BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru.: 23/2008/1

Rita Bonello (ID 211255M)

vs

Adrian Busuttil (ID 326970M) bhala President u Carmel Axiak (ID 297243M) bhala segretarju, it-tnejn ghan-nom u in rappresentanza tas-Socjetà Muzikali tal-Karmnu Balluta

Illum, 17 ta' Novembru 2016

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur li jghid hekk:

> Illi r-rikorrenti tikri lis-Socjetà Muzikali intimata il-fond, konsistenti f'kamra, bl-indirizz 125A, Triq Sant'Elena, Sliema versu l-kera ta' LM30 (tletin Lira Maltija fis-sena) pagabbli kull

sena bil-quddiem u bl-ahhar skadenza li ghalqet fil-31 ta' Gunju 2007.

Illi l-intimati nomine sullokaw dan il-fond lil terzi persuni u ghalhekk jissusistu l-elementi kontenuti fil-Kap. 69 sabiex il-kirja tigi imgedda.

Illi barra minn hekk, ir-rikorrenti ghandha bzonn li tiehu pussess tal-kamra in kwistjoni stante li l-kirja ta' din il-kamra lis-socjetà muzikali (liema kamra ma tikkwalifikax bhala 'hanut' ai termini tal-Kap. 69) qed jirreka aktar pregudizzju lir-rikorrenti milli lill-intimati, in vista ukoll tal-fatt li l-fond li minnu taghmel parti l-kamra in kwistjoni huwa l-unika propjetà tar-rikorrenti li qed tistenna li din il-kamra tigi vakata sabiex tmur toqghod fil-fond in kwistjoni.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzaha tiehu lura il-fond konsistenti f'kamra bin-numru 125A, Triq Santa Liena, Sliema, u li ghall-fini tal-izgumbrament jigi prefiss lill-intimati zmien qasir u perentorju.

Ra r-risposta tas-socjetà intimata li tghid hekk:

1. Illi fl-ewwel lok jigi sottomess li mhux minnu li jissusistu l-elementi ai termini tal-Kap. 69 sabiex tigi terminata l-kirja kif qed tallega r-rikorrenti.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinkombi fuq ir-rikorrenti li tressaq prova dwar il-bzonn ghal din il-kamra zghira u dan ai termini tal-kriterji kif hekk delinjati fl-istess Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti gia tirrisjedi fil-fond li minnu tifforma parti l-kamra in kwistjoni u ghalhekk mhux minnu dak dikjarat minnha li qed tistenna li tigi vakata l-kamra sabiex tmur toqghod fuq il-fond in kwistjoni;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-kamra in kwistjoni ilha snin twal tintuza bhala banka tal-lottu bil-permessi kollha relattivi u dan kif ser jigi pruvat lil dan il-Bord u ghalhekk certament tikkwalifika bhala 'hanut' ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Salv eccezzjonijiet ultetjuri.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu li dan il-Bord joghgbu jichad ir-rikors ta' Rita Bonello bl-ispejjez kollha kontra taghha.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Sema' trattazzjoni orali mill-gdid tal-partijiet u l-kawza thalliet ghas-sentenza;

Ra u qies id-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi fil-kawza odjerna r-rikorrenti qeghda titlob li tiehu lura il-fond konsistenti f'kamra bin-numru 125A, Triq Santa Liena, Sliema, u li ghall-fini tal-izgumbrament jigi prefiss lis-socjetà intimata zmien qasir u

perentorju u dan minhabba (a) sullokazzjoni lil terzi mis-socjetà intimata u (b) minhabba bzonn tal-istess kamra ghall-uzu personali.

Is-socjetà intimata teccepixxi illi (a) ma jissusistux l-elementi ai termini tal-Kap. 69 sabiex tigi terminata l-kirja; (b) ir-rikorrenti trid tipprova l-bzonn ghal din il-kamra zghira; (c) ir-rikorrenti gia tirrisjedi fil-fond li minnu tifforma parti l-kamra in kwistjoni u ghalhekk mhux minnu dak dikjarat minnha li qed tistenna li tigi vakata l-kamra sabiex tmur toqghod fuq il-fond in kwistjoni; (d) il-kamra in kwistjoni ilha snin twal tintuza bhala banka tal-lottu bil-permessi kollha relattivi u dan kif ser jigi pruvat lil dan il-Bord u ghalhekk certament tikkwalifika bhala 'hanut' ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta; (e) salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi ghalhekk il-kawza hija msejsa fuq zewg binarji u cioè: (1) illi s-socjetà intimata ssullokat il-fond mertu tal-kawza lil terzi u (2) illi r-rikorrenti ghandha bzonn l-istess fond ghall-uzu personali.

Illi mill-provi mressqa jirrizulta minghajr dubju illi bhala fatt is-socjetà intimata ssullokat l-istess fond. Dan qed jinghad in vista tal-ircevuti tal-kera li l-istess socjetà intimata kienet tohrog lill-operatur tal-banka tal-Lottu, kopja tal-istess esebiti a folio 80 sa 86 tal-process, liema ricevuta tghid: **"Received ... as rent** ...". Illi, tali ricevuta nharget wara ftehim li kien intlahaq bejn il-partijiet fejn l-intimati kienu ser jircievu l-ammont ta' hmistax-il Lira, u cioè "fifteen pounds", bhala kera ghall-istess banka tal-Lottu. Illi ghalhekk ir-rikorrenti pruvat li kien hemm ftehim ta' kera u li kienet qed tithallas il-kera miftehma, u ghalhekk il-binarju tas-sullokazzjoni huwa ben pruvat. Tali kirja fil-fatt ma gietx kontestata mis-socjetà intimata.

Illi ghalhekk fuq dan il-binarju biss, ir-rikorrenti rnexxiet fit-talba taghha u s-socjetà intimata ghandha tigi zgumbrata.

Illi, l-Bord però se jikkunsidra wkoll it-tieni binarju u cioè dak tal-bzonn ghall-uzu personali tar-rikorrenti.

Illi jirrizulta li dan il-fond konsistenti f'kamra fil-faccata tal-fond proprjetà tar-rikorrenti, huwa mifrud biss mill-imsemmi fond permezz ta' divizjoni tal-injam. Illi dan ma hux kontestat mis-socjetà intimata. Illi tali divizjoni fil-fatt ma hi tal-ebda sigurtà u ma tforni l-ebda privatezza lir-rikorrenti. Illi jirrizulta li dak kollu li jigri fil-banka jinstema' mid-dar tar-rikorrenti u vice versa dak kollu li jigri fid-dar tar-rikorrenti jinstema' mill-banka tal-Lottu. Dan il-fatt ukoll mhux kontestat mis-socjetà-intimata. Il-kontestazzjoni però hi li r-rikorrenti kienet taf x'qed tixtri qabel ma xtrat l-imsemmi fond u kienet taf li dik il-kamra kienet tintuza bhala banka tal-Lottu kif ukoll li kienet mifruda mill-bqija tal-fond biss b'divizjoni tal-injam, u konsegwentament issa ma tistax tilmenta minn din is-sitwazzjoni.

Illi jirrizulta wkoll illi r-rikorrenti ma ghandha l-ebda fond iehor taghha fejn tista' tmur tghix. Tghid illi prezentament hija tghix flimkien ma' ohtha u ma' ommha u li huma qeghdin tmint'ahwa u ghalhekk meta tigi nieqsa ommha trid tara fejn se tmur tghix.

Illi jirrizulta wkoll illi s-socjetà intimata ghandha l-proprjetà taghha u cioè l-bini tal-kazin tas-Socjetà Muzikali tal-Karmnu Balluta, ftit 'il fuq mill-istess banka tal-Lottu u cioè fl-istess triq u ghalhekk ma hemm xejn xi jzomm milli s-socjetà intimata tiftah banka tal-Lottu fil-bini taghha stess. Illi s-socjetà intimata tghid li dan jista' jkun ta' pregudizzju ghall-istess socjetà intimata minhabba illi fl-istess triq hemm banka tal-Lottu ohra. Bir-rispett, anke il-fond mertu tal-kawza jinsab fl-istess triq u cioè fin-numru 125A, filwaqt illi l-banka l-ohra tinsab fin-numru 244, u n-numru tal-kazin tas-socjetà intimata jirrizulta mix-xhieda ta' Bernard

Zarb, rapprezentant tal-Lotteries and Gaming Authority, a folio 48 u 49 tal-process, li huwa numru 21. Ghalhekk hemm aktar bibien mill-21 sal-244, milli hemm bejn il-125A u l-244. Mid-dokumenti esebiti a folio 58 sa 60 tal-process jirrizulta wkoll li n-numru tal-bini tas-socjetà intimata huwa 12 u mhux 21.

In oltre mill-provi prodotti jirrizulta li ma hemm xejn xi jzomm milli jkun hemm banek tal-Lottu tant qrib xulxin. Fil-fatt ingab l-ezempju ta' spizerija, ghal liema permessi hemm kwota kif ukoll li ma tistax tkun f'distanza anqas milli trid il-ligi minn spizerija ohra izda mill-istess xhieda ta' Bernard Zarb, a folio 48 tal-process jirrizulta li ma hemm l-ebda analogija simili fir-rigward tal-banek tal-Lottu.

Hekk xehdet ukoll Dr. Alison Mifsud illi xehdet bhala impjegata tal-Maltco Lotteries. Fil-fatt fix-xhieda taghha a folio 65 u 66 ghad-domanda specifika: "Però jekk tkun se tinfetah tal-lottu faccata ta' wahda ezistenti?" tghid illi "M'hemm l-ebda restrizzjonijiet jew limitazzjonijiet, le."

Xehed ukoll Alfred Muscat, President tal-Lotto Receivers Unit, a folio 96 u 97 tal-process. Dan jghid li fil-ftehim li hemm mal-Maltco Lotteries hemm diversi kundizzjonijiet "wahda minnhom illi bejn il-banek godda li ser jinfethu u dawn ezistenti jrid ikun hemm ghall-anqas mija u hamsin metru boghod ..." Fl-istess xhieda, x-xhud obbliga ruhu li jesebixxi l-ftehim minn fejn tohrog tali kundizzjoni izda dan il-ftehim qatt ma gie esebit. Is-socjetà intimata esebiet biss stralc minn dokument li ma gie konfermat jew awtentikat minn hadd, a folio 112 u 113 tal-process, immarkat Dok K formanti parti minn-nota a folio 100 tal-process, liema dokument fuq in-naha ta' fuq tieghu ghandu it-titlu *Malta Lotteries Limited*, li fih però ma tirrizulta minn imkien dik il-kundizzjoni li semma' Alfred Muscat fix-xhieda tieghu u ghalhekk dan

id-dokument ma hu ta' l-ebda komfort ghall-istess xhieda u ma jwezinx u ma jissostanzjax tali xhieda bl-ebda mod.

Illi gie pruvat ukoll illi l-imsemmija banka tal-Lottu ghamlet xi zmien maghluqa minghajr ma l-intimata hadet hsieb illi tigi operata matul dak iz-zmien.

Illi in oltre jirrizulta wkoll illi r-rekwizizzjoni tal-imsemmi fond bhala banka tal-Lottu ma ghadhiex fis-sehh u dan skond il-kopja tal-Gazzetta tal-Gvern, immarkata RBA esebita a folio 147 tal-process, u l-pjanti relattivi a folio 148 u 149, kif ukoll skond in-nota markata NC1 a folio 153 tal-process.

Illi ghalhekk minn dan kollu jirrizulta li din il-banka tal-Lottu (1) ma hiex indispensabbli ghas-socjetà intimata stante illi tista' tiftah banka tal-Lottu x'imkien iehor, (2) s-socjetà intimata tista' topera tali banka tal-Lottu mill-proprjetà taghha stess li tinsab fl-istess triq (3) konsegwentament il-pregudizzju li, se mai, tista' ssofri s-socjetà intimata jekk tigi zgumbrata mill-imsemmija kamra huwa certament inqas minn dak li qed issofri r-rikorrenti bis-sitwazzjoni kif inhi prezentament.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord ihoss illi l-pregudizzju illi qed issofri r-rikorrenti mill-fatt li din il-banka tal-Lottu qed tokkupa l-ewwel kamra tal-fond illi hija xtrat sabiex hemmhekk taghmel ir-residenza personali taghha huwa ferm akbar minn dak il-pregudizzju illi tista' ssofri s-socjetà intimata jekk tigi zgumbrata minn dik il-kamra. Illi l-fatt illi r-rikorrenti kienet taf b'din il-banka tal-Lottu qabel ma xtrat il-fond m'ghandux ifisser illi l-pregudizzju kawzat lilha mill-istess ghandu jigi skartat mill-Bord jew Qorti ohra, stante illi hawn si tratta wkoll mid-dritt illi kull persuna jkollha fond decenti fejn tghix bhala residenza taghha.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti. Ghal fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien tletin jum mil-lum, bl-ispejjez kontra s-socjetà intimata.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur