Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef A. Ellul

Appell numru: 76/2015

Maria Concetta sive Connie Vella (appellata)

Vs

Direttur Lotteriji gja Direttur tal-Lottu Pubbliku (appellanti)

18 ta' April, 2017.

1. Ir-rikorrenti harrket lill-intimat quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera u talbet li tigi awtorizzata ma ggeddidx il-kirja tal-fond sebgha u sittin (67), Triq San Duminku, Sliema lill-intimat ghar-raguni li m'huwiex jaghmel uzu mill-fond u hallieh maghluq (artikolu 9(a) tal-Kap. 69).

2. L-intimat ta eccezzjoni preliminari li:

"Illi preliminarjament dan l-Onorabbli Bord huwa inkompetenti ratione materiae stante li kif jistabbilixxi 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 tal-artikolu 9 ukoll, ma jghoddux ghall-fondi li huma tal-Gvern jew amministrati minnu, kif ukoll il-fond mehtieg mill-Gvern ghal skop ta' utilita pubblika".

3. B'sentenza tal-20 ta' Ottubru, 2016, il-Bord cahad l-ewwel eccezzjoni.

4. L-intimat appella ghaliex ma qabilx mal-mod kif il-Bord interpreta l-ligi.

5. Ir-rikorrrenti wiegbet fejn tat ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jigi michud.

6. L-artikolu 8 tal-Kap. 69 jipprovdi:

> *"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".*

7. Fir-rikors tal-appell, l-intimat argumenta:

> *"Illi kif inghad car fil-fatti fil-qosor il-Gvern ta' Malta jikri minghand l-intimata appellata, imbaghad jissulloka lir-ricevituri tal-lottu, jigbor il-kera minghand ir-*

ricevituri tal-lottu u jhallas il-kera lill-intimata appellata. Jekk din m'hijiex amministrazzjoni, l-appellanti ma jafx x'tista tissejjah".

8. Fil-fehma tal-qorti l-intimat qieghed jinterpreta l-artikolu 8 b'mod zbaljat. Ir-regola generali hi li sabiex sid il-kera jiehu lura l-pussess ta' fond fit-tmiem il-kirja, ikollu jitlob l-awtorizazzjoni tal-Bord. Subinciz (2) hi l-eccezzjoni ghar-regola generali. Pero' fil-kaz in ezami, sid il-kera m'huwiex il-Gvern izda r-rikorrenti. Ghalhekk l-argument tal-intimat li huwa jamministra l-fond, m'huwiex rilevanti.

9. Fir-rikors tal-appell saret riferenza ghas-sentenza **Godfrey Gialanze et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet** tal-15 ta' Ottubru, 2013 fejn il-Prim'Awla qalet:

> *"Minn qari tal-artikoli 8(2) u 12 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jirrizulta li l-Gvern, bhala sid ta' proprjeta` mikrija, jista' jaghzel fid-diskrezzjoni assoluta tieghu, li ma jgeddidx dik il-kirja u jaghti l-congedo relattiv. Ghal dan ma hemmx bzonn ta' raguni, sew jekk qed jaghmel dan ghal skop ta' utilita' pubblika, sew ghal ragunijiet ohra. Lanqas hu l-kaz li jipprova xi ksur da parti tal-inkwilin tal-obbligazzjonijiet tieghu kif hu mahsub fl-artikolu 9(a) tal- Kap.69, liema raguni ghandu jinghata fejn il-proprjeta `mhix proprjeta' tal-Gvern".*

Pero' din is-sentenza m'hijiex ta' konfort ghat-tezi tal-intimat, gialadarba fil-kaz tal-lum id-Dipartiment gie mharrek bhala inkwilin u mhux id-Dipartiment harrek bhala sid il-kera.

10. L-intimat ghamel ukoll riferenza ghas-sentenza **Louis Vella et vs Direttur tal-Lottu Pubbliku** tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tat-8 ta' Mejju, 2001, u qal li f'dik is-sentenza gie kkonfermat li l-Gvern igwadi mill-protezzjoni tal-Kap. 69 bhala kull inkwilin iehor. Fis-sentenza l-qorti qalet:

> *"Fil-kaz taht ezami, l-Art. 14 tal-Kap. 69 kien car fis-sens li z-zidiet fil-kera setghu jigu awtorizzati biss mill-Bord Li Jirregola l-Kera li jezisti 'biex jipprotegi lill-inkwilin kontra l-forzi tas-suq'. Il-qorti ssibha difficli biex tivvizwalizza lill-Gvern bhala vittma innocent li jehtieg protezzjoni legali kontra l-forzi tas-suq, anke jekk certament il-Gvern ukoll seta' jivvanta almenu l-istess protezzjoni daqs kull inkwilin iehor fir-relazzjoni kuntrattwali li jaghmel ma terz lokatur".*

Jekk il-Gvern bhala inkwilin igawdi l-protezzjoni tal-Kap. 69, daqstant iehor mela sid il-kera ghandu dritt li jinvoka dik il-ligi sabiex jiehu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem il-kiri minhabba xi raguni li tissemma f'dik il-ligi specjali.

11. Inoltre, kif tajjeb osservat ir-rikorrenti, bl-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009,

> *"Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu* ***kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta'*** *fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta'* ***fond kummerċjali.*** *Kirjiet oħra*

jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'".

12. Ghal dak li jirrigwarda r-riferenza li l-intimat ghamel ghall-artikolu 12 tal-Kap. 69, l-eccezzjoni preliminari ma gietx bazata fuq dik id-disposizzjoni. F'kull kaz dik id-diposizzjoni wkoll qeghda tipprovdi ghall-kazijiet meta sid il-kera jista' jiehu lura l-pussess ta' hanut. Fis-sentenza **John Geranzi Limited vs Kummissarju tal-Artijiet** tas-27 ta' Jannar 2017, il-Qorti tal-Appell (Superjuri) spjegat dik id-disposizzjoni b'dan il-mod:

> *"Fil-fatt l-art. 12 jippermetti lill-gvern illi, bla ma jkollu jitlob il-permess tal-Bord li jirregola l-Kera,* ***ma jġeddidx kiri ta' ħanut*** *meta dak il-ħanut i. ikun tal-gvern, jew ii. ikun amministrat mill-gvern, jew iii. ikun xort'oħra meħtieġ mill-gvern għal skop ta' utilità pubblika. Huwa biżżejjed li tkun sodisfatta waħda biss minn dawn il-kondizzjonijiet. Din l-interpretazzjoni hija konformi mal-art. 8, li jgħid illi d-disposizzjonijiet tiegħu ma jolqtux "fondi li huma tal-Gvern jew amministrati minnu", irrispett-ivament humiex ħwienet jew le; l-art. 12 iżid kategorija oħra fil-każ ta' ħwienet, i.e. ħwienet li bla ma jkunu tal-gvern jew amministrati minnu jkunu iżda meħtieġa għal skop ta' utilità pubblika".*

Fil-kaz in ezami l-gvern m'huwiex sid il-kera li ma jridx iggedded il-kiri izda hu inkwilin li gie mharrek minn sid il-kera.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-intimat. Tordna li l-atti jintbaghtu minnufih lura quddiem il-Bord Li jirregola l-Kera sabiex jissokta bis-smiegh tal-kawza.

Anthony Ellul.