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:- 6/2019BS

Francis Schembri u George Schembri

-vs-

Lorraine Spiteri Singh u Amand Dee Singh

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:

1. Illi l-esponenti kien ikkontratta mal-intimat ftehim, *Joint Venture* fit-23 ta' Jannar 2017 fejn il-partijiet ftehmu kif ser joperaw in-negozju konsistenti f'ristorant bl-isem Neputnes Restaurant and Lounge, fi Triq il-Marina, Marsalforn, Żebbuġ, Għawdex;

2. Illi partikolarment il-partijiet ftehmu illi l-ewwel dan il-ftehim kellu jaffettwa l-andament tan-negozju tar-restaurant liema ristorant kien speċifikament deskritt bħala il-parti "the ground floor level only and

known as Neptunes Restaurant and Lounge." U dan kif jidher fuq il-kuntratt hawn anness u mmarkat dok A;

3. Illi l-attur Francis Schembri intavola proċeduri ġudizzjarji fil-konfront tal-konvenut stante illi ma ottemprawx ruħhom ma dak stipulat fil-ftehim ta' bejniethom, liema proċeduri jinsabu pendenti u għalhekk għadhom sub judice;

4. Illi f'Ġunju li għadda il-konvenuti jew min minnhom bdew jokkupaw mingħajr ebda titolu, jedd jew awtorizazzjoni in-naħa ta' fuq tal-propjeta tal-attur u ċjoè it-tieni sular (*first floor*) billi bejn t-tieni sular u t-tielet sular propjetà ta' George Schembri waħlu grada tal-ħadid biex ostakolaw u qed jimpedixxu l-aċċess liberu tal-atturi bejn it-tieni u t-tielet sular;

5. L-aċċess tat-tieni sular mir-ristorant ukoll ġie ostakolat mill-konvenuti meta dawn bidlu s-serratura f'Ottubru 2018, u dwar dan ġew ddenunzjati kwereli mal-pulizija u sallum għadhom ma bdewx il-proċeduri;

6. Illi in oltre, il-konvenuti qed jokkupaw dan it-tieni livell tal-korp tal-bini magħruf bħala Neptunes, qed jużawh bħala *store* għall-affarijiet tan-negozju li l-attur ġie pprivjat milli jipparteċipa fih u dan mingħajr qatt ma ġew awtorizzati mill-atturi;

7. Illi l-atturi ma jafu bl-ebda titolu li jista' għandhom il-konvenuti;

8. Illi peress illi t-talbiet odjerni jikkonċernaw l-iżgurmbrament ta' persuna/i minn fond, u ċjoè t-talbiet jinkwadraw ruħhom fil-provediment 167(1) (b) tal-Kap. 12, ir-rikorrenti qed jipprevalixxi ruħu mid-dispożizzjonijiet tal-istess Artikolu u jitlob li l-kawża odjerna tiġi deċiża bid-dispensa tas-smigħ stante illi sa fejn jaf huwa l-intimati ma għandhomx eċċezzjonijiet x'jagħtu kontra t-talba odjerna.

Talbu lil dina l-Onorabbli Qorti:

(i) Tiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa mis-smigħ ai termini tal-Artikolu 167 (1) (b) et seq tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

(ii) Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom qed jokkupaw il-propjetà hawn fuq imsemmija bla ebda titolu validu fil-liġi;

(iii) Konsegwentament tordna l-iżgumbrament tagħhom mill-istess proprjetà u dan fit-terminu fiss u perenterju konċess lilhom minn din il-Qorti Onorabbli.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati illi huma mħarrkin għas-subizzjoni li għaliha minn issa qed jiġu inġunti u bir-riżerva għal-kawża għad-danni għal-okkupazzjoni illegali.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Lorraine Spiteri Singh u Amand Dee Singh illi eċċepew:

(1) Illi prelminarjament u mingħajr preġudizzju, dina l-kawża għandha tinstema' minn dina l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta u dana stante illi l-istess atturi diġà għamlu kawża fl-istess ismijiet u fuq l-istess kawżali eżatti u li diġà qiegħda tinstema' mnn dina l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta;

(2) Illi in oltre, u mingħajr pregudizzju jirriżulta illi l-pretensjonijiet tal-atturi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt;

(3) Illi in oltre l-fatti hekk kif dikjarati bil-ġurament mill-atturi huma totalment inveritijiet stante li jirriżulta mid-dokumentazzjoni kollha ġa prodotta mill-atturi stess kif ukoll mix-xhieda li ser tiġi prodotta waqt is-smigħ tal-kawża li mhuwiex minnu li l-aċċess tal-atturi għal din il-kamra ġie ostakolat f'Ottubru, 2018;

(4) Illi jirriżulta li dina l-kamra hija parti integrali min-negozju magħruf bħala Neptune's Bar & Restaurant tant illi jirriżulta fiċ-ċar mill-premessi kemm dina l-istess kamra tifforma parti integrali mill-premessi b'mod illi dina l-istess kamra ma tistax tiġi diviża minn mal-bqija tal-fond;

(5) Illi in oltre, jirriżulta ukoll illi aktarx illum il-ġurnata l-uniku aċċess għal din il-kamra huwa minn ġewwa r-ristorant u li jidher li aktarx ma għandha ebda aċċess ieħor u li għalhekk jirriżulta kemm it-talbiet tal-atturi huma totalment mingħajr ebda bażi;

(6) Illi in oltre jirriżulta ukoll li huma l-istess atturi li fil-permessi tal-PA iddikjaraw li kemm il-*ground floor* kif ukoll din il-kamra *huma third party property*;

(7) Illi jirriżulta ukoll illi l-atturi ma humiex il-propjetarji assoluti ta' din il-kamra u hekk kif ser jirriżulta matul is-smigħ tal-kawża l-kopropjetarja l-oħra hija ben konxja u kuntenta illi l-konvenuti jagħmlu użu mill-istess kamra;

(8) Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Bl-ispejjeż.

Rat li din il-kawża saret mill-atturi li pprevalixxew irwieħhom minn dak provdut fl-Artikolu 167(1)(b) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta fejn talbu li l-kawża tiġi deċiża bid-dispensa tas-smigħ;

Rat li fis-seduta tal-21 ta' Frar, 2019 din il-Qorti kif diversament ippreseduta ddikjarat li tinsab sodisfatta li l-konvenuti għadhom eċċezzjonijiet xi jressqu u għalhekk akkordatilhom għoxrin (20) jum sabiex jippreżentaw l-eċċezzjonijiet tagħhom;

Rat illi b'digriet tal-24 ta' Ġunju 2020 il-Qorti laqgħet it-talba tal-konvenuti u ordnat l-allegazzjoni f'din il-kawża tax-xhieda ta' Angelina Schembri li xehdet fis-seduta tas-26 ta' Ġunju 2020 fil-kawża bin-numru 85/2019 fl-ismijiet **Lorraine Spiteri Singh et vs Enemalta plc**;

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 92/2017 fl-ismijiet **Francis Schembri vs Lorraine Spiteri Singh et** u ċjoè x-xhieda tar-Rappreżentant tal-ARMS,

dik tar-rpprezentant tal-Awtorità tal-Artijiet, ix-xhieda ta' Ivan Bonnici u Christine Vella in rappreżentanza tal-Awtorità Maltija għat-Turiżmu, ir-rappreżentant tal-Kummissarju tal-Pulizija, ix-xhieda ta' Marcel Tabone in rappreżentanza ta' Jobsplus u dik tar-rappreżentant tar-Reġistru tal-Artijiet;

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 Lorraine 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-fakoltà illi l-partijiet jippreżentaw noti ta' sottomissjoniiet finali;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur;

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

Ikkunsidrat

Mill-provi ppreżentati mill-partijiet jirriżulta li bis-saħħa ta' att tat-23 ta' Jannar 2017 George Schembri kkonċeda favur l-attur l-ieħor li jiġi ħuh, b'titolu ta' kommodat il-pussess u l-użu esklussiv tal-fond ossia ristorant 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 ovvjament inkluż ukoll it-*trade name* u proprjetà 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' tliet (5) snin bil-konċessjoni tiskadi awtomatikament mal-iskandenza tal-imsemmi terminu.

Fl-istess jum u ċjoè fit-23 ta' Jannar 2017 l-attur Francis Schembri daħal f'*Joint Venture Agreement* ("**il-ftehim**") mal-konvenuti. L-għan ta' dan il-ftehim 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-proprjetà bħala ristorant għandhom jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet (klawsola 2.1);

iii) Il-ftehim huwa validu għal perijodu ta' tliet (3) snin dekorribbli mid-data tal-ftehim innifsu (klawsola 6.1);

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

L-attur Francis Schembri xehed illi kollox mexa ħarir għal madwar l-ewwel xahrejn mill-iffirmar tal-ftehim u saħansitra huwa ta lill-konvenuti s-somma ta' elf u ħames mitt ewro (€1,500) biex jixtru l-materjal meħtieġ għall-avvjament tan-negozju. Beda jberraq f'April tas-sena 2017 meta l-

konvenuti bdew jaqtgħuh 'il barra mill-ġestjoni tan-negozju u bdew jaħdmu għal rashom mingħajr ma jikkonsultaw miegħu. Xehed illi saħansitra talbuh sabiex lanqas biss jersaq lejn ir-ristorant 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-proprjetà u li ma tahwx kopja biex b'hekk għalquh barra kompletament. Jilmenta wkoll mill-fatt illi lanqas ma kien qiegħed jingħata informazzjoni dwar l-aspetti finanzjarji involuti 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-proprjetà 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.

Francis Schembri xehed ukoll illi minkejja l-fatt illi l-ftehim kien jittratta biss dwar is-sular t'isfel, il-konvenuti qabdu u 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 ħuh George Schembri xehdu illi ġewwa r-ristorant 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 ħuh komplew jixhdu illi meta l-konvenuti biddlu s-serraturi tar-ristorant f'Novembru tas-sena 2017 l-attur u ħuh baqgħu jaċċeddu għall-kamra billi jinżlu għaliha b'sellum mit-tieni sular tal-binja u ċjoè mid-dar ta' George Schembri li hija sovrastanti r-ristorant in kwistjoni. Din id-dar bl-isem ta' Neptune House hija aċċessibbli minn Triq Santa Marija, Marsalforn. Ġara però 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-proprjetà in kwistjoni, l-attur spjega illi din il-proprjetà ġejja mill-familja tiegħu u r-ristorant huwa miżmum in komun bejnu u bejn ħuh George. Żied jgħid illi għalkemm huwa minnu li Angelina Schembri wkoll għandha sehem minn din il-proprjetà, 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-ristorant. Tgħid illi m'għaddietx kopja taċ-ċwievet lill-attur għar-raġuni li dan ma talabhiex kopja. Hija kkonfermat li huwa minnu li l-attur bagħatilha 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' elf u ħames mitt ewro (€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, Amand Dee Singh, 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 però 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' tliet (3) 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-proprjetà 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-atturi ma humiex l-uniku koproprjetarji tal-post, il-konvenut xehed illi Angelina Schembri għandha sehem minn din il-proprjetà. 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-ristorant ma tantx sejjer tajjeb.

Tressqu diversi persuni sabiex jixhdu dwar pendenzi, permessi u liċenzji relattivi għat-tħaddim tan-negozju in kwistjoni. Ir-rappreżentant tal-Awtorità tal-Artijiet xehed illi l-aħħar illi tħallas kien dak għas-sena 2018 mentri dawk għas-snin suċċessivi baqgħu pendenti. Xehed ukoll illi l-permess in kwistjoni għadu sal-lum 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' tlett elef u erbgħin ewro (€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' elfejn u seba' mija u tnejn u tletin ewro sittax-il ċenteżmu (€2,732.16).

Xehdet ukoll ir-rappreżentant tal-Awtorità ta' Malta għat-Turiżmu. Hija spjegat illi għalkemm jidher illi r-ristorant biddel ismu minn 'Neptunes Restaurant & Lounge' għal 'Kohinoor', l-isem reġistrat mal-imsemmija Awtorità baqa' ma nbidilx. Jirriżulta wkoll illi għalkemm daħal operatur ġdid fil-post, dan baqa' ma ġiex reġistrat mal-Awotorità minnha rappreżentata. Hija spjegat illi fit-termini tal-liġi relattiva hemm dispożizzjoni li tgħid illi meta l-post jinkera u jidħol fih operatur ġdid din il-bidla għandha tiġi notifikata lill-Awtorità billi jimtlew u jiġu sottomessi dokumenti appożiti. F'dan il-każ partikolari dan baqa' ma sarax. Żiedet tgħid illi skont l-informazzjoni li għandha l-Awtorità, il-liċenzja nħarġet f'isem George Schembri u għalhekk kien jinkombi fuqu li javża lill-Awtorità li huwa m'għadux imexxi l-post u li minfloku daħal operatur ġdid. Kien biss minn spezzjoni fuq il-post li l-Awtorità saret taf li fil-post kien daħal operatur ġdid u ċjoè l-konvenuta. Issoktat tgħid illi jekk il-liċenzjat 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-ristorant 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 ħmistax(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 Francis Schembri u l-konvenuti. Żiedet tgħid illi hija ma ssib ebda oġġezzjoni li n-negozju jitkompla mill-konvenuti dment 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 il-kawża hija waħda min-numru ta' kawżi istitwiti mill-attur u/jew minn ħuh George Schembri fil-konfront tal-konvenuti. Permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin ifittxu li jiksbu lura l-pussess battal ta' kamra sovrastanti r-restaurant bl-isem 'Neptunes Restaurant and Lounge', drabi oħra magħruf ukoll bħala 'Kohinoor'.

Fil-ftehim tat-23 ta' Jannar 2017 l-attur Francis Schembri u l-konvenuti qablu li dak il-ftehim kellu jolqot il-ġestjoni tar-restaurant li fuq l-istess ftehim jinsab deskritt bħala "*consisting of a restaurant located at ground-floor level only and known as "Neptune's Restaurant and Lounge"*.

Mill-provi jirriżulta illi l-konvenuti kisbu pussess esklussiv għal din il-kamra billi mbarraw kull aċċess li kellu għaliha l-attur. L-atturi jargumentaw li din il-kamra m'hijiex parti mill-ftehim u li għalhekk il-konvenuti ma kellhom ebda jedd illi jieħdu l-pussess tagħha wisq u wisq anqas illi jimbarraw l-aċċess għall-attur. Mill-banda l-oħra, in difiża tagħhom il-konvenuti eċċepew illi l-kamra in kwistjoni tifforma parti integrali min-negozju u li lanqas ma huwa possibbli li tifred din il-kamra min-negozju. Żiedu jgħidu illi huwa wkoll probabbli li llum il-ġurnata l-

uniku aċċess għal din il-kamra huma proprju minn ġewwa r-restaurant stess.

Il-konvenuti eċċepew ukoll l-atturi mhumiex il-proprjetarji assoluti u li l-koproprjetarja' l-oħra hija *"konxja u kuntenta"* li l-konvenuti qegħdin jagħmlu użu minn din il-kamra.

Mill-atti jirriżulta li l-koproprjetarji tar-ristorant de quo huma tlieta: l-attur, martu Angelina Schembri u ħuh George Schembri. Angelina Schembri kkonfermat illi ilha nieqsa mir-ristorant għal dawn l-aħħar ħmistax(15)-il sena. Il-ġestjoni tar-restaurant kienet f'idejn l-attur u ħuh. 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 msejjsa fuq ksur ta' ftehim li jirregola r-relazzjoni bejn l-attur Francis Schembri u l-konvenuti. Jekk dak il-ftehim sarx bil-barka tal-koproprjetarji l-oħra hija kwistjoni li ma tinkwadra imkien fil-parametri ta' din il-kawża. Ċertament jekk il-konvenuti għadhom xi jgħidu dwar dan żgur mhux per via di eccezzione iżda riedu jiftħu kawża appożitu. Huwa żgur ukoll li issa mhuwiex leċitu da parti tagħhom li jaggrappaw ma' din il-kwistjoni sabiex jittantaw jeżimu ruħhom mill-obbligi minnhom assunti fuq il-ftehim. In ogni każ, mill-atti irriżulta illi Angelina Schembri ma kinitx involuta fil-ftehim redatt bejn l-attur u l-konvenuti. Għalkemm illum il-ġurnata hija konxja mill-fatt li l-konvenuti huma involuti fil-ġestjoni tan-negozju hija mhix edotta mit-termini u kondizzjonijiet li jirregolaw l-involviment tagħhom. Addirittura rriżulta li din lanqas taf li l-ftehim mal-konvenuti mhuwiex abbażi ta' kera. Mix-xhieda ta' Angelina Schembri jidher li din tkun kuntenta biss jekk il-konvenuti jikru l-post u li allura jkunu qegħdin iħallsu għall-okkupazzjoni tagħhom. Il-Qorti tqis illi minn dak illi xehdet Angelina Schembri qajla jista' jingħad li hija 'konxja u kuntenta' bl-użu li qiegħed isir mill-proprjetà inkluż il-kamra mertu ta' din il-vertenza.

Din il-vertenza tallaċċja mal-mertu tal-kawża bin-numru 92/2017 fl-ismijiet premessi u li ukoll qiegħda tiġi deċiża llum. Fil-kuntest ta' dik il-kawża l-attur Francis Schembri talab dikjarazzjoni li l-konvenuti kisru l-obbligi minnhom assunti fuq il-ftehim tat-23 ta' Jannar 2017 inkluż ukoll billi b'mod abbużiv ħadu pussess tal-proprjetà mertu tal-istess ftehim. Wara li eżaminat l-atti u għamlet il-kunsiderazzjonijiet tagħha l-Qorti kkonkludiet illi dan l-attur kellu raġun fl-ilment tiegħu u għalhekk

iddikjarat illi l-konvenuti kienu fi ksur pależi tal-obbligazzjonijiet minnhom kontrattati fuq il-ftehim tat-23 ta' Jannar 2017 u li konsegwentement kellhom jivvakaw il-proprjetà u jirritornawha lura lill-attur bil-pussess battal.

Għal dak illi jolqot il-vertenza de quo, fl-ewwel lok għandu jingħad illi l-ftehim tat-23 ta' Jannar 2017 kien għal terminu ta' tliet (3) snin li bdew jiddekorru mid-data tal-kuntratt u għalhekk kien jiskadi fit 22 ta' Jannar, 2020. Għalhekk il-ftehim illum skada kif ikkonfermat bis-sentenza fil-kawża bin-numru 92/2017.

Fit-tieni lok, il-ftehim jagħti deskrizzjoni ċara immens ta' dak illi kien il-mertu ta' dak il-ftehim u ċjoè r-ristorant li jinsab fil-livell ta' *ground floor*. Imkien fuq dan il-ftehim ma tissemma l-kamra mertu ta' din il-vertenza. Li kieku kienet l-intenzjoni tal-partijiet li jinkludu fil-ftehim l-użu ta' din il-kamra, ċertament li setgħu jagħmlu dan fil-ħin propizju u billi jsemmuha fuq l-imsemmi ftehim. Il-Qorti tirribadixxi li fejn l-intenzjoni tal-partijiet hija ċara la hemm lok għal spekulazzjoni u lanqas għal interpretazzjonijiet imwessa'.

Huwa evidenti għal din il-Qorti li l-komportament tal-konvenuti kien tali li riedu jiksbu pussess assolut tal-proprjetà. Jista' jagħti l-każ illi forsi ma fehmux l-iskop veru u proprju ta' *joint venture* iżda jista' jagħti l-każ ukoll li riedu jiksbu xi vantaġġ fuq l-attur. Kienet x'kienet il-motivazzjoni wara l-aġir tagħhom, dan l-aġir sar bi ksur ta' dak pattwit u żgur għalhekk illi dan l-aġir irid jiġi ċensurat. Fi kwalunkwe każ, anki jekk għall-grazzja tal-argument il-konvenuti kellhom raġun jargumentaw li din il-kamra hija neċessarja għat-tħaddim tan-negozju, xorta jibqa' l-fatt li ma kellhom ebda jedd li jimbarraw l-aċċess għall-attur. Inutli jgħidu li l-aċċess tal-kamra llum huwa minn ġor-ristorant għaliex kif irriżulta mill-provi, l-konvenuti biddlu anki s-serraturi tar-ristorant u neżżgħu lill-atturi mill-pussess tiegħu. Konsegwentment, l-atturi ma fadallhom ebda aċċess għall-proprjetà tagħhom. B'żieda ma' dan hemm ukoll il-fattur illi llum il-ftehim skada u għalhekk m'hemm ebda ġustifikazzjoni għall-pussess miżmum mill-konvenuti.

Decide

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha kif dedotti.

Filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba, tilqa' l-bqija tat-talbiet attriċi u tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien xahar minn mindu din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jiżgumbraw mit-tieni livell tal-korp ta' bini magħruf bhala "Neptunes" u jirritornawh lura lill-atturi bil-pussess battal.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jitħallsu interament mill-konvenuti.

(ft) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur