Qorti tal-Maġistrati (Għawdex)
Ġurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Ġenerali

Maġistrat Dottor Brigitte Sultana LL.D, LL.M (Cardiff) Adv. Trib. Eccl. Melit.

Illum, il-Ġimgħa, 24 ta' Ġunju 2022

Rikors Ġuramentat numru:- 92/2017 BS

Francis Schembri

vs

Lorraine Spiteri Singh; u

Amand Dee Singh

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur illi ppremetta:

1. Illi permezz ta' skrittura privata tat-23 ta' Jannar 2017, l-attur daħal *f' Joint Venture Agreement* flimkien mal-konvenuti bil-għan illi jkun jista' jiġi operat, ġestit u mmexxi n-negozju konsistenti f'ristorant bl-

isem "Neptune's Restaurant and Lounge" fi Triq il-Marina, Marsalforn, limiti Żebbuġ, Għawdex;

2. Illi fit-termini ta' dak il-ftehim, l-attur kellu inter alia jipprovdi r-ristorant fuq imsemmi (bl-għodda, armar, equipment u dak ta' ġo fih), filwaqt illi l-konvenuti kienu inter alia responsabbli għall-immaniġġjar tal-istess ristorant;

3. Illi l-attur wettaq l-obbligi kontrattwali kollha tiegħu;

4. Illi min-naħa l-oħra l-konvenuti kienu manifestament inadempjenti mat-termini u kundizzjonijiet mifthema bejn il-partijiet u kisru l-istess kuntratt irrimedjabbilment;

5. Illi hekk pereżempju:

a) il-konvenuti ħadu għalihom l-pussess u l-użu esklussiv tal-proprjeta fuq imsemmija, inkluż billi biddlu s-serraturi għall-istess proprjeta, u dan mhux biss ad insaputa u kontra r-rieda tal-attur u kontra t-termini fuq mifthema, iżda wkoll bi preġudizzju gravi għall-istess attur illi ġie effettivament mblokkat milli jaċċedi għall-proprjeta fuq imsemmija;

b) il-konvenuti naqsu ripetutament (u għadhom qed jonqsu) milli jagħtu liberu aċċess għall-financial records tan-negozju fuq imsemmi, u dana bi ksur tal-ftehim preċitat. Illi to add insult to injury, meta l-konvenuti ġew kostretti jiddepożitaw xi flejjes il-Qorti in segwitu tal-Mandat ta' Sekwestru numru 73/17 fl-ismijiet "Angelina Schembri vs. Francis Schembri" illi sar kontra l-attur, u f'liema mandat il-konvenuti ġew indikati bħala sekwestratarji, l-istess konvenuti preżentaw rendikont illi huwa fabbrikat, manifatturat u inveritjier għall-aħħar, u dan kif sejjer jirriżulta ampjament fil-mori ta' din il-proċedura;

c) il-konvenuti evidentement u ex admissis huma non-profitable fil-ġestjoni mmexxija minnhom, u dan bi ksur tal-ftehim ta' bejn il-partijiet u fuq imsemmi;

d) il-konvenuti naqsu milli jħallsu suppliers, kontijiet għall-kera u konsum tad-dawl u l-ilma u permessi u liċenzji, fost affarijiet oħra; u agħar minn hekk l-attur għandu suspett fondat illi l-istess konvenuti qed imexxu n-negozju fuq imsemmi bi ksur tal-liġijiet fiskali u liġijiet dwar l-impjieg; u l-attur ma għandu assolutament l-ebda interess illi l-proprjeta u n-negozju fuq imsemmija jiġu implikati f'dawn it-tip ta' manuvri. Dan apparti r-riskju illi l-istess attur jiġi implikat jew addebitat b'xi nuqqas minn dawn huwa stess, alavolja huwa ġie effettivament eskluż min-negozju fuq imsemmi;

e) il-konvenuti naqsu milli jipproduċu rendikont dettaljat għax-xhur kollha li għaddew u li matulhom l-operat kien esklussivament f'idejhom;

6. Illi minkejja illi l-attur interpella lill-konvenuti ripetutament sabiex huma jirregolaw il-pożizzjoni tagħhom, huma baqgħu inadempjenti tant illi l-attur kellu jittermina l-ftehim relattiv ai termini tal-klawsola 6-3 tal-iskrittura fuq imsemmija;

7. Illi b′żieda ma' dan, il-konvenuti naqsu wkoll milli jirritornaw l-liberu pussess u jivvakaw mill-proprjeta fuq imsemmija, alavolja l-iskrittura fuq imsemmija tipprevedi multa ta' kuljum għal din l-eventwalita (klawsola 6.4); għal-liema multa l-attur kien u għadu qed jinsisti;

8. Illi l-attur għandu wkoll kull interess illi jieħu sehmu mill-profitti illi ġew tabilħaqq iġġenerati matul dawn ix-xhur;

9. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Talbu lil dina l-Onorabbli:

1. Tiddikjara illi bl-aġir tagħhom il-konvenuti kisru t-termini u kundizzjonijiet tal-iskrittura ta' bejn il-partijiet tat-23 ta' Jannar 2017 u fuq imsemmija;

2. Tiddikjara illi l-attur kien korrett meta huwa ttermina dik l-istess skrittura in vista tan-nuqqasijiet tal-konvenuti u li l-istess skrittura ma għadhiex torbot lill-partijiet;

3. Tiddikjara, konsegwentement, illi l-konvenuti għandhom jirritornaw lura l-liberu pussess tal-proprjeta fuq imsemmija a favur tal-atturi u li huma għandhom jiżgombraw minnha għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi;

4. Tiddikjara illi l-attur huwa intitolat illi jingħata rendikont sħiħ u dettaljat tal-operat kollu, u aċċess sħiħ għall-financial records kollha fil-pussess tal-konvenuti;

5. Tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju illi għandu jiġi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti stess huma jivvakaw u jiżgombraw mill-proprjeta fuq imsemmija u jirritornaw l-liberu pussess lura tagħha a favur tal-attur;

6. Tillikwida l-ammont dovut lill-attur mill-konvenuti in linea ta' penali hekk kif kontrattata fl-iskrittura fuq imsemmija; u kwalunkwe somma jew penali oħra li tista' tkun dovuta in linea ta' okkupazzjoni illeċta u kkalkolata b'effett sad-data meta l-konvenuti jiżgombraw mill-proprjeta fuq imsemmija u jirritornaw l-liberu pussess lura tagħha a favur tal-attur; u tordna lill-konvenuti sabiex iħallsu lill-attur dik is-somma hekk likwidata; u

7. Tillikwida l-ammont realment dovut lill-attur bħala sehmu mill-profitti illi ġew tabilħaqq iġġenerati matul dawn ix-xhur mir-ristorant fuq imsemmi; u tordna lill-konvenuti sabiex iħallsu lill-attur is-somma hekk likwidata;

Bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenuti, inkluż dawk tal-ittri bonarji, ittri uffiċjali, Mandat ta' Deskrizzjoni numru 146/2017 u Mandat ta' Sekwestru numru 147/2017 it-tnejn fl-ismijiet "Francis Schembri vs. Lorraine Spiteri Singh et"; u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha l-konvenuti minn issa huma inġunti.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti illi eċċepew:

(1) Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju, dina l-kawża qegħda ssir mingħajr il-kunsens tal-ko propjetarji l-oħra u għalhekk l-istess kawza hija rrita u nulla stante li hija nieqsa mill-integrita' tal-ġudizzju;

(2) Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju, t-talbiet tal-attriċi huma infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess attriċi;

(3) Illi in oltre, u dana dejjem mingħajr preġudizzju, jirriżulta illi il-konvenuti bl-ebda mod u manjiera ma kisru ebda parti mill-imsemmija skrittura;

(4) Illi hekk kif jirriżulta mid-depositi li saru fir-reġistru ta' dina l-Onorabbli Qorti, l-esponenti dejjem qegħdin jgħaddu s-sehem mill-profitti lill-attur;

(5) Illi in oltre jirriżulta li ma hemm ebda lok għal penali imsemmija mill-attur kif ukoll li kwalsiasi profitti dovuti lill-attur gia qegħdin jitħallsu.

(6) Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt;

Bl-ispejjeż.

Rat illi b'digriet tal-1 ta' Frar 2018 din il-Qorti kif dak inhar preseduta laqgħet it-talba tal-attur u awtorizzat l-allegazzjoni tal-atti tal-Mandat ta' Deskrizzjoni numru 146/2017 u dawk tal-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju numru 147/2017 li t-tnejn ġew ippreżentati fis-17 ta' Novembru 2017.

Rat illi b'digriet tal-24 ta' Ġunju 2020 il-Qorti laqgħet it-talba tal-attur u ordnat l-allegazzjoni f'din il-kawża tax-xhieda li ġew inġunti għs-seduta tas-26 ta' Ġunju 2020 fil-kawża fl-ismijiet **Lorraine Spiteri Singh et vs Enemalta plc** u cioe ir-rappreżentant tal-ARMS, ir-rappreżentant tad-Dipartiment tal-VAT, ir-rappreżentant tal-MTA, ir-rappreżentant ta' JobsPlus, uffiċjali mill-Awtorita' tal-Artijiet u Angelina Schembri.

Rat illi b'digriet tal-24 ta' Novembru 2021 il-Qorti laqgħet it-talba tal-konvenuti u ordnat l-allegazzjoni fl-atti ta' din il-kawża s-segwenti x-xhieda mill-kawża bin-numru 6/2019 fl-ismijiet **Francis Schembri vs Lorraine Spiteri Singh et** u cioe ix-xhieda tal-Pulizija, tar-rappreżentant tal-Awtorita' Maltija għat-Turiżmu, tar-rappreżentant tad-Dipartiment tas-Saħħa Pubblika, tar-Rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, ix-xhieda u l-kontro-eżami mogħtija minn Francis Schembri u l-kontro-eżami ta' George Schembri.

Rat illi permezz tal-istess digriet il-Qorti ordnat ukoll l-allegazzjoni tax-xhieda mill-kawża bin-numru 11/2020 fl-ismijiet **Francis Schembri vs Loraine Spiteri Singh et**, ix-xhieda ta' Karl Borg, ta' Marcel Tabone, ta' Lianne Vella u ta' Angelina Schembri.

Semgħet ix-xhieda.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha esebiti inkluż l-atti allegati.

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum bil-fakolta' illi l-partijiet jippreżentaw noti ta' sottomissjoniiet finali.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur.

Rat illi minkejja l-fakolta' lilhom konċessa, il-konvenuti baqgħu ma ppreżentawx nota ta' sottomissjonijiet finali.

Ikkunsidrat

Bis-saħħa ta' att tat-23 ta' Jannar 2017 George Schembri ikkonċeda favur l-attur ħuħ, b'titolu ta' kommodat l-pussess u l-użu esklussiv tal-fond ossia restaurant bl-isem "Neptunes Restaurant and Lounge" fi Triq il-Marina, Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, inkluż l-apparat, l-għodda, l-impjant u l-oġġetti l-oħra marbuta mal-istess avvjament inkluż ukoll it-trade name u proprjeta' intellettwali marbuta mal-imsemmi negozju, dan taħt dawk il-pattijiet u kondizzjonijiet kif riflessi fuq l-istess att. Tajjeb jingħad illi din il-konċessjoni kellha tibqa' fis-seħħ għal terminu ta' tlett snin bil-konċessjoni tiskadi awtomatikament mal-iskandenza tal-imsemmi terminu.

Fl-istess jum u cioe fit-23 ta' Jannar 2017 l-attur daħal f'Joint Venture Agreement ("**il-ftehim**")mal-konvenuti. L-għan ta' dan il-joint venture agreement kien illi l-partijiet bejniethom joperaw u jmexxu l-istabbiliment ossia restaurant bl-isem "Neptunes Restaurant and Lounge" fi Triq il-Marina, Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex. Fuq dan il-ftehim il-partijiet niżżlu diversi pattijiet u kondizzjonijiet li bihom xtaqu jirregolaw ir-relazzjonijiet ta' bejniethom matul il-perijodu operattiv tal-istess ftehim.

Diversi huma l-kondizzjonijiet imniżżla fuq l-att tat-23 ta' Jannar 2017 li jolqtu l-mertu ta' din il-vertenza u tal-bqija tal-vertenzi bejn il-partijiet, liema vertenzi miexjin flimkien. Jirriżulta dan illi ġej:

i) ġie premess illi l-attur igawdi "*exclusive possession and control over the commercial premises consisting of a restaurant located at ground-floor level only and known as "Neptune's Restaurant and Lounge*";

ii) Il-kontijiet kollha kif ukoll il-liċenzji u l-encrochment permit relattivi għat-tħaddim tal-proprjeta' bħala restaurant għandhom jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet (klawsola 2.1);

iii) Il-ftehim huwa validu għal perijodu ta' tlett snin dekorribbli mid-data tal-ftehim innifsu (klawsola 6.1);

iv) L-attur irriżerva d-dritt illi b'mod unilaterali jittermina l-ftehim jekk kemm 'il darba l-konvenuti jiksru xi kondizzjoni mill-ftehim jew jekk imexxu n-negozju b'mod traskurat jew mingħajr profitt (klawsola 6.3);

vi) L-attur irriżerva wkoll id-dritt illi jidħol fil-proprjeta' sabiex jikseb lura l-pussess tagħha jekk kemm il-darba l-konvenuti ma jiżgombrawx mill-proprjeta' skont kif maqbul u miftiehem fuq il-ftehim. F'dan ir-rigward l-attur irriżerva favur tiegħu id-dritt illi jbiddel is-serraturi tal-proprjeta' mingħajr ebda ħtieġa li jieħu passi legali fil-konfront tal-konvenuti qabel jagħmel dan. Fin-nuqqas illi l-konvenuti joħorġu mill-proprjeta' fit-terminu stabbilit huma jeħlu penali fl-ammont ta' €500 għal kull ġurnata li jdumu fil-proprjeta' (klawsola 6.4).

L-attur xehed illi kollox mexa ħarir għal madwar l-ewwel xahrejn mill-iffirmar tal-ftehim u saħansitra huwa ta lill-konvenuti s-somma ta' €1,500 biex jixtru l-materjal meħtieġ għall-avvjament tan-negozju. Beda jberraq

f'April tas-sena 2017 meta l-konvenuti bdew jaqtgħu lill-attur 'il barra mill-ġestjoni tan-negozju u bdew jaħdmu għal rashom mingħajr ma jikkonsultaw mal-attur. Xehed illi saħansitra talbuh sabiex lanqas biss jersaq lejn ir-restraurant u da parti tiegħu għażel li jagħtihom l-ispazju tagħhom sabiex isibu saqajhom fin-negozju. Issokta jgħid illi l-konvenuti biddlu anki s-serraturi u ċ-ċwievet tal-proprjeta' u lill-attur ma tahwx kopja biex b'hekk għalquh barra kompletament. L-attur ilmenta wkoll mill-fatt illi lanqas ma kien qiegħed jingħata informazzjoni dwar l-aspetti finanzjarji nvoluti fil-ġestjoni tan-negozju u għaldaqstant ma kellux informazzjoni dwar ħlasijiet ta' kontijiet, VAT, taxxi, dħul, ħruġ u livelli ta' stokk ta' materjal. Xehed illi minkejja kemm pressjoni saritilhom il-konvenuti ħallewh mingħajr aċċess għall-proprjeta' u għalkemm tawh rendikont tal-andament tan-negozju dan ir-rendikont huwa skars għall-aħħar. Għall-attur dan l-aġir huwa bi ksur pależi tal-obbligi assunti mill-konvenuti fuq il-ftehim.

L-attur xehed ukoll illi nonostante l-fatt illi l-ftehim kien jittratta biss dwar is-sular t'isfel, il-konvenuti ħadu wkoll pussess tal-kamra ta' fuq ir-restaurant. Din il-kamra tgawdi żewġ aċċessi, wieħed minn Triq ix-Xatt billi wieħed jgħaddi direttament mir-restaurant bl-aċċess minn ħdejn it-toilets tar-restaurant altrimenti aċċessibbli minn Triq Santa Marija. L-attur u ħuħ George Schembri xehdu illi ġewwa r-restaurant hemm kaxxa tat-taraġ b'bieb jissakkar waqt illi l-aċċess minn ħdejn it-toilets kien imbarrat bl-injam ġa qabel ġie ffirmat il-ftehim bejn l-attur u l-konvenuti. L-attur u ħuħ komplew jixhdu illi meta l-konvenuti biddlu s-serraturi tar-restaurant f'Novembru tas-sena 2017 l-attur u ħuħ baqgħu jaċċeddu għall-kamra billi jinżlu għaliha b'sellum mit-tieni sular tal-binja u cioe mid-dar ta' George Schembri li hija sovrastanti r-restuarant in kwistjoni. Din id-dar bl-isem ta' Neptune House hija aċċessibbli minn Triq Santa Marija, Marsalforn. Ġara pero' illi għall-aħħar ta' Mejju George Schembri mar jinżel għall-kamra mit-tieni sular u sab grada tal-ħadid li biha kien qiegħed jiġi mbarrat l-aċċess għall-kamra.

Billi l-konvenuti qanqlu l-kwistjoni li l-attur mhuwiex l-uniku komproprjetarju tal-proprjeta' in kwistjoni, l-attur spjega illi din il-proprjeta' ġejja mill-familja tal-attur u r-restuarant huwa miżmum in komun bejnu u bejn ħuħ George. Żied jgħid illi għalkemm huwa minnu li Angelina Schembri wkoll għandha sehem minn din il-proprjeta', dan is-sehem huwa wieħed żgħir ħafna, fi kliemu stess, frazzjoni. Kompla jixhed illi l-liċenzji u l-permessi għat-tħaddim tan-negozju lkoll inħarġu f'isem

George Schembri. Angelina Schembri qatt ma kienet involuta f'dan in-negozju u lanqas ma kienet involuta fin-negozju li sar bejn l-attur u l-konvenuti.

In subizzjoni l-konvenuta ammettiet illi huwa minnu li hi u l-konvenut l-ieħor biddlu s-serraturi u ċ-ċwievet tar-restaurant. Tgħid illi m'għaddietx kopja taċ-ċwievet lill-attur għar-raġuni li dan ma talabhiex kopja. Hija kkonfermat li huwa minnu li l-attur bgħatilha ittra u li din weġbitha biss tgħid li din kienet l-uniku korrispondenza li kien hemm bejniethom.

Il-konvenuta kkonfermat ukoll illi l-attur kien tahom is-somma ta' €1,500 sabiex jgħinha fin-negozju.

Għal dak illi għandu x'jaqsam ma' kontijiet il-konvenuta xehdet illi hemm xi kontijiet li għadhom pendenti. Kwantu għar-rendikonti hija xehdet li ppreżentat żewġ rendikonti.

Il-konvenut l-ieħor li huwa ta' nazzjonalita barranija xehed illi qabel ġie ffirmat il-ftehim bejn il-partijiet, l-Avukat Dottor Damien Bigeni li abbozza l-ftehim, kien qralu l-kontenut tiegħu u fissirulu. Jgħid pero' illi hija aktar il-konvenuta l-oħra li taf id-dettall ta' dak li ġie miftiehem.

Il-konvenut, in subizzjoni xehed illi l-ftehim kien għal terminu ta' tlett snin u li mal-iskadenza l-konvenuti kellhom joħorġu mill-post. Huwa kkonferma li jaf li t-terminu ormai skada. Stqarr illi ma jafx li hemm penali għaż-żmien li jibqgħu fil-proprjeta' wara l-iskadenza tal-ftehim. Huwa kkonferma wkoll li l-konvenuti għadhom ma vvakawx il-post.

Kompla jixhed illi huma qegħdin iħallsu l-kontijiet kollha apparti dawk illi ma jirċevux huma u li allura ma jafux dwarhom. Spjega li qiegħed jistenna lill-attur jgħaddilhom dawn il-kontijiet sabiex jissaldaw is-sehem tagħhom.

In kwantu l-eċċezzjoni minnhom sollevata għar-rigward il-fatt illi l-attur mhuwiex l-uniku ko-proprjetarju tal-post, il-konvenut xehed illi Angelina Schembri għandha sehem minn din il-proprjeta'. Xehed ukoll illi ma sar ebda ftehim ma' Angelina Schembri u lanqas kellhom komunikazzjoni magħha għajr għall-fatt li darba waħda ltaqgħu u sellmilha.

Il-konvenut xehed illi r-restaurant ma tantx sejjer tajjeb.

Tressqu diversi persuni sabiex jixhdu dwar pendenzi, permessi u liċenzji relattivi għat-tħaddim tan-negozju in kwistjoni. Ir-rappreżentant tal-Awtorita' tal-Artijiet xehed illi l-aħħar encroachment permit illi tħallas kien dak għas-sena 2018 mentri dawk għas-snin suċċessivi baqgħu pendenti. Xehed ukoll illi l-permess in kwistjoni għadu sa llum jgħajjat lil George Schembri u għalhekk il-kontijiet relattivi jintbagħtu lilu personalment fl-indirizz 3, Pjazza San Ġorġ, Rabat, Għawdex. Sas-26 ta' Ġunju 2020 kien hemm pendenza fl-ammont ta' €3,040.

Ir-rappreżentant tal-ARMS xehdet illi l-arloġġi tad-dawl u ilma huma reġistrati f'isem l-attur u għalhekk il-kontijiet jinħarġu f'ismu u jintbagħtu lilu fl-indirizz Flat 2, Neptunes, Triq Ulisse, Żebbuġ, Marsalforn. Mid-dokumentazzjoni esebita u mix-xhieda tal-istess rappreżentant jirriżulta illi sas-26 ta' Ġunju 2020 kien hemm pendenza fl-ammont ta' €2,732.16.

Xehdet ukoll ir-rappreżentant tal-Awtorita' ta' Malta għat-Turiżmu. Hija spjegat illi għalkemm jidher illi r-restaurant biddel ismu minn 'Neptunes Restaurant & Lounge' għal 'Kohinoor', l-isem reġistrat mal-imsemmija Awtorita' baqa' ma nbidilx. Jirriżulta wkoll illi għalkemm daħal operatur ġdid fil-post, dan baqa' ma ġiex reġistrat mal-Awotorita' minnha rappreżentata. Hija spjegat illi fit-termini tal-liġi relattiva hemm disposizzjoni li tgħid illi meta l-post jinkera u jidħol fih operatur ġdid din il-bidla għandha tiġi notifikata lill-Awtorita' billi jintlew u jiġu sottomessi dokumenti appożiti. F'dan il-każ partikolari dan baqa' ma sarax. Żiedet tgħid illi skont l-informazzjoni li għandha l-Awtorita', il-liċenzja inħarġet f'isem George Schembri u għalhekk kien jinkombi fuqu li javża lill-Awtortia' li huwa m'għadux imexxi l-post u li minfloku daħal operatur ġdid. Kien biss minn spezzjoni fuq il-post li l-Awtorita' saret taf li fil-post kien daħal operatur ġdid u cioe il-konvenuta. Issoktat tgħid illi jekk il-licensee ma josservax l-obbligi marbuta mal-liċenzja maħruġa fuq ismu huwa jissogra li jittieħdu passi fil-konfront tiegħu inkluż billi jittieħdu proċeduri kriminali fil-konfront tiegħu.

Pauliana Said, Accountant, xehdet illi għall-ħabta ta' Lulju jew Awwissu tas-sena 2018 hija kienet inkarigata mill-konvenuta sabiex tħejji profit & loss account u timla VAT returns. Hija straħet fuq l-informazzjoni li għadditilha l-konvenuta. Żiedet tgħid illi għalkemm in-numru tal-VAT kien jidher li huwa fuq Francis Schembri u fuq Lorraine Spiteri Singh, hija qatt ma ltaqgħet mal-attur. L-uniku kuntatt li kellha kien mal-konvenuta.

L-inkarigu tagħha kien għal terminu qasir ħafna u sakemm irrediġiet id-dokumentazzjoni li talbitha l-konvenuta.

Xehdet ukoll Angelina Schembri li spjegat li r-restaurant mertu ta' din il-vertenza huwa miżmum in komun bejnha u bejn l-aħwa Francis u George Schembri. Għalkemm tikkonferma li ilha nieqsa mill-post għal dawn l-aħħar 15-il sena, hija kkonfermat illi taf illi llum il-ġestjoni ta' dan in-negozju tinsab esklussivament f'idejn il-konvenuti. Hija xehdet li ma kinitx involuta fin-negozjati u fin-negozju li sar bejn l-attur u l-konvenuti. Żiedet tgħid illi hija ma ssib ebda oġġezzjoni li n-negozju jitkompla mill-konvenuti diment li dawn jikru l-post.

Ta' min iżid jgħid illi kif ikkonfermat Angelina Schembri, bejnha u bejn Francis Schembri hemm pendenti diversi proċeduri legali. Tgħid illi konsegwenza ta' dan u tal-fatt li l-proċeduri ilhom għaddejjin is-snin hija tilfet il-kont ta' dak illi għaddej.

Ikkunsidrat

Din hija kawża li tittratta ksur ta' ftehim privat iffirmat bejn l-attur u l-konvenuti.

Bi ftehim bejn l-attur u ħuħ George Schembri, dan ta' l-aħħar għadda l-użu u l-pussess esklussiv tal-fond u cioe ta' Neptunes Restaurant & Lounge lill-attur li a sua volta daħal f'join venture agreement mal-konvenuti sabiex imexxi r-restaurant flimkien bi sħab.

L-eċċezzjoni preliminari

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti eċċepew illi l-kawża odejrna ma saritx bil-kunsens tal-ko-proprjetarji kollha u li għaldaqstant din il-kawża hija irrita u nulla.

Mill-atti jirriżulta li l-ko-proprjetarji tar-restaurant de quo huma tlieta: l-attur, martu Angelina Schembri u ħuħ George Schembri. Angelina Schembri kkonfermat illi ilha nieqsa mir-resturant għal dawn l-aħħar 15-il sena. Il-ġestjoni tar-restaurant kienet f'idejn l-attur u ħuħ.

Madanakollu, b'att ta' kommodat tat-23 ta' Jannar 2017, George Schembri għadda l-pussess u l-użu esklussiv tal-post f'idejn l-attur.

Il-vertenza odjerna hija esklussivament dwar ksur ta' ftehim li jirregola r-relazzjoni bejn l-attur u l-konvenuti. Jekk dak il-ftehim sarx bil-barka tal-ko-proprjetarji l-oħra hija kwistjoni li tirrigwarda lill-ko-proprjetarji personalment u li ma tinkwadra imkien fil-parametri ta' din il-kawża. Ċertament mhux fl-interess tal-konvenuti li jissindikaw din il-kwistjoni u lanqas mhuwa leċitu għall-konvenuti li jaggrappaw ma' din il-kwistjoni sabiex jittantaw jeżimu ruħhom mill-obbligi minnhom assunti fuq il-ftehim.

L-ewwel eċċezzjoni qegħda tiġi miċħuda.

Il-Mertu

L-attur qiegħed jitlob in primis dikjarazzjoni li l-konvenuti kisru l-obbligi minnhom assunti fuq il-ftehim tat-23 ta' Jannar 2017. Il-bqija tat-talbiet huma konsegwenzjali għall-eżitu tal-ewwel talba.

Skont it-termini u l-kondizzjonijiet ta' dak il-ftehim il-partijiet kellhom imexxu n-negozju flimkien u jaqsmu bejniethom sia l-qligħ kif ukoll it-telf. Dan jgħoddu ukoll għall-kontijiet kollha relattivi għat-tħaddim u t-tmexxija ta' dan in-negozju.

Mhux magħruf x'kienet ir-raġuni l-għaliex il-ftehim sfratta. Jirriżulta biss li r-relazzjoni ixxellfet f'radda ta' salib u minn dak illi xehed l-attur, il-konvenuti malajr qalftuh 'il barra u ħadu f'idejhom mhux biss il-ġestjoni tan-negozju iżda wkoll ħadu pussess tal-proprjeta' billi arbitrarjament biddlu s-serraturi tal-post mingħajr mhux talli ma nfurmawx lill-attur dwar dan talli saħansitra lanqas għaddewlu kopja taċ-ċwievet u għalhekk għalqu lill-attur barra kompletament. Dan sar bi ksur pależi tal-iskop tal-ftehim u cioe li l-partijiet imexxu n-negozju flimkien.

Jirriżulta wkoll illi kif ikkonferma l-konvenut, in-negozju ma kienx qiegħed jiġi ġestit bi profitt. Fl-atti ġiet ippreżentata kopja ta' ċedola ta' depożitu li biha l-konvenuti ddeppożitaw fil-Qorti s-somma ta' €2,999.50 rappreżentanti sehem l-attur mill-profitti ġenerati mir-ristorant għall-perijodu li spiċċa 31 ta' Settembru 2017. Flimkien ma' din iċ-ċedola ġie

anness *Profit & Loss Account* li fih ġie ndikat li għall-perijodu sal-31 ta' Settembru 2017 in-negozju kien għamel bejgħ fl-ammont ta' €39,878, nefqa ta' €29,115 u spejjeż oħra fit-total ta' €4,765. Skont ma jirriżulta minn dan il-profitt and loss account, il-profitt sa Settembru 2017 kien fis-somma ta' €5,999. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-attur jirrileva illi dan il-profitt huwa wieħed ridikolożament minimu. Josserva li fil-*profit and loss account* għas-sena 2017 il-konvenuti naqsu milli jniżżlu spejjeż importanti bħal ma' huma l-ħlas tal-permessi maħruġa mill-Awtorita' tal-Artijiet kif ukoll il-ħlas tal-liċenzja għat-tħaddim tan-negozju. Lanqas ma ġew inklużi l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma.

Wara li rat l-atti l-Qorti tqis illi hemm ħafna x'wieħed jgħid dwar iż-żamma tal-kotba tan-negozju u dwar il-veraċita' tal-figuri li ġew indikati fuq il-*profit and loss account*. Meta wieħed iqis illi tħallew barra spejjeż importanti li bejniethom itellgħu l-eluf, allura jinsorġi dubju serju dwar kemm huma awtentiċi u reali l-figuri li jidhru fil-*profit & loss account*. Għalkemm dan ir-rendikont jagħti lok għal ħafna spekulazzjonijiet, il-Qorti trid tibbaża d-deċiżjoni tagħha fuq il-fatti li jirriżultaw mill-atti. F'dan il-każ, minn l-uniku rendikont li jirriżulta fl-atti, jidher li sa Settembru 2017 in-negozju kien iġġenera profitt fl-ammont ta' €5,999 li jekk wieħed kellu jnaqqas minnu l-ispejjeż l-oħra li ma tniżżlux fil-*profit and loss account* allura jifdal profitt miżeru jekk mhux addirittura telf. Abbażi tal-figuri li għandha quddiemha, il-Qorti tqis illi n-negozju mhuwiex qiegħed jiġi ġestit bi profitt u dan ċertament illi jista' jġib miegħu konsegwenzi serji ħafna. Tqis għalhekk illi il-ġestjoni tan-negozju kienet qegħda titmexxa bi ksur ta' dak pattwit b'tant li tat lok lill-attur illi jittermina l-ftehim abbażi tal-klawsola numru 6.3.

Il-Qorti tqis ukoll bħala leġittimu ferm l-argument tal-attur u t-talba tiegħu sabiex jaċċedi għall-*financial records* relattivi għan-negozju. Dan huwa kruċjali mhux biss sabiex l-attur jikkonstata l-istat reali tan-negozju iżda wkoll għaliex qua Direttur huwa għandu l-obbligu legali li jara li l-kotba tan-negozju jinżammu kif titlob il-liġi u li din l-informazzjoni tinġieb a konjizzjoni tal-Awtoritijiet kompetenti. Il-ksur ta' dan l-obbligu jġorr konsegwenzi serjissimi inkluż sogru li jittieħdu proċeduri kriminali fil-konfront tad-diretturi.

Punt ieħor li jrid jiġi kkunsidrat huwa l-fatt illi hekk kif stipulat, il-ftehim kellu jkun validu għal terminu ta' tlett snin. Minkejja l-iskadenza tat-terminu l-konvenuti, abbużivament, baqgħu ma ħarġux mill-post b'tant

illi l-attur ma kellux triq oħra ħlief li jistitwixxi dawn il-proċeduri anki għaliex nonostante kemm interpellazzjonijiet, il-konvenuti baqgħu inadempjenti. In vista tal-fatt illi l-konvenuti kienu qegħdin b'mod flagranti jiksru t-termini u kondizzjonijiet kif pattwiti, l-attur ipprevalixxa ruħu mid-dritt riżervat a favur tiegħu u ttermina l-ftehim ai termini tal-klawsola numru 6.3 tal-ftehim.

Wara li qieset il-fatti kollha tal-każ ta' llum, il-Qorti tqis illi jirriżulta sodisfaċentement ippruvat illi bl-aġir tagħhom il-konvenuti kisru t-termini u l-kondizzjonijiet tal-ftehim u li għalhekk kellu raġun l-attur illi jittermina l-ftehim bejn il-partijet.

In aġġiunta mat-talba tiegħu għall-iżgumbrament tal-konvenuti mill-proprjeta', l-attur talab ukoll li tiġi mposta fuqhom il-penali ai termini tal-klawsola numru 6.4. Mill-atti jirriżulta li b'ittra uffiċjali numru 484/17 tas-26 ta' Ottubru 2017 l-attur interpella lill-konvenuti sabiex fost l-oħrjan jirritornaw lura l-pussess battal tal-proprjeta'. Din l-ittra tirriżulta illi ġiet personalment notifikata lill-konvenuti fil-31 ta' Ottubru 2017. Ġa la darba l-konvenuti baqgħu inadempjenti u baqgħu jokkupaw u jżommu abbużivament il-proprjeta', skattat fil-konfront tagħhom il-penali kif pattwit u dan minn dak inhar tal-ittra interpellatorja għaż-żmien kollu li l-konvenuti jibqgħu jokkupaw l-imsemmija proprjeta'.

Finalment l-attur talab li jiġi likwadat sehmu mill-profitti ġenerati mid-data tal-iffirmar tal-ftehim. Il-Qorti pero' ssib illi ma tistax tillikwida dan l-ammont stante illi fl-atti ma ġewx ippreżentanti l-kotba tan-negozju u għalhekk m'hemmx mezz li jiġi stabbilit kemm kien il-profitt ġenerat mid-data tal-ftehim 'il quddiem. Manadkollu, għalkemm dan l-ammont illum ma jistax jiġi likwidat, l-attur xorta waħda għandu l-jedd li jitlob mill-konvenuti l-ħlas għas-saldu tas-sehem tiegħu una volta li jkollu f'idejh kopja tal-kotba tan-negozju.

Decide

Għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha kif dedotti.

Tilqa' l-ewwel, it-tieni, t-tielet u r-raba' talba.

Tilqa' l-ħames talba u tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien xahar mil-lum jiżgumbraw mill-proprjeta' u jirritornawha lura lill-attur bil-pussess battal.

Tilqa' t-talba numru sitta u tipprovdi billi tikkundanna lill-konvenuti iħallsu lill-attur qua penali is-somma ta' €500 għal kull ġurnata liema somma hija dekorribbli mid-data tas-26 t'Ottubru 2017 sad-data meta l-konvenuti jivvakaw il-proprjeta' u jirritornawha lura bil-pussess battal favur l-attur.

Fir-rigward tas-seba' talba, tilqa' din it-talba limitatament u tipprovdi billi tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-attur is-sehem tiegħu mill-profitti ġenerati mid-data tal-iffirmar tal-*joint venture agreement*.

Tordna lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż ta' din il-kawża inkluż dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 484/2017, dawk tal-Mandat ta' Deskrizzjoni numru 146/2017 u dawk tal-Mandat ta' Sekwestru numru 147/2017 it-tnejn fl-ismijiet **Francis Schembri vs Lorraine Spiteri Singh et**.

(ft) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur