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:- 11/2020BS

Francis Schembri

vs

Loriane Spiteri Singh;

Amand Dee Singh

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur illi ppremetta:

Illi l-esponenti personalment kellu u għad għandu il-pussess u l-ġestjoni esklussiva tan-negozju konsistenti f'ristorant bl-isem 'Neptunes Restaurant and Lounge', fi Triq Marina, Marsalforn, Żebbuġ Għawdex u fit-23 ta' Jannar 2017 kien ikkuntrattat mal-intimati ftehim Joint Venture

fejn il-mittenti għadda il-pussess u ġestjoni tiegħu tal-lokal lill-istess Joint Venture u l-partijiet ftehmu kif se joperaw in-negozju għall-terminu massimu ta 3 snin li jiskadu fit-22 ta Jannar 2020.

Illi partikolarment il-partijiet ftehmu illi dan il-ftehim kellu jaffettwa l-andament tan-negozju tar-restaurant, liema restaurant kien speċifikament deskritt bħala il-parti li tikkonsisti f"the ground floor level only and known as Neptunes Restaurant and Lounge" u dan kif jidher hawn anness u mmarkat Dok A.

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

Illi dan il-*joint venture* agreement kien validu għall-perijodu massimu ta' tlett snin hekk kif stipulat f'Dok A, artiklu 6.1 "this joint venture agreement shall be for a period of three years commencing with effect from the date hereof".

Illi it-tlett snin skadew fil-22 ta' Jannar 2020, u għalhekk dan il-ftehim spiċċa għal kollox, irrispettivament minn kwalunkwe kwistjoni oħra dwar jekk il-ftehim kienx ġie tterminat qabel għal xi raġuni oħra, tkun xi tkun.

Illi apparti hekk, l-istess ftehim, hawn anness (Dok A), kien tilef kull validità tiegħu meta l-konvenuti ma ssalvagwardjawx id-drittijiet tal-mittenti, biddlu s-serratura u żammew lil mittenti milli jista' jidħol u jaħdem magħhom meta dan suppost kellu jkun joint venture u kellu jinħadem miż-żewġ partijiet, hekk kif stipulat fl-artiklu 6.2, 6.3 ta' Dok A.

Illi fl-istess ftehim hemm stipulat illi f'kas illi l-konvenuti ma joħorġux mil-post fi żmien u data stipulati għat-terminazzjoni ta' dan il-ftehim, l-mittenti ingħata u għandu kull dritt illi jidħol bil-forza u jbiddel is-serraturi tal-lokal u apparti dan, l-konvenuti jibdew jinkorru multa ta' ħames mitt (€500) Ewro kuljum sakemm l-mittenti jerġa jkollu il pussess tal-post.

Illi b'ittra uffiċjali datata 16 ta' Jannar 2020, 23/2020, taħt l-artikolu 166A tal-Kap 12, l-mittenti ordna lill-konvenuti sabiex huma jiżgombraw mill-post "Neptunes Restaurant and Lounge", fi Triq Marina, Marsalforn, Żebbuġ Għawdex, iżda huma baqgħu inadempjenti stante illi komplew joperaw dan ir-ristorant mhux biss kontra l-ftehim tal- Joint Venture iżda anke wara l-iskadenza assoluta ta' kull ftehim.

Illi peress illi talbiet odjerni jikkonċernaw l-iżgumbrament ta' persuna/i minn fond u cioe it-talbiet jinkwadraw ruħhom fil-provediment 167(1) (b) tal-Kap 12, r-rikorrenti qed ipprevalixxa ruħu mid-dispożizzjonijiet tal-istess Artikolu u jitlob li l-kawża, odjerna tiġi deċiża bid-dispensa tas-smiegħ stante illi, sa fejn jaf huwa, l-intimati ma għandhomx eċċezzjonijiet x'jagħtu kontra talba odjerna.

Talab lil dina l-Onorabbli Qorti:

i. Tiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa mis-smiegħ ai termini tal-Artiklu 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 stante illi kull ftehim li setgħa jipprovdilhom xi aċċess illum skada;
iii. Konsegwentement tordna l-iżgumbrament tagħhom mill-istess propjetà u dan fit-terminu fiss u perentorju konċess lilhom minn din il-Qorti Onorabbli.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati illi huma mħarrkin għas-subizzjoni li għalija minn issa qed jiġu nġunti u bir-riserva għall-kawża għad-danni u penali minħabba okkupazzjoni illegali.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti illi eċċepew:

1. Illi jirriżulta illi l-pretensjonijiet tal-attur huma totalment infundati fid-dritt u fil-fatt;

2. Illi di fatti jirriżulta illi l-istess attur la għandu l-pussess u l-ġestjoni esklussiva tan-negozju hekk kif allegat minnu - tant illi huwa stess fetaħ kawżi sabiex jingħata aċċess - kif ukoll illi l-attur lanqas ma huwa is-sid uniku tal-istess fond;

3. Illi jirriżulta ukoll illi l-attur ma huwiex il-propjetarju assolut tal-fond u hekk kif ser jirriżulta matul s-smiegħ tal-kawża l-

kopropjetarja l-oħra hija ben konxja u kuntenta illi l-konvenuti jagħmlu użu mill-istess restaurant;

4. Illi għalhekk jirriżulta li anke t-talbiet tal-attur ma setgħu qatt isiru mingħajr l-kunsens tas-sidien l-oħra tant illi l-istess attur qed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tagħti l-pussess esklussiv tal-fond lilu meta huwa ben konsapevoli li hemm sidien oħra li għandhom dritt għal tali pussess;

5. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt;

Bl-ispejjeż.

Rat li din il-kawża saret mill-attur li ipprevalixxa ruħu minn dak provdut fl-Artikolu 167(1)(b) tal-Kap 12 Liġijiet ta' Malta fejn talab li l-kawża tiġi deċiża bid-dispensa tas-smigħ.

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

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 92/2017 fl-ismijiet **Francis Schembri vs Loraine Spiteri Singh et**, ix-xhieda tar-rappreżentant tal-ARMS, ix-xhieda tar-rappreżentant tal-Awtorita' tal-Artijiet, ix-xhieda ta' Ivan Bonnici u Christine Vella in rappreżentanza tal-Awtortita' Maltija għat-Turiżmu, ir-rappreżentant tal-Kummissarju tal-Pulizija, ix-xhieda ta' Marcel Tabone in rappreżentanza ta' Jobs Plus u dik tar-rappreżentant tar-Reġistru tal-Artijiet.

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 il-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-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-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);

v) 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-restaurant 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-restaurant 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 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 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-Awtorita' 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 il-kawża hija waħda min-numru ta' kawżi istitwiti mill-attur u/jew minn ħuħ George Schembri fil-konfront tal-konvenuti. Permezz ta' din il-kawża l-attur qiegħed ifittex li jikseb lura l-pussess battal tal-proprjeta' bl-isem 'Neptunes Restaurant and Lounge', drabi oħra magħruf ukoll bħala 'Kohinoor'.

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'*joint venture agreement* mal-konvenuti sabiex imexxu r-restuarant flimkien bi sħab.

L-eċċezzjoni preliminari

Il-konvenuti eċċepew illi l-attur la għandu l-pussess u l-ġestjoni esklussiva u lanqas ma huwa sid uniku tal-proprjeta' de quo. Jgħidu għalhekk illi din il-kawża ma setgħetx tiġi istitwita mingħajr il-kunsens tal-ko-proprjetarji kollha.

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-konvenuti eċċepew ukoll li l-atturi mhumiex il-proprjetarji assoluti u li l-ko-proprjetarja' l-oħra hija "*konxja u kuntenta*" li l-konvenuti qegħdin jagħmlu użu mill-fond.

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. Kwistjoni bhal din semai riedet tigi sollevata mill-konvenuti f'kawza propja u mhux per viz d'eccezzione. Barra minn hekk lanqas mhuwa leċitu għall-konvenuti li jaggrappaw ma' din il-kwistjoni sabiex jittantaw jeżimu ruħhom mill-obbligi minnhom assunti fuq il-ftehim. In ogni każ, mill-atti rriżulta 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 nvoluti 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-proprjeta' inkluż il-kamra mertu ta' din il-vertenza.

Irid jinghad illi l-vertenza odjerna hija marbuta qatiegh mall-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 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-proprjeta' mertu tal-istess ftehim. Wara li eżaminat l-atti u għamlet il-kunsiderazzjonijiet tagħha l-Qorti kkonkludiet illi 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-proprjeta' 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' tlett snin u ghalhekk skada fit-22 ta' Jannar, 2020. Imkien fil-ftehim ma hu stipulat li seta jiggedded. Għalhekk il-ftehim illum skada u dan kif ikkonfermat bis-sentenza fil-kawża bin-numru 92/2017. Madanakollu, 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 aġġiunta mat-talba tiegħu għal dikjarazzjoni dwar okkupazzjoni illeċita', l-attur talab ukoll l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-proprjeta'.

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.

Fid-deċiżjoni tagħha ta' llum stess fil-kawża bin-numru 92/2017 il-Qorti diġa ddikjarat illi l-konvenuti m'għandhom ebda titolu li jiġġustifika l-okkupazzjoni minnhom tal-fond in kwistjoni u konsegwentment ordnat l-iżgumbrament tagħhom. Dik id-deċiżjoni tgħodd ukoll għall-fini ta' dak li talab l-attur f'din il-kawża.

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 ta' l-ewwel talba tilqa' l-bqija tat-talbiet ta' l-attur u tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien xahar minn mindu din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jiżgumbraw mill-proprjeta' u jirritornawha lura lill-attur bil-pussess battal.

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

(ft) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur