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:- 45/2020 BS

George Schembri

vs

Loraine Spiteri Singh u Amand Dee Singh

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur illi ppremetta:

Illi l-esponenti huwa kompropjetarju tan-negozju konsistenti f'ristorant bl-isem 'Neptunes Restaurant and Lounge', fi Triq Marina, Marsalforn, Żebbuġ Għawdex u fit-23 ta'Jannar 2017 kien ittrasferixxa b'titolu ta'commodatum il-pussess u l-użu esklussiv tal-istess fond lil ħuh Francis Schembri (skrittura annessa u mmarkata "Dok. A");

Illi din il-konċessjoni kienet valida għall-perjodu massimu ta'tliet (3) snin hekk kif stipulat taħt il-klawsola numru "1" tal-istess ftehim;

Illi sussegwentament fl-istess jum ċjoè fit-23 ta'Jannar 2017 Francis Schembri daħal fi ftehim ta'Joint Venture flimkien mal-intimati fejn għadda il-pussess u ġestjoni tiegħu tal-lokal lill-istess Joint Venture u l-partijiet ftehmu kif se joperaw in-negozju għal terminu massimu ta'3 snin li jiskadi fit-22 ta Jannar 2020 (ftehim hawn anness u mmarkat "Dok. B");

Illi dan il-*joint venture agreement* kien validu għall-perijodu massimu ta'tliet (3) snin hekk kif stipulat taħt l-Artiklu 6.1 "*this joint venture agreement shall be for a period of three years commencing with effect from the date hereof*";

Illi t-tliet (3) snin skadew fil-22 ta'Jannar 2020, u għalhekk il-ftehim ta'bejn ir-rikorrenti u Francis Schembri u dak ta'bejn Francis Schembri u l-intimati llum il-ġurnata spiċċa għalkollox;

Illi di più fil-preżent il-liċenzji relattivi għal ġestjoni ta'dan ir-ristorant huma lkoll fuq isem ir-rikorrenti u huma skaduti. Dan ir-ristorant qed jiġi ġestit illegalment u dan peress li ma saritx *substitute* tal-permessi u l-liċenzji neċessarji huma skaduti u dan bi preġudizzju kontra l-esponenti. Dwar dan il-Pulizija Eżekuttiva diġà ħadu passi kriminali kontra r-rikorrenti u jekk l-intimati jibqgħu jiġġestixxu dan ir-ristorant, ir-rikorrenti sejjer jibqa' jaffaċċja konsegwenzi legali kontra tiegħu;

Illi b'Ittra Uffiċjali datata 16 ta'Jannar 2020, 23/2020, Francis Schembri interpella lill-intimati sabiex fit-22 ta'Jannar 2020 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 (Ittra Uffiċjali hawn annessa u mmarkata "Dok. C");

Illi peress illi talbiet odjerni jikkonċernaw l-iżgumbrament ta'persuna/i minn fond u ċjoè t-talbiet jinkwadraw ruħhom fil-provediment 167(1) (b) tal-Kap. 12, ir-rikorrenti qed ipprevalixxa 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 talba odjerna.

Talab lil din l-Onorabbli Qorti:

i. Tiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa mis-smigħ 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 għaliha 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 infondati fid-dritt u fil-fatt;

2) Illi fl-ewwel lok jirriżulta li dina l-kawża hija bażata fuq skrittura li r-rikorrenti għamel ma' terz li mhuwiex fil-kawża u li l-esponenti ma kienu bl-ebda mod u manjiera involuti fih u għaldaqstant l-esponenti żgur li ma humiex il-leġittimi kontradittori f'din il-kawża;

3) Illi in oltre, ir-rikorrenti nnifsu laqqas għandu *locus standi* li jinvoka *joint venture agreement* iffirmat bejn terza u l-esponenti stante li l-istess rikorrenti ma kienx parti fl-istess ftehim u għalhekk ma jistax jagħmel użu minn ebda parti mill-istess ftehim li seħħ u rregola esklussivament ir-relazzjonijiet tal-esponenti ma' terzi;

4) Illi għar-rigward tal-liċenzji, hekk kif ser jirriżulta dettaljatament matul is-smigħ tal-kawża, il-liċenzji relattivi għall-MTA din is-sena mhumiex ser jitħallsu u dana in virtue ta' deċiżjoni amministrattiva u di più l-esponenti dejjem pruvaw illi jħallsu tali liċenzji iżda kien l-istess rikorrenti li pprevena milli dan iseħħ;

5) Illi in oltre, hekk kif ser jirriżulta dettaljatament matul is-smigħ tal-kawża, il-liġi hija ċarissima u titfa l-obbligu tas-*substitute* fuq ir-rikorrenti stess u għalhekk huwa r-rikorrenti stess li qed jonqos milli jwettaq l-obbligi legali tiegħu u dana minkejja il-fatt li l-esponenti sa minn dejjem pruvaw illi jkunu konformi mad-dettami tal-liġi;

6) Illi, di più, hekk kif ser jirriżulta dettaljatament matul is-smigħ tal-kawża, kien ir-rikorrenti stess li għamel diversi rapporti mal-Pulizija sabiex il-Pulizija finalment spiċċaw ħadu passi kontra tiegħu stess;

7) Illi in oltre fatti jirriżulta illi l-istess attur ma huwiex is-sid uniku tal-istess fond u għaldaqstant ma jistax jiddeċiedi waħdu dwar il-ġestjoni tal-fond *de quo* mingħajr konsultazzjoni u qbil mal-propjetarji l-oħrajn kollha;

8) 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;

9) 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 tal-Liġijiet ta' Malta fejn talab li l-kawża tiġi deċiża bid-dispensa tas-smigħ;

Rat li fis-seduta tal-1 ta Settembru, 2020 il-Qorti akkordat lill-konvenuti terminu ta' għoxrin (20) jum sabiex iressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom;

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 ċjoè x-xhieda tal-Pulizija, tar-rappreżentant tal-Awtorità Maltija għat-Turiżmu, tar-rappreżentant tad-Dipartiment tas-Saħħa Pubblika, tar-Rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar, ix-xhieda u l-kontroeżami mogħtija minn Francis Schembri u l-kontroeżami ta' George Schembri;

Rat illi permezz tal-istess digriet 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-rappreżentant tal-Awtorità tal-Artijiet, ix-xhieda ta' Ivan Bonnici u Christine Vella in rappreżentanza tal-Awtortità 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;

Semgħet ix-xhieda;

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

Rat in-nota ta'sottomissjonijiet tal-atturi;

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

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat

Bis-saħħa ta'att tat-23 ta'Jannar 2017 l-attur George Schembri kkonċeda favur ħuħ Francis Schembri, 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 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 (3) snin bil-konċessjoni tiskadi awtomatikament mal-iskandenza tal-imsemmi terminu.

Fl-istess jum u ċjoè fit-23 ta'Jannar 2017 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 ristorant 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 mirxjin flimkien. Jirriżulta dan illi ġej:

i) ġie premess illi Francis Schembri 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 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) 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 Francis Schembri rriżerva favur tiegħu id-dritt illi jbiddel is-serraturi tal-proprjetà mingħajr ebda ħtieġa li

jieħu passi legali fil-konfront tal-konvenuti qabel jagħmel dan. Finnuqqas illi l-konvenuti joħorġu mill-proprjetà fit-terminu stabbilit huma jeħlu penali fl-ammont ta' ħames mitt ewro (€500) għal kull ġurnata li jdumu fil-proprjetà (klawsola 6.4).

George Schembri xehed permezz ta affidavit[1]. Huwa afferma illi huwa kompropjetarju flimkien ma ħuh tar-ristorant "Neptunes Ristorant and Lounge". Jikkonferma li fit-23 ta' Jannar 2017 huwa ttrasferixxa b'titolu ta' kommodat il-pussess u l-użu tal-fond imsemmi lil ħuh Francis Schembri. Jgħid illi ħuh daħal f'arranġament ta' *Joint Venture* malkonvenuti liema ftehim kien għall-perjodu ta' tliet (3) snin. Isostni li t-terminu ta' tliet (3) snin skada fit-22 ta Jannar, 2020. Jgħid li anke il-ftehim ta' kommodat ta' bejnu u bejn huh skada billi dawn kienu saru "*back to back*".

Skont l-attur il-liċenzji għall-ġestjoni tar-ristorant huma kollha fuq ismu u llum jinsabu skaduti. Jgħid li l-ġestjoni tal-fond illum hija illegali billi ma kienx sar tibdil fil-liċenzji meta saret il-*Joint Venture* u l-liċenzji baqgħu jgħajtu lilu. Jgħid ukoll li minkejja li Francis Schembri interpella lillkonvenuti sabiex joħorġu mill-fond wara l-iskadenza tal-ftehim, huma baqgħu hemm.

Francis Schembri xehed ukoll permezz ta' affidavit[2]. Huwa afferma illi huwa sid il-fond flimkien ma' ħuh George. Jgħid illi daħal fi ftehim ta' *Joint Venture* mal-konvenuti liema ftehim kien għall-perjodu ta' tliet (3) snin li kienu jiskadu fit-22 ta'Jannar, 2020. Jispjega illi l-ġestjoni tannegozju kellha seħħ biss kif deskritt fil-ftehim u ċjoè fil-pjan terran biss tal-fond. Minkejja dan iżda il-konvenuti spiċċaw okkupaw il-pjan ta' fuq ukoll. Jgħid ukoll li l-konvenuti eskludewh mill-ġestjoni tan-negozju.

Jafferma li wara li għaddew it-tliet (3) snin huwa anke bagħat ittra uffiċjali lill-konvenuti biex dawn joħorġu mill-fond, iżda injorawh. Jgħid li saħansitra l-konvenuti biddlu s-serratura tal-fond.

Xehed ukoll il-konvenut Amand Dee Singh li qabel ġie ffirmat il-ftehim bejn il-partijiet, l-Avukat Dottor Damian Bigeni li abbożża l-ftehim, kien

[1] A fol 15 tal-proċess.
[22] A fol 17 tal-proċess

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.

Dan il-konvenut xehed ukoll 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 *encroachment permit* 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, ir-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, iż-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 seba' mija u tnejn u tletin ewro u sittax-il ċentenżmu (€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 Ristorant & 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 jintlew 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-*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-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 l-attur 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 Francis Schembri fil-konfront tal-konvenuti. Permezz ta'din il-kawża l-attur qiegħed ifittex li jikseb lura l-pussess battal ta' sehmu mill-proprjetà bl-isem 'Neptunes Ristorant and Lounge', drabi oħra magħruf ukoll bħala 'Kohinoor'.

Bi ftehim bejn l-attur u ħuħ Francis Schembri, l-attur għadda l-użu u l-pussess esklussiv tal-fond u ċjoè ta' Neptunes Ristorant & Lounge lill-Francis Schembri li a sua volta daħal f'*joint venture agreement* mal-konvenuti sabiex imexxu r-restuarant flimkien bi sħab.

L-eċċezzjonijiet preliminari

Fl-ewwel lok il-konvenuti eċċepew illi mhumiex leġittimi kontradittur ta l-attur stante illi l-kawża odjerna hija msejsa fuq skrittura li l-attur ma kienx parti minnha.

Issa huwa minnu illi l-attur odjern m'huwiex wieħed mill-firmatarji fuq il-ftehim tat-23 ta'Jannar 2017 però għalkemm fil-premessi l-attur jagħmel referenza għall-imsemmi ftehim, fl-istess waqt jispeċifika illi huwa wieħed mill-koproprjetarji tal-proprjeta' de quo. Dan ifisser illi l-attur qiegħed jistitwixxi dawn il-proċeduri qua koproprjetarju li għandu kull interess li jissalvagwardja d-drittijiet tiegħu fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża.

Fid-dawl ta' dan, il-Qorti tqis il-konvenuti bħala leġittimi kontradittur għat-talbiet attriċi għaliex jekk kemm-il darba l-Qorti ssib li l-attur għandu raġun u allura tilqa' t-talbiet tiegħu, huma l-konvenuti li jridu jwieġbu għal dan.

Għalhekk it-tieni eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

Permezz tat-tielet eċċezzjoni l-konvenuti eċċepew illi l-attur m'għandux *locus standi* sabiex jinvoka l-ftehim tat-23 ta' Jannar 2017. Il-Qorti iżda tfakkar li għalkemm l-attur ma jistax jinvoka tali ftehim għax hu ma kienx parti fih u dan a bażi tal-prinċipju *res inter alios acta* madankollu din il-Qorti tosserva li kif ġa ngħad aktar 'il fuq l-attur huwa wkoll sid il-fond. Malli spiċċa il-vinkolu tal-kommodat li kien hemm bejn l-attur u ħuh, l-attur reġa' irriprenda l-użu u l-pussess tas-sehem indiviż tiegħu mill-fond okkupat mill-konvenuti. Minbarra f'dan irid jingħad ukoll illi l-attur

jibbaża t-talbiet tiegħu fuq premessi oħra fosthom il-fatt illi l-liċenzji li nħarġu fuq ismu llum skadew u l-ġestjoni tal-post qiegħda ssir illegalment[3].

Għaldaqstant it-tielet eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

Permezz tas-seba' u t-tmien eċċezzjonijiet, il-konvenuti eċċepew illi l-attur mhuwiex sid uniku tal-proprjetà de quo u li għaldaqstant kull azzjoni jew deċiżjoni għar-rigward il-proprjetà kellha tinvolvi lill-koproprjetarji l-oħra.

Mill-atti jirriżulta li l-koproprjetarji tar-ristorant de quo huma tlieta: l-attur, martu Angelina Schembri u ħuħ Francis Schembri. Angelina Schembri kkonfermat illi ilha nieqsa mir-ristorant għal dawn l-aħħar ħmistax(15)-il sena. Il-ġestjoni tar-ristorant kienet f'idejn l-attur u ħuh. B'att ta' kommodat tat-23 ta'Jannar 2017, l-attur għadda l-pussess u l-użu esklussiv tal-post f'idejn huh Francis. Tenut dan kollu però minn imkien ma jirriżulta li l-konvenuti kellhom xi preokkupazzjoni dwar min kien il-komproprejatrju tal-fond meta ffirmaw il-ftehim ma' Francis Schembri.

Il-vertenza odjerna tittratta okkupazzjoni mingħajr titolu u kif ingħad fil-kawża bin-numru 92/2017 fl-ismijiet **Francis Schembri vs Lorraine Spiteri Singh et**, il-ftehim li kien jagħti dritt lill-konvenuti sabiex jużaw il-proprjetà llum skada.

Il-Qorti tosserva li l-mertu trattat f'din il-kawża jallaċċja u addirittura jirfes fuq il-mertu tal-kawża bin-numru 92/2017 fl-ismijiet **Francis Schembri vs Lorraine Spiteri Singh et** u li wkoll qiegħda tiġi deċiża llum. Tallaċċja wkoll mal-mertu tal-kawża bin-numru 6/2019 fl-ismijiet **Francis Schembri et vs Lorraine Spiteri Singh et** liema kawża wkoll qiegħda tiġi deċiża llum. Fil-kuntest tal-kawża bin-numru 92/2017 Francis Schmebri, hu 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-proprjetà mertu tal-istess ftehim. Wara li eżaminat l-atti u għamlet il-kunsiderazzjonijiet tagħha l-Qorti kkonkludiet illi Francis Schembri kellu raġun fl-ilment tiegħu u għalhekk iddikjarat illi l-

[3] F'dan ir-rigward il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) bħala Qorti ta'Ġudikatura Kriminali, fis-sentenza tagħha tal-24 ta' Lulju 2020 fl-ismijiet il-**Pulizija vs Lorraine Spiteri Singh u Amand Dee Singh** sabet lill-imputati ħatja li mexxew attività turistika mingħajr liċenzja.

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-Francis Schembri bil-pussess battal.

Fil-kawża bin-numru 6/2019 ukoll il-Qorti tat raġun lill-atturi George u Francis aħwa Schembri li l-okkupazzjoni tal-konvenuti tat-tieni livell fil-fond "Neptune's" kienet waħda illegali u li għaldaqstant il-konvenuti ġew ordnati jiżgumbraw mill-proprjetà biex jirritornawha lura lill-atturi msemmija bil-pussess liberu.

Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet hawn magħmula din il-Qorti ssib illi ma hemm ebda ġustifikazzjoni għall-okkupazzjoni tal-proprjetà "Neptunes Ristorant and Lounge" fi Triq Marina, Marsalforn, iż-Żebbuġ, Għawdex, da parti tal-konvenuti u li għaldaqstant dawn għandhom jiżgumbraw minnha.

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 konkizzjoni 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 mill- "Neptunes Ristorant and Lounge" 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) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur