QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-24 TA' JANNAR 2022

Kawża Numru: 7

Rik. Ġur. 485/2020 RGM

Al Solito Posto Limited
(C 82909)

vs.

Park Hotel Limited (CC10203),
Ester Camilleri (K.I. 206343M), u
C.C.C. Limited (C 5752)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat tas-soċjetà Al Solito Posto Limited** ippreżentat fit-23 ta' Ġunju, 2020 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

Dikjarazzjoni tal-Oġġett tal-Kawża

1. Permezz ta' ftehim in iskritt, mingħajr data, ir-rikorrenti daħlet fi ftehim mal-intimata Park Hotel Limited sabiex, fit-termini tal-istess ftehim, ir-rikorrenti topera l-fond, magħruf bħala 'Camilla Bar and Restaurant' għall-perijodu bejn l-1 ta' Frar 2018 sal-31 ta' Jannar 2023.

2. Il-fond surriferit, u ċioe' 'Camilla Bar and Restaurant' jifforma parti ntegrali mil-lukanda magħrufa bl-isem 'Park Hotel', liema lukanda tinsab ġewwa Triq L. Graham, Tas-Sliema.

3. Il-lukanda Park Hotel kienet liċenzjata bħala lukanda ta' erba' (4) stilel mill-Malta Tourism Authority. L-intimata Esther Camilleri kienet id-detentriċi ta' din il-liċenzja; dan f'isimha proprju u kif ukoll għan-nom tal-kumpannija ntimata l-oħra C.C.C. Limited , u dan kif jirriżulta mill-liċenzja maħruġa mill-Malta Tourism Authority li ġġib in-numru ta' referenza H/0212.

4. Fl-14 ta' Settembru 2016, il-Malta Tourism Authority wettqet spezzjonij ġewwa l-imsemmija lukanda minn fejn irriżulta li din kienet qiegħda topera bi ksur tal-i*standards* meħtieġa skont l-Ewwel u t-Tieni Skeda tal-Ewwel Parti tar-Regolamenti dwar l-Istabbilimenti ta' Akkomodazzjoni Turistika (vide Leġislazzjoni Sussidjarja 409.04 tal-Liġijiet ta' Malta).

5. Dan wassal biex il-Malta Tourism Authority ħarġet avviż ta' infurzar datat 11 ta' Ottubru, 2016 u li jġib in-numru ta' referenza EN095.16.

6. Fit-termini ta' dan l-avviż ta' infurzar l-intimati Esther Camilleri u C.C.C. Limited ingħataw sittin (60) ġurnata żmien sabiex jirregolaw il-posizzjoni tagħhom u f'każ ta' nuqqas kellhom jieqfu joperaw, jew jippermettu l-operazzjoni tal-istess lukanda. Il-Malta Tourism Authority estendiet dan it-terminu bit-tama li l-lukanda tilħaq l-istandards meħtieġa.

7. Dan ma seħħx, biex b'hekk fl-20 ta' Gunju 2017 il-Malta Tourism Authority ħarġet avviż ta' infurzar ieħor li jġib in-numru ta' referenza EN065.17 fejn l-intimati Esther Camilleri u C.C.C. Limited ġew ordnati sabiex jieqfu milli joperaw jew jippermettu l-operat tal-lukanda fi żmien ħmistax-il ġurnata u sabiex jipprovdu lill-klijenti tal-lukanda u kwalunkwe klijenti oħra b'akkommodazzjoni alternattiva u servizzi oħra simili, f'lukanda tal-istess livell jew ogħla u li tinsab fil-viċinanzi tal-istess lukanda u dan ai termini tal-art. 18(8) tal-Kap. 409 tal-Liġijiet ta' Malta.

8. S'hawnhekk, l-istanti kienet għal kollox fil-għama ta' dawn l-avviżi. Tant illi l-intimata Park Hotel Limited qatt ma rrikorriet għad-dispost ta' klawsola numru erbgħa (4) tal-ftehim surriferit, li taqra: *"Should the Hotel be sold or closed to take any other action which will affect the Operators operations, the Hotel will not be liale to compensation should it advise the operator 6 monthhs prior to taking any action."* Ebda avviż ta' din ix-xorta qatt ma ngħata lir-rikorrenti

9. Peress li ma kien seħħ ebda titjib, il-Malta Tourism Authority, fit-13 ta' Ġunju 2019 infurmat lil-intimati Esther Camilleri u C.C.C. Limited li kienet ser tipproċedi bl-egħluq forzuż tal-lukanda fis-17 ta' Ġunju 2019, u dan abbażi ta' l-avviżi ta' infurzar maħruġa minnha preċedentement.

10. L-intimati kollha, rinfaċċjati b'din l-azzjoni ressqu quddiem din l-Onorabbli Qorti Mandat ta' Inibizzjoni sostanzjalment sabiex l-avviż surriferit tat-13 ta' Ġunju 2019 ma jiġix imwettaq; dan ġie miċħud b'digriet ta' din l-Onorabbli Qorti datat 1 ta' Lulju 2019, riferenza numru 799/19 fl-ismijiet Park Hotel Limited (C 10203), CCC Limited (C 5752) u Esther Camilleri (ID 206343M) vs. Malta Tourism Authority u Kummissarju tal-Pulizija.

11. Fil-bidu ta' Lulju 2019, l-esponenti, għal ebda ħtija tagħha ġiet forzożament żgumbrata. Dan wassal mhux biss biex jisfuma l-investiment kollu li din kienet wettqet ġewwa l-fond lilha konċess iżda, *inter alia,* sarraf ukoll f'telf ta' qliegħ, telf ta' aspettativa tal-istess, telf ta' prodott, investiment ulterjuri u mprevist sabiex ir-rikorrenti setgħet tmexxi l-attivita' tagħha min lok ieħor, u differenza konsegwenzjali fil-prezz ta' koċessjoni ġdida. In-nuqqasijiet tal-intimati sarrfu f'dannu kbir għar-rikorrenti.

12. Biżżejjed jissemma f'dan l-istadju li kaġun tal-evizzjoni forzata tar-rikorrenti, din kellha tiddisponi minn diversi prodotti tal-ikel tal-valur kumplessiv ta' EUR4,778.30, kellhha tħallas is-somma ta' EUR16,750.00 sabiex issib fond alternattiv minn fejn topera, rat l-investiment tagħha, fis-somma kumplessiva ta' EUR52,263.00 jisfa' fix-xejn, tilfet għal kollox il-valur tal-lok geografiku li minnu kienet ġiet imwiegħda kontrattwalment li setgħet topera, u kellha tallestixxi u tibda' mill-ġdid in-negozju tagħha.

13. Tul is-smiegħ tas-suddett mandat inoltre irriżulta kif l-intimata Park Hotel Limited ma hi mkien indikata bħala d-detentriċi tal-liċenzja maħruġa mill-Malta Tourism Authority u anqas bħala operatur tal-lukanda *de quo*; irriżulta wkoll li din il-kumpannija ma hijiex rikonoxxuta mill-Malta

Tourism Authority, u jekk hija b'xi mod involuta fl-operat tal-lukanda dan jista' jimplika aġir bi ksur tar-Regolament 4(4) tar-Regolamenti dwar Attivitajiet Turistiċi (vide Leġislazzjoni Sussidjarja 409.08 tal-Liġijiet ta' Malta).

14. B'liema setgħa allura, il-kumpannijja ntimata Park Hotel Limited daħlet fil-ftehim surriferit mal-istanti, ma huwiex magħruf.

15. L-intimati, interpellati permezz ta' ittra ġudizzjarjja datata 29 ta' Awwissu 2019 sabiex jersqu għal-likwidazzjoni u l-ħlas ta' danni sofferti mir-rikorrenti, baqgħu għal kollox inadempjenti.

16. Gabriele Asaro (Passaport Taljan numru AT3393620) jaf personalment b'dawn il-fatti kollha.

Raguni tat-Talba

1. Għalhekk kellhom jiġu stitwiti dawn il-proċeduri.

Talbiet:

Jgħidu għalhekk l-intimati, 'l għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

1. Tiddikjara u tiddecidi 'lli, għar-raġunijiet premessi, l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għad-danni u spejjeż kollha sofferti mir-rikorrenti.

2. Tillikwida, okkorrendo permezz ta' periti *nominandi*, id-danni u l-ispejjeż sofferti mir-rikorrenti.

3. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti d-danni u l-ispejjeż hekk likwidati skont it-talba preċedenti u dan flimkien ma' l-imgħaxijiet dekoribbli mid-data tan-notifika tal-ittra gudizzjarja li preċedeiet dawn il-proċeduri.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, inkluzi dawk tal-ittra ġudizzjarja datata 29 ta' Awwissu 2019, u kif ukoll tal-mandat ta' sekwestru mressaq kontestwalmewnt ma' din il-kawża, li jinsabu minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta ġuramentata ta' Park Hotel Limited** ippreżentata fl-14 t'Awwissu, 2020, fejn jingħad kif ġej:

1. Illi fl-ewwel lok din l-Onorabbli Qorti m'hijiex kompetenti sabiex tiddeciedi l-kawza odjerna gia la darba ai termini tal-Artikolu 1525 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li ghandu l-kompetenza jiddeciedi dwar kwistjonijiet naxxenti minn kuntratt ta' kera.

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti kienet hallset lis-socjeta` attrici l-ahhar pagament dovut lilha ghas-saldu ta' kull pretensjoni li l-istess socjeta` kellha u ghalhekk it-talba ghandha tigi michuda ghal din ir-raguni ukoll.

3. Illi in oltre gia la darba l-atturi bdew joperaw il-fond in kwistjoni minghajr licenzja u/jew minghajr ma kienu licenzjati bhala substitute, t-talba attrici bbazata fuq causa illecita u konsegwentament ghandha tigi michuda minn din l-Onorabbli Qorti.

4. Illi kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, parti mir-raguni il-ghaliex giet maghluqa il-lukanda Park Hotel kien dovut ghan-nuqqasijiet

fir-restaurant u l-kcina mikrija lis-socjeta` attrici u ghalhekk semmai kienet is-socjeta` attrici li kkawzat danni lill-esponenti u mhux bil-kontra.

5. Illi s-socjeta` esponenti ma kkawzat l-ebda danni lis-socjeta` attrici.

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess is-socjeta` attrici ghandha tipprova d-danni u t-telf allegatament sofferti minnha.

7. Illi s-socjeta` attici kienet ben konsapevoli bil-problemi li kellha s-socjeta` esponenti ma l-MTA u l-proceduri pendenti, imma minkejja din kienet xorta wahda kkuntrattat il-kirja in kwistjoni u ghalhekk konsegwentament s-socjeta` attrici ma tistax titlob l-hlas ta' danni naxxenti mit-telf ta' licenzja daparti ta' l-esponenti.

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-**risposta ġuramentata ta' Esther Camilleri u C.C.C. Limited** ippreżentata fl-14 t'Awwissu, 2020, fejn jingħad kif ġej:

1. Illi fl-ewwel lok din l-Onorabbli Qorti m'hijiex kompetenti sabiex tiddeciedi l-kawza odjerna gia la darba ai termini tal-Artikolu 1525 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li ghand l-kompetenza jiddeciedi dwar kwistjonijiet naxxenti minn kuntratt ta' kera

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess l-esponenti m'humiex il-legittimi kuntradditturi fil-kawza odjerna gia la darba huma fl-ebda mument ma dahlu f'xi kuntratt lokatizju mas-socjeta attrici jew b'xi mod jew iehor assumew xi obligazzjonijiet jew kellhom relazzjoni guridika mas-socjeta attrici u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

3. Illi s-socjeta Park Hotel Limited kienet hallset lis-socjeta attrici l-ahhar pagament dovut lilha ghas-saldu ta' kull pretensjoni li l-istess socjeta kellha u ghalhekk it-talba ghandha tigi michuda ghal din ir-raguni ukoll.

4. Illi in oltre gia la darba l-atturi bdew joperaw il-fond in kwistjoni minghajr licenzja u/jew minghajr ma kienu licenzjati bhala substitute, t-talba attrici bbazata fuq causa illecita u konsegwentament ghandha tigi michuda minn din l-Onorabbli Qorti.

5. Illi kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, parti mir-raguni il-ghaliex giet maghluqa il-lukanda Park Hotel kien dovut ghan-nuqqassijiet fir-restaurant u l-kcina mikrija lis-socjeta attrici u ghalhekk semmai kienet is-socjeta attrici li kkawzat danni lill-esponenti u mhux bil-kontra.

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess s-socjeta attrici ghandha tipprova d-danni u t-telf allegatament sofferti minnha.

7. Illi s-socjeta attrici kienet ben konsapevoli bil-problemi li kellha s-socjeta esponenti ma l-MTA u l-proceduri pendenti, imma minkejja dan kienet xorta wahda kkuntrattat il-kirja in kwistjoni u ghalhekk konsegwentament s-socjeta attirici ma tistax titlob l-hlas ta danni naxxenti mit-telf ta' licenzja da parti ta' l-esponenti.

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri .

Rat il-**kontro-talba ġuramentata mressqa minn Esther Camilleri u C.C.C Limited** fl-14 t'Awwissu 2020 li permezz tagħha qed jitolbu li s-soċjeta' attriċi tiġi dikjarata responsabbli għad-danni sofferti minnhom wara li ġiet revokata l-liċenzja numru H/0212 u ġiet magħluqa l-lukanda b'mod sfurzat; kif ukoll likwidazzjoni u kundanna tal-ħlas tad-danni hekk kaġunati;

Rat l-atti tal-kawża;

Rat illi waqt is-seduta tat-18 ta' Novembru 2020 il-Qorti dderiġiet lill-partijiet li ser tiġi trattata u deċiża l-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-

soċjeta' konvenuta Park Hotel Limited mressqa fir-risposta ġuramentata tagħha tal-14 ta' Awissu 2020. Peress illi l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti l-oħra hija identika, permezz tal-preżenti ser tiġi wkoll deċiża anke dik l-eċċezzjoni preliminari;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà attriċi ppreżentata fid-9 ta' Frar 2021[1] u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti kollha ppreżentata fit-2 t'Awwissu 2021[2] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet ulterjuri tas-soċjetà attriċi ppreżentata fil-15 t'Ottubru 2021[3];

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza dwar l-eċċezzjoni preliminari tal-kompetenza *rationae materiae.*

Ikkunsidrat;

Sfond tal-Kawża Odjerna.

Is-soċjetà attriċi daħlet fi ftehim (mhux datat) mas-soċjetà konvenuta Park Hotel Limited.

Permezz ta' dan il-ftehim ġie dikjarat illi s-soċjeta' attriċi "agrees to rent and operate the Camilla Bar and Restaurant, its kitchen and stores for a 5 year period." Ġie miftiehem ukoll inter alia illi s-soċjeta' attriċi "agrees to pay the hotel Eur 3,500 per month excluding VAT to rent the Restaurant, the Stores and the Kitchen areas during the probation period. Once the probation period ends, the agreed rent will amount to Eur 4,000 per month excluding VAT."

Il-ftehim jirreferi għall-perijodu bejn l-1 ta' Frar 2018 u 31 ta' Jannar 2023, u għalhekk preżumibilment il-ftehim ġie ffirmat qrib id-data tal-1 ta' Frar 2018.

[1] Paġna 88 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 109 et seq tal-proċess.
[3] Paġna 114 et seq tal-proċess.

Dan il-bar u restaurant jifforma parti mil-lukanda Park Hotel ġewwa Ta' Sliema.

Il-konvenuta Esther Camilleri, f'isimha proprju u f'isem is-soċjetà konvenuta C.C.C. Limited, kienet id-detentriċi tal-liċenzja maħruġa mill-Awtorità tat-Turiżmu sabiex topera lukanda b'4 stilel.

Ġara li fl-14 ta' Settembru 2016, l-imsemmija Awtorità għamlet spezzjoni fuq il-post u sabet li l-hotel ma kinitx qiegħda tiġi operata skont l-i*standards* meħtieġa taħt ir-Regolament dwar l-Istabbilimenti ta' Akkomodazzjoni Turistika (L.S. 409.04) u kien għalhekk li fil-11 t'Ottubru 2016 l-Awtorità tat-Turiżmu ħarġet avviż ta' infurzar. Il-konvenuti Esther Camilleri u C.C.C. Limited ingħataw 60 ġurnata sabiex jirregolaw il-pożizzjoni tagħhom u f'każ ta' nuqqas kellhom jieqfu joperaw.

Nonostante li l-Awtorità tat-Turiżmu estendiet dan il-perjodu jidher li l-affarijiet ma tranġawx. Fl-20 ta' Ġunju 2017 l-Awtorità ħarġet avviż ta' infurzar fejn Esther Camilleri u C.C.C. Limited ġew ordnati jieqfu milli joperaw jew jippermettu l-operat tal-lukanda fi żmien ħmistax-il ġurnata u sabiex jipprovdu lill-klijenti tagħhom akkomodazzjoni alternattiva u servizzi oħra simili f'lukanda tal-istess livell u li tinsab fil-viċinanzi tal-istess lukanda. Fit-13 ta' Ġunju 2019 Esther Camilleri u C.C.C. Limited ġew informati mill-Awtorità tat-Turiżmu li kienet ser tipproċedi bl-egħluq forzuż tal-lukanda fis-17 ta' Ġunju 2019. In segwietu għal dan l-avviż, il-konvenuti talbu l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni[4] sabiex jitwaqqaf l-infurzar tal-avviż maħruġ fit-13 ta' Ġunju 2019. B'digriet tal-1 ta' Lulju 2019, it-talba ġiet miċħuda.

Ikkunsidrat;

[4] **Park Hotel Limited, C.C.C. Limited u Esther Camilleri vs. Malta Tourism Authority u Kummissarju tal-Pulizija** (Mand t'Inib 799/2019).

L-Ewwel Eċċezzjoni Preliminari – Inkompetenza *Rationae Materiae*

Il-konvenuti kollha ressqu bħala l-ewwel eċċezzjoni tagħhom l-eċċezzjoni tal-inkompetenza *rationae materiae* u cioe' li din il-Qorti m'għandhiex il-kompetenza sabiex tiddeċiedi l-kawża stante li ai termini tal-**Artikolu 1525 tal-Kapitolu 16** huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li għandu l-kompetenza jiddeċiedi dwar kwistjonijiet naxxenti minn kuntratt tal-kera.

Qabel din il-Qorti tgħaddi sabiex tikkonsidra jekk għadhiex il-kompetenza *ratione materiae* li tisma l-mertu, jeħtieġ li l-ewwel tiddetermina in-natura tat-talbiet attriċi aktar milli n-natura tal-ftehim ta' bejn il-partijiet u ċioe jekk il-ftehim kienx kirja ta' avvjament ta' negozju ("*going* concern") jew inkella kienx kirja ta' fond użat bħala stabbiliment kummerċjali.

Huwa paċifiku illi l-kompetenza ta' Qorti jew Tribunal tiġi determinata prinċipalment mill-mertu tal-kawża riżultanti mill-premessi u t-talbiet attriċi.

Issir referenza għas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tal-24 ta' Mejju 2016 fl-ismijiet **L-E.T. Giovanni Umberto De Vito noe vs Alfred Dimech** (Rik Ġur 749/2015) fejn ingħad li

> "Huwa pacifikament accertat illi l-kompetenza tal-Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija, mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur, kif intavolati t-talbiet u l-premessi taghhom, li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha. (Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et (Appell – 7 ta` Ottubru 1997)." [5]

[5] Ara Joseph Bugeja et vs Alfred Camilleri (App Ċiv 1379/2000), deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fis-6 ta Ottubru 2004.

Ikkunsidrat;

Liġijiet Rilevanti.

L-artikoli tal-liġi rilevanti għar-riżoluzzjoni tal-eċċezzjonijiet tal-inkompetenza *rationae materiae* sollevati fil-kawża odjerna huma s-segwenti:

Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi fost oħrajn is-segwenti:

> "(1) Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' ħaġa kemm ta' xogħol, jista' jsir sew b'kitba kemm bil-fomm, iżda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandu jsir bil-kitba.
>
> Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu <u>jiddeċiedi</u> **<u>l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani</u> li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali, <u>inkluż</u> kawżi li jirrigwardaw l-okkupazzjoni <u>ta' fondi urbani fejn dawn il-kirjiet ikunu ntemmu</u> u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dak il-perjodu ta' okkupazzjoni.** Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' kiri ta' raba' għandhom jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba': (sottolinear tal-Qorti)
>
> Iżda kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kirja, għandhom jiġu mistħarrġa mill-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili, b'dan illi kull kwistjoni oħra in segwitu għad-determinazzjoni ta' tali kwistjonijiet dwar validità għandha tkun fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

Il-Bord tal-Kera għandu wkoll kompetenza li jiddeċiedi talbiet relatati ma' manutenzjoni, tiswijiet, difetti u ħsarat tal-fond inklużi dawk moħbija, ħsarat jew miljoramenti, ammonti pendenti dwar dawl u ilma u kwalunkwe ammonti depożitati bħala garanzija mill-inkwilin, fejn dawn it-talbiet jiġu inklużi ma' talbiet jew eċċezzjonijiet oħra magħmula quddiem il-Bord, li fuqhom il-Panel ta' Arbitraġġ ma għandux ġurisdizzjoni.

[...]

(3) Għall-finijiet ta' dan it-Titolu: "fond kummerċjali" tfisser fond urban li mhuwiex dar residenzjali u li hu mikri primarjament sabiex minnu ssir attività għal skopijiet ta' qligħ u fost oħrajn jinkludi, uffiċċju, klinika, fond mikri għall-bejgħ ta' oġġetti jew merkanzija bl-ingrossa jew bl-imnut, posta fis-suq, maħżen u fond b'liċenza għall-bejgħ ta'oġġetti, imbejjed, spiriti jew ħwejjeġ ta' ikel jew ta' xorb, sala għal rappreżentazzjoni jew fond ieħor prinċipalment użat għal xi arti, sengħa jew professjoni [...]"

L-**Artikolu 16 (4) tal-Ordni li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kapitolu 69) jaqra hekk:

"Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra, il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dan il-perjodu ta' okkupazzjoni [...]"

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

Il-Bord li Jirregola l-Kera ingħata poteri u fakultajiet estensivi bl-emendi tal-2009 b'dan illi l-kwistjonijiet relatati ma' kuntratti ta' kera huma varji kif stipulati fil-liġi. Dak li ma hux hemm inkluż jaqa' fil-kompetenza tal-Qorti ordinarja.

Ikkunsidrat;

Sabiex il-Qorti tiddeċiedi jekk l-eċċezzjoni dwar l-inkompetenza rationae materia hiex fondata jew le jeħtieġ illi l-ewwel u qabel kollox il-Qorti tiddetermina x'inhu dak li s-soċjeta' attriċi qed titlob permezz tal-kawża odjerna kif ukoll l-isfond ta' dawn it-talbiet attriċi. Huwa paċifiku illi l-mertu tal-kawża jista' biss jiġi determinat minn eżami tat-talbiet attriċi u tal-premessi li jippreċedu t-talbiet. Humiex fondati jew le hija kwistjoni oħra li ma hiex il-mertu ta' din id-deċiżżjoni.

Hija valida r-referenza li s-soċjeta' attriċi għamlet għas-sentenza **Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru 1997 u ċioe' illi:

> "ladarba l-ewwel Qorti ddecidiet biss, kif giet mitluba taghmel fuq l-ewwel eccezzjoni hija ghamlet sew li kkoncentrat fuq it-talba tal-attur."

Is-soċjeta' attriċi tissottometti illi l-eċċezzjoni tal-inkompetenza rationae materiae hija infondata għaliex tqis illi l-kuntratt ta' bejn is-soċjeta' attriċi u s-soċjeta' konvenuta Park Hotel Limited ma hux kuntratt ta' kera u konsegwentement il-Bord li Jirregola l-Kera ma jistax ikun il-forum kompetenti sabiex jiddeċiedi l-vertenza ta' bejn il-partijiet. Is-soċjeta' attriċi temfasizza illi fil-kuntratt il-partijiet qatt ma huma msejħa "lessor" u "lessee" iżda "Hotel " u "operator". Tirreferi s-soċjeta' attriċi għal numru ta' klawsoli fil-kuntratt li permezz tagħhom is-soċjeta' attriċi intrabtet li tagħti servizz mill-aħjar lir-residenti tal-hotel inkluż x'tip ta' ikel irid jiġi servut lir-residenti tal-hotel. Is-soċjeta' attriċi għalhekk tqis li hawn non si tratta ta' kuntratt ta' kera iżda ta' "operations agreement" bir-riżultat illi eskluż l-eżistenza ta' kuntratt ta' kera, hija konsegwentement eskluża l-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Skond is-soċjeta' konvenuta il-kuntratt in kwistjon żamm rabta u kontroll tas-soċjeta' konvenuta Park Hotel Limioted fuq ir-restorant ġestit mis-soċjeta' konvenuta bil-konsegwenza li l-karattru ta' kuntratt ta' kera ġie eskluż

Mill-banda l-oħra l-konvenuti ma jaqblu xejn mal-interpretazzjoni u l-karattru mogħti mis-soċjeta' attriċi lill-kuntratt de quo. Għall-konvenuti il-kuntratt ta' bejn il-partijiet huwa kuntratt ta' kera u l-kawża hija dwar allegati danni naxxenti minn allegat ksur ta' kuntratt ta' kera bil-konsegwenza li huwa l-Bord LI Jirregola l-Kera li għandu l-kompetenza rationae materiae li jisma' l-kawża odjerna.

Ikkunsidrat;

Huwa minnu dak sottomess mis-soċjeta' attriċi illi mhux kull meta tissemma l-kelma kera huwa kompetenti l-Bord li Jirregola l-Kera; pero' huwa daqstant ieħor minnu illi meta fil-kuntratt jintużaw espliċitament il-kelma "kera" jeħtieġ raġunijiet b'saħħithom sabiex il-kuntratt ma jitqiesx bħala wieħed ta' kera.

Il-kuntratt de quo jistipula ċar x'kienu qed jiftehmu l-partijiet u ċioe' s-soċjeta' attriċi u s-soċjeta' konvenuta Park Hotel Limited: "*The Operator* [is-soċjetà attriċi] *agrees to rent and operate the Camilla Bar and Restaurant, its kitchen and stores for a 5 year period*" liema perjodu kellu jibda mill-1 ta' Frar 2018 u jintemm fil-31 ta' Jannar 2023.

Is-soċjetà konvenuta Park Hotel Limited intrabtet ukoll li titrasferixxi il-liċenzja tar-restorant lill-operatur u dan sabiex tipprovdi lill-operatur "*full control and responsibility of the restaurant and kitchen area*"[6]. Ġie wkoll miftiehem illi l-kera għall-ewwel sena kellha tkun ta' €3,500 fix-xahar u sussegwentement ssir €4,000 fix-xahar, eskluż il-VAT. Skond il-konvenuti ir-relazzjoni ta' bejn Park Hotel Limited u s-soċjeta' attriċi hija waħda ta' lokazzjoni u konsegwentement il-Bord tal-Kera huwa l-Qorti kompetenti tisma' l-kawża odjerna.

---

[6] Enfasi tal-Qorti.

Fil-fehma tal-Qorti l-kuntratt imsemmi huwa kjarament kuntratt ta’ kera u mhux kuntratt ta’ amministrazzjoni kif qed tikkontendi s-soċjeta’ attriċi. Bil-fatt biss li s-soċjeta’ attriċi intrabtet li lir-residenti tal-hotel li fih jinstab il-bar u r-restaurant mikri mis-soċjeta’ attriċi, jingħataw servizz mill-aqwa u li f’okkażżjonijiet partikolari jinghataw ukoll roħs fil-prezz ma jfissirx li l-karattru ta’ kuntratt ta’ kera ġie newtralizzat. Sew il-lok kif ukoll il-quantum tal-kera u l-perijodu tal-kirja ġew kjarament stipulati. Il-quantum tal-kera huwa wieħed definit u ma jiddependiex mid-dħul ġenerat mill-ġestjoni tal-bar and restaurant.

Dak li s-soċjeta’ attriċi qed issejjaħlu “il-kontroll u l-interess personali” tas-soċjeta’ konvenuta jirrigwarda prinċipalment il-livell għoli tas-servizz li s-soċjeta’ attriċi intrabtet li tipprovdi lill-klijenti tal-hotel. Pero’ s-soċjeta’ attriċi kienet libera li tagħti s-servizzi tagħha lill-klijenti li ma kienux residenti fil-hotel. Tant hu hekk illi l-istess ftehim jistipula fi klawsola 5 illi: “The hotel allows the Operator to open a secondary guest door to access the restaurant. However, all necessary permits need to be applied for by the Operator.”

Il-Qorti għalhekk qed tikkonkludi illi l-ftehim ta’ bejn is-soċjeta’ attriċi u s-soċjeta’ konvenuta Park Hotel Limited li kopja tiegħu tinsab eżebita a fol. 8 tal-proċess huwa kuntratt ta’ kera.

Jibqa’ biss tiġi deliberata s-sottomissjoni tas-soċjeta’ attriċi illi anke jekk si tratta ta’ kuntratt ta’ kera; xorta waħda l-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera hija eskluża in kwantu skond is-soċjeta’ attriċi d-danni ma ġewx kaġunati matul il-kirja iżda wara li l-kirja ntemmet. F’dan is-sens il-Qorti qed tifhem is-sottomissjoni tas-soċjeta’ attriċi fejn tikkontendi illi d-danni li s-soċjeta’ attriċi qed titlob ġew allegatament sofferti minnha “wara” li kellha tirrilaxxja l-bar and restaurant mertu tal-ftehim u mhux waqt li kienet qed tiġġestixxi l-istess. Tissottometti s-soċjeta attriċi illi l-ħsara li dwarha intavolat il-kawża ma saritx matul il-perjodu tal-okkukpazzjoni iżda saret wara u konsegwentement ma hux il-Bord li Jirregola l-Kera t-tribunal kompetenti iżda l-qrati ordinarji. Is-soċjeta’ attriċi temfasizza illi

kieku ma ġietx forzożament żgumbrata mill-ħotel, ma kienx ikollha tistitwixxi l-kawża odjerna.

Ikkunisdrat;

Il-Qorti ma tqiesx tali sottomissjoni fondata.

Il-kawża odjerna hija kawża għad-danni minn mill-inkwilin kontra l-lokatur. Permezz tal-ewwel talba tagħha s-soċjeta' attriċi qed titlob lill-Qorti "Tiddikjara u tiddeċiedi lli, għar-raġunijiet premessi, l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għad-danni u spejjeż sofferti mir-rikorrenti". Kif rajna supra is-soċjeta' attriċi u s-soċjeta' konvenuta Park Hotel Limited kienu resqu fuq skrittura sabiex is-soċjeta' attriċi tikri mingħand is-soċjeta' Park Hotel Limited il-bar u r-restaurant ta' Park Hotel bil-kera u bil-kondizzjonijiet stipulati fil-ftehim.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Beatrice Fenech et vs. Alfred Testa et** (Ċit 577/21998) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla 31 ta' Mejju 2005 u kkonfermat mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fl-1 ta' Frar 2008 ingħad hekk dwar dak li għandu jiġi meqjus:

> "Illi, madankollu, ġie magħruf ukoll li mhux kull kirja ta' ħanut jew stabiliment kummerċjali li fih ikunu jinsabu xi attrezzi, għamara jew tagħmir ifisser b'daqshekk li n-negozju kien wieħed ta' kirja ta' avvjament (App. Kumm. 12.1.1953 fil-kawża fl-ismijiet **Bonello vs Bonaċi et** (Kollez. Vol: XXXVII.i.430). Lanqas il-fatt li dwar il-post ikun hemm fis-seħħ liċenzi għan-negozju u dawn jinżammu fuq isem is-sid meta jsir il-ftehim ma jfisser tabilfors li l-ftehim kien wieħed ta' kirja tal-avvjament (App. Inf. 10.4.2003 fil-kawża fl-ismijiet **Nikolina Buġeja et vs Pawla Buġeja et**). Dawn iċ-ċirkostanzi waħedhom ma jibdlux il-fatt li l-kirja kienet kirja tal-post. Iżda, min-naħa l-oħra, il-fatt li fil-ftehim ma jissemmiex espressament li l-kirja kienet waħda ta' avvjament ma għandux iwassal tabilfors għaċ-ċaħda li n-negozju veru ta' bejn il-partijiet kien tassew hekk: iżda dan irid jirriżulta mill-fehma

tal-partijiet u mit-tifsira tal-kundizzjonijiet kollha li jsawru l-ftehim (App. Kumm. 16.10.1972 fil-kawża fl-ismijiet **Emanuele Camilleri et vs Anthony Deguara** (mhix pubblikata)). Dan qiegħed jingħad għaliex wieħed għandu jagħraf bejn kirja ta' avvjament ta' ħanut minn kirja ta' ħanut bl-avvjament, li m'humiex l-istess ħaġa: tat-tieni xorta waħda jista' jitqies bħala kirja tal-post bħalma titqies kirja ta' post li jkun "bare premises" (App. Kumm. 4.10.1991 fil-kawża fl-ismijiet **Albert Huber et vs Edward Gauċi** (mhix pubblikata))".

Id-danni li allegatament sofriet is-soċjetà attriċi huma konsegwenza tal-allegat ksur tal-obbligi tal-lokatur naxxenti mill-kuntratt ta' kera u konsegwentement huma danni kontemplati fl-artikolu 1525 tal-Kap. 16 li kif rajna jipprovdi *inter alia* illi l-Bord li Jirregola l-kera għandu jisma' "**materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali".** Il-Qorti għalhekk qed tiddeċiedi illi ai termini tal-Artikolu 1525 tal-Kap. 16 il-mertu tal-kawża odjerna huwa ta' kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-kera u konsegwentement qed tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-konvenuti.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta Park Hotel Limited u l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Esther Camilleri u C.C.C Limited billi tilqagħhom u tiddikjara illi din il-Qorti mhiex kompetenti *rationae materiae* sabiex tisma' l-kawża odjerna.

Għaldaqstant tordna li l-atti ta' din il-kawża jiġu trasferiti lill-Bord li Jirregola l-Kera, sabiex is-smigħ jitkompla quddiem l-istess Bord.

Spejjeż a karigu tas-soċjeta' attriċi.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion

Imħallef

24 ta' Jannar 2022

Lydia Ellul

Deputat Reġistratur