BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 51/2007

Michael Mifsud u martu, Dolores Mifsud

vs

Ghaqda Muzikali Imperial

Illum, 10 t'April 2018

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> Illi huma jikru l-fond, ossia kamra li jgib in-numru 92, George Borg Olivier Street, gia Main Street, il-Mellieha bhala "Banka tal-Lottu" ghal kera ta' hames Liri Maltin (Lm 5) kull sitt xhur bil-quddiem, l-iskadenza li jmiss fl-1 ta' Lulju, 2007;

Illi l-fond m’ghadux qed jintuza semplicement bhala Banka tal-Lottu kif originarjament miftiehem u dana peress li m’ghadux jintuza semplicement ghal bejgh tal-karti tal-lottu u lotteriji ohra;

Illi lanqas ma huwa qed jinfetah kuljum u jidher infatti li jinfetah sporadikament, u mhux iktar minn tlett darbiet fil-gimgha;

Illi bla pregudizzju ghall-permess u fi kwalsiasi kaz dan il-fond huwa kontigwu mal-proprjetà tar-rikorrenti u l-istess rikorrenti ghandhom bzonn dan il-fond ghall-ghejxien taghhom kif ser jinghad waqt it-trattazzjoni tal-kawza; jigi rilevat in oltre li jezisti Banka tal-Lottu ohra li tista’ tintuza mill-intimati u dana fl-indirizz segwenti 133, Pjazza Zjara tal-Papa Gwanni Pawlu II, Mellieha.

Illi in oltre jidher li saret sullokazzjoni u/jew cessjoni tal-fond minghajr il-permess tas-sid;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom sabiex fl-iskadenza li jmiss ma jgeddux din il-kirja u jirriprendu l-pussess ta’ l-art fuq deskritta.

Ra wkoll ir-risposta tas-socjetà intimata li tghid hekk:

1. Illi t-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tal-pussess tal-fond, ossia kamra, mertu ta’ din il-kawza, ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti stante illi tali talba odjerna hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

2. Illi kuntrarjament ghal dak allegat mir-rikorrenti, il-fond in kwistjoni ghadu jintuza ghall-istess skopijiet li ghalihom kien

qed jintuza dan il-fond meta inkera originarjament fl-1964, u kif ser jirrizulta wkoll waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-operat u l-hinijiet tal-ftuh ta' din il-Banka tal-Lottu baqghu l-istess tul il-medda ta' snin li din il-kamra ilha mikrija lill-Ghaqda intimata.

3. Illi jigi rilevat illi l-Banka tal-Lottu in kwistjoni qeghda tintuza regolarment, u hija sors ta' dhul importanti ghall-Ghaqda intimata, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

4. Illi b'referenza ghall-premessa illi r-rikorrenti ghandhom bzonn dan il-fond ghall-ghejxien taghhom, jigi umilment eccepiet illi d-dispozizzjoni tal-Artikolu 9 (b) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma japplikawx ghall-kaz odjern, stante illi l-fond in kwistjoni mhux post ta' abitazzjoni u qatt ma kien tali, anzi l-istess fond jaqa' taht id-definizjoni ta' "hanut" kif kontemplat fl-Artikolu 2 tal-istess Kap tal-Ligi, u ghalhekk sigurament illi dan l-artikolu ma japplikax ghall-kaz odjern.

5. B'rizerva ta' eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tat-02 ta' Awwissu 2016.

Ra li s-socjetà intimata ma prezentat l-ebda nota ta' sottomissjonijiet minkejja z-zmien lilha koncess.

Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza ir-rikorrenti qed jitolbu (1) li fl-iskadenza li jmiss ma jgeddux il-kirja u (2) ir-ripreza tal-fond u dan minhabba li (a) l-fond m'ghadux jintuza bhala Banka tal-Lottu kif originarjament miftiehem; u (b) il-fond mhux jinfetah kuljum izda sporadikament; u (c) is-sid ghandu bzonn il-fond personalment; u (d) sullokazzjoni jew cessjoni tal-fond minghajr il-permess tas-sid.

Is-socjetà intimata teccepixxi illi (1) it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez; u (2) il-fond ghadu jintuza ghall-istess skop li kien mikri; u (3) il-Banka tal-Lottu tintuza regolarment; u (4) l-Artiklu 9(b) tal-Kapitolu 69 li jirreferi ghall-bzonn personali tas-sid jew familja tieghu mhux applikabbli ghall-kaz odjern stante li l-fond mhux post ta' abitazzjoni izda jaqa' taht id-definizzjoni ta' "hanut" taht l-Artikolu 2 ta' l-istess ligi.

Illi mill-provi prodotti ma hemmx dubju li l-fond huwa uzat bhala Banka tal-Lottu. Illi huwa minnu li l-Lotteriji u loghob fis-suq tal-lum huma aktar varji mil-loghob u Lotteriji ezistenti fiz-zmien li bdiet il-kirja. Ma ngabet l-ebda prova li ghajr ghan-negozju ta' banka tal-Lottu qed isir xi negozju iehor mill-imsemmi fond. Illi ghalhekk din il-kawzali jidher li qed tirreferi biss ghat-tip ta' Lotteriji, biljetti u loghob illi qed jinbiegh mill-imsemmi fond. Però anke f'dan ir-rigward ir-rikorrenti ma gabu l-ebda prova dwar tali lotteriji, biljetti u loghob li fil-fatt jinbieghu mill-imsemmija banka tal-Lottu. Ir-rapprezentant tal-Maltco Lotteries, Dr. Alison Mifsud tat spjegazzjoni tat-tipi ta' loghob regolarizzat illi jista' jinbiegh minn Banka tal-Lottu pero prova specifikatament dwar x'qed jinbiegh minn din il-Banka tal-Lottu mertu tal-kawza ma ngabitx.

Illi l-fatt li l-generu tan-negozju twessa' mal-medda taz-zmien biex jinkludi tipi ohra ta' lotteriji u loghob ma jfissirx li nbidel il-generu tan-negozju. Illi ghalhekk l-argument u l-kawzali mressqa mir-rikorrenti li "l-fond m'ghadux qed jintuza semplicement bhala Banka tal-Lottu kif originarjament miftiehem..." ma jregix. Tali pretensjoni hija assurda u llogika stante li hawn si tratta mill-istess generu ta' negozju.

In oltre, mill-ircevuta originali, kopja taghha esebita a folio 169 tal-process, li tat lok ghal din il-kirja ma tirrizulta l-ebda limitazzjoni ghajr illi l-fond ghandu jintuza bhala Banka tal-Lottu.

Illi in oltre ma ngabet l-ebda prova li sehh xi bdil fl-uzu tal-imsemmi fond.

Ghaldaqstant din il-kawzali qeghda tigi respinta.

Fit-tieni kawzali r-rikorrenti jillamentaw li l-fond m'ghadux jintuza ghajr sporadikament. Illi mix-xhieda prodotti kemm mir-rikorrenti nfushom kif ukoll mis-socjetà intimata, jirrizulta li l-fond jinfetah kwazi kuljum però f'xi granet fil-ghodu u f'xi granet fil-ghaxija. Kif digà gie ritenut diversi drabi, ma hux mehtieg illi hanut jiftah kuljum u dan sakemm ghandu n-negozju ghaddej kif ukoll ghandu l-klijentela tieghu. Illi l-fatt li n-negozju huwa avvjat gie pruvat kemm mir-rapprezentanti tas-socjetà intimata kif ukoll mill-operatur tal-Lottu li jahdem mill-istess banka tal-Lottu. In oltre dawn iz-zewg elementi gew ukoll konfermati mill-istess rikorrent Michael Mifsud senjatament fix-xhieda tieghu a folio 8 tal-process, fejn jikkonferma li "l-kamra tintuza bhala Banka tal-Lottu.." u mistoqsi "kemm-il darba jinfetah fil-gimgha?", l-istess rikorrent iwiegeb "Dan kwazi kwazi kuljum, però t-Tnejn zgur ma jinfetahx fil-ghodu u nhar ta' Hamis lanqas jinfetah fil-ghodu". Illi dan ma jfissirx li l-Banka tal-Lottu qed tinfetah sporadikament. Ghall-

kuntrarju jirrizulta li l-Banka tinfetah kuljum hlief ghat-Tnejn u l-Hamis fil-ghodu. Illi ghalhekk din it-tieni kawzali ma tirrizultax.

It-tielet kawzali: Illi rigward l-Artiklu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-kaz odjern, il-Bord huwa tal-fehma u dan kif del resto gia gie abbraccjat diversi drabi mill-gurisprudenza u Qrati taghna, illi dan l-Artikolu ma japplikax ghall-fondi kummercjali.

Dan l-Artikolu jghid:

"9. Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan *f'dawn il-każijiet:*

(b) jekk sid il-kera jkun irid il-fond (barra minn ħanut) għalih innifsu jew għal axxendent jew dixxendent tiegħu mid-demm jew bi żwieġ, jew għal ħuh jew oħtu, u (ħlief kif xort'oħra jingħad f'dan il-paragrafu ta' dan l-artikolu) il-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej jista' jsib dar *oħra fejn joqgħod li tkun tgħodd għall-*mezzi *tiegħu u tal-familja tiegħu għal dak li hu wisa' u għal* dik li hija *sura, u li tkun qrib għax-xogħol tiegħu (jekk ikun jaħdem):*

*Iżda l-fatt li l-kerrej jista' isib dar oħra fejn joqgħod ma jġibx illi l-Bord għandu jagħti l-permess għall-*ksib lura *tal-pussess tal-fond taħt dan ilparagrafu ta' dan l-artikolu,* jekk il-Bord ikun *sodisfatt, wara li jqis iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ flimkien mal-fatt li jkun hemm dar oħra tajba għal sid il-kera jew għall-*kerrej, *illi l-aggravju jkun akbar jekk il-permess għall-*ksib lura *tal-pussess jiġi miċħud milli kieku jiġi mogħti.*

Illi fil-kaz odjern hemm zewg ostakli ghall-argument tal-bzonn imressaq mir-rikorrenti u cioè: (1) il-fond huwa fond kummercjali u mhux fond t'abitazzjoni u (2) ir-rikorrent jghid li ghandu bzonn il-fond biex ikabbar in-negozju tieghu u ghalhekk ukoll ghal skop kummercjali. Dan apparti r-rikorrenti ma gabu l-ebda prova tal-bzonn li qed jallegaw li ghandhom ghall-imsemmi fond.

Illi l-Artiklu 1525(3) li r-rikorrenti jaghmlu referenza ghalih fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom biex isostnu din il-kawzali ftit li xejn jista' jkun ta' komfort ghalihom, stante illi dan l-Artikolu jirreferi ghall- "fond mikri lil socjetà ... uzat bhala kazin ..." li certament ma japplikax ghall-kaz odjern stante li l-fond mertu tal-kawza qatt ma kien mikri biex jintuza bhala kazin izda bhala Banka tal-Lottu. U ma ngabet l-ebda prova li l-fond huwa uzat bhala kazin.

Ghalhekk din il-kawzali qeghda ukoll tigi respinta.

Illi r-rikorrenti jsejsu t-talba taghhom ukoll fuq allegazzjoni ta' sullokazzjoni jew cessjoni lil terzi. U dan minhabba illi l-Banka tal-Lottu hija gestita mir-ricevitur tal-Lottu. Illi fil-fatt jirrizulta li l-Banka hija gestita mir-ricevitur jew is-sostituti tieghu. Però s-socjetà intimata zammet id-dritt li taccedi ghall-fond kull meta trid; dan kif jirrizulta mix-xhieda tal-President taghha a folio 163 tal-process li jghid: "Ghalkemm lil Edward Vella (ir-ricevitur) m'ghazilniehx ahna bhala ricevitur xorta sar il-ftehim verbali mieghu li nistghu naccedu xelta taghna fil-kamra in kwistjoni". Dan ma gie kontradett bl-ebda mod mir-rikorrenti. Mhux biss izda l-elementi rikjesti mil-ligi u abbraccjati mill-gurisprudenza sabiex tigi pruvata sullokazzjoni u jew cessjoni huma wkoll neqsin fil-kaz odjern. Hekk per ezempju r-ricevitur ma jhallas l-ebda korrispettiv ossija kera lis-socjetà intimata ghall-uzu li huwa

jaghmel mill-imsemmi fond. Allura dan l-element baziku sabiex wiehed ikun jista' jghid li ghandu titolu ta' kera fuq il-fond jew inkella titolu ta' sullokazzjoni fuq il-fond huwa nieqes. Mhux biss izda l-istess ricevitur ma ghandu l-ebda relazzjoni guridika mas-socjetà intimata li taghtih xi dritt legali ghaliex ir-relazzjoni tieghu hija mal-Maltco Lotteries li tohroglu l-licenzja biex jopera. Din il-licenzja hija personali u mhux abbinata mal-fond. Ma ngabet l-ebda prova li hija abbinata mal-fond u cioè li l-licenzja hija tal-fond u mhux tal-persuna.

Illi in oltre s-socjetà intimata ma ghamlet l-ebda ftehim mar-ricevitur sabiex jopera mill-fond. Din is-sitwazzjoni giet imposta fuq l-istess socjetà bit-tibdiliet li saru mil-ligi fejn gew krejati awtoritajiet godda u ligijiet godda li jirregolaw il-bejgh tal-Lottu, Lotteriji u loghob iehor. L-istess socjetà ma kellha l-ebda kontroll fuq dan kollu, mhux biss izda lanqas setghet topponi ghal tali Ligijiet li bhal kull Ligi ohra gew imposti mill-istat u jirregolaw mhux biss is-sitwazzjoni tal-kaz in ezami izda wkoll l-banek tal-Lottu kollha in generali, li hafna minnhom huma gestiti b'dan l-istess mod.

Illi l-kawza li jirreferu ghaliha r-rikorrenti, Avukat Francis Portanier et vs George Micallef, tinvolvi fattispecie differenti ghall-kaz in ezami, fejn l-inkwilina u cioè s-socjetà involuta hadet passi hi kontra r-ricevitur u mhux fejn is-sid ha passi kontra l-inkwilin bhal fil-kaz in ezami. Fil-fatt il-Qorti f'dik il-kawza ddikjarat li r-ricevitur ma kellu l-ebda titolu u zgumbrat lir-ricevitur. Id-dikjarazzjoni tal-izgumbrament kienet kontra r-ricevitur u mhux kontra s-socjetà inkwilina. Illi ghalhekk dik is-sentenza ma hijiex pertinenti ghall-fattispecie tal-kawza quddiem il-Bord illum, stante illi l-posizzjoni guridika tal-partijiet fil-kawza huma differenti minn dik tal-partijiet odjerni u l-principji applikabbli huma ghalhekk ukoll diversi.

Illi f'dik il-kawza gie dikjarat li r-ricevitur kien qed jokkupa l-fond biss bil-mera tolleranza tas-socjetà rikorrenti u xejn izjed. Hekk ukoll jista' jinghad fil-kaz in ezami stante illi (1) s-socjetà intimata zammet id-dritt li taccedi fil-fond meta trid (2) ir-ricevitur ma ghandu l-ebda dritt legali fuq il-fond u (3) ir-ricevitur ma jhallas l-ebda korrispettiv qua kera sabiex jokkupa l-istess fond.

Illi l-ligi tirrikjedi wkoll illi sullokazzjoni jew cessjoni tkun bi ftehim u ma tistax tigi prezunta. Dan l-element huwa wkoll nieqes.

Illi r-rikorrenti naqsu li jgibu l-prova ta' dan kollu sabiex jsostnu din il-kawzali taghhom.

Illi in oltre, r-rikorrenti ma taw l-ebda avviz ta' congedo lis-socjetà intimata u ghalhekk ghadhom jirrikonoxxu t-titlu tas-socjetà intimata, kif fil-fatt ghamlu meta accettaw il-kirja mis-sena 2004 sas-sena 2007.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur