BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 76/2015

Maria Concetta sive Connie Vella Karta ta' l-identità numru 539837(M)

vs

Direttur Lotteriji gja Direttur tal Lottu Pubbliku

Illum, 20 ta' Ottubru 2016

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> Illi hija tikri l-fond numru sebgha u sittin (67), Triq San Duminku, Sliema lill-intimat mit tnejn (2) ta' Jannar tas-sena kurrenti sal-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u sittax (2016) versu l-kera kurrenti ta' mitejn disgha u sittin ewro u disgha u erbghin centezmu (€269.49).

Illi l-esponenti m'accettatx il-kirja tal-iskadenza kurrenti ta' din il-kera peress illi l-intimat m'huwiex qed jaghmel uzu minn dan il-fond u hallieh maghluq u ghaldaqstant, kiser l-artiklu 9 (a) tal-Kap.69. L-esponenti talbet lill-intimat illi jrodd lura l-pussess tal-fond de quo imma rrifjuta u ddepozita l-kera fir-registru tal-Qorti.

Ghaldaqstant, l-esponenti bil-qima titlob illi dana l-Onorabbli Bord joghgobha tawtorizzaha ma ggeddidx l-kirja de quo meta dik kurrenti tiskadi u konsegwentament, l-esponenti tirriprendi l-pussess tal-istess fond.

Il-mittenti tibbeneficja mill-ghajnuna legali numru 175/15.

Bl-ispejjez inkluz dawk l-ittra ufficjali numru 2486/15.

Il-Bord ra wkoll ir-risposta tal-Agent Direttur Lotteriji, illi tghid:

Illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra taghha u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1) Illi preliminarjament dan l-Onorabbli Bord huwa nkompetenti *ratione materiae* stante li kif jistabilixxi s-subartikolu 2 tal-artikolu 8 tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta) id-disposizzjoni ta' l-artikolu 8, u konsegwentement ta' l-artiklu 9 ukoll, ma jghoddux ghall-fondi li huma tal-Gvern jew amministrati minnu, kif ukoll il-fond huwa mehtieg mill-Gvern ghal skop ta' utilità pubblika.

2) Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost u fil-mertu, it-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-fond 67, Triq San Duminku, Sliema hija nfondata stante li hemm raguni skuzanti valida ghan-non-uzu ai termini tal-gurisprudenza nostrali.

3) Illi l-esponenti ghandu bzonn il-post in kwistjoni ghal uzu ta’ banka tal-Lottu. Fil-fatt il-Union Ricevituri tal-Lottu infurmat lill-esponenti li hi ghad ghandha bzonn tal-Banka tal-Lottu *de quo*. L-imsemmija Union infurmat lill-esponenti ukoll li hemm proceduri ta’ arbitragg pendenti bejn ir-ricevitur tal-Lottu prezenti u Maltco Lotteries Limited u jekk jirbah ir-ricevitur tal-Lottu huwa jkollu dritt ikompli jopera mill-istess Banka tal-Lottu. Jekk ir-ricevitur tal-lottu jitlef, il-Union Ricevituri tal-Lottu infurmat lill-esponenti li se tassenja l-Banka tal-Lottu lil ricevitur iehor.

   Illi l-Union Ricevituri tal-Lottu infurmat ukoll lill-esponenti li jekk huwa ma jhallix l-istess Banka tal-Lottu disponibbli ghar-ricevituri taghha huma se jfittxu lill-esponenti ghad-danni.

   Illi l-esponenti staqsa lil-Union Ricevituri tal-Lottu sabiex jassenja ricevitur tal-lottu iehor flok dak prezenti, pero’ l-Union Ricevituri tal-Lottu wiegbet li jekk taghmel hekk, ir-ricevitur tal-lottu prezenti jitlef l-arbitragg li ghandu mal-Maltco Lotteries Limited.

4) Salv risposti ulterjuri.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Sema' s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimat;

U l-kawza thalliet ghas-sentenza preliminari quddiem il-Bord;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza preliminari dwar l-ewwel eccezzjoni mressqa mill-intimat, li tghid:

> "Illi preliminarjament dan l-Onorabbli Bord huwa nkompetenti *ratione materiae* stante li kif jistabilixxi s-subartikolu 2 tal-artikolu 8 tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta) id-disposizzjoni ta'l-artikolu 8, u konsegwentement ta' l-artiklu 9 ukoll, ma jghoddux ghall-fondi li huma tal-Gvern jew amministrati minnu, kif ukoll il-fond huwa mehtieg mill-Gvern ghal skop ta' utilita pubblika."

Illi kif inhu ben saput l-Artiklu 16 (4) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li jitkellem dwar il-kompetenza ta' dan il-Bord, jghid:

> *"Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra, l-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."*

Illi ghalhekk il-Bord ghandu kompetenza illi jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet inkluz dawk kummercjali. U dan “minkejja d-disposizzjonijiet ta’ kull ligi ohra”. Irid jinghad hawnhekk ukoll illi ricentament dan l-Artikolu inghata nterpretazzjoni aktar wiesgha mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) f’diversi sentenzi taghha, u dan fid-dawl ukoll ta’ l-emendi ntrodotti fis-sena 2010, f’liema sentenzi jinghad illi dak kollu li jolqot il-kiri huwa kompetenza tal-Bord odjern.

Illi l-intimat jargumenta illi ai termini tal-Artikolu 8 (2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, l-Bord ma hux kompetenti jisma’ l-kaz odjern.

Illi l-Artikolu 8 (2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta jghid:

> *“8. (1) Meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord għaldaqshekk.*
>
> *(2) Id-disposizzjoni ta’ dan l-artikolu ma tgħoddx għall-fondi li huma tal-Gvern jew amministrati minnu.”*

Illi l-intimat jsostni li l-fond mertu tal-kawza jaqa’ taht dan l-Artiklu ghaliex il-fond huwa amministrat mill-Gvern.

Illi r-rikorrenti tghid illi l-kirja favur il-Gvern ma tammontax ghall-amministrazzjoni taht dan l-Artikolu, u dan ghaliex fl-ewwel lok dak kollu li jolqot kirjiet huwa kompetenza tal-Bord u l-fatt li l-Gvern ghandu din il-kirja ma jfissirx illi l-fond huwa amministrat minnu. L-eskluzjoni ghalhekk taht dak l-artikolu hija ghall-kirjiet li huma tal-gvern u cioé kirjiet ta’ “fondi li huma tal-Gvern” jigifieri fondi li jappartjenu lill-Gvern u li l-Gvern jikri lil haddiehor ghax ovvjament hadd mhu ha jikri lilu nnfisu fond li jappartjeni lilu stess; “jew

amministrati minnu" u cioé ghall-fondi li l-Gvern fl-amministrazzjoni tieghu jista' jikri lil haddiehor. Però ma japplikawx ghall-fondi okkupati mill-Gvern b'titolu ta' kera. U sabiex is-sid jiehu lura l-fond mikri lill-Gvern minn ghand il-Gvern, is-sid irid jadixxi lil dan it-Tribunal.

Illi l-Bord huwa tal-fehma illi li kieku l-legislatur, taht dan l-Artiklu, ried jeskludi mill-kompetenza tal-Bord kirjiet li jkunu saru favur il-Gvern, il-legislatur kien juza tali terminologija sabiex ma jinholoq l-ebda dubju u lok ta' interpretazzjoni. Izda l-legislatur ghazel li ma juzax il-kelma kera izda uza l-kelma "amministrati". Dan ifisser li l-legislatur ma riedx jeskludi l-kirjiet li jsiru favur il-Gvern mill-kompetenza ta' dan il-Bord u li tali kirjiet ghandhom isegwu l-istess proceduri bhal kirjiet li jsiru bejn persuni privati.

Illi ghalhekk dik l-eskluzjoni tirrigwarda lill-Gvern qua sid u mhux lill-Gvern qua inkwilin, kif inhu l-kaz odjern. Dan isegwi wkoll mill-fatt illi l-Artikolu 8 (1) jitkellem fuq x'ghandu jaghmel sid il-kera biex jiehu lura pussess tal-fond.

Il-Bord ghalhekk ma jistax jaqbel mat-tifsira li l-intimat qed jaghti tal-kliem "amministrati minnu" fl-Artikolu 8 (2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimat bl-ispejjez kontra tieghu.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft)Angelo Buttigieg
Deputat Registratur