MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-4 ta' Novembru, 2020

Appell Inferjuri Numru 76/2015/1 LM

Maria Concetta sive Connie Vella (K.I. Numru 539837M) u b'digriet tal-Bord tat-18 ta' Lulju, 2018 is-soċjetà HTFM Limited (C58164) assumiet l-atti *in statu et terminis*
("l-appellata")

vs.

Direttur Lotteriji ġia Direttur tal-Lottu Pubbliku u b'digriet tal-Bord tat-23 ta' Lulju, 2019, l-atti ġew trasfużi f'isem is-Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Finanzi bħala suċċessur tad-Direttur tal-Lotteriji
("l-appellant")

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Finanzi bħala suċċessur tad-Direttur tal-Lotteriji (minn issa 'l

quddiem "l-appellant"), mid-deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera (minn issa 'l quddiem "il-Bord"), fl-24 ta' Lulju, 2019, (minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"), li permezz tagħha l-Bord iddeċieda illi,

"Għal dawn ir-raġunijiet il-Bord qiegħed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u għall-fini ta' żgumbrament jiffissa terminu ta' żmien tletin jum mil-lum. Spejjeż a karigu tal-intimat."

Fatti

2. Ir-rikorrenti **Maria Concetta sive Connie Vella** istitwiet proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bħala sid tal-fond bin-numru 67, Triq San Duminku, Tas-Sliema (minn issa 'l quddiem "il-fond"), li jinsab mikri lill-intimat b'kera ta' mitejn u disgħa u sittin Euro u disgħa u erbgħin ċenteżmu (€269.49) fis-sena. Ir-rikorrenti qalet li hija mhijiex taċċetta ħlas tal-kera għal dan il-fond minħabba li hemm ksur tal-artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta min-naħa tal-intimat, u l-fond qiegħed jitħalla magħluq u mhux jintuża. Permezz tal-proċeduri mibdija minnha, ir-rikorrenti talbet ukoll li hija tiġi awtorizzata ma ġġeddidx il-kirja tal-fond meta din tiskadi.

Mertu

3. Il-proċeduri mibdija mir-rikorrenti huma essenzjalment proċeduri għar-ripreża minnha tal-fond inkwistjoni, għaliex qed issotni li l-fond inkwistjoni

mhux jintuża mill-intimat. Jirriżulta li l-fond inkwistjoni ġie sullokat mid-Direttur intimat lil riċevitur tal-lottu, li ilu numru ta' snin ma jopera l-banka tal-lottu li kienet tiġi ġestita mill-fond, minħabba fi proċeduri ta' arbitraġġ pendenti bejn l-istess riċevitur u Maltco Lotteries Limited.

In via preliminari l-intimat eċċepixxa l-inkompetenza *rationae materiae* tal-Bord sabiex jisma' din il-vertenza, u qal li l-artikolu 8(2) u tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 jirrendu proċedura bħal din inapplikabbli għal fondi li huma tal-Gvern jew amministrati minnu, u żied jgħid li dan il-fond huwa meħtieġ mill-Gvern għal skop ta' utilità pubblika. Il-kwistjoni dwar il-kompetenza tal-Bord sabiex jisma' l-proċeduri odjerni ngħalqet wara deċiżjoni finali ta' din il-Qorti diversament preseduta, li qalet li l-intimat qiegħed jinterpreta dawn l-artikoli tal-liġi b'mod żbaljat għaliex f'dan il-każ il-Gvern huwa l-inkwilin u mhux sid il-kera. L-intimat qal ukoll li t-talba għar-ripreża tal-fond hija infondata peress li hemm raġuni skużanti valida għan-non-użu tal-fond *ai termini* tal-ġurisprudenza. Żied jgħid li l-fond inkwistjoni huwa meħtieġ sabiex jintuża bħala banka tal-lottu, u l-*union* li tirrappreżenta lir-riċevituri tal-lottu kienet infurmatu li hija għad għandha bżonn din il-banka. L-intimat spjega li kien hemm proċeduri ta' arbitraġġ pendenti bejn ir-riċevitur tal-lottu u Maltco Lotteries Limited, u f'każ li dawn il-proċeduri jiġu deċiżi favur ir-riċevitur, dan ikollu d-dritt li jkompli jopera mill-istess banka tal-lottu, filwaqt li f'każ li r-riċevitur jitlef, l-Union tar-Riċevituri tal-Lottu tkun tista' tassenja l-banka lil riċevitur ieħor. Żied jgħid li fil-fatt, il-Union tar-Riċevituri tal-Lottu kienet infurmat lill-intimat li jekk huwa ma jħallix il-banka disponibbli għal riċevitur tagħha, huma se jfittxu lill-intimat għad-

danni. L-intimat qal li huwa kien indaga mal-Union tar-Riċevituri tal-Lottu dwar il-possibilità li jiġi assenjat riċevitur tal-lottu ieħor minflok dak preżenti, iżda l-Union wieġbet li jekk tagħmel hekk, ir-riċevitur preżenti jitlef l-arbitraġġ li għandu ma' Maltco Lotteries Limited.

Il-Bord sema' x-xhieda tar-rikorrenti **Maria Concetta sive Connie Vella**, li qalet li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kien ilu li nxtara minnha diversi snin, u meta xtratu l-fond kien diġà mikri lid-Dipartiment tal-Lottu Pubbliku. Ir-rikorrenti qalet li qabel fetħet il-proċeduri quddiem il-Bord għar-ripreża tal-fond, dan il-fond kien ilu magħluq madwar sentejn.

L-Aġent Direttur tad-Dipartiment tal-Lottu Pubbliku, **Martin Spiteri**, fix-xhieda tiegħu kkonferma li l-fond kien ilu ma jintuża minn qabel Diċembru tal-2014. Ix-xhud qal li dan il-fond mhux jintuża mir-riċevitur għaliex dan kellu proċeduri legali ma' Maltco Lotteries Limited, u konsegwentement ma setax jibqa' jopera bħala riċevitur tal-lottu. Ix-xhud speċifika li dan il-fond ma jintużax mid-Dipartiment tal-Lottu Pubbliku, iżda mir-riċevitur tal-lottu li dan il-fond ġie ssullokat lilu.

Fil-mori tal-proċeduri quddiem il-Bord ġiet ippreżentat kopja tal-kuntratt ta' kera ffirmat fit-22 ta' Diċembru, 1982 bejn id-Dipartiment tal-Lottu Pubbliku u r-rikorrenti, fejn ġie stipulat li l-fond inkwistjoni kien qiegħed jinkera għal LM60 fis-sena.

Alfred Muscat, president tal-Union tar-Riċevituri tal-Lottu, xehed li r-riċevitur partikolari li kien imexxi din il-banka tal-lottu kellu proċeduri ta' arbitraġġ ma' Maltco Lotteries Limited wara allegazzjoni ta' ksur tar-regolamenti min-naħa tiegħu, u konsegwentement dan ma setax jibqa' jiftaħ il-banka tal-lottu allokata lilu. Dan ix-xhud spjega li din il-banka ma tistax tiġi sullokata lil xi riċevitur ieħor sabiex ma jiġux ippreġudikati l-jeddijiet tar-riċevitur attwali.

Fil-mori tal-proċeduri quddiem il-Bord, il-fond inkwistjoni nbiegħ mir-rikorrenti lil HFTM Limited, li assumiet l-atti *in statu et terminis.*

Is-Sentenza Appellata

4. Permezz tas-sentenza mogħtija fl-24 ta' Lulju, 2019, il-Bord iddeċieda l-kawża billi laqa' t-talbiet tar-rikorrenti u għall-fini ta' żgumbrament iffissa terminu ta' tletin ġurnata mid-data tas-sentenza, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Illi f'din il-kawża r-rikorrenti qed titlob li (1) ma ġġeddidx il-kirja de quo meta dik kurrenti tiskadi; u (2) ir-ripreża tal-pussess tal-istess fond u dan minħabba illi (a) l-intimat mhuwiex qed jagħmel użu minn dan il-fond u ħallieh magħluq u għaldaqstant, kiser l-artikolu 9(a) tal-Kap. 69.*
>
> *L-intimat jeċċepixxi illi (1) l-inkompetenza* rationae materiae *ta' dan il-Bord, (2) hemm raġuni skużanti valida għan-non-użu u (3) l-esponenti għandu bżonn il-post in kwistjoni għall-użu ta' banka tal-Lottu.*
>
> ***Prinċipji Legali u Ġurisprudenza Applikabbli***
>
> *Illi din il-kawża hija msejsa fuq il-**prinċipju tan-non uso.***

*Jibda biex jiġi rimarkat illi dawn il-Qrati tagħna f'diversi okkażjonijiet studjaw il-kunċett tan-non użu. Jiġi osservat illi konċettwalment in-"non-użu" u l-"użu divers" huma kontraddistinti minn xulxin. Dan għaliex mentri fil-każ ta' "non-użu" għandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinżamm bla ebda ġustifikazzjoni magħluq u inutilizzat għall-perijodu apprezzabbli ta' żmien jew isir biss minnu użu sporadiku; fil-każ ta' "użu divers" il-kerrej ikun żnatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk jiġi li qed jabbuża mill-godiment tiegħu. Ara sentenza fl-ismijiet "**Charles Zammit Tabona et vs Alfrida Walker et", deċiża mill-Qorti fil-15 ta' Diċembru 2003.***

B'danakollu hu rikonoxxut ukoll f'bosta deċiżjonijiet illi n-"non-użu" hu parifikat ukoll għall-"użu divers" u b'hekk iż-żewġ kunċetti huma skambjabbli. Ara Kollez. Vol. XXXIV P. I p. 164; Vol. XLV P.I p. 196. Hekk jinsab enunċjat illi "jekk jirriżulta li l-fond mikri bħala store naqas għal żmien indefinit li jiġi wżat bħala tali dan il-fatt jekk ma jkunx hemm xi ġustifikazzjoni fiċ-ċirkostanzi speċjali tal-każ, jammonta għal tibdil fid-destinazzjoni tal-fond; għax biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni speċjali li l-liġi tagħti lill-'ħanut' jeħtieġ li jkunu u jibqa' użat bħala tali" (Kollez. Vol. XLII P.I p. 312).

Ir-rikorrenti ma hux qiegħed jikkontendi din ix-xorta ta' użu divers iżda l-fatt li l-fond inżamm magħluq u hu dan in-non-użu li fil-fehma tiegħu jikkostitwixxi l-użu xort'oħra tal-fond milli għall-iskop li l-fond ikun ġie mogħti b'kera (Artikolu 9, Kapitolu 69).

*Dan premess, ma jistax qatt ikun dubitat, in forza tal-prinċipju notorju, illi min jallega irid jipprova. Dan jikkomprendi l-prova tal-allegat tibdil li jirriżulta min-non-użu. "Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli iżda trid ukoll tkun tali li tikkonvinċi lil min irid jiġġudika illi manifestement hi waħda persważiva u mingħajr ombra ta' dubju. Dan anke għaliex, kif drabi oħra ripetutament imtenni, f'każ ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubju għandu jmur favur il-kerrej. Dan in bażi għall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-liġi mhux dak li tivvantaġġja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruħu minn kwalunkwe ċirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija (Kollez. Vol. XXXI P. I, p. 110; Vol. XXXVI P.I p. 168)". Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-11 ta' Frar 2004 fil-kawża fl-ismijiet **"Salvina Falzon et vs Edward Agius et"**.*

Jiġi osservat illi l-obbligu primarju tal-inkwilin hu li jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja u għall-użu miftiehem fil-kuntratt, u jekk ma jkunx hemm

*ftehim fuq dan għall-użu li jista' jiġi preżunt miċ-ċirkostanzi (Art. 154 tal-Kap. 16). Dan l-obbligu tal-kerrej bl-ebda mod ma ġie modifikat bil-liġijiet speċjali tal-kera u l-kawżali għar-ripreża tal-fond taħt il-Kap. 69, abbażi tat-tibdil fid-destinazzjoni u kif evoluta fil-ġurisprudenza anke abbażi tan-non-użu ssib l-oriġini tagħha f'dan l-obbligu konsagrat mil-liġi ċivili. (**Schembri vs Sultana, App. 29/1/99** ara ukoll **Mizzi vs Ferrito,** deċiża mill-Bord fl-10 ta' Mejju 2000 u kkonfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-22 ta' Ġunju 2001).*

*Jagħmel użu divers min iżomm ħanut magħluq, billi huwa magħruf li '*non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone' *(**App. Ċiv. Galea vs Falzon, 19/5/52; Schembri vs Bonnici, 8/2/54; Portelli vs Debono 13/5/60; Farrugia vs Vella 26/5/61; Sultana vs Bugeja 20/5/63; Ciappara vs Grech 6/12/1994; Bezzina vs Rizzo 17/6/95; Xuereb vs Borg 9/12/96; Zammit Lupi vs De Cristoforo 12/12/96, Debono vs Abela et, App. Ċiv. 10/12/91).***

*Prinċipju ieħor huwa illi biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni speċjali li l-liġi tagħti lill-ħanut jeħtieġ li jkun jibqa' użat bħala tali (**Caruana vs Aquilina, App. Ċiv. 22/5/99, Borg vs Cortis, App. Ċiv. 19/2/90).***

*Biex dan in-non-uso jista' jammonta għall-użu divers hemm bżonn li jgħaddi ċertu żmien valutabbli skont iċ-ċirkostanzi tal-każ u li jkun volontarju u mhux determinanti minn xi raġuni irreżistibbli (**Bonello vs Cassar, 24/11/86; Spiteri vs Zammit, App. Ċiv. 16/12/68; Zammit vs Aveta, App. Ċiv. 7/10/96).***

*Inoltre "Ftit uso jekwivali għal non uso" (**Farrugia noe vs Licari et noe, App. Ċiv. 17/2/1965).***

*Id-differenza 'bejn non-użu u użu divers'. Dawn huma żewġ kunċetti kontradistinti minn xulxin, anke jekk jiġi konċess illi xi kultant tintqal ukoll li dawn jikkavallaw waħda fuq l-oħra. Dan fis-sens illi 'non uso' ġie ekwiparat għall-"użu divers" **(Rocco Caruana et vs Albert Cauchi, Appell ta' Diċembru 1968).***

*Fil-każ ta' 'non uso' għandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinżamm bla ebda ġustifikazzjoni, magħluq u inutilizzat għall-perijodu apprezzabbli ta' żmien (**Elena Magri et vs Andrea Piscopo, Appell 12 ta' Mejju 1950)** jew, jekk isir xi użu minn dan sir sporadikament u għal perijodi qosra (**Pullicino vs Briffa; Appell 18 ta' Ġunju 1983; Josephine Smeets vs Evelyn Spiteri, Appell 30 ta' Ottubru 1997).***

*Inoltre fil-każ ta' 'użu divers' il-kerrej ikun snatura d-destinazzjoni li kienet issir qabel mill-fond u b'hekk abbuża mill-godiment tiegħu. Per eżempju minn garage għall-karozza jagħmel store (**Emmanuel Mifsud vs Philip Cassar, Appell 31 ta' Mejju 1996)** jew minn furnished flat jagħmel uffiċċju (**Ġemma Saliba vs Mario Schembri, Appell 3 ta' Diċembru 1999, Zammit Tabona et vs Walker et, App 18/12/03).***

*Hi vera u proprja obbligazzjoni tal-kerrej li jisserva bil-ħaġa mikrija lilu bid-diliġenza tal-**bonus paterfamilias** u fil-limiti u għall-użu determinat mill-kuntratt ta' ftehim (Artikolu 1554(a), Kodiċi Ċivili). Il-vjolazzjoni ta' din l-obbligazzjoni tista' sseħħ b'diversi modi. Ad eżempju, meta l-fond jitħalla traskurat u mhux ikkustodit jew ikkonservat kif jixraq jew meta dan ma jkunx qed jintuża kif suppost u skont id-destinazzjoni tiegħu. Il-konsegwenza ta' tali vjolazzjoni, fejn tokkorri, hi dik tar-riżoluzzjoni u ħall tal-kuntratt (Artikolu 1555 (1), Kapitolu 16), jew iċ-ċessar tat-tiġdid tal-kirja meta din tkun fil-fażi tar-rilokazzjoni (Artikolu 9(a), Kapitolu 69). Kwantu għall-operattività ta' din l-istess obbligazzjoni din tibqa' tali fid-durata sħiħa tar-rapport lokatizju. Dan, indipendentement, mill-obbligu legali stabbilit fl-Artikolu 1559 Kodiċi Ċivili riferibbilment għar-restituzzjoni lura tal-ħaġa fl-istat li jkun irċeviha. Kwantu għall-kontenut tagħha din hi dipendenti fuq il-kondizzjonijiet imposti fil-ftehim skont il-volontà reċiproka tal-kontraenti;*

Issa d-diliġenza insita fl-obbligazzjoni surriferita li jippreċiża l-artikolu tal-liġi (Artikolu 1554 (a) ma għandhiex konnessjoni biss ma' kwestjoni ta' dannu materjali fil-ħaġa lokata iżda għandha evidentement rabta mal-preġudizzju illi t-trasgressjoni tagħha ġġib lis-sid. Hekk fil-każ ta' non-użu l-ġurisprudenza prevalenti hi fis-sens illi din, oltre li tintegra per se inadempjenza kontrattwali, iġġib dannu u deprezzament lill-fond u allura, wisq naturali, preġudizzju lill-interess tal-lokatur.

*Magħdud dan b'introduzzjoni ġenerali għall-kwestjoni hawn involuta, jidher li hu terren komuni bejn il-kontendenti f'dan il-każ illi l-banka tal-Lottu de quo inżammet magħluqa għal diversi snin. F'sitwazzjoni bħal din jaggrava fuq il-kerrej li jġib 'il quddiem għas-sodisfazzjon tal-Bord il-prova perswasiva ta' dik il-ġustifikazzjoni li tevitalu s-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament. Dan hu linearment mal-ħsieb traċċjat f'bosta deċiżjonijiet li jirritjenu li għall-konfigurazzjoni tan-non-użu hu meħtieġ li (i) jgħaddi tul ta' żmien valutabbli skont iċ-ċirksotanzi tal-każ, u (ii) li jkun volontarju u mhux determinat minn xi ġustifikazzjoni raġonevoli. Ara a propożitu **Edward Spiteri vs Dr Kalċidon Zammit, Appell, 16 ta' Diċembru, 1968, u Francis Cutajar et vs Michael Attard, Appell, 25 ta' Jannar, 1989.***

*Jemerġi minn dawn is-sentenzi u oħrajn tal-istess portata illi ma jeżisti ebda metru fiss għal kejl tal-ġustifikazzjoni għax kollox jiddependi miċ-ċirkustanzi partikolari tal-każ, in-natura tal-attività kummerċjali ġestita mill-fond u fatturi oħra essenzjali. Il-valutazzjoni tagħha, imbagħad, hi mħollija fil-ġudizzju prudenzjali tal-Bord. Ara "**Rosina Micallef et vs Alfred Bilocca et, Appell, 10 ta' Mejju 2006.***

Il-Bord se jgħaddi issa sabiex jeżamina l-provi miġjuba quddiemu fil-każ in eżami.

Provi

*Fil-31 ta' Ottubru, 2017 xehdet ir-rikorrenti **Maria Concetta sive Connie Vella** fejn spjegat li hija l-proprjetarja tal-fond 67, Triq San Duminku, Sliema, liema post hija xtratu kif akkwistat ir-residenza tagħha li tinsab sovrapposta għall-fond mertu tal-każ odjern. Hija stqarret li l-uffiċċju tal-Lottu Pubbliku kien diġà jokkupa dan il-fond meta hija xtrat il-proprjetà in kwistjoni. Di fatti hija kienet tirċievi l-kera ta' madwar sittin Lira (LM60) fis-sena iżda kkonfermat li fil-preżent il-kera kienet fl-ammont ta' mitejn u disgħa u sittin euro u disgħa u erbgħin ċenteżmu (€269.49). Ir-rikorrent saħqet li din il-proprjetà kienet ilha ma tintuża għal madwar sentejn preċedentement għall-ftuħ tal-proċeduri odjerni fejn spjegat, "Dan nafu għax qaluli l-ġirien u jiena mort nara ukoll."*

*Fil-31 ta' Ottubru 2017, fl-10 ta' April, 2018 u fit-22 ta' Mejju, 2018 xehed **Martin Spiteri** fil-kwalità ta' Aġent Direttur tal-Lottu Pubbliku spjega li l-fond mertu tal-każ odjern kien ilu ma jintuża minn ftit ġimgħat qabel Diċembru, 2014 fejn f'dak iż-żmien ir-rikorrenti kienet għamlet talba lill-istess sabiex tirriprendi lura l-pussess ta' din il-proprjetà. Huwa kkonferma li l-Banka tal-Lottu kienet qiegħda tinżamm magħluqa.*

In kontro-eżami x-xhud spjega li kien hemm raġunijiet għalfejn il-Banka tal-lottu kienet qiegħda tinżamm magħluqa fejn żied jgħid li wara li r-rikorrenti talbet lid-Dipartiment tal-Lottu tieħu lura l-proprjetà tagħha, l-istess Dipartiment kiteb lis-Segretarju tal-Lotto Receivers Union fejn ir-riċevitur li kien qiegħed jokkupa l-fond in kwistjoni spjega li huwa kien għad għandu interess li jokkupa l-istess Banka tal-lottu iżda din kienet qiegħda tinżamm magħluqa peress li kien għaddej minn proċeduri ta' Arbitraġġ mal-Maltco Lotteries Limited. Ix-xhud stqarr li l-Lotto Receivers Union tramite korrispondenza mibgħuta lid-Dipartiment tal-Lottu Pubbliku kienu ser iżommu lill-istess responsabbli f'każ li l-proprjetà in kwistjoni ma tkunx għadha disponibbli jekk ir-Riċevitur in kwestjoni jirbaħ l-arbitraġġ. Din il-korrispondenza ġiet

segwita bi Protest Ġudizzjarju da parti tad-Dipartiment tal-Lottu u Kontro-Protest da parti tal-Lotto Receivers Union.

In ri-eżami x-xhud b'referenza għall-kuntratti ta' kera spjega li d-Dipartiment tal-Lottu Pubbliku jikri proprjetà mingħand terzi, liema proprjetà tiġi sullokata lir-Riċevitur mingħajr ma jsir ebda qliegħ da parti tal-istess Dipartiment tal-Lottu Pubbliku.

In Kontro-Eżami ulterjuri x-xhud spjega li bi ftehim bejn id-Dipartiment tal-Lottu Pubbliku, il-Lotto Receivers Union u l-Maltco Lotteries Limited, meta riċevitur ma jibqax jokkupa Banka tal-lottu, huma jiddeterminaw ir-Riċevitur li jmissu jokkupa dik il-Banka. Fil-każ odjern ix-xhud kompla jżid li għalkemm l-istess Dipartiment avviċina lil Lotto Receivers Union sabiex jagħżlu Riċevitur ieħor, l-istess Union irrifjutat minħabba l-proċeduri pendenti fejn saħansitra stqarr li, "ġejna mheddin biex ngħid hekk li jekk aħna nispiċċaw nagħtuh lil ħaddieħor ifittxuna għad-danni."

Fit-22 ta' Mejju, 2018 xehed ***Alfred Muscat*** *fil-kwalità ta' President tal-Lotto Receivers Union fejn ikkonferma dak li kien spjega x-xhud preċedenti u ċioe li r-Riċevitur li jokkupa l-banka tal-lottu in kwistjoni kien għaddej minn proċeduri ta' Arbitraġġ mal-Maltco Lotteries Limited, minħabba diżgwid liema proċeduri kienu ilhom għaddejjin għal tliet (3) snin.*

Huwa spjega fid-dettall dwar is-sistema ta' allokazzjoni lir-Riċevitur ta' banka tal-lottu da parti tal-Maltco Lotteries Limited.

In kontro-eżami huwa spjega li l-banka tal-lottu in kwistjoni ilha magħluqa għal diversi snin fejn saħaq, "jekk ma niżbaljax, Novembru, Diċembru ta' two thousand and twelve," u ikkonferma li r-riċevitur li kien jokkupa l-banka in kwestjoni kien ibnu Albert Muscat li kellu impjieg fiss mal-gvern.

Mistoqsi jekk il-banka tal-lottu setgħetx tingħata lil Riċevitur ieħor sakemm jiġu deċiżi l-proċeduri ta' Arbitraġġ, huwa ikkonferma li dan seta' jsir għal sena, liema perijodu seta' jerġa' jiġi mġedded għal sena oħra, iżda dan ma sarx. Ix-xhud kompla jżid li la kien hemm proċeduri pendenti, "ma kellniex nintervjenu waqt il-proċess. Dik ir-raġuni prinċipali."

Kunsiderazzjonijiet:

Illi mill-provi prodotti ma hemmx dubju li l-fond ilu magħluq u ma jintużax bħala banka tal-lottu għal diversi snin fejn saħansitra hemm anke qbil bejn il-partijiet fuq dan il-fatt.

Primarjament il-Bord irid jagħmel analiżi ta' dik li hi d-definizzjoni ta' banka tal-lottu. Għalhekk huwa opportun li ssir referenza għas-sentenza ***Emmanuele Grech vs Albert Cortis*** *tal-20 ta' Mejju, 1960 fejn intqal mill-Qorti tal-Appell:*

> *"Banka tal-lottu hija 'ħanut' fis-sens u għall-finijiet tal-Liġi tal-Kera; u għalhekk tgawdi l-protezzjoni li dik il-Liġi tagħti lill-ħwienet. Għax ix-xogħol ta' riċevitur tal-lottu jidħol fis-sinifikat tal-kelma mestjier li tirrikorri f'din il-liġi speċjali."*

Illi l-kwestjoni hija proprju dwar jekk in-nuqqas tar-Riċevitur mill-użu tal-banka tal-lottu għal diversi snin minħabba dak li l-intimat isejjaħ "raġuni skużanti" jammontax għal non uso.

Fis-sentenza ***Angelica mart Andre Cauchi et vs John Mallia*** *tas-27 ta' Jannar, 2005, il-Bord iddiskuta fil-fond il-kriterji sabiex jissussisti l-prinċipju ta'* non uso *fejn irid:*

i. Jgħaddi tul ta' żmien, valutabbli skont iċ-ċirkostanzi tal-każ; u
ii. Li jkun volontarju u mhux determinat minn xi ġustifikazzjoni raġonevoli.

Huwa opportun li l-Bord jagħmel referenza estensiva għal raġunament u ħsibijiet emerġenti mill-istess sentenza:

> *"Iżda anqas għandu jiġi minsi li dan il-prinċipju mhux assolut u ma joperax awtomatikament, iżda f'kull każ għandhom jitqiesu ċ-ċirkostanzi tiegħu. Il-prinċipju ma japplikax meta jkun hemm xi ġustifikazzjoni xierqa fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ u partikolarment meta ċ-ċirkostanzi jkunu tali li, inter alia verosimilment ma jagħtux lok għal dak id-deprezzament li hu a bażi tal-prinċipju."*

L-intimat isemmi l-proċeduri ta' Arbitraġġ bejn Albert Muscat u l-Maltco Lotteries Limited minħabba li s-soċjetà in kwistjoni, "imponiet ċertu kundizzjonijiet li ma kinux aċċettabbli għar-riċevitur tal-Lottu" u jressaq tali proċedura bħala ġustifikazzjoni għalfejn l-istess banka tal-lottu nżammet magħluqa għal dan iż-żmien kollu. Dwar dan ġie ppreżentat da parti tal-intimat, Protest tal-Aġent Direttur (Lotteriji) tat-13

ta' Lulju 2015 kif ukoll serje ta' emails skambjati bejn l-Avukat tal-intimat u ċ-Ċentru Malti tal-Arbitraġġ bħala provi.
Il-Bord josserva li l-Lotto Receivers Union kellha kull opportunità li pendente lite *u sakemm ikun hemm l-eżitu tal-proċeduri tal-Arbitraġġ ma kien hemm xejn milli jżomm lill-istess Union milli tassenja l-istess banka tal-lottu lil riċevitur ieħor. Di fatti kien l-istess President tal-Union, Alfred Muscat li stqarr is-segwenti in kontro-eżami:*

> *"Av: Mela int qed tikkonferma li l-banka setgħet ingħatat għal perijodu ta' sena.*
> *Xhud: Setgħet tingħata għal perijodu ta' sena.*
> *Av.: U setgħet imbagħad din is-sena tiġġedded għal perijodu sussegwenti ta' sena.*
> *Xhud: Segħtet.*
> *Av.: U minn dan ma sar xejn.*
> *Xhud: Ma sar xejn, għax aħna dehrilna li la hemm proċess il-Qorti ma kellniex nintervjenu waqt il-proċess. Dik ir-raġuni prinċipali."*

Huwa veru li l-intimat ġab din ir-raġuni jew, aħjar skużanti, iżda l-intimat kellu kull opportunità li jsib riċevitur ieħor fil-frattemp però huwa naqas li jagħmel dan bil-konsegwenza li b'għażla tal-istess intimat, il-fond mertu tal-każ odjern ilu magħluq għal diversi snin. B'kull dovut rispett il-Bord għalhekk huwa tal-fehma li tali raġuni ma tistax isservi ta' raġuni valida li tista', fil-parametri tal-liġi, tiġġustifika dan l-aġir tal-intimat u ssalva d-dritt lokatizju li huwa għandu fuq l-imsemmi fond.

F'dan il-kuntest il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza ***Helen Gulia et vs Josephine Chircop*** *tas-17 ta' Jannar, 1995 fejn il-Qorti tal-Appell saħqet:*

> *"Tul ta' żmien allura li fih il-fond inżamm magħluq u ma kienet tiġi kondotta l-ebda attività kummerċjali minnu. Tali ċirkostanzi jagħtu lok għal abbandun u allura jilleġittimaw id-dritt tal-lokatur li jieħu taħt idejh il-fond."*

Għal dawn ir-raġunijiet il-Bord qiegħed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u għall-fini ta' żgumbrament jiffissa terminu ta' żmien ta' tletin jum mil-lum. Spejjeż a karigu tal-intimat."

L-Appell

5. L-appellant is-Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Finanzi, bħala suċċessur tad-Direttur tal-Lotteriji, ippreżenta l-appell tiegħu fis-7 t'Awwissu, 2019, fejn talab lil din il-Qorti sabiex,

> *"... tirrevoka s-sentenza appellata tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-24 ta' Lulju 2019 fl-ismijiet Maria Concetta sive Connie Vella karta tal-identità numru 539837M u b'digriet tal-Bord tat-18 ta' Lulju 2018 is-soċjetà HTFM Limited (C 58164) assumiet l-atti in statu et terminis (vs) Direttur Lotteriji ġia Direttur tal-Lottu Pubbliku u b'digriet tal-Bord tat-23 t' Lulju 2019, l-atti ġew trasfużi f'isem is-Segretarju Permanenti fil-Ministeru tal-Finanzi bħala suċċessur tad-Direttur Lotteriji u konsegwentement tiċħad it-talba tar-rikorrenti appellata u tilqa' l-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-esponenti bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellata."*

6. L-appellant jgħid li jħoss ruħu aggravat bid-deċiżjoni appellata u ssolleva żewġ aggravji ewlenin: (i) valutazzjoni żbaljata mill-Bord tal-provi miġjuba quddiemu b'mod ġenerali; u (ii) interpretazzjoni żbaljata tal-liġi u l-ġurisprudenza applikabbli in materja.

L-appellant jgħid li l-appellata qiegħda titlob ir-ripreża tal-fond minħabba li l-banka tal-lottu inkwistjoni qiegħda tinżamm magħluqa. Żied jgħid li fl-eċċezzjonijiet mogħtija mill-appellant quddiem il-Bord, huwa spjega li hemm raġunijiet validi għalfejn din il-banka tal-lottu qiegħda tinżamm magħluqa, u huwa rnexxielu jipprova li l-fond huwa meħtieġ sabiex jintuża bħala banka tal-lottu. Spjega li fil-preżent hemm proċeduri ta' arbitraġġ pendenti bejn ir-riċevitur tal-lottu li l-banka tal-Lottu inkwistjoni hija ssullokata lilu u Maltco

Lotteries Limited, u jekk il-proċeduri tal-arbitraġġ jiġu deċiżi favur ir-riċevitur tal-lottu, dan ikollu dritt jibqa' jopera mill-istess banka tal-lottu, filwaqt li jekk ir-riċevitur tal-lottu jitlef, l-Union tar-Riċevituri tal-Lottu jkollha l-jedd li tassenja l-banka lil xi ħaddieħor, skont sistema ta' *seniority.* L-istess union li tirrappreżenta lir-riċevituri tal-lottu infurmat lill-appellant li f'każ li din il-banka tal-lottu ma tibqax disponibbli għar-riċevituri tagħha, dawn kienu ser ifittxu lill-appellant għad-danni. L-appellant spjega li hemm raġunijiet għalfejn din il-banka tal-lottu għalissa ma tistax tinkera lil riċevitur ieħor, u dan sabiex ma jiġux ippreġudikati l-proċeduri tal-arbitraġġ u l-jeddijiet tar-riċevitur attwali. L-appellant għamel riferiment għax-xhieda ta' Alfred Muscat, li spjega r-raġunijiet għalfejn din il-banka tal-lottu ma setgħetx tingħata lil riċevitur ieħor lanqas b'mod temporanju, u dan sabiex ma tingħatax l-impressjoni li l-Union tar-Riċevituri tal-Lottu qed tinterferixxi b'xi mod fil-proċess ġudizzjarju. L-appellant għamel riferiment għal għadd ta' *emails* li huwa rċieva mingħand l-Union tar-Riċevituri tal-Lottu u l-protest ġudizzjarju li ġie ppreżentat mill-Aġent Direttur (Lotteriji), u l-kontroprotest tal-Union tar-Riċevituri tal-Lottu, fejn huwa ġie interpellat biex ma jitlaqx il-fond mill-pussess tiegħu. L-istess union infurmat lill-appellant li jekk ir-riċevitur li kien jopera minn din il-banka tal-lottu jirbaħ il-każ li għandu ma' Maltco Lotteries Limited, huwa kien ser ikollu dritt ikompli jopera mill-istess banka tal-lottu, filwaqt li jekk jitlef, l-Union tar-Riċevituri tal-Lottu tkun tista' tassenja l-banka lil xi ħaddieħor. L-appellant ġie mwissi wkoll mill-Union tar-Riċevituri tal-Lottu li f'każ li din il-banka ma titħalliex disponibbli għar-riċevituri membri tagħha, huma kienu se jfittxuh

għad-danni. L-appellant spjega li jeżisti arranġament li kien maqbul mal-Gvern meta l-Lottu Pubbliku kien jaqa' direttament taħt il-Gvern, liema arranġament għadu fis-seħħ issa li l-Lottu qiegħed jiġi ġestit minn Maltco. Skont dan l-arranġament, meta jispiċċa riċevitur minn banka tal-lottu partikolari, hija l-union li tiddetermina min għandu jkun ir-riċevitur li jibda jokkupa din il-banka. L-appellant qal li minn dan kollu għandu jirriżulta li kien hemm raġuni ġustifikabbli għan-non-użu tal-banka tal-lottu mertu ta' dawn il-proċeduri.

B'riferiment għat-tieni aggravju mressaq minnu, l-appellant jgħid li f'dan il-każ l-għeluq tal-banka tal-lottu huwa ddettat minn ċirkostanzi li huwa m'għandux kontroll fuqhom. Jgħid li t-talba tal-appellata għar-ripreża tal-fond hija infondata peress li teżisti raġuni skużanti għan-non-użu *ai termini* tal-ġurisprudenza lokali. Qal li l-fond inżamm magħluq minħabba fil-proċeduri ta' arbitraġġ pendenti bejn ir-riċevitur tal-banka tal-lottu inkwistjoni u Maltco Lotteries Limited. L-appellant qal li huwa qiegħed ikun rinfaċċjat bil-possibilità ta' azzjoni għad-danni kontrih f'każ li huwa jkun kostrett jirrilaxxja l-fond. L-appellant għamel riferiment għal diversi sentenzi tal-Qrati tagħna li jistabbilixxu f'liema sitwazzjonijiet inkwilin ikun ġustifikat li ma jibqax jagħmel użu mill-fond mikri lilu, mingħajr ma jitlef il-jedd għall-inkwilinat tal-fond.

<u>Ir-risposta tal-appell</u>

6. Fir-risposta tal-appell tagħha, is-soċjetà appellata wieġbet li s-sentenza appellata kienet ġusta u timmerita li tiġi kkonfermata. Spjegat li t-talba tagħha

għar-ripreża tal-fond inkwistjoni kienet ibbażata fuq il-bażi li l-kerrej "uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri", u dan peress li l-fond kien qiegħed jitħalla magħluq u ma kienx qiegħed jintuża. B'riferiment għall-ewwel aggravju tal-appellant, li l-Bord għamel valutazzjoni żbaljata tal-provi b'mod ġenerali, is-soċjetà appellata għamlet riferiment għall-artikolu 24 tal-Kap. 69, fejn hemm speċifikat li m'hemmx dritt ta' appell mid-deċiżjonijiet tal-Bord abbażi tal-artikolu 9, ħlief "fuq punt ta' liġi maqtugħ mill-Bord". Is-soċjetà appellata qalet li ladarba ma jistax isir appell fuq punt ta' fatt, f'dan l-istadju ma jistax isir apprezzament mill-ġdid tal-provi, u għalhekk dan l-aggravju għandu jiġi miċħud. Is-soċjetà appellata kompliet tgħid li l-apprezzament tal-provi mill-Bord kien wieħed korrett u ġust, u l-unika konklużjoni loġika li seta' jasal għaliha l-Bord kienet li l-appellant ma pprovdiex ġustifikazzjoni valida għan-non-użu tal-fond. Is-soċjetà appellata qalet li kien Martin Spiteri stess li kkonferma fix-xhieda tiegħu, li l-fond inkwistjoni ilu ma jintuża mis-sub-inkwilin Albert Muscat minn qabel Diċembru 2014, u l-unika spjega li ta l-appellant għal dan in-non-użu kienet li s-soċjetà Maltco Lotteries Limited kienet imponiet għadd ta' rekwiżiti fuq l-imsemmi riċevitur tal-lottu u dan ir-riċevitur ma kienx qiegħed jaqbel ma' dawn l-obbligi. Is-soċjetà appellata tgħid li fl-ebda waqt tal-proċeduri ma nġabet prova tal-proċeduri tal-arbitraġġ li allegatament hemm għaddejjin bejn Albert Muscat u Maltco Lotteries Limited. Skont l-appellata, l-appellant qiegħed jikkontendi li sakemm dawn il-proċeduri ta' arbitraġġ jiġu deċiżi, il-fond inkwistjoni għandu jitħalla magħluq u dan sabiex f'każ li r-riċevitur attwali Albert Muscat jirbaħ l-

arbitraġġ, huwa jkollu d-dritt li jerġa' jibda jopera mill-fond bħala banka tal-lottu, u jekk il-fond ma jibqax disponibbli għar-riċevituri tal-lottu, l-appellant ikun qiegħed jesponi ruħu għal azzjoni għad-danni kontra tiegħu. L-appellata tgħid illi però l-ebda waħda minn dawn ir-raġunijiet ma tammonta għal ġustifikazzjoni valida biex dan il-fond jinżamm magħluq, kif fil-fatt ilu għal għadd ta' snin. Żiedet tgħid li l-għeluq ta' dan il-fond qiegħed jagħti lok għal ħsarat ikkawżati min-nuqqas ta' manutenzjoni u tiswija tal-fond, u fil-verità ma kien hemm l-ebda impediment legali bħal xi mandat ta' inibizzjoni jew xi ostakolu legali ieħor li jipprojbixxi lill-appellant milli jagħmel użu mill-fond, wara li Albert Muscat twaqqaf milli jkompli jopera mill-fond bħala riċevitur. Is-soċjetà appellata kompliet tgħid li anki f'każ li jiġi aċċettat li l-appellant huwa kostrett jopera fl-ambitu ta' sistema ta' *seniority,* huwa xorta waħda kellu mezz kif jikkonforma mal-arranġamenti eżistenti billi jikri l-banka tal-lottu għal perijodi qosra sakemm l-allegati proċeduri tal-arbitraġġ jiġu fi tmiemhom. Minflok l-appellant għażel li jżomm il-post magħluq għal dawn is-snin kollha u dan minkejja li seta' faċilment jagħżel li jonora l-kundizzjonijiet tal-kirja. Is-soċjetà appellata tgħid li l-appellant huwa żbaljat meta jgħid li l-Bord skarta għalkollox ix-xhieda ta' Alfred Muscat u ffoka biss fuq ir-risposti mogħtija minnu in kontroeżami, għaliex kuntrarjament għal dan jirriżulta li l-Bord ħa konjizzjoni tar-raġunijiet u l-ispjegazzjonijiet kollha pprovduti mill-appellant, iżda xorta waħda wasal għall-konklużjoni li ma kienx hemm raġunijiet suffiċjenti u raġonevoli sabiex in-non-użu jiġi ġustifikat, speċjalment meta jirriżulta li kien hemm soluzzjoni temporanja li ma ġietx adottata. Is-soċjetà

appellata kompliet tgħid li m'hemm l-ebda ġustifikazzjoni raġonevoli għan-non-użu meta inkwilin ta' post jissulloka kirja u sussegwentement jiġġustifika n-nuqqas ta' użu ta' post billi jgħid li għalkemm is-sub-inkwilin attwali ġie mwaqqaf milli jopera mill-fond, huwa ma jħossx li jista' juża l-fond jew jissullokah lil xi ħaddieħor, għaliex jibża' li l-imsemmi sub-inkwilin ifittxu għad-danni. Is-soċjetà appellata tgħid li fi kwalunkwe każ ir-relazzjoni tagħha kienet mal-inkwilin oriġinali, u għalhekk sta għall-appellant li jassigura li is-sub-inkwilin jikkonforma mal-kundizzjonijiet tal-kirja f'kull stadju. Is-soċjetà appellata żiedet tgħid li l-unika relazzjoni tagħha hija mad-Direttur tal-Lottu Pubbliku, u għalhekk dan ma jistax juża r-raġunijiet mogħtija mis-sub-inkwilin tiegħu, jew mir-riċevitur tal-banka tal-lottu, jew mill-Union tar-Riċevituri tal-Lottu jew minn xi ħaddieħor, sabiex jiġġustifika n-nuqqasijiet tiegħu.

B'riferiment għat-tieni aggravju tal-appellant, is-soċjetà appellata wieġbet li minkejja li l-appellant jgħid li l-Bord għamel interpretazzjoni żbaljata tal-liġi u l-ġurisprudenza applikabbli, l-appellant jonqos milli jgħid b'liema mod il-Bord għamel interpretazzjoni żbaljata tal-liġi u tal-ġurisprudenza. B'riferiment għad-deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna li għamel riferiment għalihom l-appellant, is-soċjetà appellata tgħid li l-fatti ta' wħud mill-kawżi ċċitati huma ferm differenti minn dawk tal-proċeduri odjerni, bħad-deċiżjonijiet f'każijiet ta' anzjani li jmorru jgħixu ma' wliedhom għal raġunijiet ta' saħħa, fejn il-Qorti kkonkludiet li f'dawn iċ-ċirkostanzi ma jistax jingħad li l-inkwilin ikun sab akkomodazzjoni alternattiva. F'dan il-każ, il-kirja hija waħda ta' fond kummerċjanli, u l-appellant bħala inkwilin ma kellu ebda raġuni għalfejn iħalli l-fond mhux użat.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellanta fid-dawl tar-risposta tas-soċjetà appellata u tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fid-deċiżjoni appellata.

L-Ewwel Aggravju: valutazzjoni żbaljata tal-provi miġjuba b'mod ġenerali

7. L-appellant isostni li l-Bord naqas milli jagħmel valutazzjoni korretta tal-provi miġjuba quddiemu, u dan għaliex mill-provi kellu jirriżulta li kien hemm raġunijiet validi għalfejn il-banka tal-lottu inkwistjoni kienet qiegħda tinżamm magħluqa. L-appellant isostni li l-fond inkwistjoni huwa meħtieġ sabiex jibqa' jintuża bħala banka tal-lottu, u sakemm jiġu fi tmiemhom il-proċeduri ta' arbitraġġ pendenti bejn ir-riċevitur tal-lottu li kien jopera l-banka qabel din ingħalqet, u Maltco Lotteries Limited, dan il-fond ma jistax jiġi sullokat lil xi riċevitur ieħor. Spjega li f'każ li l-proċeduri tal-arbitraġġ pendenti jiġu deċiżi favur ir-riċevitur attwali, dan ser ikollu dritt li jopera mill-banka inkwistjoni, filwaqt li jekk ir-riċevitur attwali jitlef fil-proċeduri tal-arbitraġġ, l-Union tar-Riċevituri tal-Lottu jkollha jedd tassenja l-banka mill-ġdid lil xi riċevitur ieħor skont sistema ta' *seniority* maqbula bejn il-Union u Maltco Lotteries Limited. Qal li mill-provi prodotti quddiem il-Bord, il-konklużjoni loġika li kellu jasal għaliha l-Bord ma kellhiex tkun li n-nuqqas ta' użu tal-fond ma kienx ġustifikat.

Is-soċjetà appellata wieġbet li appell minn deċiżjonijiet tal-Bord għandhom ikunu regolati minn dak li jipprovdi l-artikolu 24 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u f'dan il-każ appell dwar il-fatti tal-każ m'għandux jiġi ammess. Żiedet tgħid li minkejja dan, l-evalwazzjoni tal-provi miġjuba quddiem il-Bord kellha twassal għall-konklużjoni li n-nuqqas ta' użu tal-fond min-naħa tal-appellant mhuwiex ġustifikat.

Il-Qorti tibda billi tirrileva li f'dan il-każ kien hemm kuntratt ta' kera bejn l-awtriċi fit-titolu tas-soċjetà appellata u l-appellant, bil-ħsieb li l-fond inkwistjoni jintuża bħala banka tal-lottu. Jirriżulta għalhekk li l-liġi li tirregola dan il-ftehim bejn il-partijiet hija l-liġi li tirregola relazzjonijiet lokatizji, partikolarment l-artikolu 9 tal-Kap. 69, li jelenka liema huma l-każijiet fejn talba għar-ripreża ta' fond mis-sid tista' tiġi milqugħa, fosthom sitwazzjonijiet fejn il-kera ma tkunx qiegħda titħallas puntwalment, jew fejn l-inkwilin ikun ikkawża ħafna ħsara fil-fond, jew fejn il-kundizzjonijiet tal-kiri ma jkunux ġew osservati, jew il-fond ma jkunx qiegħed jintuża għall-iskop li għalih ikun inkera. Dan mhux każ fejn fond ikun ġie esproprjat mingħand sid privat sabiex jintuża għal skop pubbliku, iżda huwa każ fejn fond inkera mingħand il-privat bil-ħsieb li jintuża bħala banka tal-lottu. Huwa għalhekk li fejn ikun ġie stabbilit li hemm ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja jew tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-inkwilin m'għandu l-ebda jedd awtomatiku li jibqa' jiddetjeni l-fond għal żmien indefinit, kif donnu qiegħed jippretendi li għandu l-jedd jagħmel l-appellant f'dawn il-proċeduri. L-appellant jikkontendi li l-Bord wasal għal

konklużjoni żbaljata għaliex mill-provi kellu jirriżulta li hemm raġunijiet ġustifikati għalfejn il-banka tal-lottu inkwistjoni qiegħda tinżamm magħluqa, in vista taċ-ċirkostanzi partikolari tar-riċevitur li kien jopera din il-banka, li spiċċa fi proċeduri ta' arbitraġġ ma' Maltco Lotteries Limited. L-appellant isostni li huwa għandu dritt li jibqa' jżomm il-pussess tal-fond, sabiex f'każ li l-proċeduri tal-arbitraġġ ikollhom eżitu favorevoli għar-riċevitur, dan ikun jista' jaħdem mill-banka, filwaqt li f'każ li l-eżitu ma jkunux favorevoli għar-riċevitur, il-Union tar-Riċevituri tal-Lottu tkun tista' tassenja dan il-fond lil xi riċevitur ieħor skont sistema ta' allokazzjoni bbażata fuq is-*seniority.* L-appellant għalhekk qiegħed jippretendi li jkompli jiddetjeni dan il-fond u jħallih magħluq b'mod indefinit sakemm jiġu fi tmiemhom il-proċeduri li hemm pendenti bejn terzi, u li huma *res inter alios acta* għall-proċeduri odjerni bejn il-partijiet.

Il-Qorti tirrileva li dak li jrid jiġi stabbilit f'dawn il-proċeduri huwa jekk hemmx ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja b'tali mod li jiġġustifikaw it-talba tas-soċjetà appellata għar-ripreża tal-fond. X'jista' jiġri wara li dawn il-proċeduri jinġiebu fi tmiemhom, u x'konsegwenzi jista' jkun hemm għall-appellant fil-konfront ta' terzi li huwa qiegħed jallega li għandu obbligi kontrattwali magħhom, huwa immaterjali għal dak li jrid jiġi deċiż f'dawn il-proċeduri. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ m'hemm l-ebda raġuni valida u ġustifikabbli għalfejn dan il-fond tħalla magħluq u inutilizzat għal tant snin. L-appellant ma kellu l-ebda impediment legali, bħall-effetti ta' xi mandat ta' inibizzjoni fuqu li jżommuh milli jippermetti lil terzi jutilizzaw il-fond, u r-raġuni mogħtija, jiġifieri dik li ma xtaqx

li jiġu ppreġudikati l-jeddijiet tar-riċevitur attwali, m'għandhiex mis-sewwa, għaliex il-Qorti ma tarax għalfejn l-appellant kellu jkun aktar preokkupat bil-preġudizzju li jista' jsofri dan ir-riċevitur, milli bil-konsegwenzi li jkollu jaffaċċja hu f'każ li jiġi deċiż li qiegħed jikser il-kundizzjonijiet tal-kirja. Mill-provi ma jirriżultax li hemm ġustifikazzjoni għalfejn il-fond inżamm magħluq għal dawn is-snin kollha, u jekk l-appellant ried jevita sitwazzjoni bħal dik odjerna, ma kien hemm xejn x'ixekklu milli jissulloka l-fond inkwistjoni lil riċevitur ieħor. Iż-żamma ta' fond bħal dan magħluq għal perijodu ta' aktar minn sitt snin, seta' jwassal għal ħsarat strutturali fil-fond, b'dannu għas-sidien attwali tiegħu. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak stabbilit minn din il-Qorti kif diversament preseduta f'deċiżjoni tal-1 ta' Novembru, 2006, fl-ismijiet **Emanuela sive Emily Aquilina *vs.* Ian Griscti**, fejn inkiteb illi:

"Hi vera u proprja obbligazzjoni tal-kerrej li jisserva bil-ħaġa mikrija lilu bid-diliġenza tal-*bonus paterfamilias,* u fil-limiti u għall-użu determinat mill-kuntratt ta' ftehim (Artikolu 1554(a), Kodiċi Ċivili). Il-vjolazzjoni ta' din l-obbligazzjoni tista' sservi b'diversi modi. Ad eżempju, meta l-fond jitħalla traskurat u mhux ikkustodit jew ikkonservat kif jixraq jew meta dan ma jkunx qed jintuża kif suppost jew skont id-destinazzjoni tiegħu. Il-konsegwenza ta' tali vjolazzjoni, fejn tokkorri, hi dik tar-riżoluzzjoni u ħall tal-kuntratt (Artikolu 1555 (1), Kapitolu 16) jew iċ-ċessar tat-tiġdid tal-kirja meta din tkun fil-fażi ta' rilokazzjoni (Art. 9(a), Kapitolu 69). Kwantu għall-operattività ta' din l-istess obbligazzjoni din tibqa' tali fid-durata sħiħa tar-rapport lokatizju. Dan, indipendentement, mill-obbligu legali stabbilit fl-artikolu 1559 Kodiċi Ċivili riferibbilment għar-restituzzjoni tal-ħaġa lura fl-istat li jkun irċeviha. Kwantu għall-kontenut tagħha din hi dipendenti fuq il-kundizzjonijiet imposti fil-ftehim skont il-volontà reċiproka tal-kontraenti;

Issa d-diliġenza insita fl-obbligazzjoni surriferita li jippreċiża l-artikolu tal-liġi 1554(a) ma għandhiex konnessjoni biss ma' kwestjoni ta' dannu materjali fil-ħaġa lokata iżda

> għandha evidentement rabta mal-preġudizzju illi t-trasgressjoni tagħha ġġib lis-sid. Hekk fil-każ ta' non-uso l-ġurisprudenza prevalenti hi fis-sens illi din, oltre li tintegra per se inadempjenza kontrattwali, iġġib dannu u deprezzament lill-fond u allura, wisq naturali, preġudizzju lill-istess lokatur."

F'dan ir-rigward, l-appellant mhux korrett lanqas li jargumenta li huwa għandu bżonn dan il-fond għal skop pubbliku, għaliex hawn non si tratta tal-liġi li tirregola l-esproprju, iżda ta' relazzjoni bejn sid u inkwilin u minn kuntratt lokatizju. Minħabba dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li dan l-aggravvju mhuwiex mistħoqq u qiegħda tiċħdu.

It-tieni aggravju: interpretazzjoni żbaljata tal-liġi u l-ġurisprudenza applikabbli

L-appellant jinsisti li l-banka inkwistjoni ngħalqet għal raġunijiet li huwa m'għandu ebda kontroll fuqhom, u li jeżistu raġunijiet li jiskużaw dan in-non-użu. Għal darb'oħra jgħid li l-fond inżamm magħluq minħabba l-arbitraġġ li hemm pendenti bejn ir-riċevitur tal-lottu li kien jopera minn din il-banka u Maltco Lotteries Limited, u huwa qiegħed f'sitwazzjoni fejn jekk jirrilaxxja l-fond ser jiġi mfittex għad-danni. Jgħid li f'dan ir-rigward il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna hija kostanti u ċċita diversi sentenzi bl-istanzi fejn il-Qrati tagħna kkonkludew li n-nuqqas ta' użu ta' fond kien ġustifikat.

Is-soċjetà appellata wieġbet li l-appellant xorta waħda qiegħed jonqos milli jgħid b'liema mod fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern il-Bord għamel interpretazzjoni żbaljata tal-liġi u tal-ġurisprudenza.

Huma diversi d-deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna li jitkellmu dwar in-non-użu ta' fond mikri u liema huma s-sitwazzjonijiet ġustifikabbli f'għajnejn il-liġi fejn fond mikri jista' ma jintużax għal perijodu ta' żmien. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Mary Borg *vs.* Invicta Limited**[1] inkiteb illi:

> "… huwa ferm paċifiku illi l-premessa tan-non-użu hi kawżali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa prinċipju aċċettat fid-duttrina u fil-ġurisprudenza kopjuża tagħna fuq is-suġġett illi l-kerrej li ma jużax il-post ma jkunx qed jużah skont id-destinazzjoni tiegħu. Dan in bażi għall-insenjament tal-Laurent *"non si usa della cosa seonda la sua destinazione non usandone."* (Ara Kollez. Vol. XXXIV P.I p. 164; Vol.XXXVI P.1 p. 141 u Vol. XLV P.1 p. 196).

Minkejja dan, minn dejjem ġie meqjus ukoll li,

> "… l-iskop tal-liġi mhux dak li jivvantaġġja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruħu minn kull ċirkostanza, anke l-iżjed żgħira u ġenwina biex jippriva lill-inkwilin mit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija." (Kollez.Vol. XXXIII P.I pg. 181; Vol. XXXVI P.I pg. 164 u Vol. XXXIX P.1 pg. 279).

F'deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell tal-21 ta' Diċembru 1966, fl-ismijiet **George Portelli *vs.* Modesta Briffa**, il-Qorti qalet illi n-non-użu ma jridx ikun volontarju imma dovut għal xi raġuni irresistibbli.

Is-sentenza fl-ismijiet **Rosina Micallef et *vs.* Alfred Bilocca et** kienet tittratta mertu simili għal dak odjern[2], fejn inkiteb illi:

---

[1] App. Ċiv. Inf. 04.12.2004.
[2] App. Ċiv. Inf. 10.05.2006.

"… ma jista' qatt ikun dubitat f'materja ta' lokazzjonijiet illi obbligu primarju tal-kerrej hu dak li juża l-ħaġa mikrija lilu skont id-destinazzjoni miftehma jew stabbilita u li jisserva b'dan l-użu skont id-diliġenza tal-*bonus paterfamilias.* Rigwardat mill-perspettiva tas-sid in-non-użu jikkostitwixxi inadempjenza kontrattwali, kemm għax dan iġib deprezzament ekonomiku tal-fond kemm għax jonqos il-mezz tal-konservazzjoni tiegħu. Mill-ottika tal-kerrej, ikun ifisser li l-fond mikri ma għadx għandu utilità għalih u allura l-għeluq tiegħu jew in-nuqqas ta' użu minnu jikkostitwixxu abbuż. Ovvjament jispetta lil ġudikant fil-mertu l-apprezzament tal-importanza ta' dan l-inadempiment għall-fini tal-pronunzjament fuq l-oġġett tat-talba.

…

Hemm imbagħad osservazzjoni oħra li trid issir. Ma jirriżulta minn imkien mill-provi illi fis-snin kollha li l-fond dam magħluq ittieħdu xi miżuri biex il-merce maħżuna fih almenu tinbiegħ permezz tal-operat ta' ħaddieħor. Raymond Bilocca, iben l-intimat, filwaqt li ddikjara li kieku l-liċenzja tinqaleb fuqu hu kien jista' jagħmel dak in-negozju, b'danakollu baqa' ma ssemmiex jekk għamilx xi tentattivi konkreti versu dan l-iskop. Ġie rimarkat fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Concetta Zammit Lupi et *vs* Joseph La Rosa de Cristoforo et**, Appell, 12 ta' Diċembru 1996, u fejn ukoll, ġiet allegata raġuni ta' mard, illi, "il-Qorti ma tarax għaliex is-sub-inkwilina ma setgħetx tieħu dawk il-miżuri biex tassigura li l-ħanut ikun miftuħ permezz tal-operat ta' ħaddieħor." Anke minħabba dan in-nuqqas din il-Qorti ma ssibx ġustifikazzjoni serja għan-non-użu, fuq firxa apprezzabbli ta' snin, tal-fond lokat."

Din il-Qorti hija tal-fehma li f'dan il-każ ukoll, l-għeluq tal-fond għal perijodu ta' aktar minn sitt snin, bl-ebda mod ma tista' titqies li hija ġustifikabbli, u dan għaliex l-appellant seta', kieku ried, isib soluzzjoni, anke jekk temporanja sabiex il-banka inkwistjoni ma titħalliex magħluqa. Mill-provi ma jirriżultax li kien hemm xi raġuni ġustifikabbli jew xi impediment legali sabiex din il-banka titħalla magħluqa, u għalhekk il-fatt li din tħalliet magħluqa għal dawn is-snin kollha bl-ebda mod ma jista' jiġi ġġustifikat. Għal dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti qiegħda tqis li anki it-tieni aggravju tal-appellant mhuwiex

ġustifikat u tiċħdu, għaliex ma jirriżultax li l-Bord għamel interpretazzjoni żbaljata tal-liġi jew tal-ġurisprudenza applikabbli għall-każ.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tiċħad l-aggravji kollha sollevati mill-appellant, tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha, inkluż it-terminu li fih l-appellant għandu jiżgombra mill-fond.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur