MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tal-11 ta' Marzu, 2015

Citazzjoni Numru. 654/2012

Monica Fenech

Vs

1. Ronald Asciak u martu Tania Asciak; 2. Emiliano Fazio; 3. Stefania Russo; L.E.P.T. Enterprises Limited; u Capotavola Limited imseha fil-kawza b'digriet tal-25 ta' Ottubru 2012.

Permezz ta' rikors prezentat fis-26 ta' Gunju 2012 l-attrici ppremettiet u talbet:-

1. Peress illi permezz ta' skrittura privata datata l-21 ta' Frar 2011, (ara Dok. A hawn annessa) ir-rikorrenti Monica Fenech dahlet fi ftehim ma' Filippo Buonomini, Simone Torri u mal-intimati Ronald Asciak, Emiliano Fazio u s-socjeta' intimata L.E.P.T. Enterprises Limited relatata mal-gestjoni tal-bar and restaurant f'16/17 gewwa Triq ix-Xatt Marsaskala, prezentement imsemmi 'Capo Tavola';

2. U peress illi sussegwentement, permezz ta' skrittura privata datata d-29 ta' Marzu 2011 (ara Dok. B hawn anness) Simone Torri u Filippo Buonomini cedew id-drittijiet taghhom ai termini tal-iskrittura datata l-21 ta' Frar 2011 a favur ta' l-intimata Stefania Russo;

3. U peress illi ai termini tal-istess skritturi (Dok. A u Dok. B), l-intimati Emiliano Fazio u Stefania Russo obbligaw ruhhom li jhallsu s-somma ta' sitt elef Euro (€6000) lir-rikorrenti fi zmien sitt (6) xhur mid-data ta' l-iskrittura privata tal-21 ta' Frar 2011 (Dok. A);

4. U peress illi l-istess intimati Emiliano Fazio u Stefania Russo naqsu milli jaghmlu tali pagament ta' €6000 lir-rikorrenti fiz-zmien prefiss u dank if ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza;

5. U peress illi klawsola numru 2)(a) tal-imsemmija skrittura datata l-21 ta' Frar 2011 (Dok. A) tghid li f'kaz li tali somma ta' sitt elef Euro (€6000) ma tithallasx lir-rikorrenti fi zmien sitt (6) xhur, u cioe' sal-21 t'Awwissu 2011, il-ftehim skond l-istess skrittura jaqa' ipso jure u l-gestjoni tal-istess bar and restaurant ghandha terga' tirriverti ghand ir-rikorrenti bhala l-operator fuq Dok. A u l-intimat Ronald Asciak bhala l-kerrej fuq Dok. A;

6. U peress illi s-sid ta' l-imsemmi bar and restaurant u cioe' s-socjeta' intimata L.E.P.T. Enterprises Limited ghazlet li ma taghmilx uzu mid-diskrezzjoni u mill-ghazla li hija kellha ai termini tal-klawsola 2)(a) u 2)(b) ta' Dok A sabiex thallas din is-somma ta' sitt elef Euro (€6000) jew lir-rikorrenti jew lill-kerrej u cioe' l-intimat Ronald Asciak fi zmien hmistax-il gurnata mill-iskadenza ghal tali hlas (u cioe' mill-21 ta' Awwissu 2011 sa hmistax-il gurnata wara) dank if ukoll ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza;

7. U peress illi ghalhekk il-ftehim skond l-istess skrittura (Dok. A) waqa ipso jure u l-gestjoni tal-istess bar and restaurant ghandha terga' tirriverti ghand ir-rikorrenti flimkien mal-kerrej u cioe' l-intimat Ronald Asciak;

8. U peress li l-intimat Ronald Asciak ma kkoperax mar-rikorrenti u agixxa b'mod sabiex jostakola lill-istess rikorrenti milli terga' tiehu ripussess u l-gestjoni tal-bar and restaurant in kwistjoni u dank if ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza;

9. U peress illi ai termini ta' klawsola 2)(d) tal-ftehim (ara Dok. A anness) bejn id-data ta' l-istess imsemmija skrittura privata u cioe' l-21 ta' Frar 2011 u l-21 t'Awwissu 2011, ir-rikorrenti qatt ma rceviet xi avviz dwar xi hlas jew pagament li jista' jkun dovut lil terzi permezz ta' email skond kif ahjar deskritt fi klawsola 2)(c) u dank if ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza;

10. U peress li l-intimati qieghdin jirrifjutaw li jonoraw il-ftehim u jaghtu lura l-pussess tal-istess bar and restaurant lir-rikorrenti;

11. U peress illi s-socjeta' intimata L.E.P.T. Enterprises Limited bhala s-sid tal-bar and restaurant in kwistjoni qieghda tirrifjuta wkoll li tonora l-ftehim u taghti lura l-pussess ta' l-istess lir-rikorrenti u ghalhekk, din il-kawza kellha tinfetah fil-konfront taghha wkoll;

12. U peress illi r-rikorrenti giet mcahhda b'mod illegali u abbusiv mir-ripussess shih tal-fond de quo inkluz l-equipment u l-furnishings kollha fl-istess bar and restaurant (hekk kif ahjar deskritti fi klawsola numru 4 ta' Dok. A) u konsegwentement, sofriet danni li jinkludu izda mhux limitati ghal danni sofferti mit-telf ta' qliegh fil-gestjoni ta' l-istess bar and restaurant;

13. U peress li whud mill-intimati ma jifhmux bil-lingwa Maltija, qieghdha tigi hawn annessa translation tal-istess rikors guramentat ghal-lingwa Ingliza;

14. U peress li sal-gurnata odjerna, minkejja tentattivi da parti tal-attrici anke mar-registru pubbliku ta' Malta, ma kienx possibbli ghaliha li tivverifika jekk l-intimati Emiliano Fazio u Stefania Russo humiex mizzewgin u / jew jekk hijiex applikabbli ghalihom ir-regim tal-komunjoni tal-akkwisti, l-attrici tirriserva d-dritt li tikkjama, f'kaz li dan jirrizulta lill-mara jew lir-ragel tal-istess intimati, skond il-kaz;

15. U peress illi l-intimati gew interpellati sabiex jergghu jaghtu l-pussess shih tal-bar and restaurant in kwistjoni lir-rikorrenti, inkluz l-equipment u l-furnishings kollha fl-istess bar and restaurant kif ukoll jersqu ghal-likwidazzjoni u eventwali hlas tad-danni sofferti mill-istess rikorrenti permezz ta' ittra ufficjali datata s-27 ta' Jannar 2012 (ara Dok. C hawn annessa) izda baqghu inadempjenti.

Għaldaqstant, l-attrici titlob għar-raġunijiet premessi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-iskrittura privata tal-21 ta' Frar 2011 waqghet ipso iure;

2. Tiddikjara li l-gestjoni tal-istess bar and restaurant u cioe' l-fond prezentement imsemmi 'Capo Tavola' f'16/17 gewwa Triq ix-Xatt Marsaskala ghandha terga' tirriverti ghand ir-rikorrenti;

3. Tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi zmien prefiss minn din l-istess Onorabbli Qorti jaghtu lir-rikorrenti l-pussess shih tal-fond de quo inkluz l-equipment u l-furnishings kollha fl-istess bar and restaurant u konsegwentement tordna li fl-istess zmien prefiss u taht kundizzjonijiet impost minn din il-Qorti isir il-process ta' ripussess tal-istess fond sabiex ir-rikorrenti tinghata lura l-gestjoni tal-istess bar and restaurant;

4. Tiddikjara li r-rikorrenti sofriet danni ghal ragunijiet unikament imputabbli lill-intimati jew min minnhom;

5. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti okkorrendo bin-nomina ta' Periti nominandi jekk ikun il-kaz, liema danni ghandhom jinkludu izda ma jkunux limitati biss ghal telf ta' qliegh fil-gestjoni tal-istess bar and restaurant imsemmi minhabba l-fatt li r-rikorrenti kienet mizmuma milli terga' tiehu l-operazzjoni tal-istess fond f'idejha;

6. Tordna u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu dak l-ammont hekk likwidat lir-rikorrenti fi zmien prefiss minn din l-Onorabbli Qorti flimkien ma' l-imghax legali mid-data jew dati li tali ammont kien dovut sad-data effettiva tal-pagament;

Bl-imghax u bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali datata s-27 ta' Jannar tas-sena 2012, tal-mandat ta' sekwestru u l-mandat ta' inibizzjoni li qieghdin jigu prezentati kontestwalment ma' din il-kawza u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni fil-ligi kontra l-istess intimati li huma ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Permezz ta' risposta prezentat fis-6 ta' Awissu 2012, il-konvenuti Emiliano Fazio u Stefania Russo wiegbu:-

1. Illi huma permezz ta' Skrittura Privata ta' cessjoni ta' kirja, datata 21 ta' Frar 2011, krew minghand il-L.E.P.T. Enterprises Limited il-Bar u Restaurant msejjah llum 'Capo Tavola', qabel msejjah 'Betty Boop' u 'Barocca' Restaurant, li jinsab f'Numru 16/17 Triq ix-Xatt, Marsascala;

2. Illi f'dik l-Iskrittura r-rikorernti Monica Fenech u Ronald Asciak cedew, tal-ewwel bhala 'operator' u l-iehor bhala 'lessee' il-kirja li kellhom minghand il-L.E.P.T. Enterprises Limited;

3. Illi in kontrokambju ghal din ic-cessjoni l-esponenti obbligaw ruhhom li jhallsu lil Monica Fenech u Ronald Asciak is-somma komplessiva ta' sitta u ghoxrin elf ewro, €26,000, kwantu ghal €20,000 thallsu fuq ic-cessjoni u r-rimanenti €6000 kellhom jithallsu sa sitt xhur wara;

4. Illi jinghad li fil-maggorparti dawn il-flus marru biex thallsu d-djun kollha ta' Monica Fenech fl-operazzjoni tal-istess Bar and Restaurant precedent ghac-cessjoni;

5. Illi l-esponenti, kif kellhom id-dritt li jaghmlu, kienu in kuntatt kontinwu mal-'lessee', Ronald Asciak, dwar il-pendenzi li jissemmew fl-artiklu 11,2(C) tal-Iskrittura ta' cessjoni tal-21 ta' Frar 2011, meta r-

rikorrenti, Monica Fenech, kienet qed tirrezisti li mil-bilanc isir il-hlas minnha dovut in konnessjoni mal-operazzjoni tal-Bar u Restaurant ghall-permessi, licenzji, servizzi sa minn qabel l-14 ta' Frar, 2011;

6. Illi eventwalment saru l-kunteggi kollha in konnessjoni mal-hlasijiet tad-djun rizultanti, kif jinghad fuq, u sar il-hlas dovut lil-'lessee', Ronald Asciak, li halla d-debita ricevuta, Dok. 'A';

7. Illi b'dan il-mod gie ratifikat il-kuntratt ta' cessjoni u sanat kull dewmien biex finalment il-L.E.P.T. Enterprises Limited gharfet bhala kerrejja tal-Bar u Restaurant lil Emiliano Fazio u Stefanio Russo;

8. Illi llum ir-rikorrenti qed tippretendi li minkejja li kien hemm prokrastinazzjoni minnha stess, ir-rezokonti finali saru f'Ottubru 2011, wara sitt xhur previsti, allura hija ghandha tipprevalixxi ruhha mid-drittijiet rizervati mis-sid, il-L.E.P.T. Enterprises Limited, il-kirja ghandha tirreverti lura ghandha;

Għaldaqstant, il-konvenuti Fazio u Rosso jitolbu għar-raġunijiet premessi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1) Illi l-Iskrittura Privata tal-21 ta' Frar 2011, ghadha in vigore bejn il-partijiet u giet ikkonfermata bir-ricevuta tal-'lessee' Ronald Asciak, fil-12 ta' Ottubru 2011, meta l-L.E.P.T. Enterprises Limited gharfet lill-intimati Fazio u Russo bhala inkwilini godda u kull dewmien gie sanat;

2) Illi r-rikorrenti m'ghandha, u ma baqalha, l-ebda titolu fuq il-Bar u Restaurant 'Capo Tavola' ghax cediet id-drittijiet taghha u thallset in kontro kambju kif miftiehem;

3) Illi ghalhekk u konsegwentament m'ghandha l-ebda dritt tiehu lura l-pussess tal-Bar u Restaurant 'Capo Tavola';

4) Illi konsegwentament l-ebda dannu ma qed jigi kkawzat lir-rikorrenti anzi hija r-rikorrenti li qed tikkawza danni lill-esponenti;

5) Illi ghalhekk ukoll m'hemmx danni x'jigu likwidati jew imhallsa lir-rikorrent kif qed tippretendi.

Permezz ta' risposta prezentata fis-6 ta' Novembru 2012 il-konvenuti Ronald Asciak u martu Tania Asciak wiegeb:-

1. Illi l-ebda wahda mit-talbiet tar-rikorrenti ma tregi, u konsegwentement, it-talbiet kollha taghha ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha stante illi huma manifestament infondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit u b'mod partikolari, l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti stante illi huma mibnija wkoll fuq premessi ghal kollox zbaljati, u effettivament, l-iskrittura privata datata 21 ta' Frar 2011 (Dok. A) ma waqghetx (sic.) ipso jure kif allegat stante illi:-

(a) ma huwiex minnu illi skond l-iskrittura datata 21 ta' Frar 2011 (Dok. A), is-somma ta' sitt elef Euro (€6,000) kellha tithallas lir-rikorrenti. Fil-fatt, din is-somma, jew bilanc taghha, kellha tithallas lir-rikorrenti jew lill-eccipjenti Ronald Asciak li effettivament accetta u rcieva l-pagament tal-bilanc dovut kif kien pjenament awtorizzat li jaghmel mill-imsemmija skrittura privata, skond kif jirrizulta mir-ricevuta li kopja taghha qed tigi hawn annessa, esebita u mmarkata bhala Dok. RA1;

(b) ma huwiex minnu illi l-eccipjenti Ronald Asciak agixxa b'mod sabiex jostakola lir-rikorrenti milli tiehu lura l-pussess u gestjoni tal-bar and restaurant in kwistjoni, stante illi r-rikorrenti qatt ma kellha, u ma ghandha, l-ebda dritt li ghar-ripussess ta' l-imsemmi bar and restaurant fic-cirkostanzi fid-dawl tal-hlas li sar lil, u li gie legittimament accettat mill-eccipjenti ai termini tal-klawsola numru 2 ta' l-iskrittura privata tal-21 ta' Frar 2011;

(c) ma huwiex minnu illi r-rikorrenti ma gietx avzata, kif kontemplat fil-klawsola numru 2(d) ta' l-iskrittura tal-21 ta' Frar 2011, dwar il-hlasijiet li kienu dovuti lil terzi kredituri permezz ta' email, u kif jista' jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza, l-eccipjenti Ronald Asciak kien jikkuntattja lir-rikorrenti kontinwament, kemm permezz tat-telefon kif ukoll posta elettronika skambjata bejn il-kontendenti, dwar il-kwistjoni tal-bilanci dovuti lil terzi kredituri in konnessjoni mal-gestjoni tal-fond mill-istess rikorrenti. Ghalhekk, ghandu jirrizulta illi r-rikorrenti kienet ampjament avzata u infurmata dwar l-ammonti li kienu ser jitnaqqsu, u illi effettivament tnaqqsu mis-somma ta' €6,000 biex jithallsu l-imsemmija terzi kredituri, kif kontemplat fil-klawsola numru 2(c) ta' l-iskrittura privata tal-21 ta' Frar 2011;

(d) barra minn hekk, ir-rikorrenti kienet prezenti meta l-kontendenti spezzjonaw l-equipment, furnishings u fittings ta' l-istabbiliment qabel gie ffirmat il-ftehim tal-21 ta' Frar 2011, biex jigi konstatat x'kien hemm nieqes jew mhux fi stat accettabbli, u ghalhekk ir-rikorrenti kienet debitament infurmata dwar kull tnaqqis li kellu jsir mill-ammont ta' €6,000. Prospett li jindika dawn l-ammonti qed jigi hawn anness, esebit u mmarkat bhala Dok. RA2;

(e) minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti Ronald Asciak qatt ma kien obbligat illi jaghti xi avviz lir-rikorrenti dwar tpacija ipso jure mill-bilanc lilu mhallas mis-somma ta' €6,000, ta' krediti li huwa kellu kontra l-istess rikorrenti naxxenti mis-sullokazzjoni ta' l-istabbiliment lilha permezz ta' ftehim li kien gie precedentement konkluz bejniethom;

(f) anke indipendentement mill-fatt illi l-hlas kontemplat fil-klawsola numru 2 u 2(a) ta' l-iskrittura privata (Dok. A), sar u gie accettat b'mod legittimu mill-eccipjenti, kwalsiasi obbligu ta' avviz permezz tal-posta elettronika msemmi fil-klawsola numru 2(d) ta' l-imsemmija Dok. A, qatt ma jista' jitqies bhala kundizzjoni rizoluttiva li ggib l-effetti pretizi mir-rikorrenti f'din il-kawza.

3. Illi inoltre', u minghajr pregudizju ghas-sueccepit, jigi eccepit illi t-tielet talba qatt ma tista' tigi akkolta meta ghandu jirrizulta, waqt it-trattazzjoni tal-kawza, illi l-intimati l-inkwilini prezenti tal-fond de quo, hekk kif hadu l-pussess ta' l-istabbiliment fil-21 ta' Frar 2011, ghamlu investiment sostanzjali ta' circa mija u ghoxrin elf Euro (€120,000) f'benefikati u equipment gdid f'dan l-istabbiliment u ghalhekk dan ma jista' qatt jinghata lura lir-rikorrenti fl-istat li jinsab fih illum inkluz "l-equipment u l-furnishings kollha" kif pretiz mir-rikorrenti, stante illi dan ikun jammonta ghal arrikkiment indebitu a skapitu ta' l-imsemmija intimati, li l-eccipjenti ma jridx ikun kompartecipi fih.

4. Illi jsegwi ghalhekk illi r-raba' sas-sitt talba wkoll ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti stante illi huma msejsa fuq l-ewwel tliet talbiet;

5. Illi inoltre, dejjem minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, u b'mod partikolari, ir-raba', il-hames u s-sitt talba tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha stante illi, kif jista' jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza, ir-rikorrenti ma setghet qatt issofri xi danni, wisq anqas danni konsistenti f'telf ta' qligh, meta l-istess rikorrenti qatt ma ghamlet l-ebda qligh mill-gestjoni taghha ta' l-istabbiliment de quo kif ammess minnha ripetutament, liema negozju kien dejjem immexxi minnha b'telf. Tant hu hekk illi mhux talli r-rikorrenti kienet ghazlet li tirrinunzja ghall-kirja ta' dan l-istabbiliment prematurament biex tillimita t-telf li kienet qed issostni fit-tmexxija tar-restaurant u dan minghajr lanqas kellha commitment sod illi l-istabbiliment kien ser jigi mikri lill-inkwilini l-godda, talli hija ma rceviet assolutament xejn mir-rigal ta' ghoxrin elf Euro (€20,000) li hallsu l-inkwilini l-godda fuq l-iskrittura privata tal-21 ta' Frar 2011 lilha u lill-eccipjenti, stante illi dawn (u iktar) kienu kollha dovuti lill-istess eccipjenti Ronald Asciak in linea ta' inter alia arretrati ta' kera dovuti mir-rikorrenti ghal-lokazzjoni tal-fond.

6. Illi dejjem minghajr pregudizzju, jigi eccepit illi t-talbiet tar-rikorrenti ma jreggux stante illi r-rikorrenti qatt ma jista' jkollha dritt wahedha ghar-reverzjoni u ripussess tal-fond de quo stante illi f'kaz illi kellhom jintlaqghu t-talbiet tar-rikorrenti, l-effetti tar-reverzjoni jsehhu wkoll a favur ta' l-eccipjenti Ronald Asciak u kwindi t-talbiet kif impostati qatt ma jistghu jigu milqugha;

7. Illi assolutament minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, f'kaz illi kellu t-talbiet tar-rikorrenti kellhom jigu akkolti, il-fond de quo ghandu jirreverti wkoll a favur ta' l-eccipjenti li ghandu jgawdi l-effetti tar-reverzjoni tal-fond, jekk ikun il-kaz;

8. Illi finalment, u minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, in vista tal-fatt illi jirrizulta illi t-talbiet kollha f'din il-kawza saru b'mod frivolu, unikament sabiex jivvessaw lill-intimati u bil-ghan illi r-

rikorrenti taghmel profit a skapitu ta' l-intimati l-ohra wara li ghamlu investiment sostanzjali fl-istabbiliment de quo. Ir-rikorrenti taf ben tajjeb illi hija ma ghandha l-ebda dritt kif minnha pretiz f'din il-kawza, u ghalhekk ghandha tigi applikata fil-konfront tar-rikorrenti l-penali kontemplat fid-dispozizzjonijiet tal-paragrafu 10 tat-Tariffa A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Permezz ta' risposta prezentat fis-6 ta' Novembru 2012 is-socjeta' konvenuta L.E.P.T. Enterprises Limited wiegbet:-

1. Illi l-ebda wahda mit-talbiet tar-rikorrenti ma treggi, u konsegwentement, it-talbiet kollha taghha ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha stante illi huma manifestament infondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi preliminarjament, is-socjeta' eccipjenti qatt ma kellha relazzjoni diretta mar-rikorrenti, li kienet biss sub-inkwilina tal-gja' inkwilini l-intimati Ronald Asciak u martu u fin-nuqqas ta' ebda accenn mill-istess intimati Asciak ta xi pretensjoni li l-lokazzjoni ghandha tirriverti ghandhom, ir-rikorrenti ma setghetx tindirizza t-talbiet taghha direttament fil-konfront tas-socjeta' eccipjenti, li ma tista' qatt tkun kostretta tirrikonoxxi lir-rikorrenti bhala inkwilina taghha, u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osseranza tal-gudizzju, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit u b'mod partikolari, l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti stante illi huma mibnija wkoll fuq premessi ghal kollox zbaljati jekk mhux invertieri, u effettivament, l-iskrittura privata datata 21 ta' Frar 2011 (Dok. A) ma waqghetx (sic.) ipso jure kif allegat stante illi:-

(a) ma huwiex minnu illi skond l-iskrittura datata 21 ta' Frar 2011 (Dok. A), is-somma ta' sitt elef Euro (€6,000) kellha tithallas lir-rikorrenti. Fil-fatt, din is-somma, jew bilanc taghha, kellha tithallas lir-rikorrenti jew lill-eccipjenti Ronald Asciak li effettivament accetta u rcieva l-pagament tal-bilanc dovut kif kien pjenament awtorizzat li jaghmel mill-imsemmija skrittura privata;

(b) ir-rikorrenti qatt ma kellha, u ma ghandha, l-ebda dritt li ghar-ripussess ta' l-imsemmi bar and restaurant fic-cirkostanzi u fid-dawl tal-hlas li sar lill-intimat Ronald Asciak, u li gie legittimament accettat mill-istess intimat ai termini tal-klawsola numru 2 ta' l-iskrittura privata tal-21 ta' Frar 2011;

(c) illi dan li effettivament gie mhallas mill-intimati Fazio u Russo mill-bilanc ta' €6,000, kienu fil-maggor parti l-kontijiet ta' dawl u ilma u l-licenzja tal-hanut li r-rikorrenti kienet taf li ma kinitx hallset u ma kelliex ghalfejn tinghata xi avviz;

(d) minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta' eccipjenti kienet qed izzomm kuntatt strett ma' l-

intimati l-ohra, li maghhom biss kellha relazzjonijiet guridici, u kienet ampjament accertata li l-intimati inkwilini, Fazio u Russo qatt ma kienu in mora fil-pagament tal-bilanc dovut minnhom;

(e) illi s-socjeta' eccipjenti kienet ampjament konxja mill-fatt li dak kollu li effettivament ftiehem l-intimat Asciak ma' l-inkwilini prezenti dwar il-hlas ta' kull bilanc li seta' kien dovut, kien qed isir legalment u minghajr ebda bzonn ta' l-intervent tar-rikorrenti, kif kontemplat fl-Artikolu 2 (b) u (d) tal-kuntratt tal-21 ta' Frar 2011;

4. Illi inoltre', u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, jigi eccepit illi jekk qatt jista' jkun ritenut illi l-inkwilini prezenti kienu naqsu mill-obbligu taghhom tal-hlas tal-bilanc kontemplat fl-imsemmi Artikolu 2 ta' l-imsemmija skrittura, jigi rilevat illi kif appena r-rikorrenti avvanzat pretensjoni li kienet qed tippretendi xi dritt ghal xi parti mill-bilanc imhallas jew xi hlas ulterjuri, is-socjeta' eccipjenti kienet immedjatament ezercitat l-ghazla koncessa lilha bl-istess klawsola 2(a), permezz ta' e-mail mibghuta fit-18 ta' Ottubru 2011 lill-avukat tar-rikorrenti, Dr. Abigail Galea (kopja annessa, esebita u mmarkata bhala Dok. DM1). Ghalhekk it-tielet talba tar-rikorrent ma tistax tigi akkolta;

5. Illi inoltre' u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, jigi eccepit illi fi kwalunkwe kaz, is-socjeta' eccipjenti ma tistax tigi kostretta twarrab il-lokazzjoni korrenti li ghandha ma' l-inkwilin prezenti u tkun obbligata li tidhol f'relazzjoni guridika mar-rikorrenti, la bhal inkwilina u lanqas bhala gestatrici tal-fond de quo, stante illi l-istess rikorrenti ma taghti ebda affidabilita' dwar l-ezekuzzjoni fidila u fil-pront tal-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni, kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

6. Illi dejjem minghajr pregudizzju, jigi eccepit illi t-talbiet tar-rikorrenti ma jreggux stante illi r-rikorrenti qatt ma jista' jkollha dritt wahedha ghar-reverzjoni u ripussess tal-fond de quo stante illi f'kaz illi kellhom jintlaqghu t-talbiet tar-rikorrenti, l-effetti tar-reverzjoni jsehhu wkoll a favur ta' l-intimat Ronald Asciak u kwindi t-talbiet kif impostati qatt ma jistghu jigu milqugha;

7. Illi jsegwi ghalhekk illi r-raba' sas-sitt talba wkoll ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti stante illi huma msejsa fuq l-ewwel tliet talbiet;

8. Illi inoltre, dejjem minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, u b'mod partikolari, ir-raba', il-hames u s-sitt talba tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha stante illi, kif jista' jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, ir-rikorrenti ma setghet qatt issofri xi danni, wisq anqas danni konsistenti f'telf ta' qligh, meta l-istess rikorrenti qatt ma ghamlet l-ebda qligh mill-gestjoni taghha ta' l-istabbiliment de quo kif ammess minnha ripetutament, liema negozju kien dejjem immexxi minnha b'telf. Tant hu hekk illi mhux talli r-rikorrenti kienet ghazlet li tirrinunzja ghall-kirja ta' dan l-istabbiliment biex tillimita t-telf li kienet qed issostni fit-tmexxija tar-restaurant u dan minghajr lanqas kellha commitment sod illi l-istabbiliment kien ser jigi mikri lill-inkwilini l-godda;

9. Illi finalment, u minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, in vista tal-fatt illi jirrizulta illi t-talbiet

kollha f'din il-kawza saru b'mod frivolu unikament sabiex jivvessaw lill-intimati u taghmel profit a skapitu ta' l-intimati l-ohra wara li ghamlu investiment sostanzjali fl-istabbiliment de quo stante illi r-rikorrenti taf ben tajjeb illi hija ma ghandha l-ebda dritt kif minnha pretiz f'din il-kawza, ghandha tigi applikata fil-konfront tar-rikorrenti l-penali kontemplat fid-dispozizzjonijiet tal-paragrafu 10 tat-Tariffa A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Permezz ta' risposta prezentat fl-14 ta' Dicembru 2012 is-socjeta' kjamata in kawza, Capotavola Limited, wiegbet:-

1. Illi Capotavola Limited tikri minn ghand il-L.E.P.T. Enterprises Limited il-Bar u Restaurant msejjah llum 'Capo Tavola', qabel msejjah 'Betty Boop' u 'Barocca' Restaurant, li jinsab f'Numru 16/17 Triq ix-Xatt, Marsascala;

2. Illi fl-iskrittura tal-21 ta' Frar 2011, ir-rikorrenti Monica Fenech u Ronald Asciak cedew, tal-ewwel bhala 'operator' u l-iehor bhala 'lessee' il-kirja li kellhom minn ghand il-L.E.P.T. Enterprises Limited;

3. Illi in kontrokambju ghal din ic-cessjoni l-esponenti obbligaw ruhhom li jhallsu lil Monica Fenech u Ronald Asciak is-somma komplessiva ta' sitta u ghoxrin elf ewro, €26,000, kwantu ghal €20,000 thallsu fuq ic-cessjoni u r-rimanenti €6,000 kellhom jithallsu sa sitt xhur wara;

4. Illi jinghad li dawn il-flus kollha marru biex thallsu d-djun kollha ta' Monica Fenech fl-operazzjoni tal-istess Bar and Restaurant precedent ghac-cessjoni;

5. Illi l-esponenti, Emiliano Fazio, personalment, kif kellu dritt li jaghmel, kien in kuntatt kontinwu mal-'lessee', Ronald Asciak, dwar il-pendenzi li jissemmew fl-artiklu 11,2(C) tal-Iskrittura ta' cessjoni tal-21 ta' Frar 2011, meta r-rikorrenti, Monica Fenech, kienet qed tirrezisti li mil-bilanc isir il-hlas minnha dovut in konnessjoni mal-operazzjoni tal-Bar u Restaurant ghall-permessi, licenzji, servizzi sa minn qabel l-14 ta' Frar, 2011;

6. Illi eventwalment saru l-kunteggi kollha in konnessjoni mal-hlasijiet tad-djun rizultanti, kif inghad fuq, u sar il-hlas dovut lil-'lessee', Ronald Asciak, li halla d-debita ricevuta ga ezebita bhala Dok. 'A';

7. Illi b'dan il-mod gie ratifikat il-kuntratt ta' cessjoni u sanat kull dewmien biex finalment il-L.E.P.T. Enterprises Limited gharfet illum bhala kerrejja tal-Bar u Restaurant lil Emiliano Fazio in rapprezentanza ta' Capotavola Limited;

8. Illi llum ir-rikorrenti qed tippretendi li minkejja li kien hemm prokrestinazzjoni minnha stess, ir-

rezokonti finali saru f'Ottubru 2011, wara sitt xhur previsti, allura hija ghandha tipprevalixxi ruhha mid-drittijiet rizervati mis-sid, il-L.E.P.T. Enterprises Limited, il-kirja ghandha tirreverti lura ghandha.

Għaldaqstant, is-socjeta' kjamata in kawza, Capotavola Limited, titlob għar-raġunijiet premessi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1) Illi l-Iskrittura Privata tal-21 ta' Frar 2011, ghadha in vigour bejn il-partijiet u giet ikkonfermata bir-ricevuta tal-'lessee' Ronald Asciak, fil-12 ta' Ottubru 2011, meta l-L.E.P.T. Enterprises Limited gharfet lill-intimati Fazio u Russo bhala inkwilini godda u sussegwentament lil Capotavola Limited kull dewmien gie sanat;

2) Illi r-rikorrenti m'ghandha, u ma baqala, l-ebda titolu fuq il-Bar u Restaurant 'Capo Tavola' ghax cediet id-drittijiet taghha u thallset in kontro kambju kif miftiehem;

3) Illi ghalhekk u konsegwentament m'ghandha l-ebda dritt tiehu lura l-pussess tal-Bar u Restaurant 'Capo Tavola';

4) Illi li kieku kellha r-rikorrenti tiehu lura l-istess Bar u Restaurant tkun qed taghmel arrikkiment in debitu ta' oltre €150,000;

5) Illi konsegwentament l-ebda dannu ma qed jigi kkawzat lir-rikorrenti anzi hija r-rikorrenti li qed tikkawza danni lill-esponenti;

6) Illi ghalhekk ukoll m'hemmx danni x'jigu likwidati jew imhallsa lir-rikorrenti kif qed tippretendi;

7) Illi fl-ahhar u bla pregudizzju ghas-sueccepit it-talbiet tar-rikorrenti huma manifestament frivoli u vessatorji.

Semghet il-provi u rat l-atti li jinkludu noti ta' sottomissjonijiet.

Kwistjoni.

L-attrici kienet sub-inkwilina tar-ristorant 16/17, Triq ix-Xatt, Marsascala. Il-konvenut Asciak kien l-inkwilin. Il-fond hu proprjeta tal-kumpannija konvenuta. Permezz ta' skrittura privata tal-21 ta' Frar 2011 (fol. 8):-

i. l-inkwilin ceda l-kirja favur Emiliano Fazio, Filippo Buonomini u Simone Torri;
ii. Is-subinkwilina cediet il-kirja favur l-istess persuni.

Fi klawzola 2 tal-kuntratt jinghad:-

"2) The consideration of this grant shall be the sum of twenty six thousand euro (€26,000), of which twenty thousand Euros (€20,000) are being paid presently to the Lessee and Operator jointly, who hereby tender due receipt, with the balance of six thousand Euros (€6,000) payable within six months from the date hereof.

(a) In default of the payment of the balance of €6,000 within the six (6) month term, the Lessee, Operator and transferees agree that this assignment agreement shall lapse ipso jure and the possession and operation of the bar and restaurant shall revert back to the operator and lessee, unless the landlord, at his absolute discretion shall not choose to pay the outstanding amount of €5,000 or any balance thereof within a period of 15 days from the date of default. In this latter case even the lease itself shall lapse and terminate and the possession of the premises shall vest exclusively in the landlord.
(b) For the purposes of the previous paragraph, the payment of the said €6,000 shall be validly made if paid to either the Lessee or to the Operator.
(c) The Transferees, or the Landlord as the case may be, are expressly authorised to pay out to third parties from the said sum of €6,000, or any balance thereof, any legitimate claims made in writing against the operators of the restaurant which refer to the operation of the said restaurant, its permits, licences and services for any period prior to the 4th February 2011.
(d) *Before any payment is made to any third party as envisaged in subclause (c) above, seven (7) days notice by e-mail shall be given to either the Lessee or the Operator"*.

L-attrici ssostni li gialadarba l-hlas ta' €6,000 ma sarx sal-21 ta' Awissu 2011, il-kuntratt tal-21 ta' Frar 2011 inhall *ipso jure*. Fis-seduta tat-12 ta' Frar 2014 qalet:

"Jien irrid niehu lura r-ristorant ghax hemm klawzola espressa fil-kuntratt li jekk ma jsirx il-hlas fiz-zmien sitt xhur jien intitolata niehu lura r-ristorant u r-ristorant irridu biex nifthu u noperah jiena, kif ghandi dritt li naghmel" (fol.333).

Konsiderazzjonijiet.

1. Mill-provi rrizulta li l-hlas ta' €6,000 li kellu jsir sal-21 ta' Awissu 2011 ma sarx. Pero' rrizulta wkoll li l-inkwilini l-godda (Fazio u Russo) hallsu:-

   i. **€1,904.66** arretrati ghall-konsum ta' dawl u ilma ghall-perjodu bejn Awissu 2009 sas-17 ta' Frar 2011. Hlas li sar fl-20 ta' April 2011 (ara Dok. EF3 a fol. 167) u li kellu jsir sabiex l-*account* jigi trasferit fuq isem Emiliano Fazio (ara ittra a fol. 163);
   ii. **€330** lid-Dipartiment tal-Artijiet ghall-perjodu mill-1 ta' Ottubru 2010 sal-31 ta' Dicembru 2010. Hlas li sar fl-20 ta' Mejju 2011 (ara ricevuta EF8 a fol. 176).

F'dan ir-rigward issir riferenza ghar-rendikont Dok. RA12 a fol. 315. Cifri li ma gewx kontestati mill-attrici. Il-qorti m'ghandhiex dubju li dan kien dejn li jaqa' taht klawzola 2(c) tal-kuntratt. Inoltre, l-attrici xehedet:

"Dwar is-6,000 Euros, cioe' l-bilanc, il-ftehim kien li jithallsu kontijiet li kien ghad fadal, ezempju tal-elettriku……… Ghalhekk il-hlasijiet li kienu dovuti kienu fir-rigward tal-elettriku, Kummissarju tal-Artijiet u kien ghad hemm hlas dovut lil Axisa ***li kellhom jithallsu minn dawn is-6,000 Ewro****. Jekk kien ser jibqa' bilanc dan kelli nircevih jiena peress li kien parti mill-prezz."* (enfazi mizjuda, fol. 331).

Jirrizulta li fit-12 ta' Ottubru 2011 Asciak ircieva minghand Emiliano Fazio s-somma ta' €3,078.62, u ffirma dikjarazzjoni li taqra:

"Received the sum of Euros 3078.62 by cheque BOV No 23 ***in settlement of all pending claims in terms of contract of 21st Feb 2011****"* (fol. 45).

Hu minnu li l-hlas sar wara t-terminu pattwit u ma thallsitx is-somma ta' €6,000.

Il-qorti tosserva li:-

(a) Il-kuntratt tal-21 ta' Frar 2011 kien jipprovdi li l-hlas seta' jsir lill-attrici jew lil Asciak [klawzola 2(b)].

(b) Kien biss wara li Asciak ircieva l-hlas minghand Fazio, li l-attrici ghall-ewwel talba ppretendiet li sehhet il-kondizzjoni rizoluttiva. Hu evidenti li l-attrici kien rega' bdiela. Wara li ghamlet ix-xhur hadd ma jisma' biha, qeghda tiggranfa dufrejha ma' klawzola 2(a) tal-kuntratt. Dan meta taf li

mis-somma ta' €6,000 ma kien ser jibqalha xejn fil-but. Dan apparti li kien bis-sahha ta' sid il-kera u l-inkwilin li tawha l-opportunita' li tehles mill-obbligi kuntrattwali taghha fil-konfront ta' Asciak. Ghall-qorti l-atteggjament tal-attrici m'huwiex ta' persuna li qeghda f'*bona fede*. Hekk per ezempju filwaqt li l-attrici xehedet li *"L-email li kelli jien kien dak li jissemma fil-kuntratt a fol. 11 tal-process. Dak hu l-email. Ma hemmx ohrajn"* (fol. 334). Madankollu mill-atti jirrizulta li kienet qeghda tikkorrispondi fuq indirizz elettroniku iehor.

(c) Parti mill-hlas ta' €6,000 kienu thallsu qabel skadew is-sitt xhur. Il-qorti qeghda tirreferi ghall-hlas ta' arretrati ghall-konsum ta' dawl u ilma u lill-Kummissarju tal-Artijiet, b'total ta' €2,234.66. Ghalkemm l-attrici ssostni li qatt ma kienet awtorizzat li jsiru tali hlasijiet skond kif jinghad fi klawzola 3(c), m'hemmx dubju li dan id-dejn kien jezisti u l-attrici kienet taf bih u kienet taf li kellu jhallashom mill-ammont ta' €6,000[1]. Fil-fehma tal-qorti ir-riferenza tal-attrici ghall-klawzola 3(c) mhi xejn ghajr tentattiv pwerili tal-attrici sabiex tipprova tiehu xi vantagg fejn ma tistax.

(d) Ladarba Asciak accetta l-hlas minghand Fazio, irrispettivament kienx awtorizzat jew le mill-attrici, sehhet l-estinzjoni tal-obbligazzjoni. Sa dakinhar l-attrici kienet ghadha ma nvokatx klawzola 2(a) tal-kuntratt fil-konfront ta' Fazio. Hu veru li Asciak accetta hlas ta' €686.72[2] inqas mis-somma ta' €6,000, pero' semmai din hi materja li l-attrici trid taraha ma' Asciak.

(e) Il-qorti temmen li f'xi zmien matul Gunju 2011 l-attrici qatghet il-kuntatt minn mal-konvenuti Fazio u Fenech. Fil-fatt fit-3 ta' Gunju 2011 Asciak baghatilha email (fol. 300) fejn qal: *"This morning I met Emiliano at the restaurant who informed me that contrary to our agreement, you had him settle your water and electricity bill from the Euros 6,000 that were left to be received from the Agreement. This goes against your stated agreement to transfer the electricity bill to your residence account. I'm sure you realise that this means that there will not be sufficient funds left from the agreement with Emiliano to settle your agreed outstanding dues with me. Please let me know how you intend to settle the balance which at present stands at around Euros1,500"* (fol. 300). Kien biss fis-7 ta' Settembru 2011 li l-attrici wiegbet u talbet lill-konvenut Asciak sabiex igharrafha

---

[1] L-attrici qalet: *"Ghal dak li ghandu x'jaqsam mad-dawl u ilma, jien kont naf x'inhu l-kont. Ghalhekk kont naf x'inhu dovut. Nikkonferma li l-meter tad-dawl u ilma kienu f'ismi u fil-fatt jien iffirmajt biex isir it-transfer f'isem Fazio. L-istess fir-rigward tal-Lands Department, jiena kont naf x'inhu dovut ghax il-kontijiet kont nircevihom"* (fol. 332).

[2] Fil-fehma tal-qorti din issomma ma kellix titnaqqas mis-€6,000 li jissemmew fi klawzola 2(a) tal-kuntratt. Jekk Fazio u Russo kellhom xi ilment dwar xi apparat difettuz jew xi oggetti neqsin mir-ristorant, kellhom jew jaslu f'arrangament mal-attrici jew jiehdu passi gudizzjarji kontra taghha dwar l-ilmenti relatati ma' xi mobbli li kien hemm fir-ristorant. Is-somma ta' €686.72 m'hijiex ghal *"[.....] legitimate claims made in writing against the operators of the restaurant which refer to the operation of the said restaurant, its permits, licences and services for any period prior to the 14th February 2011"* (fol. 9).

x'kien l-ammont li ghad fadlilha thallsu peress li kienet ser issiefer ghall-perjodu ta' xahrejn[3]. F'din l-email m'hemmx hjiel li kienet qeghda tippretendi li l-ftehim ta' Frar 2011 kien inhall minhabba morozita' fil-hlas.

(f) L-attrici tirrikonoxxi li wara l-iskrittura tal-21 ta' Frar 2011 kienet ghadha debitrici tal-konvenut Asciak; *"nikkonferma li kont naf mill-bidunett li l-flus, is-somma ta' Euro 6,000, m'inhiex ser nehodha fl-intjier taghha peress li kien hemm dovut flus lil terzi.* ***Axiak kien ser jithallas mis-6,000,*** *imma dawn kelli natihomlu u mhux jaqbdu u inaqqashom hu direttament"*. L-attrici ammettiet li l-konvenut Asciak kellu jithallas mis-somma ta' €6,000. Tant dan hu minnu li fl-iskrittura l-partijiet ftehemu li l-hlas kellu jsir lill-attrici jew lil Asciak [klawzola 2(b)].

(g) Fir-realta' l-attrici ma kienet ser tircievi xejn mis-somma ta' €6,000 minhabba d-dejn li kellha ma' Arms Limited, Kummissarju tal-Artijiet u l-istesss Ronald Asciak. Ghallinqas hekk jirrizulta mir-rendikont li pprezenta Asciak meta xehed fis-seduta tas-6 ta' Novembru 2013 (rendikont Appendix E a fol. 282)[4].

2. Il-qorti tosserva li skond klawzola 2(a) tal-kuntratt tal-21 ta' Frar 2011 f'kaz li l-hlas ma jsirx fiz-zmien pattwit:-

"[....] this agreement ***shall lapse 'ipso jure'*** *and the possession and operation of the bar and restaurant shall* ***revert back to the operator and lessee"*** (enfazi mizjuda).

Mill-atteggjament ta' Asciak hu evidenti li ma jridx jiehu beneficcju minn din il-klawzola. Klawzola rizoluttiva ssir fl-interess u ghall-beneficcju tal-kreditur tal-obbligazzjoni u ma tistax tigi sollevata *ex officio* minn qorti. Il-klawzola msemmija saret fl-interess u ghall-beneficcju tal-attrici u l-konvenut Asciak u mhux tal-attrici

[3] *"Please therefore email me a final statement which explains clearly what my outstanding dues to you are, and details of your Bankers so that I can try to arrange a credit to your account before I leave"* (fol. 300). Weghda li l-attrici ma zammitx.

[4] Hadd mill-partijiet ma spjega x'wassal sabiex **fit-13 ta' Gunju 2008** giet iffirmata skrittura ta' sullokazzjoni (fol. 203) fejn jinghad li l-attrici u certu Borrometi kellhom ihallsu s-somma ta' €27,948 lil Asciak ghas-sullokazzjoni, u mbaghad **fis-26 ta' Mejju 2009** giet iffirmata skrittura ohra li tista' tghid hi identika bid-differenza li Borrometti ma kienx parti ghall-iskrittura u gie ddikjarat li l-hlas dovut minn Fenech lil Asciak hu ta' €12,337 (fol 314) li kellhom jithallsu permezz ta' pagamenti mensili ta €333 kull xahar. Il-konteggi u rendikont li ta Asciak kienet fuq is-somma ta' €27,948 li tissemma fl-iskrittura tat-13 ta' Gunju 2008 (ara fol. 313). Madankollu a bazi tal-pagamenti li jissemmew fir-rendikont imhejji minn Asciak u mehud in konsiderazzjoni li l-attrici qatt ma allegat li kien hemm pagamenti ohra li hallset, il-bilanc li jibqa' mis-somma ta' €6,000 wara li tnaqqas €2,234.66 (kontijiet tad-dawl, ilma u lill-Kummissarju tal-Artijiet li thallsu minn Fazio), xorta kien ser jiehdu kollu Asciak wkoll jekk l-iskrittura li kienet tghodd fir-relazzjoni bejn Fenech u Asciak kienet dik datata 26 ta' Mejju 2009. Jirrizulta li fit-12 ta' Ottubru 2011, data meta Asciak ircieva l-hlas minghand Fazio, kien ghad fadallu jithallas bilanc ta' €3,972.08 minghand l-attrici fir-rigward tal-hlas pattwit bl-iskrittura tas-26 ta' Mejju 2009.

biss. Il-kirja li kellha l-attrici kienet minghand il-konvenut Asciak, li kien inkwilin. Minnaha tieghu Asciak ma jridx jiehu lura l-kirja tal-fond oggett tal-kawza li qabel l-iskrittura tal-21 ta' Frar 2011 kellu minghand is-sidien tal-fond. Tant hu hekk li hu rcieva l-hlas minghand Fazio u ffirma ricevuta fejn iddikjara li qieghed jircievi dak il-hlas ghas-saldu. Dan apparti li f'din il-kawza ddefenda ruhu billi oggezzjona ghat-talbiet tal-attrici. Kirja favur Asciak ma tezistix. Ghalhekk ma tistax tezisti sullokazzjoni favur l-attrici minghajr il-kirja favur Asciak. F'dan ix-xenarju m'huwiex possibbli li l-affarijiet jergghu jitregghu lura ghal posizzjoni li kienu qabel giet iffirmata l-iskrittura tal-21 ta' Frar 2011, kif tippretendi l-attrici skond klawzola 2(a) tal-iskrittura.

3. Il-qorti tosserva wkoll li ghal dak li jikkoncerna l-kirja tal-fond, jirrizulta li fit-18 ta' Lulju 2011 sid il-kera ta l-fond lill-kumpannija Capotavola Limited. Kumpannija li qatt ma kienet parti ghall-ftehim tal-21 ta' Frar 2011 (fol. 8).

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi l-kawza billi:-

1. **Tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Fazio u Russo; tilqa' t-tielet eccezzjoni ta' L.E.P.T. Enterprises Limited; tilqa' t-tieni u sitt eccezzjoni tal-konjugi Asciak; tilqa' l-eccezzjonijiet numru wiehed sa tlieta ta' Capotavola Limited.**
2. **Tichad it-talbiet kollha tal-attrici.**

Spejjez a karigu tal-attrici.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------