-diversi appartamenti sovrastanti dan l-istabbiliment, bdew isofru inkonvenjent minħabba l-operat tar-restorant ġestit mis-soċjetà konvenuta, partikolarment minħabba rwejjaħ u dħaħen mill-użu ta' waħda miċ-ċumniji tal-istabbiliment, huma waslu għal ftehim mas-soċjetà konvenuta dwar inter alia dawk il-miżuri li kellhom jiġu implimentati mill-istess konvenuta bil-ħsieb li jitnaqqas l-inkonvenjent.
>
> Fuq din l-iskrittura privata, konkluża fid-29 ta' Mejju, 2017, l-attur Gaeano Cutajar deher in rappreżentanza tas-sidien tal-appartamenti fil-blokka iżda għalkemm il-firma tiegħu fuq l-istess skrittura evidentement saret "*for and on behalf of ten apartment owners*" ma jirriżultax mit-termini tal-istess skrittura min, effettivament, huwa s-sid ta' dawn l-għaxar appartamenti.
>
> Fil-fehma tal-Qorti, din l-iskrittura xejn ma ġiet redatta b'mod feliċi għaliex hawn nuqqas pjuttost gravi li ma ġewx elenkati f'din l-iskrittura 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, il-qorti fehmet illi dawn l-għaxar sidien ta' appartamenti huma l-istess persuni illi

interpellaw lis-soċjetà konvenuta inter alia għall-ħlas tal-ammont ta' €5,000 permezz ta' ittra ġudizzjarja numru 2536/2019 u għall-ħlas tal-ammont ta' €10,000 permezz ta' ittra ġudizzjarja numru 2755/2019, 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, għandu jingħad, għall-kompletezza, illi mix-xhieda tiegħu l-Qorti fehmet illi għalkemm huwa attur f'din il-kawża, huwa mhuwiex wieħed mis-sidien tal-blokk appartamenti iżda huwa l-persuna li jieħu ħsieb l-amministrazzjoni tal-blokk. Din il-konklużjoni tinsilet ukoll mill-fatt illi l-istess Gaetano Cutajar ma deherx fuq l-iskrittura privata tad-29 ta' Mejju, 2017 f'ismu proprju bħala wieħed mis-sidien tal-appartamenti fil-blokk, iżda deher biss "*for and on behalf of the ten apartment owners".* Inoltre, fl-ittri ġudizzjarji Dok. GC1 u GC2 li ntbagħtu lis-soċjetà konvenuta b'interpellazzjoni għall-ħlas tal-ammonti pretiżi f'din il-kawża, l-attur Gaetano Cutajar ukoll deher "bħala rappreżentant tas-sidien tal-blokk appartamenti" u mhux bħala wieħed mill-istess sidien."

It-Tribunal ikompli jikkwota:

"Issa fil-każ in diżamina, ma ntweriex illi l-persuni li l-attur Gaetano Cutajar dikjaratament qiegħed jirrappreżenta l-interessi tagħhom f'din il-kawża, mhumiex preżenti Malta. Kemm hu hekk, il-mandanti tal-attur Gaetano Cutajar, ċioe s-sidien tal-appartamenti fil-blokk li jinsab ġewwa Tas-Sliema, istitwixxew il-proċeduri odjerni f'isimhom personali bħala atturi flimkien miegħu għall-ħlas ta' ammonti dovuti lilhom proprju sabiex jiġi assigurat peaceful coexistence bejnhom u bejn is-soċjetà konvenuta fl-istess blokk ta' appartamenti.

Il-fatt illi s-sidien tal-għaxar appartament fil-blokk aġixxew f'isimhom personalment f'din l-istanza u ma jirriżultax li jinsabu assenti minn Malta, neċessarjament ifisser illi l-preżenza in ġudizzju tar-rappreżentant tagħhom, ċioe l-attur Gaetano Cutajar, hija superfluwa u l-Qorti tqis illi minħabba dak li jiddisponi l-istess Artikolu 1866 tal-Kodiċi Ċivili, hija nieqsa wkoll il-leġittimità attiva tal-istess attur f'din l-istess azzjoni.

Il-Qorti tqis illi r-regola enunċjata mill-imsemmi Artikolu 1866 tal-Kodiċi Ċivili, li jeħtieġ il-preżenza in ġudizzju tal-attur li jinsab Malta – u mhux il-preżenza tar-rappreżentant jew mandatarju tiegħu – hija waħda li tolqot il-leġittimità attiva tal-persuna li tistitwixxi azzjoni ġudizzjarja għan-nom tal-prinċipal tagħha li jinsab

Malta. Kif inhu risaput, l-eċċezzjoni tal-illeġittimità tal-persuna hija waħda perentorja tal-ġudizzju u tista' għalhekk titqajjem f'kull punt tal-kawża, anke fl-istadju tal-appell u wkoll jekk mill-Qorti nnifisha ex officio.

Għaldaqstant, il-korollarju tal-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1866 fuq ċitat għall-fattispeċie tal-każ odjern, ma jista' jkun xejn ħlief illeġittimità tal-persuna tal-istess attur Gaetano Cutajar fil-ġudizzju dwar din l-azzjoni u dan irrispettivament mill-fatt illi hu seta' kien il-persuna awtorizzata biex tieħu ħsieb l-interessi tas-sidien tal-blokk tal-appartamenti in kwistjoni u l-amministrazzjoni tal-materji konċernanti l-istess blokk. Ma jirriżulta mill-atti illi l-attur Gaetano Cutajar huwa maħtur formalment bħala l-amministratur tal-condominium għall-finijiet tal-Kapitolu 398 tal-Liġijiet ta' Malta f'liema każ ikollu r-rappreżentanza ġuridika tal-condomini kollha kif ukoll il-kapaċità ġudizzjarja li, inter alia, iħarrek lil terzi.

Stabbilit dan, il-qorti qiegħda tissolleva hija stess in-nuqqas ta' leġittimazzjoni attiva tal-attur Gaetano Cutajar, liema illeġittimità qiegħda twassal, neċessarjament, għal-liberazzjoni tas-soċjetà konvenuta mill-ħarsien tal-ġudizzju kwantu għall-istess attur."

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

*Julian Sammut, direttur tas-soċjetà konvenuta, li llum ma teżistix aktar, qal fil-punt numru 8 tal-affidavit tiegħu li l-obbligu tas-soċjetà konvenuta ma kienx iċ-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 imbagħad, il-klawsola ma tobbligax lis-soċjetà konvenuta tneħħi ċ-ċumnija, iżda sempliċiment ma tużahiex. Julian Sammut qal ukoll li l-fond minn fejn kien jopera Café Cuba Limited kien mikri lilu minn ċertu Emanuel Bartolo, li kellu servitù favur tiegħu u ma riedx ineħħi ċ-ċumnija u possibilment jippreġudika dak is-servitù.*

Fl-affidavit tiegħu, Julian Sammut jirreferi għall-email immarkat Dokument JS2 (fol. 90) u jgħid li ma setax jaqbel b'mod partikolari mal-punti numru 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 tinteħħa ċ-ċumnija l-kbira (dik li Julian Sammut jirreferi għaliha bħala "ċumnija B"), iżda biss li tkun estiża 'l fuq mill-bejt tal-blokk tal-appartamenti.

Fir-rigward tal-punt numru 7 tal-email 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. Iżda, bid-dovut rispett, 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 ħaddieħor.

Is-soċjetà konvenuta tinsisti li mhijiex obbligata tħallas l-ammont relattiv lill-atturi stante li meta wasal iż-żmien li ssir ċumnija ġdida, jiġifieri ċumnija li tkun tiflaħ tieħu 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 JS 3, partikolarment għall-konklużjoni ta' Gaetano Cutajar fejn dan jiċħad permess għal ċumnija ġdida lil Julian Sammut.

It-Tribunal, iżda, 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 iżda tonqos li tgħid x'kienu dawn il-kundizzjonijiet.*

It-Tribunal jinnota wkoll li ħlief għal kumment min-naħa ta' Gaetano Cutajar, li qal li ċ-ċumnija l-ġdida kienet ser tkun sitt darbiet akbar mill-antika, ħadd 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. ***Wieħed 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 qabel xejn tgħid x'kienu l-kundizzjonijiet ġodda allegatament imposti mill-atturi, li tiddeskrivi 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 irraġonevoli meta ma tawx permess. *Altrimenti, is-soċjetà konvenuta tkun qed timxi skont il-kliem tal-iskrittura iżda 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 tieħu d-dħaħen taċ-ċumnija fix-xaft li ma kellhiex tibqa' tintuża, kienet sitt darbiet akbar.*

It-Tribunal jixtieq jindirizza ukoll il-fatt li s-soċjetà konvenuta donnha nsiet li hija hi li trid takkomoda lill-abitanti tal-blokk – siccome l-blokk tal-appartamenti huwa wieħed 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.

Decide

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

i. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni stante li din ġiet sorvolata;
ii. Jiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta;
iii. jilqa' t-talbiet kollha tal-atturi u jikkundanna lis-soċjetà konvenut tħallashom in solidum, *l-ammont ta' ħamest elef Euro (€5,000) għar-raġunijiet imsemmija fir-rikors promotur, u dan bl-imgħax li għandu jkun ikkalkulat b'rata mhux ogħla 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-ispejjeż tal-ittra uffiċjali 1365/2020 fl-ismijiet premessi ppreżentata fil-21 ta' Lulju, 2020 jitħallsu mis-soċjetà konvenuta.

It-Tribunal jordna li l-ispejjeż ta' din l-azzjoni għandhom jitħallsu mis-soċjetà konvenuta."

L-Appell

16. Is-soċjetà konvenuta ressqet l-appell tagħha minn din id-deċiżjoni permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fl-20 ta' Frar, 2023, fejn talbet lil din il-Qorti jogħġobha tħassar, tannulla u tirrevoka d-deċiżjoni mogħtija mit-Tribunal għal Talbiet Żgħar fil-31 ta' Jannar, 2023, tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetà konvenuta, u tordna li l-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-atturi.

17. Fl-ewwel aggravju tagħha l-appellanta qalet li d-deċiżjoni tat-Tribunal hija nulla għaliex hija *extra petita/ultra petita,* billi t-Tribunal investa f'mertu li ma kienx jirraffigura fit-talbiet tal-atturi u/jew fl-eċċezzjonijiet tal-intimati. Aggravju ieħor huwa li t-Tribunal naqas milli japprezza l-fatti b'mod korrett, u qal diversi drabi li s-soċjetà intimata naqset milli turi x'kienu l-kundizzjonijiet ulterjuri lamentati li l-appellati ppretendew li jżiedu fil-ftehim, meta dawn joħorġu ċari mill-atti tat-talba. It-tielet aggravju tal-appellanta huwa li t-Tribunal naqas ukoll milli japplika d-disposizzjonijiet tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, fosthom l-artikoli 993, 994 u 1002 u t-termini tal-kuntratt tad-29 ta' Mejju, 2017 kif redatti.

18. L-appellanta qalet li fil-każ odjern l-appellati qegħdin jivvantaw pretensjonijiet abbażi tal-iskrittura tad-29 ta' Mejju, 2017, li bis-saħħa tiegħu l-appellanta kellha tittrasferixxi l-estrazzjoni tal-fwar mill-kċina tar-ristorant li kienet topera abbażi ta' kirja mingħand terzi, liema fwar kien jgħaddi minn ċumnija żgħira f'xaft, għal ċumnija oħra fil-bitħa li sa dak iż-żmien kienet tieħu l-fwar mill-forn tal-pizza biss. Qalet li sabiex isir dan it-tibdil, hija kellha tkabbar

iċ-ċumnija li kien hemm fil-bitħa, u wara x-xogħlijiet metħieġa, iċ-ċumnija li kien hemm fix-xaft kienet ser tieqaf tintuża sabiex ma tibqax ta' inkonvenjent għas-sidien tal-appartamenti. Is-soċjetà appellanta spjegat li għalhekk kellu jkun ċar għall-partijiet li hija kellha tagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa fuq din iċ-ċumnija sabiex tkun tiflaħ għal din l-estrazzjoni kollha. Qalet ukoll li wara li ġie ffirmat il-ftehim mal-appellati, hija daħlet fi spejjeż sabiex testendi ċ-ċumnija u tkabbarha biex tkun tiflaħ għaż-żieda fl-użu, tant hu hekk li saħansitra nxtrat ċumnija ġdida fuq il-pariri ta' żewġ inġiniera mqabbda minnha, u din iċ-ċumnija kienet anki twasslet fuq il-post. Is-soċjetà appellanta qalet li l-appellati, b'mod abbużiv, irrifjutaw li jħallu din l-installazzjoni ssir, u dan bi ksur unilaterali tal-ftehim milħuq bejn il-partijiet. Is-soċjetà appellanta qalet li l-appellati ppretendew li safejn il-ftehim huwa wieħed favorevoli għalihom, jiġifieri safejn kien hemm obbligu fuqha ta' ħlas ta' ħamest elef Euro (€5,000) fis-sena, dan kellu jiġi onorat minnha. Spjegat li hija kienet *in buona fede,* tant hu hekk li laħqet ħallset uħud minn dawn il-pagamenti, imma minħabba l-inadempjenza kuntrattwali tal-appellati, il-pagamenti għas-snin 2018, 2019 u 2020 ma sarux.

19. Fl-ewwel aggravju tagħha, is-soċjetà appellanta qalet li d-deċiżjoni tat-Tribunal għandha titqies li hija nulla għaliex hija *ultra petita* jew *extra petita,* u dan għaliex fl-aħħar konsiderazzjonijiet tiegħu dwar l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà appellanta, it-Tribunal ibbaża ruħu fuq ir-relazzjoni extra-kuntrattwali bejn il-kontendenti mingħajr ma kien hemm l-ebda talba jew ħtieġa li jsir dan. Is-soċjetà qalet li l-appellati talbu li hija tiġi kkundannata tħallas l-ammont ta' €5,000 skont l-iskrittura tad-29 ta' Mejju, 2017, u hija ressqet l-eċċezzjoni li

minħabba fl-inadempjenza tal-appellati, hija ma setgħetx tonora l-obbligi tagħha u b'hekk il-kuntratt miftiehem bejn il-partijiet ma setax jiġi infurzat. Is-soċjetà appellanta qalet li għalhekk l-istħarriġ tat-Tribunal kellu jkun limitat għal jekk tali obbligi jirriżultawx mill-iskrittura u jekk tali inadempjenza tissodisfax l-eċċezzjoni tal-prinċipju *inademplenti non est ademplendum,* u mhux dwar ir-relazzjoni li seta' kellhom il-partijiet bejniethom u l-obbligi li setgħu kienu naxxenti minn din ir-relazzjoni. Is-soċjetà appellanta qalet li minkejja dan, it-Tribunal investa ruħu f'din ir-relazzjoni extra-kuntrattwali tal-kontendenti u saħansitra bbaża d-deċiżjoni tiegħu fuq konsiderazzjonijiet extra-petitorji. Is-soċjetà appellanta qalet li kien f'dan il-punt li d-deċiżjoni tat-Tribunal saret waħda *extra petita* u/jew *ultra petita*, u għalhekk hija nulla *ai termini* tal-artikolu 790 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, għaliex dan ibbaża r-raġuni tad-deċiżjoni fuq titolu, kawżali jew fatt ġuridiku essenzjalment differenti minn dak li ġie dedott mill-partijiet permezz tal-azzjoni jew eċċezzjoni, u kien għal kollox 'il barra minn dak li ntalab jew kien aktar minn dak li ntalab. Qalet li għalhekk l-appellati fl-ebda mument ma talbu kjarifika fuq l-obbligi tas-soċjetà appellanta għajr għal dak li jemani mill-iskrittura tal-2017.

20. Permezz tat-tieni aggravju tagħha, is-soċjetà appellanta qalet li t-Tribunal naqas milli japprezza l-fatti sew, u dan għaliex, kuntrarjament għal dak li ngħad diversi drabi mit-Tribunal, l-appellati riedu jżidu mal-kundizzjonijiet tal-ftehim ta' Mejju 2017. Qalet li l-ftehim tal-2017 kien jipprevedi x-xogħlijiet fiċ-ċumnija tal-bitħa, iżda l-appellati ma setgħux jippretendu li jżidu kundizzjonijiet ulterjuri li jimpinġu fuq in-natura tal-ftehim oriġinali, wisq anqas meta s-soċjetà

appellanta ma kinitx fil-libertà li taċċettahom, għaliex dawn imorru kontra l-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni tagħha. Is-soċjetà appellanta qalet li ladarba hija ma tħallietx tibdel iċ-ċumnija eżistenti fil-bitħa, bilfors li kellha tibqa' tagħmel użu miċ-ċumnija fix-xaft għall-ħtiġijiet tagħha. Qalet li għalhekk it-Tribunal kien skorrett meta qal li ma setax isib x'kienu l-allegati kundizzjonijiet ġodda li riedu jimponu l-appellati, meta dawn huma esebiti, u Julian Sammut saħansitra rrelata dwarhom fl-*affidavit* tiegħu. Is-soċjetà appellanta qalet li bejn il-partijiet kien diġà ntlaħaq ftehim fl-2017 dwar ix-xogħlijiet meħtieġa, u għalkemm il-partijiet kienu liberi li jidħlu f'kuntratt sussegwenti sabiex jiċċaraw, ivarjaw jew jirrevokaw disposizzjonijiet mill-ftehim oriġinali, dan ma jfissirx li għaliex ma kienx hemm qbil dwar ftehim ulterjuri, l-obbligi tal-ewwel kuntratt kellhom jisfaw fix-xejn. Qalet ukoll li jekk it-Tribunal qabel li dawn il-kundizzjonijiet ma kinux aċċettabbli, kellu neċessarjament jiddeċiedi li l-appellati żammew il-kunsens tagħhom illegalment u abbużivament għal raġunijiet irraġonevoli u li jmur kontra l-obbligu tal-*buona fede* bejn il-kontraenti. Is-soċjetà appellanta qalet li għalhekk it-Tribunal kien żbaljat meta qies li l-permess inżamm minħabba d-daqs u mhux minħabba l-kundizzjonijiet ulterjuri li t-Tribunal naqas ukoll milli jinnota.

21. B'riferiment għat-tielet aggravju tagħha, is-soċjetà appellanta qalet li t-Tribunal kien skorrett meta kkunsidra li ladarba is-soċjetà appellanta qegħda tallega l-inadempjenza tal-obbligi pattwiti mal-appellati, mingħajr ma ġiet ippruvata l-irraġonevolezza tal-appellati f'din l-istess inadempjenza, mela allura is-soċjetà appellanta qegħda timxi skont il-kliem tal-iskrittura u mhux skont l-

ispirtu tal-iskrittura. Qalet li filwaqt li t-Tribunal jaċċetta li kien hemm nuqqas min-naħa tal-appellati, billi dawn ma tawx il-permess tagħhom għall-installazzjoni taċ-ċumnija l-ġdida, dan xorta waħda ddeċieda li ladarba s-soċjetà appellanta ma ppruvatx li dan in-nuqqas ta' permess kien wieħed irraġonevoli, hija ma tkunx qegħda timxi mal-ispirtu tal-iskrittura. Qalet li ma kienx kompitu tat-Tribunal li jħares lejn l-ispirtu tal-iskrittura u jenforza l-istess meta il-kundizzjonijiet u l-obbligi pattwiti huma ċari. Qalet li l-kuntratti huma l-liġi bejn il-partijiet, u tali ftehim m'għandux jiġi interpretat mill-Qrati tagħna meta l-partijiet kienu ċari f'dak li riedu jiddisponu. Hawnhekk l-appellanta għamlet riferiment għall-artikoli 992, 993 u 1002 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u għall-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna dwarhom.

22. Is-soċjetà appellanta qalet li l-iskrittura hija ċara fejn tgħid li "*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.*" Qalet li hawnhekk għandu jinftiehem li din il-klawsola tipprevedi d-devjazzjoni tad-duħħan u l-fwar kollu ġġenerat, kemm mill-kċina kif ukoll mill-forn tal-pizza tal-ħatab għal ċumnija waħda, dik li hemm fil-bitħa. Qalet li biex ikun hemm id-devjazzjoni tad-duħħan kollu għal ċumnija waħda, bilfors li ċ-ċumnija eżistenti kellha tiġi adattata u titkabbar, jew aħjar bilfors li kellha tiġi installata ċumnija ġdida. Qalet ukoll li dwar tali installazzjoni, ġew inkarigati inġiniera sabiex jirrelataw u jagħtu l-pariri tekniċi tagħhom dwar dawn it-tibdiliet. Qalet li kieku kien minnu li hija setgħet tagħmel devjazzjoni tad-duħħan kollu ġġenerat lejn iċ-ċumnija tal-bitħa mingħajr il-ħtieġa li din tinbidel, bħal per eżempju bl-installazzjoni ta' filtri fiċ-

ċumnija eżistenti, hija xorta waħda ma kinitx ser tkun f'qagħda li ma tibqax tagħmel użu miċ-ċumnija tax-xaft, u għalhekk l-appellati xorta waħda kienu ser jippretendu li jinfurzaw il-kuntratt għaliex xorta waħda kienu ser jinsistu li l-appellanta m'għamlitx ix-xogħlijiet meħtieġa għaliex l-obbligu tad-devjazzjoni tad-duħħan huwa ċar. Hawnhekk is-soċjetà appellanta għamlet riferiment għal dak li jgħid l-artikolu 993 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li l-kuntratti għandhom jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi. Qalet li t-Tribunal għalhekk kellu jikkonsidra li mingħajr il-permess tal-appellati, il-kuntratt ma setax jiġi onorat.

Ir-Risposta tal-Appell

23. L-appellati, fir-risposta tagħhom eċċepew li r-rikors tal-appell tas-soċjetà appellanta huwa null, u dan stante li din naqset milli tosserva d-dettami tal-paragrafu (a) tas-subinċiż (2) tal-artikolu 9 tal-Kap. 380, li jgħid li għandu jingħata avviż lill-ġudikant li wieħed jixtieq jappella mid-deċiżjoni li tkun ingħatat. L-appellati qalu li s-sentenza tal-31 ta' Jannar, 2023, hija ġusta u timmerita konferma. Qalu li la kien hemm deċiżjoni *ultra petita,* la *rationae materiae* u lanqas *rationae valoris,* u dan peress li meta wieħed jara l-kawża kif dedotta, jiġifieri li qiegħed jintalab il-ħlas ta' ħamest elef Euro (€5,000), li huwa ammont ċert, likwidu u dovut, li jikkonsisti fi ħlasijiet naxxenti mill-kuntratt tad-29 ta' Mejju, 2017, wieħed ma jistax ma jinnotax li dak deċiż mit-Tribunal ma jeżorbitax il-parametri ta' dak li ġie mitlub mill-atturi.

24. L-appellati qalu wkoll li lanqas m'huwa minnu li t-Tribunal naqas milli jagħmel apprezzament tal-provi prodotti. Qalu li s-soċjetà appellanta qegħda tibni l-każ tagħha madwar il-fatt li kienu l-appellati li kisru l-kuntratt tad-29 ta' Mejju, 2017, meta dawn ma ħallewx lis-soċjetà appellanta tibni ċumnija sitt darbiet akbar minn dik li kien hemm qabel. Qalu li l-ftehim bejn il-partijiet kien jgħid b'mod ċar illi, *"At the earliest opportunity Café Cuba Ltd binds itself to extend this chimney in the larger yard as high up as necessary above the perimeter wall of the neighbouring block belonging to Leo Cassar/Allware Ltd as and when this becomes possible".* Qalu li għalhekk il-ftehim bejn il-partijiet kien li ċ-ċumnija kellha titla' 'il fuq sakemm taqbeż il-ħajt tal-blokka bini viċin dik tal-appellati, li hija proprjetà ta' ċertu Leo Cassar tal-Allware. Qalu li għalhekk is-soċjetà appellanta ma setgħetx tissostitwixxi ċ-ċumnija li kien hemm ma' oħra akbar, iżda ttawwal iċ-ċumnija eżistenti. Qalu wkoll li l-ftehim tad-29 ta' Mejju, 2017, imkien ma jipprovdi għal tkabbir fiċ-ċirkonferenza taċ-ċumnija. L-appellati qalu wkoll li ċ-ċumnija li kien hemm fil-bitħa ma kinitx konformi mar-regolamenti tal-Awtorità tal-Ippjanar peress li kienet tliet jew erba' sulari aktar baxxa mill-ħajt ta' Leo Cassar li kien biss tliet metri 'l bogħod. L-appellati qalu wkoll li mhuwiex minnu li kien hemm xi ripensament da parti tagħhom, jew li huma kisru l-kuntratt tad-29 ta' Mejju, 2017 kif allegat. Qalu li f'punt minnhom huma kienu anki aċċettaw li s-soċjetà appellanta tkabbar iċ-ċumnija fiċ-ċirkonferenza tagħha, iżda Julian Sammut ma qabilx ma' dan. L-appellati qalu li mhux huma kisru l-kundizzjonijiet tal-kuntratt, iżda kienet is-soċjetà appellanta

li naqset li tosserva dak miftiehem bejn il-partijiet, stante li naqset li tħallas l-ammont dovut minnha għas-snin 2018, 2019 u 2020.

25. B'riferiment għat-tielet aggravju tas-soċjetà appellanta, l-appellati qalu li hija naqset milli tagħmel riferiment għas-subinċiż (2) tal-artikolu 992 tal-Kap. 16, li jgħid li l-kuntratti ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens tal-partijiet kollha, jew għal raġunijiet magħrufa mil-liġi, u li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti in *buona fede*. Qalu li minn dak kollu allegat mis-soċjetà appellanta ma seħħ xejn, u għalkemm kien hemm negozjati għaddejjin wara l-iffirmar tal-kuntratt tad-29 ta' Mejju, 2017, ma ġie emendat xejn u l-kuntratt baqa' kif kien oriġinarjament miftiehem.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

26. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tas-soċjetà appellanta fid-dawl ta' dak li ddeċida t-Tribunal, u dan filwaqt li ser tieħu wkoll in konsiderazzjoni s-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati fir-risposta tagħhom. Imma qabel hija sejra tikkonsidra l-eċċezzjoni sollevata mill-appellati, li r-rikors tal-appell għandu jitqies li huwa null, għaliex ma ngħata l-ebda avviż li kien ser isir dan l-appell lill-ġudikatur li ddeċieda l-kwistjoni quddiem it-Tribunal. Il-Qorti tosserva li l-artikolu 9(2)(a) tal-Kap. 380 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi:

> *"... jekk parti tixtieq tappella minn deċiżjoni, għandu jingħata avviż dwar dan lill-ġudikatur meta tingħata d-deċiżjoni ...".*

27. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ddeċidiet din il-Qorti diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **London Services Ltd (C 3951) *vs.* Mario Loporto**[1], fejn il-Qorti f'ċirkostanzi li huma simili ħafna għal dawk odjerni, qalet illi:

> *"Jidher li dan ir-rekwiżit impost fuq il-parti li tixtieq tappella mid-deċiżjoni tat-Tribunal hu mmirat għal dawk il-każijiet fejn il-vertenza tkun ġiet deċiża dakinhar stess tas-smigħ tal-kawża. Fil-fatt f'tali ċirkostanzi dan is-subartikolu fuq ċitat jimponi żewġ obbligi: wieħed fuq il-parti li tkun trid tappella (biex tavża lill-ġudikant li bi ħsiebha tappella), u wieħed fuq il-ġudikatur innifsu (biex dakinhar stess jgħaddi kopja tas-sentenza mogħtija minnu, bir-raġunijiet għad-deċiżjoni). Huwa evidenti li tali żewġ obbligi huma imposti sabiex jiġi assigurat li dakinhar stess li tkun inqatgħet il-kawża (u ċioe minn meta jibda jiddekorri ż-żmien għall-preżentata tal-appell) tkun disponibbli s-sentenza tat-Tribunal f'forma skritta għall-parti li tkun trid tappella. Ovvjament f'każ bħal dan odjern, fejn id-deċiżjoni ma ngħatatx dakinhar tal-ewwel smigħ, anzi kien hemm diversi seduti sakemm ingħatat is-sentenza li kienet diġà bil-miktub.*
>
> *Il-Qorti żżid li ma hemm ebda provvediment li jekk ma jingħatax l-avviż li t-tellief ikun irid jappella allura l-appell hu null."*

28. Ladarba ġie stabbilit li l-appell intavolat mis-soċjetà appellanta huwa wieħed validu, il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji mressaq mis-soċjetà appellanta. Il-mertu ta' dan l-appell jikkonċerna talba min-naħa tal-appellati, li huma lkoll sidien ta' appartamenti fi blokka f'Tas-Sliema, għall-ħlas miftiehem tal-ammont ta' ħamest elef Euro (€5,000) fis-sena, li s-soċjetà appellanta qablet li tħallas għall-inkonvenjent ikkawżat minnha bl-użu, fost l-oħrajn, ta' ċumnija li tagħti għall-bitħa komuni ta' din il-blokka ta' appartamenti.

[1] 22.09.2017.

Bejn il-partijiet kien ġie ffirmat ftehim fid-29 ta' Mejju, 2017, li kien jgħid li s-soċjetà appellanta kellha tagħmel arranġamenti sabiex id-duħħan minn ċumnija li kienet tagħti għax-xaft tal-blokka ta' appartamenti tal-atturi, jiġi devjat lejn ċumnija oħra li tagħti għall-bitħa tal-blokka. Wara li ġie ffirmat dan il-ftehim bejn il-partijiet, is-soċjetà appellanta ppretendiet li hija kellha dritt tibdel iċ-ċumnija li kien hemm installata fil-bitħa ma' waħda akbar, u qalet li jekk ma titħalliex tagħmel dan, hija ma kinitx ser tkun f'qagħda li tonora dak pattwit fil-ftehim tad-29 ta' Mejju, 2017, għaliex iċ-ċumnija li tagħti għall-bitħa ma kinitx tiflaħ għad-duħħan u l-fwar kollu li kien ser jibda jiġi ddevjat lejha.

L-ewwel aggravju: *[deċiżjoni* ultra petita/extra petita*]*

29. Is-soċjetà appellanta tgħid li fl-appell odjern għandu jiġi deċiż li d-deċiżjoni mogħtija mit-Tribunal hija waħda nulla stante li hija *extra petita* jew *ultra petita,* u dan għaliex it-Tribunal fil-konsiderazzjonijiet tiegħu daħal fir-relazzjoni extra-kuntrattwali ta' bejn il-partijiet u għamel l-osservazzjonijiet tiegħu dwarha. Qalet li għalhekk għandu jirriżulta li t-Tribunal investa f'mertu li ma kienx jirraffigura fit-talbiet tal-atturi u/jew fl-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta. Is-soċjetà appellanta saħqet li t-Tribunal ma kellux għalfejn jidħol fuq ir-relazzjoni extra-kuntrattwali bejn il-partijiet, jew fuq l-obbligi li jirriżultaw mill-iskrittura, jew fuq ir-relazzjoni li kellhom bejniethom il-partijiet, jew fuq l-obbligi naxxenti minn din l-obbligazzjoni, u għalhekk ladarba jirriżulta li t-Tribunal ibbaża r-raġuni għad-deċiżjoni tiegħu fuq titolu, kawżali jew fatti

ġuridiċi differenti minn dawk mitluba jew eċċepiti mill-partijiet, għandu jirriżulta li d-deċiżjoni appellata hija nulla.

30. Il-Qorti tqis li dan l-aggravju ma jirriżultax ippruvat, għaliex l-unika ħaġa li għamel it-Tribunal fid-deċiżjoni appellata kienet li qabel wasal għad-deċiżjoni finali tiegħu, għamel l-osservazzjonijiet u l-konsiderazzjonijiet tiegħu dwar dak li rriżulta mill-provi kollha li tressqu quddiemu. Dawn il-konsiderazzjonijiet għenu lit-Tribunal jagħti l-motivazzjonijiet għad-deċiżjoni finali tiegħu, iżda ċertament li ma jistax jingħad li kien hemm xi konsiderazzjonijiet li jeżorbitaw il-parametri tal-azzjoni jew it-talba tal-appellati, li t-Tribunal ibbaża ruħhu fuqhom. Żgur li s-soċjetà appellanta lanqas ma tista' tgħid jew tallega li t-Tribunal b'xi mod injora xi prova li tressqet għall-attenzjoni tiegħu, iżda dak li ġara kien biss li t-Tribunal ikkonsidra l-provi miġjuba fl-assjem tagħhom, u użahom biex minnhom jislet il-konklużjonijiet tiegħu. Għaldaqstant tqis li l-ewwel aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *[it-Tribunal naqas milli japprezza l-fatti b'mod korrett]*

31. Is-soċjetà appellanta qalet li t-Tribunal naqas milli jagħmel konsiderazzjoni korretta tal-provi li kellu quddiemu, partikolarment tal-fatt li kienu l-appellati li riedu jżidu mal-kundizzjonijiet miftiehma fil-ftehim iffirmat fl-2017. Qalet li dan il-ftehim kien jikkontempla xogħol fuq iċ-ċumnija li kien hemm fil-bitħa sabiex din tkun tista' takkomoda volumi akbar ta' dħaħen u fwar, li kienu ser jitwasslu fiha minflok fiċ-ċumnija li kien hemm fix-xaft, u għalhekk it-

Tribunal kien skorrett meta qal li ma setax isib x'kienu l-kundizzjonijiet ġodda imposti mill-appellati wara l-iffirmar tal-ftehim. Is-soċjetà appellanta ssostni li l-uniku mod kif hija setgħet tissodisfa l-obbligi li ġew imposti fuqha, fosthom li ma tibqax tagħmel użu miċ-ċumnija fix-xaft, kien billi tkabbar jew aħjar tibdel iċ-ċumnija tal-bitħa, għaliex ma kienx hemm mod kif din iċ-ċumnija kienet ser takkomoda volumi akbar ta' dħaħen u fwar mingħajr ma tinbidel. Is-soċjetà appellanta saħqet li meta ġiet biex tagħmel dan it-tibdil, anki wara li ċ-ċumnija l-ġdida twasslet fuq il-post, l-appellati ma ppermettewlhiex li tagħmel it-tibdil meħtieġ, u dan l-aġir min-naħa tagħhom kien wieħed illegali u abbużiv.

32. Il-Qorti hija tal-fehma li l-unika ħaġa li kien jikkontempla l-ftehim tad-29 ta' Mejju, 2017 kienet li ċ-ċumnija li tagħti għall-bitħa kellha tittawwal b'mod li tiġi ogħla mill-ogħla bini li jmiss mal-blokka ta' appartamenti tal-appellati. Hija s-soċjetà appellanta li qegħda tinsisti, wara li l-ftehim ġie ffirmat, li ċ-ċumnija kellha tinbidel sabiex titwessa' ċ-ċirkonferenza tagħha. Mill-provi jirriżulta wkoll li kien hemm punt fejn l-appellati kienu ser jaqblu mat-tibdil taċ-ċumnija, iżda riedu li s-soċjetà appellanta tintrabat bi ftehim ulterjuri li jikkontempla t-tneħħija ta' din iċ-ċumnija wara li l-kirja tagħha tintemm, iżda għal xi raġuni l-partijiet baqgħu ma resqux għall-iffirmar ta' ftehim ta' dix-xorta, u għalhekk ir-relazzjoni bejn il-partijiet baqgħet regolata b'dak li kien jipprovdi l-ftehim tad-29 ta' Mejju, 2017, minn fejn jirriżulta li s-soċjetà appellanta obbligat ruħha li tgħolli ċ-ċumnija eżistenti fil-bitħa u timminimizza l-inkonvenjent għar-residenti tal-blokka ta' appartamenti. Għaldaqstant ma jirriżultax li t-Tribunal għamel

apprezzament skorrett tal-fatti u tal-provi kif qiegħda tallega l-appellanta, u għalhekk tqis li anki dan it-tieni aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu wkoll.

It-tielet aggravju: *[il-liġi u l-ġurisprudenza]*

33. Permezz tat-tielet aggravju tagħha, is-soċjetà appellanta allegat saħansitra li fid-deċiżjoni appellata t-Tribunal injora l-liġi, il-prinċipji li jemanu mil-liġi li tirregola l-kuntratti u mill-ġurisprudenza, partikolarment dak li jipprovdu l-artikoli 992 u 993 tal-Kodiċi Ċivili. Qalet li hija min-naħa tagħha imxiet *in buona fede* u l-kundizzjonijiet u l-obbligi bejn il-partijiet kienu ċari. Qalet li biex ikun hemm devjazzjoni tad-duħħan u l-fwar kollu ġġenerat lejn iċ-ċumnija tal-bitħa, kien hemm il-ħtieġa li din iċ-ċumnija tinbidel, u ladarba hija ma tħallietx tibdel iċ-ċumnija mir-residenti fil-blokka ta' appartamenti, hija bilfors kellha tibqa' tagħmel użu miċ-ċumnija fix-xaft. Qalet li l-appellati kellhom iżommu f'moħħhom li l-kuntratti jobbligaw lill-partijiet mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li l-obbligazzjoni ġġib magħha skont l-ekwità, skont l-użu u skont il-liġi.

34. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li l-obbligu tas-soċjetà appellanta kien li hija tħallas l-ammont ta' €5,000 fis-sena lis-sidien tal-blokka ta' appartamenti minħabba fl-inkonvenjent li kienet qegħda tikkawżalhom bl-attività tagħha. L-obbligu ta' tali ħlas jaqa' taħt l-intestatura fil-ftehim "*Peaceful co-existence*", u għalhekk jaqa' taħt kap differenti minn dak li jobbliga lis-soċjetà appellanta tieqaf tagħmel użu miċ-ċumnija li tagħti għax-xaft. Semmai il-fatt li s-soċjetà

appellanta baqgħet tagħmel użu miċ-ċumnija fix-xaft, b'żieda fl-inkonvenjent maħluq għall-appellati, li huma residenti f'din il-blokka ta' appartamenti, kellu jkabbar l-oneru fuq is-soċjetà appellanta li tagħmel tajjeb għall-inkonvenjent maħluq minnha, bil-ħlas tal-kumpens finanzjarju li ftehmu dwaru l-partijiet. Huwa mill-aktar loġiku li biex ikun hemm din il-ko-eżistenza paċifika bejn ristorant fis-sular t'isfel nett tal-blokka, u l-kumplament tar-residenti fil-blokka ta' appartamenti, ġie kkontemplat il-ħlas tal-imsemmi kumpens finanzjarju, li s-soċjetà appellanta issa qegħda tirrifjuta li tħallas għaliex tgħid li kienu l-appellati li kkostrinġewha tibqa' tagħmel użu miċ-ċumnija fix-xaft. Iżda l-ħlas ta' €5,000 fis-sena mis-soċjetà appellanta, ma kellu x'jaqsam xejn mal-obbligu tagħha li timminimizza l-inkonvenjent li qegħda toħloq lill-kumplament tar-residenti fil-blokka ta' appartamenti, u kien ħlas li kellu jsir bi tpattija għall-fatt li, jittieħdu kemm jittieħdu miżuri biex jitnaqqas dan l-inkonvenjent, l-inkonvenjenzi għas-sidien qatt ma setgħu jiġu eliminati għal kollox. Għaldaqstant għandu jirriżulta li, lil hinn mill-imġiba tal-appellati f'dan il-każ, u jekk dawn kinux raġonevoli jew le meta rrifjutaw li jaċċettaw li ċumnija partikolari tinbidel ma' oħra, l-ammont ta' flus miftiehem bejn il-partijiet għadu dovut u jrid jitħallas mis-socjetà appellanta. Għaldaqstant tqis li anki dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu wkoll.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tas-soċjetà appellanta billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem it-Tribunal għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mis-soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur