**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**CHAIRMAN DOTTOR DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.**

**Rikors Numru: 3/2021 BS**

**Rosanna Rizzo**

**-vs-**

**L-Avukat Dottor Alfred Grech,**
**Frank Masini Vento u**
**l-Għaqda Volontarja Circolo Gozitano**

**Illum il-Ġimgħa, 25 ta' Frar 2022**

Il-Bord;

**Ra r-rikors ġuramentat ta' Rosanna Rizzo ppreżentat fit-8 ta' Marzu 2021 li jaqra s-segwenti:**

1. Illi r-rikorrenti hija imprenditriċi fil-qasam tal-ikel u tat-turiżmu;

2. Illi permezz ta' skrittura privata tal-ewwel (1) ta' April tas-sena elfejn u tmintax (2018), hawn allegata bħala 'Dok A', l-esponenti kriet mingħand is-soċjetà intimata parti mill-fond fin-numru 6,

Triq Sir Adrian Dingli, ir-Rabat, Għawdex li jservi bħala s-sede tac-"Circolo Gozitano" sabiex tmexxi ġo fih bar u r-ristorant u dana versu l-kera ta' elf u mitejn ewro (€1,200) fix-xahar, pagabbli kull xahar minn quddiem. Minn dan il-fond, ir-rikorrenti operat l-istabbiliment tal-ikel li kien iġib l-isem "M*aji The Magic Bistro*" u sa mill-bidu nett kellha suċċess konsiderevoli;

3. Illi din il-kirja saret għall-perjodu massimu ta' għaxar snin, ħames snin di fermo mid-data tal-firma tal-kuntratt u *cioe'* mill-ewwel (1) ta' April tas-sena elfejn u tmintax (2018) sal-wieħed u tletin (31) ta' Marzu tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023) u ħames (5) snin oħra di rispetto mill-ewwel (1) ta' April tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023) sal-wieħed u tletin (31) ta' Marzu tas-sena elfejn u tmienja u għoxrin (2028);

4. Illi għaldaqstant ir-rikorrenti kellha l-aspettattiva leġittima illi dan il-kuntratt ta' kirja kien ser jiġi rispettat għal għaxar snin sħaħ u kien minħabba tali aspettattiva illi hija nvestiet, fiadmet u stinkat proprju sabiex tkun tista' tmexxi l-impriża tagħha minn dan il-fond. Illi r-rikorrenti wetqet investiment konsiderevoli fix-xiri u l-installazzjoni ta' apparat, attrezzaturi, tisbieħ u benefikati oħra fl-istess fond, liema investiment kapitali jammonta għal mill-anqas ħdax-il elf u ħames mitt ewro (€11,500) u dana kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-awditur Arthur Douglas Turner hawn anness bħala Dok "B";

5. Illi fiż-żmien illi r-rikorrenti tħalliet topera mill-fond de quo, hija rnexxielha takkwista riputazzjoni tajba ħafna bi klijentela regolari u bniet avvjament ta' valur inestimabbli u dana kif jirriżulta mir-rivisti hawn allegati bħala Dok "C". Hija kienet topera kemm bħala ristorant kif ukoll bħala “take-away";

6. Illi ġara li inqas minn sentejn wara li ġie ffirmat il-kuntratt ta' kirja msemmija, u dan meta l-każini u ristoranti kienu ingħalqu fis-sittax (16) ta' Marzu tas-sena elfejn u għoxrin (2020) minħabba l-pandemija tal-COVID-19, is-soċjetà intimata għarfet lir-rikorrenti permezz ta' ittra tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Marzu tas-sena elfejn u għoxrin (2020) hawn allegata bħala Dok "D" illi l-kumitat tas-soċjetà ddeċieda li ser jaqta' d-dawl u li ser jagħlaq l-aċċess għall-fond in kwistjoni u dan mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi. Għaldaqstant, is-soċjetà intimata talbet lir-rikorrenti sabiex tiżvojta l-"freezers" tagħha sabiex "tevita" id-danni. Illi dana minkejja illi r-rikorrenti setgħet tħalliet tkompli topera bħala "take-away" fil-perjodu msemmi meta r-ristoranti ma setgħtux ikunu miftuħa għall-pubbliku;

7. Bħala riżultat ta' dina d-deċiżjoni arbitrarja tas-soċjetà intimata, ir-rikorrenti ġiet kostretta illi tagħti malajr ħafna ikel lil terzi illi altrimenti kien ser jeħżien peress li ma kellhiex fejn tikkonservah. Illi r-rikorrenti soffriet danni li jammontaw għal mill-anqas sitt elef u disa' mitt euro (€6,900) kif iċċertifika l-imsemmi Arthur Douglas Turner;

8. Illi ftit jiem wara l-imsemmija ittra, is-soċjetà intimata bidlet is-serratura tal-fond de quo u r-rikorrenti ġiet imċaħda mill-aċċess għall-istess fond;

9. Illi meta wara t-tnejn u għoxrin (22) ta' Mejju tas-sena elfejn u għoxrin (2020), ir-ristoranti u każini setgħu jerġgħu jiftħu, ir-rikorrenti pruvat terġa tiftaħ ir-ristorant tagħha imma xorta ma tħallitx tirritorna fil-fond biex tkompli topera, Illi laqgħa li r-rikorrenti kellha ma' rappreżentanti tas-soċjetà intimata, fosthom il-president Dottor Alfred Grech u t-teżorier Frank Masini Vento ma waslet għal imkien u fl-aħħar tal-laqgħa, ir-rikorrenti tħalliet waħidha għax il-membri kollha tal-kumitat tas-soċjetà intimata

telaq mill-kamra. Dana minkejja illi ftit ġranet qabel, permezz ta' ittra tal-4 ta' Mejju 2020 hawn allegata bħala Dok "E", l-istess Dottor Alfred Grech, il-president tas-soċjetà intimata, kien iddikjara li l-kuntratt ta' kera mar-rikorrenti kien għadu fis-seħħ;

10. Illi wara illi fid-disgħa u għoxrin (29) ta' Awwissu tas-sena elfejn u għoxrin (2020), ir-rikorrenti kitbet lis-soċjetà intimata sabiex tinstab soluzzjoni bonarja sabiex jintemm il-kuntratt ta' kera suċitat u tingħalaq il-kwistjoni (hawn allegata bħala Dok. "F"), is-soċjetà intimata bagħtet ittra uffiċjali fl-għaxra (10) ta' Settembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020) (hawn allegat bħala Dok. "G") fejn l-istess soċjetà intimata mhux talli ma riditx tiddiskuti l-possibilità illi tinstab soluzzjoni bonarja, talli ddikjarat illi hija tqis illi l-kuntratt ta' kera de quo bħala terminat minħabba nuqqas ta' adempjenza da parti tar-rikorrenti u talbuha ukoll sabiex tersaq għal-likwidazzjoni tad-danni allegatament sofferti mis-soċjetà intimata li kkalkolat li jammontaw għal madwar ħamest elef euro (€5,000). Dana minkejja illi r-rikorrenti ħalliet il-fond f'kundizzjoni ferm tajba u wetqet bosta benefikati fih kif ser jiġi ppruvat;

11. Illi wara dawn il-manuvri kollha kien hemm l-intimati Dottor Alfred Grech u Frank Masini Vento, żewġ uffiċjali tas-soċjetà intimata u deus ex machina tagħha illi dolożament u kolpożament ħadu d-deċiżjonijiet imsemmija li kkaġunaw ħsara kbira lir-rikorrenti. Illi minflok ma għenu lir-rikorrenti sabiex tissupera ż-żminijiet diffiċli kkawżati bil-pandemija, għamlu minn kollox biex jimminawha kif deher ċar fl-ittra msemmija tal-21 ta' Marzu 2020;

12. Illi fil-mori tal-kawża ser jintwera kif id-danni subiti mir-rikorrenti huma konsiderevoli u li l-kawża immedjata u prossima tagħhom huwa il-ksur - mingħajr raġuni valida fil-liġi - da parti tas-soċjetà intimata tal-kuntratt ta' kirja viġenti bejn il-partijiet u t-

teħid forzus da parti tas-soċjetà intimata tal-pussess tal-fond de quo kif ukoll l-aġir doluż u kolpuż tal-intimati Dottor Alfred Grech u Frank Masini Vento. Illi konsegwenza ta' dan, ir-rikorrenti sofriet danni finanzjarji kbar, liema danni jikkomprendu telf minħabba ħafna ikel u xorb mormi, infiq f'benefikati fil-fond tas-soċjetà intimata li ma ġiex amortizzat minħabba t-terminazzjoni prematura tal-kirja de quo, telf minħabba li apparat kellu jinbiegħ b'telf kbir u n-nuqqas ta' qliegh li r-rikorrenti setgħet tagħmel fil-kors tal-kirja in kwistjoni. Barra minn dan, minħabba l-aġir abbusiv tal-konvenuti, ir-rikorrenti soffriet stress psikoloġiku konsiderevoli kif ukoll danni morali konsiderevoli.

**Talbu li din l-Onorabbli Bord:**

i. Jiddikjara illi l-intimati, jew min minnhom, jaħtu unikament jew solidalment bejniethom, għad-danni li sofriet ir-rikorrenti kaġun tad-deċiżjonijiet tal-intimati u tal-aġir abussiv tagħhom kif spjegat iktar 'il fuq;

ii. Jillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti, okkorrendo bl-opra ta' periti nominandi taħt l-awtorita' ta' dan l-Onorabbli Bord;

iii. Jikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, unikament jew solidalment bejniethom, iħallsu lir-rikorrenti kwalunkwe somma ta' danni hekk likwidata.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju bin-numru 24/2021 u bl-imgħaxijiet skond il-liġi kontra l-intimati kollha illi huma minn issa stess inġunti għas-subizzjoni.

**Ra r-risposta ġuramentata tal-Avukat Dottor Alfred Grech li taqra s-segwenti:**

1. Illi qabel xejn jiġi osservat illi l-attrici hija magħrufa illi tinsab fi stat finanzjarju prekarju ħafna tant li saħansitra għamlet żmien titkarrab lill-membri tal-kumitat tac-Circolo Gozitano għall-karita u lill-esponenti personalment għaliex ma għandix flus biex tgħix u għalhekk huwa ovvju barra milli li l-esponenti tista' tipprova li l-intimata m'hiex f'pożizzjoni finanzjarja li tħallas l-ispejjeż ta' din il-proċedura u għalhekk qabel jissokta s-smiegħ ta' dina l-kawża għandu jiġi applikat fil-konfront tagħha d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 200 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u tiġi l-istess attriċi ordnata tiddepożita f'idejn ir-reġistratur ta' dan l-Onorabbli Bord somma ta' flus sabiex tagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kawża a tenur tal-istess artikolu;

2. Illi preliminarjament l-esponenti jeċepixxi n-nuqqas ta' kompetenza ratione materia ta' dan il-Bord li jisma' u jiddeċiedi t-talbiet attriċi stante li l-esponenti qed jiġi imħarrek fil-vesti tiegħu personali u b'hekk it-talbiet fil-konfront tal-esponenti huma ex delicti u ma jemanux mir-rabta kuntrattwali li kien hemm bejn iċ-Circolo Gozitano u r rikorrenti. Infatti l-istess attriċi a Par. 11 tar-Rikors Ġuramentat tagħha takkuża l-intimati Dr. Alfred Grech u Frank Masini Vento [...] illi doložament u kolpożament ħadu d-deċiżjonijiet imsemmija li kkaġunaw ħsara kbira lir-rikorrenti";

3. Illi in kwantoke dan il-Bord mhux kompetenti illi jieħu konjizzjoni ta' dan ir-Rikors, dan ir-Rikors huwa null minħabba nuqqas ta' forma hekk kif tesiġi l-liġi biex jinstema' fil-fora kompetenti li fiha għandu jinstema';

4. Illi preliminarjament ukoll l-esponenti jeċepixxi illi huwa ma għandux locus standi iudicii f'din il-kawża stante li fit-talbiet attriċi qed jitlob danni naxxenti minn adempjenza kuntrattwali li

huwa l-kuntratt esebit "Dok. A" mar-rikors promotur u mhux fil-vesti tiegħu personali. L-esponenti dejjem aġixxa fil-vesti tiegħu ta' President tac-Circolo Gozitano u għalhekk għandu jiġi liberat mil-osservanza tal-ġudizzju;

5. Illi hemm inkompetenza ukoll ta' dan il-Bord għaliex il-kuntratt ta' l-1 ta' April 2018 mhuwiex strettament kuntratt ta' kiri iżda kuntratt sui generis għaliex fil-klawsola numru 1 tal-kuntratt hemm imniżżel "*the caterer is to provide the following facilities to the Circolo:*

   a. *The daily unngeillent of the bar and restauranit.*

   b. A*ny other service oulich nyhe ngree iipon from time to time.*"

u fil-klawsola numru 20 tal-istess kuntratt hemm imniżżel "*110thing in this writing is to bie inderstood that the Circolo is giving up or otherwise transferring the possession of the premises [...]*".

Dan it-tip ta' kiri ma jammontax għall-kirja li strettament taqa' fil-kompetenza ta' dan il-Bord iżda għandha aktar minn natura minn dik ta' locatio operis u cioe l-appalt;

6. Illi t-talbiet attriċi huma totalment u assolutament infondati u bla ebda bażi fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti u dan għal diversi raġunijiet fosthom primarjament dawk li sejrin jiġu ndikati aktar 'l isfel;

7. Illi hekk kif ġja ingħad l-esponenti dejjem aġixxa għan-nom tas-soċjeta u kull deċiżjoni li ittieħdet, ittieħdet mis-soċjeta għalkemm jista' jkun li ġiet komunikata lill-attriċi jew permezz tiegħu jew permezz ta' xi uffiċjal ieħor tal-kumitat;

8. Illi matul il-kirja r-rikorrenti kienet għal diversi drabi l'inadempjenza u fi ksur evidenti tal-kuntratt liema ksur 41 inadempjenza skond it-termini tal-istess kuntratt iġibu t-terminazzjoni tiegħu iżda li filfatt is-soċjeta konvenuta ittollerat lill-attriċi f'dawn in-nuqqasijiet. Minkejja d-diversi interpellazzjonijiet kemm verbali, kemm bil-miktub u anke uffiċjalment permezz ta' Ittri Uffiċjali r-rikorrenti baqgħet inadempjenti u dan hekk kif sejjer dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

9. Illi l-kuntratt ta' kera ġie itterminat bi qbil bejn iż-żewġ partijiet u dana wara li l-istess attriċi infurmat lill-esponenti li ma kinitx f'pożizzjoni finanzjarja li tkompli tiġġestixxi l-kirja u dan avolja s-soċjeta konvenuta kellha tinkkonferma permezz ta' Ittra Uffiċjali b'dan sabiex ma jibqa' ebda dubbju u l-kwistjoni tkun ċara għal kulħadd;

10. Illi minkejja li kien hemm dan il-qbil bejn il-kontendenti, jidher illi l-attriċi bidlet fehmta u inkarigat lil Avukat Dr. Joseph Ellis sabiex jibgħat l-ittra tad-29 ta' Awissu 2020 fejn informa lic-Circolo Gozitano fis-sens li dan ta' l-aħħar "ma ikkomportax ruħhu tajjeb fil-konfront tagħha u hemm lok għal talba għar-riżarċiment tad-danni";

11. Illi r-rikorrenti kisret diversi kundizzjonijiet tal-kuntratt liema inadempjenza saħansitra tat l-fakulta liċ-Circolo li jittermina il-kuntratt unilaterament fejn inter alia naqset li taderixxi mal-modalitajiet tal-pagamenti, għamlet diversi ħsarat li baqgħet qatt ma indirizzat, naqset milli tassigura l-post skond il-kuntratt u kif ukoll baqa' pendenzi ta' dawl u ilma li għadhom ma tħallsux sal-ġurnata tal-lum;

12. In vista ta' dan is-soċjeta konvenuta ipprevaliet ruħha mil-fakulta tagħha li tittermina l-kuntratt a tenur ta' klawsoli riżoluttivi espressi fil-kuntratt u permezz tal-ittra Uffiċjali tal-10 ta' Settembru 2020 filwaqt li infurmat lill-attriċi li s-soċjeta tqis li l-kuntratt ta' kera oġġett tal-iskrittura bħala terminat minħabba nuqqas ta' adempjenza għat-termini u kundizzjonijiet tal-istess skrittura da parti tagħha, talbet riżarċiment tad-danni li l-attriċi kkaġunat lis-soċjeta konvenuta tul iż-żmien illi għamlet tiġġestixxi l-catering tac-Circolo Gozitano;

13. Illi x-xogħlijiet li għamlet ir-rikorrenti, għamlitom mingħajr il-kunsens bil-miktub tal-kumitat u anke dato non concesso kien hemm dan il-kunsens, skond il-kuntratt tal-1 ta' April 2018 ir-rikorrenti ma kellha ebda dritt għar-rifużjoni tagħhom;

14. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-ammont reklamat mir-rikorrenti huwa wieħed eseġerat u ma jirriflettix l-infieq u spejjeż li hija verament għamlet;

15. Illi b'referenza għal dak li ingħad fir-rikors promotur:

    i. Illi minkejja dak li jingħad fil-Paragrafu 4 tar-Rikors Ġuramentat kien evidenti sa mil-bidu illi r-rikorrenti ma kenitx fi stat illi tiġġestixxi n-negozju tagħha u li l-prodott tagħha kien inferjuri tant illi l-kumitat tac-Circolo li kien minn żmien għal żmien jorganizza ikliet għall-membri u l-mistednin tagħhom bħala fund raising activity, wara l-ewwel attivita li saret u li kienet disfatta kbira iddeċidew li għal quddiem kull ikla għal fund raising tiġi organizzata f'restaurants oħrajn li setgħu jatu servizz diċenti u adekwat;

    ii. Illi minkejja dak li jingħad fil-Paragrafu 5 matul iż-żmien li r-rikorrenti għamlet fil-kirja ma irnexxiela trabbi l-ebda

klijentela regolari, anzi għamlet ħsara kbira lill-isem tac-Circolo Gozitano. Hija kienet saħansitra tbiddel kontinwament il-personnel u dana għaliex ovvjament ma kinitx tħallashom, tbiddel il-menu sakemm spiċċat tmur hi personalment iddur mat-turisti li kien ikun hemm fiċ-Ċittadella u fl-intorni u tistedinhom imorru jieklu għandha bi prezz redikolu dan meta c-Circolo kien magħruf bħala stabbiliment għal *fine dining*;

iii. Illi għar-rigward dak li jingħad fil-Paragrafu 6 tar-Rikors Ġuramentat huwa ovvju illi wara li daħlu r-restrizzjonijiet mill-awtoritajiet sanitarji tal-COVID-19 kien ir-responsabbilta tac-Circolo Gozitano bħala l-licencee tal-istabbiliment illi jassigura li jkun hemm ottemperanza massima mar-regolamenti u restrizzjonijiet imposti mil-awtoritajiet. L-unika mod kif dan seta' jiġi assikurat billi l-post jingħalaq għall-pubbliku. Ma kinx possibbli illi r-rikorrenti topera bħala take away u dan għaliex tali possibbilta ma kinitx miftuħa u lanqas kienet possibbli minn premises ta' club bħalma huwa c-Circolo Gozitano li mhuwiex minnhu innifsu a catering establishment u fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti qatt ma talbet jew uriet ix-xewqa mal-kumitat illi hija kienet disposta li topera take away. Il-kumitat taċ-Circolo ma kellu ebda intenzjoni li jippreġudika lill-attriċi tant hu hekk illi fl-istess ittra ingħad illi "sara ridato accesso subito quando la situazione 'virus' sara rectificata e riprendiamo l-permesso di ripartire con la stagione" u l-istess ittra spiċċat "speriamo che questo sia per il beneficio di tutti";

iv. Illi nel fratemp u minħabba ċ-ċirkustanzi tal-pandemija l-kumitat taċ-Circolo Gozitano kien ikkonċeda lill-attriċi li sakemm iddum il-pandemija ma tħallasx kera. Pero kien hemm il-kwistjoni ta' ħlas ta' dawl u ilma li skond il-kuntratt

kienu a karigu tagħha. Il-kumitat taċ-Circolo Gozitano argumenta illi għalkemm ir-rikorrenti għandha tiġi eżenti mil-ħlas tal-kera imma trid tkompli tħallas id-dawl u ilma peress illi l-kontijiet kbar li kienu jitħallsu kien dovut unikament għall-friżi li kienet tuża l-attriċi bil-provvisti li kien hemm fihom. Għalhekk membri tal-kumitat taċ-Circolo Gozitano avza lill-attriċi illi l-kontijiet tad-dawl u ilma kellha tħallashom hi. Ir-risposta tar-rikorrenti kienet li hija ma kellix minn fejn tħallashom. Allura kien ovvju din kellha tiżvojta l-freezers sabiex dawn jintfew tul il-pandemija sabiex ma jsirx konsum qawwi u l-kont iħallsu c-Circolo Gozitano. Dan del resto kif ġara f'kull stabbiliment tal-catering ieħor fejn kellhom jintfew il-friżi u jinbiegħ l-ikel. Filfatt għad baqa' pendenzi ta' dawl u ilma ta' qabel l-ewwel restrizzjonijiet li huma dovuti mil-attriċi li għadhom ma tħallsux sal-lum;

v. Circolo Gozitano kien f'qagħda finanzjarja ħazina in parti minħabba deċiżjonijiet żbaljati li ittieħdu meta l-Avukat Dr. Joseph Ellis kien President tal-istess Socjeta. Għandu jiġi sottolinjat ukoll illi f'dawk iż-żminijiet iċ-Circolo Gozitano kellu l-probelma tal-pagament ta' self mal-BNF Bank u prattikament il-kera li kien idaħħal mingħand l-attriċi kien jużaha biex iħallas is-self pendenti. Kien għalhekk possibbli u opportuin li ma jeżiġix kera mingħand l-attriċi matul il-perjodu tal-pandemija stante li l-bank kien ta′ moratorium lill-istess Circolo Gozitano u għalhekk matul dan il-perjodu ma kinx hemm il-problema tal-ħlas tad-dejn. Għalhekk is-sitwazzjoni kienet komda għaż-żewġ partijiet salv il-kwistjoni tal-ħlas tad-dawl li kienet primarjament il-problema tal-attriċi għaliex ic-Circolo Gozitano anke li kieku xtaq ma kellux ir-rizorsi sabiex iħallas il-konsum tad-dawl u tal-ilma tar-rikorrenti;

vi. Għandu jingħad ukoll illi r-rikorrenti qatt ma ipprotestat mal-kumitat tac-Circolo jew ma qablitx mal-fatt illi l-friżi kellhom jitbattlu. Anzi kienet hi stess disposta li tneħħihom u tiddisponi minnhom kif del resto kienet titlob ir-raġuni. Dan għamlitu b'mod amikevoli u mingħajr kontestazzjoni u dan kif jistgħu jixduh membri tal-kumitat. Jingħad ukoll illi kienet l-istess attriċi li għaddiet iċ-ċwievet lura liċ-Circolo Gozitano. L-esponenti huwa infurmat li dan ġara fit-30 ta' Marzu 2020;

vii. Illi f'xi żmien wara u meta deher li kien ser ikun hemm rilassament tar-restrizzjonijiet l-esponenti ġie avviċinat mil-accountant Joe Cordina fejn qallu illi r-rikorrenti kienet qed tipprova iġġib xi finanzjament sabiex darba jitneħħew ir-restrizzjonijiet li tkun tista' tkompli topera. Għal dan il-fini staqsa lill-intimat jekk il-kuntratt "Dok. A" anness mar-rikors promotur kinx għadu in vigore u l-esponenti wieġbu li sa fejn huwa konċernat ic-Circolo dak il-kuntratt kien għadu validu. Sussegwentament kienet avviċinatu ukoll l-attriċi fejn talbitu xi forma ta' konferma bil-miktub li l-kuntratt kien għadu validu u filfatt l-esponenti ikkonferma dan b'email lil ċertu George Scerri tal-Bank of Valletta (liema email tinsab esbita mar-rikors promotur bħala "Dok. E'). Dana juri illi sa dakinhar iċ-Circolo Gozitano kellu intenzjoni li jkompli l-kuntratt mal-attriċi u għalhekk din il-qlajja li ġiet imġiegħla tneħħi ħwejjiġha u titlaq hija inveritiera għall-aħħar. L-ikel li hija neħħiet mil-friża u l-għeluq taċ-Circolo kienu frott tal-esiġi prevalenti f'dawk iż-żminijiet;

viii. Fil-5 ta' Ġunju 2020 tneħħew ir-restrizzjonijiet fuq l-establishments u b'hekk setgħu jerġgħu jiftħu b'ċertu restrizzjonijiet iżda f'dan il-perjodu deher li l-attriċi la ġabet il-finanzjament li kienet qed tipprova iġġib u li ma kinitx fi stat finanzjaru li tiġġestixxi n-negozju tagħha. Għalhekk il-

kumitat xtaq ikun jaf x'kienu l-pjaniet tagħha f'dan ir-rigward u sejjaħ laqgħa magħha fil-21 ta' Ġunju 2020 fis-sede taċ-Circolo. L-esponenti bħala president u għan-nom ta staqsa għal kemm-il darba lill-attriċi x'kienet beħsieba tagħmel iżda din qatt ma tat risposta ċara. Qalet ħafna affarijiet bħal ngħidu aħna li hija kienet investit fil-post, illi hija kienet mara brava u mara sewwa, li hija tal servizz tajjeb, iżda baqgħet ma tatx risposta definittiva jekk kinitx sejra tkompli bis-servizz tal-catering. In fatti f'hin minnhom qalet li kienet sejra tipprova iġġib xi minghand l-iStat iżda sa fejn konnha nafu aħna l-ebda għajnuna ma kienet applikabbli għaliha u l-laqgħa intemmet mingħajr risposta ċara da parti tagħha għaliex ħlief iddawwar id-diskors tgħid kliem bla sens u li ma għandux x'jaqsam u tiftaħar biha innifisha ma għamlitx tant illi l-membri tal-kumitat xebgħu u telqu 'l barra;

ix. Illi sussegwentament l-attriċi iltaqat kemm-il darba mal-esponenti u ammettiet miegħu illi ma kinitx fi stat li tkompli fl-operazzjoni u għalhekk kienet tqis li l-kuntratt kellu jiġi terminat iżda talbitu xi ammont ta' flus (ex gratia) għaliex kienet tinstab f'qagħda finanzjarja ħażina ħafna. Dan it-tip ta' inkontri irripetew ruħhom ab nausea, kull darba li l-attriċi kienet tiltaqa' mal-esponenti tant li darba minnhom waqt li kien qed jieħu kafe ġewwa l-istabbiliment Tamarisk, din baqgħet tistennih għal ħin twil sakemm ħareġ minn ġewwa l-fond u reġgħet talbitu l-flus. Dan il-każ ġara fil-preżenza ta' uħud mil-membri tal-kumitatu terzi persuni;

x. Illi darba minnhom, f'dan il-perjodu, talbet lill-esponenti xi flus għaliex kienet sabet xogħol ieħor Marsalforn u kien qed ikolla tmur bix-xarabank għaliex ma kelliex flus biex tħallas il-liċenzja tal-karozza. Id-diskors tal-esponenti kien magħha

illi flus għall-karita c-Circolo ma kellux, anzi c-Circolo kien midjun mal-bank u qajla setgħa jagħmel ħlasijiet bħal dawn;

xi. Fid-29 ta' Awissu 2020 ic-Circolo irċieva ittra mingħand Dr. Joseph Ellis għan-nom tal-attriċi fejn talbet id-danni u li wieħed isib soluzzjoni amikevoli. Il-kumitat taċ-Circolo Gozitano ma dehrlux li għandu jħallas xi danni tenut kont illi kienet l-istess attriċi li kkaġunat ħafna ħsara fil-fond taċ-Circolo u li ma kinx hemm lok ta' diskussjoni ma persuna li qatt ma stajna insibu terren komuni magħha;

xii. Għaldaqstant fl-10 ta' Settembru 2020 ġiet preżentat Ittra Uffiċjali fejn infurmajna lill-attriċi għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi li l-kuntratt li kellna magħha għandu jiġi ikkunsidrat terminat u dana minħabba nuqqas ta' adempjenza għat-termini u kundizzjonijiet tal-iskrittura. Fl-istess ittra l-istess Circolo Gozitano interpella lill-attriċi sabiex tersaq għall-likwidazzjoni u ħlas ta' danni li hija għamlet fil-propjeta taċ-Circolo li dakinhar ġie kkalkulat li jammontaw għal €5,000 li sussegwentament irriżulta li kienu ħafna aktar.

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri lil-fatt u fid-dritt skond kif tippermetti l-liġi.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet hawn imsemmija u hekk kif ser jirriżulta mill-provi li ser jiġu prodotti matul is-smiegħ tal-proċeduri odjerni, dan l-Onorabbli Bord għandu, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni u/jew provvediment illi jidhrilha xieraq u/jew opportun, tiċħad it talbiet tal-attriċi fl-intier tagħhom.

Bl-ispejjeż kontra l-attriċi illi minn issa hija inġunta in subizzjoni.

**Ra r-risposta ġuramentata tal-Għaqda Volontarja Circolo Gozitano kif rappreżentata mill-President l-Avukat Dottor Alfred Grech u s-Segretarju George Cassar li taqra s-segwenti:**

1. Illi l-esponenti teċepixxi l-inkompetenza ta' dan il-Bord in kwantu il-ftehim in kwistjoni ta' l-1 ta' April 2018 mhuwiex strettament kuntratt ta' kiri iżda kuntratt sui generis għaliex fil-klawsola numru 1 tal-kuntratt hemm imniżżel "*the caterer is to provide the following facilities to the Circolo: The daily management of the bar and restaurant. Any other service which may be agree upon from time to time.*"

   u fil-klawsola numru 20 tal-istess kuntratt hemm imniżżel "*nothing in this writing is to be understood that the Circolo is giving up or otherwise transferring the possession of the premises (...)".*

   Dan it-tip ta' kiri ma jammontax għall-kirja li strettament taqa' fil kompetenza ta' dan il-Bord iżda għandha aktar minn natura minn dik ta' locatio operis u cioe l-appalt;

2. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premessi, it-talbiet rikorrenti huma nfondati fid-dritt u fil-fatt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti u dan għal diversi raġunijiet fosthom primarjament dawk li sejrin jiġu ndikati aktar 'l isfel;

3. Illi it-terminazzjoni tal-kirja li r-rikorrenti kellha ma' l-Għaqda Volontarja Circolo Gozitano saret (i) ai termini tal-ftehim u għal raġunijiet validi fil-liġi, peress li r-rikorrenti kisret sostanzjalment l-obbligi naxxenti mill-ftehim iffirmat bejniethom, u l-Ghaqda esponenti kienet awtorizzata li tipprosegwi għal tali terminazzjoni f'din l-eventwalita'; u (ii) fi kwalunkwe każ, qabel dan kollu, din it-terminazzjoni kienet saret bil-kunsens u

akwiexxenza ta' l-istess rikorrenti, u dana kif se jiġi ppruvat dettaljatament fis-smiegħ ta' din il-kawza;

4. Illi matul il-kirja r-rikorrenti kienet għal diversi drabi l'inadempjenza u fi ksur evidenti tal-kuntratt liema ksur u inadempjenza skond it-termini tal-istess kuntratt iġibu t-terminazzjoni tiegħu. inter alia, hija naqset li taderixxi mal-modalitajiet tal-pagamenti, għamlet diversi ħsarat li baqgħet qatt ma indirizzat, naqset milli tassigura l-post skond il-kuntratt u kif ukoll baqa' pendenzi ta' dawl u ilma li għadhom ma tħallsux sal-ġurnata tal-lum. Minkejja d-diversi interpellazzjonijiet kemm verbali, kemm bil-miktub u anke uffiċjalment permezz ta' Ittri Uffiċjali r-rikorrenti baqgħet inadempjenti u dan hekk kif sejjer dettaljatament pruvat waqt it trattazzjoni tal-kawża;

5. Illi inizjalment l-kuntratt ta' kera ġie itterminat bi qbil bejn iż-żewġ partijiet u dana wara li l-istess attriċi infurmat lill-esponenti li ma kinitx f'pożizzjoni finanzjarja li tkompli tiġġestixxi l-kirja, iżda għal kull buon fini, is-soċjeta konvenuta reġgħet ikkonfermat tali terminazzjoni b'mod unilaterali permezz ta' Ittra Uffiċjali b'dan sabiex ma jibqa' ebda dubbju u l-kwistjoni tkun ċara għal kulħadd;

6. Illi x-xogħlijiet li għamlet ir-rikorrenti, għamlithom mingħajr il-kunsens bil-miktub tal-kumitat u anke dato non concesso kien hemm dan il-kunsens, skond il-kuntratt tal-1 ta' April 2018 ir-rikorrenti ma kellha ebda dritt għar-rifużjoni tagħhom;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-ammont reklamat mir-rikorrenti huwa wieħed eseġerat u ma jirriflettix l-infieq u spejjeż li hija verament għamlet;

8. Illi b'referenza ghal dak li ingħad fir-rikors promotur:

1. Illi minkejja dak li jingħad fil-Paragrafu 4 tar-Rikors Ġuramentat kien evidenti sa mil-bidu illi r-rikorrenti ma kenitx fi stat illi tiġġestixxi n-negozju tagħha u li l-prodott tagħha kien inferjuri tant illi l-kumitat taċ-Circolo li kien minn żmien għal żmien jorganizza ikliet għall-membri u l-mistednin tagħhom bħala fund raising activity, wara l-ewwel attivita li saret u li kienet disfatta kbira iddeċidew li għal quddiem kull ikla għal fund raising tiġi organizzata f'restaurants oħrajn li setgħu jatu servizz diċenti u adekwat;

2. Illi minkejja dak li jingħad fil-Paragrafu 5 matul iż-żmien li r-rikorrenti għamlet fil-kirja ma irnexxielha trabbi l-ebda klijentela regolari, anzi għamlet ħsara kbira lill-isem tac-Circolo Gozitano. Hija kienet saħansitra tbiddel kontinwament il-personnel u dana għaliex ovvjament ma kinitx tħallashom, tbiddel il-menu sakemm spiċċat tmur hi personalment iddur mat-turisti li kien ikun hemm fiċ-Ċittadella u fl-intorni u tistedinhom imorru jieklu għandha bi prezz redikolu dan meta c-Circolo kien magħruf bħala stabbiliment għa*l fine dining*;

3. Illi għar-rigward dak li jingħad fil-Paragrafu 6 tar-Rikors Ġuramentat huwa ovvju illi wara li daħlu r-restrizzjonijiet mil-awtoritajiet sanitarji tal-COVID 19 kienet ir-responsabbilta' taċ-Circolo Gozitano bħala l-licencee tal-istabbiliment illi jassigura li jkun hemm ottemperanza massima mar-regolamenti u restrizzjonijiet imposti mil-awtoritajiet. L-unika mod kif dan seta' jiġi assikurat billi l-post jingħalaq għall-pubbliku. Ma kienx possibbli illi r-rikorrenti topera bħala take away u dan għaliex tali possibbilta' ma kinitx miftuħa u lanqas kienet possibbli minn premises ta' club bħalma huwa C-Circolo Gozitano li mhuwiex minnhu innifsu a catering establishment u fi

kwalunkwe każ ir-rikorrenti qatt ma talbet jew uriet ix xewqa mal-kumitat illi hija kienet disposta li topera take away. Il-kumitat tac-Circolo ma kellu ebda intenzjoni li jippreġudika lill-attriċi tant hu hekk illi fl-istess ittra ingħad illi "sara ridato accesso subito quando la situazione 'virus' sara rectificata e riprendiamo l-permesso di ripartire con la stagione" u l-istess ittra spiċċat "speriamo che questo sia per il beneficio di tutti".

4. Illi nel fra temp u minħabba ċ-ċirkustanzi tal-pandemija l-kumitat tac-Circolo Gozitano kien ikkonċeda lill-attriċi li sakemm iddum il-pandemija ma tħallasx kera. Pero kien hemm il-kwistjoni ta' ħlas ta' dawl u ilma li skond il-kuntratt kienu a kariku tagħha. Il-kumitat tac-Circolo Gozitano argumenta illi għalkemm ir-rikorrenti għandha tiġi eżenti mil-ħlas tal-kera imma trid tkompli tħallas id-dawl u ilma peress illi l-kontijiet kbar li kienu jitħallsu kien dovut unikament għall-friżi li kienet tuża l-attriċi bil-provvisti li kien hemm fihom. Għalhekk membri tal-kumitat taċ-Circolo Gozitano avżaw lill-attriċi illi l-kontijiet tad-dawl u ilma kellha tħallashom hi. Ir-risposta tar-rikorrenti kienet li hija ma kellhiex minn fejn tħallashom. Allura kien ovvju din kellha tiżvojta l-freezers sabiex dawn jintfew tul il-pandemija sabiex ma jsirx konsum qawwi u l-kont iħallsu c-Circolo Gozitano. Dan del resto kif ġara f'kull stabbiliment tal-catering ieħor fejn kellhom jintfew il-friżi u jinbiegħ l-ikel. Filfatt għad baqa' pendenzi ta' dawl u ilma ta' qabel l-ewwel restrizzjonijiet li huma dovuti mil-attriċi li għadhom ma tħallsux sal-lum;

5. Għandu jingħad ukoll illi r-rikorrenti qatt ma ipprotestat mal-kumitat taċ-Circolo jew ma qablitx mal-fatt illi l-friżi kellhom jitbattlu. Anzi kienet hi stess disposta li tneħħihom u tiddisponi minnhom kif del resto kienet titlob ir-raġuni. Dan

għamlitu b'mod amikevoli u mingħjr kontestazzjoni u dan kif jistgħu jixduh membri tal-kumitat. Jingħad ukoll illi kienet l-istess attriċi li għaddiet iċ-ċwievet lura lic-Circolo Gozitano fit-30 ta' Marzu 2020;

6. Illi f'xi żmien wara u meta deher li kien ser ikun hemm rilassament tar-restirzzjonijiet l-esponenti ġie avviċinat mil-accountant Joe Cordina fejn qallu illi r-rikorrenti kienet qed tipprova iġġib xi finanzjament sabiex darba jitneħħew ir-restrizzjonijiet hi tkun tista' tkompli topera. Għal dan il-fini staqsa lill-intimat jekk il-kuntratt "Dok. A" anness mar-rikors promotur kinx għadu in vigore u r-risposta kienet fl-affermattiv. Dan il-fatt ġie wkoll ikkonferma b'email lil ċertu George Scerri tal-Bank of Valletta (liema email tinsab esbita mar-rikors promotur bħala "Dok. E"). Dana juri illi sa dakinhar iċ-Circolo Gozitano kellu intenzjoni li jkompli l-kuntratt mal-attriċi u għalhekk din il-qlajja li ġiet imġiegħela tneħħi ħwejjiġha u titlaq hija inveritiera għall-aħħar. L-ikel li hija neħħiet mil-friża u l-għeluq taċ-Circolo kienu frott tal-esiġi prevalenti f'dawk iż-żminijiet;

7. Fil-5 ta' Gunju 2020 tneħħew ir-restrizzjonijiet fuq l-establishments u b'hekk setgħu jerġgħu jiftħu b'ċertu restrizzjonijiet iżda f'dan il-periodu deher li l-attriċi la ġabet il-finanzjament li kienet qed tipprova iġġib u li ma kinitx fi stat finanzjaru li tiġġestixxi n-negozju tagħha. Għalhekk il-kumitat xtaq ikun jaf x'kienu l-pjaniet tagħha f'dan ir-rigward u sejjaħ laqgħa magħha fil-21 ta' Ġunju 2020 fis-sede taċ-Circolo;

8. Fid-29 ta' Awissu 2020 iċ-Circolo irċieva ittra mingħand Dr. Joseph Ellis għan-nom tal-attriċi fejn talbet id-danni u li wieħed isib soluzzjoni amikevoli;

9. Għaldaqstant fl-10 ta' Settembru 2020 ġiet preżentat Ittra Uffiċjali fejn għal kull bwon fini, iċ-Circolo ttermina l-ftehim ta' bejn il-partijiet hekk kif kellu kull dritt li jagħmel ai termini ta' l-istess ftehim u dana minħabba nuqqas ta' adempjenza għat-termini u kundizzjonijiet tal-iskrittura. Fl istess ittra l-istess Circolo Gozitano interpella lill-attriċi sabiex tersaq għall-likwidazzjoni u ħlas ta' danni li hija għamlet fil-propjeta taċ-Circolo li dakinhar ġie ikkalkulat li jammontaw għal-€5,000 li sussegwentament irriżulta li kienu ħafna aktar;

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt skond kif tippermetti l-liġi.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet hawn imsemmija u hekk kif ser jirriżulta mill-provi li ser jiġu prodotti matul is-smiegħ tal-proċeduri odjerni, dan l-Onorabbli Bord għandu, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni u/jew provvediment illi jidhrilha xieraq u/jew opportun, jiċħad it-talbiet tal-attriċi fl-intier tagħhom.

Bl-ispejjeż kontra l-attriċi illi minn issa hija nġunta in subizzjoni.

Bl-ispejjeż.

**Ra r-risposta ġuramentata ta' Frank Masini Vento li taqra s-segwenti:**

1. Illi preliminarjament l-esponenti jeċepixxi n-nuqqas ta' kompetenza ratione materia ta' dan il-Bord li jisma' u jiddeċiedi t-talbiet attriċi stante li l-esponenti qed jiġi imħarrek fil-vesti tiegħu personali u b'hekk it-talbiet fil-konfront tal-esponenti huma ex delicti u ma jemanux mir-rabta kuntrattwali li kien hemm bejn iċ-Circolo Gozitano u r-rikorrenti. Infatti l-istess attriċi a Par. 11 tar-Rikors Ġuramentat tagħha takkuża "l- intimati Dr. Alfred Grech u

Frank Masini Vento [...] illi dolożament u kolpozament ħadu d-deċiżjonijiet imsemmija li kkaġunaw ħsara kbira lir-rikorrenti";

2. Illi in kwantoke dan il-Bord mhux kompetenti illi jieħu konjizzjoni ta' dan ir-Rikors, dan ir-Rikors huwa null minħabba nuqqas ta' forma hekk kif tesiġi l-liġi biex jinstema' fil-fora kompetenti li fiha għandu jinstema';

3. Illi preliminarjament ukoll l-esponenti jeċepixxi illi huwa ma għandux locus standi iudicii f'din il-kawża stante li fit-talbiet attriċi qed jitlob danni naxxenti minn adempjenza kuntrattwali li huwa l-kuntratt esebiti "Dok. A" mar-rikors promotur u mhux fil-vesti tiegħu personali. L-esponenti dejjem aġixxa fil-vesti tiegħu ta' Tezorier tac-Circolo Gozitano u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;

4. Illi hemm inkompetenza ukoll ta' dan il-Bord għaliex il-kuntratt ta' l-1 ta' April 2018 mhuwiex strettament kuntratt ta' kiri iżda kuntratt sui generis għaliex fil-klawsola numru 1 tal-kuntratt hemm imniżżel " *the caterer is to provide the following facilities to tlie Circolo:*

    a. *The daily management of the bar and restaurant,*

    b. *Any other service wrich may be agree upon from time to time.*"

    u fil-klawsola numru 20 tal-istess kuntratt hemm imniżżel "*nothing in this writing is to be understood that the Circolo is giving up or otherwise transferring the possession of the premises (...)*".

    Dan it-tip ta' kiri ma jammontax għall-kirja li strettament taqa' fil-kompetenza ta' dan il-Bord iżda għandha aktar minn natura minn dik ta' locatio operis u ċjoè l-appalt;

5. Illi t-talbiet attriċi huma totalment u assolutament infondati u bla ebda bażi fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti u dan għal diversi raġunijiet fosthom primarjament dawk li sejrin jiġu ndikati aktar 'l isfel;

6. Illi hekk kif ġja ingħad l-esponenti dejjem aġixxa għan-nom tas-soċjeta u kull deċiżjoni li ittieħdet, ittieħdet mis-soċjeta għalkemm jista' jkun li ġiet komunikata lill-attriċi jew permezz tiegħu jew permezz ta' xi uffiċjal ieħor tal-kumitat;

7. Illi matul il-kirja r-rikorrenti kienet għal diversi drabi f'inadempjenza u fi ksur evidenti tal-kuntratt liema ksur u inadempjenza skond it-termini tal-istess kuntratt iġibu t-terminazzjoni tiegħu iżda li filfatt is-soċjeta konvenuta ittollerat lill-attriċi f'dawn in nuqqasijiet. Minkejja d-diversi interpellazzjonijiet kemm verbali, kemm bil-miktub uffiċjalment permezz ta' Ittri Uffiċjali r-rikorrenti baqgħet inadempjenti u dan hekk kif sejjer dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

8. Illi l-kuntratt ta' kera ġie itterminat bi qbil bejn iż-żewġ partijiet u dana wara li l-istess attriċi infurmat liċ-Circolo li ma kinitx f'pożizzjoni finanzjarja li tkompli tiġġestixxi l-kirja u dan avolja l-istess Circolo kellu jinkkonferma permezz ta' Ittra Uffiċjali b'dan sabiex ma jibqa' ebda dubbju u l-kwistjoni tkun ċara għal kulħadd;

9. Illi minkejja li kien hemm dan il-qbil bejn il-kontendenti, jidher illi l-attriċi bidlet fehmta u inkarigat lil Avukat Dr. Joseph Ellis sabiex jibgħat l-ittra tad-29 ta' Awissu 2020 fejn informa liċ-Circolo Gozitano fis-sens li dan ta' l-aħħar "ma ikkomportax ruħu tajjeb fil-konfront tagħha u hemm lok għal talba ghar-riżarċiment tad-daruni";

10. Illi r-rikorrenti kisret diversi kundizzjonijiet tal-kuntratt liema inadempjenza saħansitra tagħti l-fakulta liċ-Circolo li jittermina l-kuntratt unilaterament fejn inter alia naqset li taderixxi mal-modalitajiet tal-pagamenti, għamlet diversi ħsarat li baqgħet qatt ma indirizzat, naqset milli tassigura l-post skond il-kuntratt u kif ukoll baqa' pendenzi ta' dawl u ilma li għadhom ma tħallsux sal-ġurnata tal-lum;

11. In vista ta' dan is-soċjeta konvenuta ipprevaliet ruħha mil-fakulta tagħha li tittermina l-kuntratt a tenur ta' klawsoli riżoluttivi espressi fil-kuntratt u permezz tal-Ittra Uffiċjali tal-10 ta' Settembru 2020 filwaqt li infurmat lill-attriċi li s-soċjeta tqis li l-kuntratt ta' kera oġġett tal-iskrittura bħala terminat minħabba nuqqas ta' adempjenza għat-termini u kundizzjonijiet tal-istess skrittura da parti tagħha, talbet riżarċiment tad-danni li l-attriċi kkaġunat lis-soċjeta konvenuta tul iż-żmien illi għamlet tiġġestixxi l-catering taċ-Circolo Gozitano;

12. Illi x-xogħlijiet li għamlet ir-rikorrenti, għamlitom mingħajr il-kunsens bil-miktub tal-kumitat u anke dato non concesso kien hemm dan il-kunsens, skond il-kuntratt tal-1 ta' April 2018 ir-rikorrenti ma kellha ebda dritt għar-rifużjoni tagħhom;

13. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-ammont reklamat mir-rikorrenti huwa wieħed eseġerat u ma jirriflettix l-infieq u spejjeż li hija verament għamlet;

14. Illi b'referenza għal dak li ingħad fir-rikors promotur:

    i. Illi minkejja dak li jingħad fil-Paragrafu 4 tar-Rikors Ġuramentat kien evidenti sa mil-bidu illi r-rikorrenti ma kenitx fi stat illi tiġġestixxi n-negozju tagħha u li l-prodott tagħha kien inferjuri tant illi l-kumitat taċ-Circolo li kien minn żmien għal żmien jorganizza ikliet għall-membri u l-

mistednin tagħhom bħala fund raising activity, wara l-ewwel attivita li saret u li kienet disfatta kbira iddeċidew li għal quddiem kull ikla għal fund raising tiġi organizzata f'restaurants oħrajn li setgħu jatu servizz diċenti u adekwat;

ii. Illi minkejja dak li jingħad fil-Paragrafu 5 matul iż-żmien li r-rikorrenti għamlet fil-kirja ma irnexxiela trabbi l-ebda klijentela regolari, anzi għamlet ħsara kbira lill-isem taċ-Circolo Gozitano. Hija kienet saħansitra tbiddel kontinwament il-personnel u dana għaliex ovvjament ma kinitx tħallashom, tbiddel il-menu sakemm spiċċat tmur hi personalment iddur mat-turisti li kien ikun hemm fiċ-Ċittadella u fl-intorni u tistedinhom imorru jieklu għandha bi prezz redikolu dan meta c-Circolo kien magħruf bħala stabbiliment għal *fine dining*;

iii. Illi għar-rigward dak li jingħad fil-Paragrafu 6 tar-Rikors Ġuramentat huwa ovvju illi wara li daħlu r-restrizzjonijiet mil-awtoritajiet sanitarji tal-COVID-19 kien ir-responsabbilta taċ-Circolo Gozitano bħala l-licencee tal-istabbiliment illi jassigura li jkun hemm ottemperanza massima mar-regolamenti u restrizzjonijiet imposti mil-awtoritajiet. L-unika mod kif dan seta' jiġi assikurat billi l-post jingħalaq għall-pubbliku. Ma kienx possibbli illi r-rikorrenti topera bħala take away u dan għaliex tali possibbilta ma kinitx miftuħa u lanqas kienet possibbli minn premises ta' club bħalma huwa c-Circolo Gozitano li mhuwiex minnhu nnifsu a catering establishment u fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti qatt ma talbet jew uriet ix-xewqa mal-kumitat illi hija kienet disposta li topera take away. Il-kumitat taċ-Circolo ma kellu ebda intenzjoni li jippreġudika lill-attriċi tant hu hekk illi fl-istess ittra ingħad illi "sara ridato accesso subito quando la situazione 'virus' sara rectificata e riprendiamo l-permesso di

ripartire con la stagione" u l istess ittra spiccat "speriamo che questo sia per il beneficio di tutti";

iv. Illi nel fra temp u minħabba ċ-ċirkustanzi tal-pandemija l-kumitat tac-Circolo Gozitano kien ikkonċeda lill-attriċi li sakemm iddum il-pandemija ma tħallasx kera. Pero kien hemm il-kwistjoni ta' ħlas ta' dawl u ilma li skond il-kuntratt kienu a kariku tagħha. Il-kumitat taċ-Circolo Gozitano argumenta illi għalkemm ir-rikorrenti għandha tiġi eżenti mil-ħlas tal-kera imma trid tkompli tħallas id-dawl u ilma peress illi l-kontijiet kbar li kienu jitħallsu kien dovut unikament għall-friżi li kienet tuża l-attriċi bil-provvisti li kien hemm fihom. Għalhekk membri tal-kumitat taċ-Circolo Gozitano avza lill-attriċi illi l-kontijiet tad-dawl u ilma kellha tħallashom hi. Ir-risposta tar-rikorrenti kienet li hija ma kellix minn fejn tħallashom. Allura kien ovvju din kellha tiżvojta l-freezers sabiex dawn jintfew tul il-pandemija sabiex ma jsirx konsum qawwi u l-kont iħallsu c-Circolo Gozitano. Dan del resto kif ġara f'kull stabbiliment tal-catering ieħor fejn kellhom jintfew il-friżi u jinbiegħ l-ikel. Filfatt għad baqa' pendenzi ta' dawl u ilma ta' qabel l-ewwel restrizzjonijiet li huma dovuti mil-attriċi li għadhom ma tħallsux sal-lum;

v. Circolo Gozitano kien f'qagħda finanzjarja ħażina in parti minħabba deċiżjonijiet żbaljati li ittieħdu meta l-Avukat Dr. Joseph Ellis kien President tal-istess Soċjeta. Għandu jiġi sottolinjat ukoll illi f'dawk iż-żminijiet ic-Circolo Gozitano kellu l-probelma tal-pagament ta' self mal-BNF Bank u prattikament il-kera li kien idaħħal mingħand l-attriċi kien jużaha biex iħallas is-self pendenti. Kien għalhekk possibbli u opportun li ma jeżiġix kera mingħand l-attriċi matul il-perjodu tal-pandemija stante li l-bank kien ta′ moratorium lill-istess Circolo Gozitano u għalhekk matul dan il-perjodu

ma kienx hemm il-problema tal-ħlas tad-dejn. Għalhekk is-sitwazzjoni kienet komda għaż-żewġ partijiet salv il-kwistjoni tal-ħlas tad-dawl li kienet primarjament il-problema tal-attriċi għaliex ic-Circolo Gozitano anke li kieku xtaq ma kellux ir-riżorsi sabiex iħallas il konsum tad-dawl u tal-ilma tar-rikorrenti;

vi. Għandu jingħad ukoll illi r-rikorrenti qatt ma ipprotestat mal-kumitat taċ-Circolo jew ma qablitx mal-fatt illi l-friżi kellhom jitbattlu. Anzi kienet hi stess disposta li tneħħihom u tiddisponi minnhom kif del resto kienet titlob ir-raġuni. Dan għamlitu b'mod amikevoli u mingħajr kontestazzjoni u dan kif jistgħu jixduh membri tal-kumitat. Jingħad ukoll illi kienet l-istess attriċi li għaddiet iċ-ċwievet lura liċ-Circolo Gozitano. L-esponenti kien preżenti meta dan seħħ;

vii. Fil-5 ta' Ġunju 2020 tneħħew ir-restrizzjonijiet fuq l-establishments u b'hekk setgħu jerġgħu jiftħu b'ċertu restrizzjonijiet iżda f'dan il-perjodu deher li l-attriċi la ġabet il-finanzjament li kienet qed tipprova iġġib u li ma kinitx fi stat finanzjaru li tiġġestixxi n-negozju tagħha. Għalhekk il-kumitat xtaq ikun jaf x'kienu l-pjaniet tagħha f'dan ir-rigward u sejjaħ laqgħa magħha fil-21 ta' Ġunju 2020 fis-sede taċ-Circolo. Il-President għan-nom tal-kumitat staqsa għal kemm-il darba lill-attriċi x'kienet beħsieba tagħmel iżda din qatt ma tat risposta ċara. Qalet ħafna affarijiet bħal ngħidu aħna li hija kienet investit fil-post, illi hija kienet mara brava u mara sewwa, li hija tat servizz tajjeb, iżda baqgħet ma tatx risposta definittiva jekk kinitx sejra tkompli bis-servizz tal-catering. In fatti f'ħinhom qalet li kienet sejra tipprova iġġib xi għajnuna mingħand l-iStat iżda sa fejn konnha nafu aħna l-ebda għajnuna ma kienet applikabbli għaliha u l-laqgħa intemmet mingħajr risposta ċara da parti tagħha għaliex ħlief

iddawwar id diskors tgħid kliem bla sens u li ma għandux x'jaqsam u tiftaħar biha innifisha ma għamlitx tant illi l-membri tal-kumitat xebgħu u telqu l-barra;

viii. Illi sussegwentament l-attriċi iltaqat kemm-il darba ma' membri tal-kumitat u ammettiet magħhom illi ma kinitx fi stat li tkompli fl-operazzjoni u għalhekk kienet tqis li l-kuntratt kellu jiġi terminat iżda talbet xi ammont ta' flus (ex gratia) għaliex kienet tinstab f'qagħda finanzjarja ħażina ħafna;

ix. Fid-29 ta' Awissu 2020 iċ-Circolo irċieva ittra mingħand Dr. Joseph Ellis għan-nom tal-attriċi fejn talbet id-danni u li wieħed isib soluzzjoni amikevoli. Il-kumitat taċ-Circolo Gozitano ma dehrlux li għandu jħallas xi danni tenut kont illi kienet l-istess attriċi li kkaġunat ħafna ħsara fil-fond taċ-Circolo u li ma kienx hemm lok ta' diskussjoni ma persuna li qatt ma stajna insibu terren komuni magħha;

x. Għaldaqstant fl-10 ta' Settembru 2020 ġiet preżentat Ittra Uffiċjali fejn infurmajna lill-attriċi għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi li l-kuntratt li kellna magħha għandu jiġi ikkunsidrat terminat u dana minħabba nuqqas ta' adempjenza għat-termini u kundizzjonijiet tal-iskrittura. Fl-istess ittra l-istess Circolo Gozitano interpella lill-attriċi sabiex tersaq għall-likwidazzjoni u ħlas-ta' danni li hija għamlet fil-propjeta taċ-Circolo li dakinhar ġie ikkalkulat li jammontaw għal €5,000 li sussegwentament irriżulta li kienu ħafna aktar.

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt skond kif tippermetti l-liġi.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet hawn imsemmija u hekk kif ser jirriżulta mill-provi li ser jiġu prodotti matul is-smiegħ tal-proċeduri odjerni, dan l-Onorabbli Bord għandu, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni u/jew provvediment illi jidhrilha xieraq u/jew opportun, tiċħad it-talbiet tal-attriċi fl-intier tagħhom.

Bl-ispejjeż kontra l-attriċi illi minn issa hija nġunta in subizzjoni.

Rat l-atti kollha inkluż id-dokumenti ppreżentati.

Rat in-noti ta sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

Rat illi l-kawża thalliet għas-sentenza fuq l-eċċezzjoni preliminari ta' kompetenza għas-seduta tal-lum.

**Ikkunsidrat.**

**Fatti.**

Din hija kawża istitwita minn Rosanna Rizzo (minn issa `l quddiem ir-rikorrenta) quddiem il-Bord li jirregola l-Kera (minn issa `l quddiem "Il-Bord") kontra Dr. Alfred Grech u Frank Masini Vento it-tnejn fil-kapaċita personali tagħhom u l-Ghaqda Circolo Gozitano (minn issa `l quddiem lkoll imsejjħa "l-intimati"). Skond ir-rikorrenta r-relazzjoni bejnha u l-intimati kienet waħda regolata permezz ta' kuntratt ta' kera, liema kuntratt kien sar permezz ta skrittura privata fl-1 ta' April, 2018. Il-partijiet f'din l-iskrittra kienu l-intimata l-Għaqda Volontarja Circolo Gozitano debitament rappreżentata minn Dr. Alfred Grech bħala l-President u Denise Vella bħala s-Segretarja ta' l-istess għaqda u r-rikorrenta. Skond dan il-ftehim ir-rikorrenta ingħatat b'titolu ta' kera parti mill-fond numru 6, Triq Sir Adrian Dingli, Rabat, Għawdex u dan bil-ghan li tmexxi il-bar u ristorant minn ġo l-istess fond. Hija semmiet ir-ristorant "Maji – The Magic Bistro". Il-kera dovuta kellha tkun ta' elf

u mitejn ewro (€1200) fix-xahar liema somma kellha titħallas kull xahar bil-quddiem.

It-terminu ta' din il-kera kien ta' ghaxar snin, bl-ewwel ħames snin jkunu *di fermo* filwaqt li l-ħames snin li jibqa kellhom jkunu *di rispetto*. Hija tgħid illi billi t-terminu miftiehem kien ta' ghaxar snin hija investiet flusha biex armat il-fond u ġabet attrezzaturi sabiex tkun tista' tħaddem il-fond b'suċċess. Tant hu hekk illi irnexxielha tibni avvjament u n-negozju kien qed jirnexxi. Ġara iżda li minħabba l-pandemija fis-sena 2020, fiż-żmien meta n-negozji ingħalqu, l-għaqda intimata infurmatha li l-kumitat ta' l-istess għaqda kien iddeċieda li jaqta' l-provvista tad-dawl tal-fond kif ukoll jagħlaq l-aċċess.

Ir-rikorrenta tghid illi hija kienet imġiegħla u dan minhabba d-deċiżjoni arbitrarja tal-kumitat, li tiddisponi mill-ħażna ta' l-ikel li kellha u dan b'telf għaliha. Tkompli tgħid illi l-kumitat anke biddel is-serratura tal-fond u hija ġiet imċaħħda mill-aċċess għal-fond li kien mikri lilha.

Wara li mbagħad ir-ristoranti reġgħu infetħu, hija ppruvat terġa tibda l-attivita kummerċjali tagħha iżda ma tħallietx tagħmel dan minkejja illi t-terminu tal-kirja stipulat fil-kuntratt ta' kera kienu għadu għaddej. Tgħid li l-imħuħ wara dawn id-deċiżjonijiet kontra tagħha kienu l-intimati l-Avv Dr. Alfred Grech u t-teżorier ta' l-Għaqda, Frank Masini Vento. Tkompli ssostni li minħabba d-deċiżjonijiet li ttieħdu fil-konfront tagħha hija sofriet danni. Minħabba f'hekk hija qed titlob lil Bord sabiex isib lill-intimati responsabbli għad-danni minnha sofferti u filwaqt li jillikwida dawk id-danni jordna lill-istess intimati jħallsu d-danni.

L-intimati laqgħu għat-talbiet rikorrenti permezz ta' tlett risposti ġuramentati – waħda ppreżentata minn Dr. Alfred Grech f'ismu propju fit-12 ta' Majju, 2021, waħda ppreżenata mill-Għaqda

Volontarja Circolo Gozitano fit-13 ta' Mejju, 2021 u oħra ippreżentata mill-intimat l-ieħor Frank Masini Vento fl-14 ta' Mejju, 2021.

It-tlett intimati jgħidu li dan il-Bord ma għandux il-kompetenza *rationae materiae* sabiex jisma il-każ in kwistjoni billi it-talbiet tar-rikorrenta huma għad-danni *ex delictu* li ma joħorġux mil-kuntratt ta kera li kien hemm bejn il-partijiet.

L-intimati Frank Masini Vento u l-Avv. Alfred Grech jeċepixxu wkoll in-nuqqas ta *locus standi* tagħhom fil-kwalita tagħhom personali u dana billi fil-każ odjern huma aġixxew fil-kapaċita rispettiva tagħhom bħala membri tal-kumitat ta' l-Għaqda intimata u mhux f'ismhom personalment. Isostnu li l-kuntratt imsemmi mir-rikorrenta huwa kuntratt *sui generis* u mhux wieħed ta' kera billi fih hemm ukoll l-appalt. Huma jiċħdu l-pretensjonijiet kollha vantati mir-rikorrenta u jsostnu li kienet ir-rikorrenta li kisret diversi kundizzjonijiet tal-kuntratt u għalhekk irrendiet ruħha inadempjenti. Jsostnu li fi kwalunkwe każ n-nuqqasijiet tar-rikorrenta kienu jagħtu l-fakulta lill-Għaqda intimata sabiex tittermina l-kuntratt anke unilateralment.

Minn naħa tagħha l-Għaqda intimata laqgħet għat-talbiet tar-rikorrenta billi sostniet illi din irrendiet ruħha inadepjenti u dan l-aġir kien li wassal lil Għaqda intimata sabiex tieħu d-deċiżjonijiet li ħadet. Tgħid ukoll illi x-xogħolijiet li r-rikorrenta ssostni li kienu benefikati saru mingħajr il-kunsens tagħha u fi kwalunkwe każ ir-rikorrenta ma għandiex dritt għar-rifużjoni tagħhom. Tgħid ukoll illi s-servizz ta' ikel offrut mir-rikorrenta ma kienx wieħed tal-livell mistenni tant illi meta l-Għaqda organizzat attivita sabiex tiġbor il-flus, l-ikel offrut mir-rikorrenta tant ma kienx ta' kwalita li ġie deċiż sabiex fil-futur, meta jiġu organizzati attivitajiet oħra, dawn għandhom jsiru f'ristoranti oħra.

Rigward l-avvjament, l-Għaqda tiċħad illi r-rikorrenta bniet xi avvjament, anzi għal kuntrarju il-livell tas-servizz u l-ikel tant mar lura li r-rikorrenta spiċċat iddur hi sabiex issib in-nies biex jmorru jieklu fil-fond u dan meta fil-passat ic-Circolo Gozitano kien magħruf għal *fine dining*.

Dan l-intimat jgħid ukoll illi matul il-pandemija l-Għaqda kienet saħansitra aċċettat li r-rikorrenta ma tħallasx kera. Pero din xorta kellha tħallas ghal konsum tad-dawl u l-ilma u l-ammonti pendent kienu kbar. L-Ghaqda tghid li gie deciz li jintefa' d-dawl u l-ilma meta r-rikorrenta avzatha li hija ma kellhiex flus biex tħallas. Tghid illi d-deċiżjoni itieħdet sabiex ma jkomplux jiżdiedu l-kontijiet.

Il-fatt illi r-rikorrenta kellha tbattal il-friżi mill-ikel kien riżultat li r-rikorrenta ma kenitx qed tħallas il-kontijiet u l-Għaqda kellha tieħu l-azzjoni li ħadet. Barra minn hekk ir-rikorrenta ma pprotestatx għal fatt li kellha tbattal il-friżi.

Rigward iċ-ċwievet, l-Għaqda tirribatti l-allegazzjoni tar-rikorrenta u tgħid illi kienet ir-rikorrenta stess illi rritornat iċ-ċwievet lura minn jeddha.

Wara li reġgħu bdew jinfetħu l-ħwienet u r-ristoranti, mbagħad l-Għaqda talbet lir-rikorrenta tgħidilha x'kienet ser tagħmel pero din bagħtet ittra legali fejn talbet għad-danni u soluzzjoni amikevoli. Għal din l-ittra l-Għaqda irrispondiet b'ittra minn naħa tagħha fejn interpellat lir-rikorrenta tagħmel tajjeb għad-dannu kkaġunat minnha fil-fond lilha mikri.

**Ikkunsidra.**

Din is-sentenza ser tingħata fir-rigward tal-eċċezzjoni ta' kompetenza ssollevata mill-intimati, fejn dawn qed jeċepixxu in linea preliminari,

li dan il-Bord mhux kompetenti *rationae materiae* li jisma' l-vertenza odjerna, stante li l-kuntratt li ġie ffirmat bejn il-partijiet, huwa wieħed ta' ġestjoni ta' negozju u partikolarment it-talbiet tar-rikorrenta jixdhu dan.

Dan ifisser għalhekk illi huwa ferm important li dan il-Bord jifli bir-reqqa il-kuntratt li kien iffirmat mill-partijiet fl-1 ta' April, 2018 sabiex jistabbilixxi jekk dan kienx sempliċi kirja ta' fond urban, li jinkludi kirjiet kummerċjali jew inkella kirja ta' avvjament. Irid jingħad illi dak li jirriżulta mit-termini tal-ftehim milħuq bejn il-partijiet huwa effettivament iċ-ċavetta sabiex jiġi deċiż jekk f'dan il-każ kienx hemm kirja ta fond jew inkella kirja ta' avvjament.

Minn qari tal-kuntratt[1] jirriżulta li l-partijiet qablu li r-rikorrenta "*...under the same title of lease accepts and acquires part of the premises of the Circolo Gozitano at six (6). Sir Adrian Dingli Street, Victoria, Gozo ...*" Dan ifisser illi l-oġġett tal-arranġament milħuq bejniethom kien ta' konċessjoni b'titolu ta' lokazzjoni ta' parti mill-fond okkupat mill-Għaqda intimata Circolo Gozitano. Ai termini tal-Artikolu 1002[2] meta si tratta interpretazzjoni ta' termini kontrattwali, fejn il-kliem fil-ftehim huwa ċar, ma hemmx lok għall-interpretazzjoni.

Madankollu, l-Bord ma jistax jieqaf hawn iżda għandu f'kull każ, iħares ukoll lejn x'kienet il-fehma tal-partijiet dwar l-oġġett veru u ewlieni tan-negozju ta' bejniethom[3]. Il-fehma tal-partijiet tinstilet mill-assjem tat-termini kontrattwali meħuda flimkien. Fil-każ odjern il-partijiet qablu illi l-kera għandha tkun fis-somma ta' elf u mitejn ewro (€1200) fix-xahar mħallsa bil-quddiem. Il-Bord huwa tal-fehma li dan l-ammont iżjed jirrispekkja kera ta' fond bħala "*premises*" milli kera ta avvjament qua *going concern.*

[11] A fol 6 sa fol 9 tal-process
[2] Kap 16, Ligijiet ta' Malta.
[3] Carmela Mallia vs Giovanni Falzon, App. Kummercjali, deciza 15 ta' Mejju, 1968.

Il-Bord jinnota wkoll illi għalkemm fil-kuntratt jissemma l-inventarju dan ma ġiex ippreżentat in atti. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-intimati jgħidu illi l-kuntratt jagħmilha ċara illi l-iskop kien li r-rikorrenta kellha timmaniġja il-bar u r-ristorant u li l-Għaqda intimata żammet il-pussess tal-fond għaliha[4]. Il-Qorti iżda ma taqbilx ma dan l-argument billi l-klawsoli tal-kuntratt ma għandhomx jinqraw waħedhom, f'iżolament, iżda għandhom jittieħdu bħala korp, li l-punt ta' tluq tiegħu jinsab fit-tielet paragrafu tal-kuntratt u ċioe` li r-rikorrenta qed taċċetta u takkwista b'titolu ta' kera parti mill-fond numru 6, Sir Adrian Dingli Street, Victoria, Gozo. Barra minn hekk mill-istess kuntratt jirriżulta li l-Għaqda kriet lir-rikorrenta l-post "*furnished with the facilities and accessories..*" Dan ifisser illi dak li ġie lokat lir-rikorrenta huwa fond avvjat għan-negozju u mhux negozju avvjat. Tant hu hekk illi l-partijiet anke qablu li r-rikorrenta tingħata l-fakolta illi tagħti hi "*distinctive trade names*" lil bar u lir-ristorant. Infatti l-isem tar-ristorant – Maji The Magic Bistro- huwa l-isem li tat ir-rikorrenta lill-fond ġestit minnha.

Irid jingħad ukoll illi l-argument sollevat mill-intimati illi ġia la darba l-fond kienet attrezzat *dunque* il-lokazzjoni kienet waħda ta' avvjament, ma jreġix. Infatti ġie spejgat ferm tajjeb illi huwa "*maghruf li mhux kull kirja ta hanut jew stabbiliment kummercjali li fih jinsabu xi attrezzi, ghamara jew taghmir ifisser b'daqshekk li n-negozju kien wiehed ta kirja ta avvjament*".[5] Barra minn hekk għalkemm huwa minnu dak li jsostnu l-intimati li r-rikorrenta tul il-kuntratt kollu hija msejħa "*Caterer*" u mhux inkwilina pero dan il-fattur waħdu ma jbiddel xejn mill-fatt illi mill-kuntratt stess l-ebda avvjament ma jissemma u ma hemm l-ebda referenza għal xi negozju li kien qed isir mill-fond mill-Għaqda intimata.

---

[4] Klawsola 20 tal-kuntratt a fol 8 tal-process

[5] Beatrice FENECH armla minn Joseph, u uliedhom, u cioè Vivian Pisani, Martin Fenech, Tanya Spiteri, Lawrence Fenech, Albert Fenech u Angela Agius, u b'digriet tal-15 ta' April, 2005, il-gudizzju ghadda f'isem Martin Fenech, Anna Marie Fenech u Antoinette armla Fenech, minhabba l-mewt tal-attur Martin Fenech matul is-smigh tal-kawza vs Alfred TESTA u martu Sylvana Testa, Prim' Awla tal-Qorti Civili deciza fil-31 ta' Mejju, 2005, fl-ismijiet, u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Frar 2008.

Dan il-Bord jirrileva illi mhux biżżejjed li l-intimati jgħidu li bejn il-partijiet kien hemm lokazzjoni ta' negozju avvjat, billi dak li kien jenħtieġilhom jippruvaw l-intimati in sostenn tal-argument tagħhom kien, li l-ftehim kien jirrigwarda kera ta' post li mhux biss fil-mument li fih ġie konkluż il-kuntratt ta' kirja, kien armat bl-attrezzi u l-makkinarju u l-faċilitajiet u li dawn ġew trasferiti lir-rikorrenta bħala parti integrali tal-kirja, **imma wkoll** li l-fond ġie trasferit **ukoll** bil-klijentela li minnha l-istess inkwilin minn dak il-mument beda, u baqa', jużufruwixxi minnha[6]. Din il-prova ma nġabitx mill-intimati.

Ġie ritenut ukoll illi lanqas meta fil-post ikun hemm fis-seħħ liċenzji għan-negozju u dawn jinżammu fuq isem is-sid meta jsir il-ftehim dan mhux bilfors għandu jiftiehem li l-ftehim kien wieħed ta' kirja tal-avvjament[7] . Huwa fattur mhux kontestat illi hemm differenza netta bejn kirja ta' avvjament ta' ħanut u kirja ta' ħanut bl-avvjament bit-tieni waħda titqies bħala kirja tal-post bħalma titqies kirja ta' post li jkun "*bare premises*".

Illi ngħad li fil-kiri ta' negozju avvjat wieħed mill-aktar fatturi siewja, jekk mhux determinanti, huwa l-element tal-qligħ li dak in-negozju jkun qiegħed jagħmel. B'żieda ma' dan, wieħed irid jara wkoll x'tip ta' klijentela kellu l-post fil-mument tal-konkluzzjoni tal-ftehim, il-potenzjalita tal-post, l-għamla ta' negozju li jsir fih speċjalment jekk in-negozju jinżamm l-istess kif ukoll l-isem li l-post kummerċjali jgawdi man-nies. Fil-każ odjern dawn il-provi ma nġabux mill-intimati u għalkemm l-intimati jgħidu li qabel ma l-fond inkera lir-rikorrenta l-post kien magħruf għal "*fine dining*" pero mill-provi mressqa quddiem il-Bord l-intimati naqsu milli juru li l-oġġett ewlieni tal-ftehim bejn il-partijiet kien il-klijentela mrawwma[8].

Għalhekk hija il-fehma meqjusa ta' dan il-Bord illi l-kirja fil-każ odjern ma hix waħda ta *business concern* u kif qalet il-Prim' Awla, fis-sentenza fl-ismijiet

[6] A.C.I.T. Co. Ltd vs Mayo, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), deciza fit-2 ta' Gunju, 2000
[7] Nikolina Bugeja et vs Pawla Bugeja et, Appell Inferjuri, deciza fl-10 ta' April, 2003.
[8] Rosario Gatt et vs Michael Micallef et, Prim Awla, deciza fis-6 ta' Gunju, 2002.

Paul Camilleri (b'digriet tal-Qorti tas-6 ta' Jannar, 2004 ġew trasfużi l-atti f'isem Joseph, Helen sive Lilian, Anthony, Marlene, Teresa u Jennifer aħwa Camilleri minflok il-mejjet missierhom Paul Camilleri li miet fil-mori tal-kawza vs Michael u Michelle konjugi Camilleri[9], meta l-allegazzjoni tkun li fond inkera bħala "*business concern*", huma l-Qrati ordinarji li għandhom kompetenza jiddeċiedu fuq dik il-kwistjoni iżda jekk jirriżulta illi l-kirja ma kienetx ta' "*business concern*" iżda ta' "*bare premises*", allura l-kompetenza tal-Qorti tispiċċa u jkun il-Bord li jirregola l-Kera li jkollu l-kompetenza.

Fid-dawl ta' dan kollu l-eċċezzjoni ta' kompetenza sollevata mill-intimati ser tiġi miċħuda.

**Decide**

Għaldaqstant, in vista tal-premess u l-motivi ġia espressi, dan il-Bord qiegħed jiċħad l-eċċezzjoni ta' kompetenza sollevata mill-intimati u jordna l-prosegwiment tal-kawża quddiemu.

L-ispejjeż ta' din is-sentenza għandhom jiġu sopportati mill-intimati in solidum.

(ft.) Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Dorianne Cordina
D/Reġistratur

Vera kopja

D/Reġistratur

---

[9] Deciza 3 ta' Marzu, 2005