



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors numru 56/2015

**Kummissarju tal-Artijiet u
b'ordni tal-Bord tal-1 ta' Frar
2018, l-isem "Kummissarju tal-
Artijiet" jigi sostitwit bl-isem
"Awtorita' tal-Artijiet"**

vs

**Anthony Bone (ID6263M) u
martu Rita Bone (ID7258M) u
Albert Bone (ID246831M) u
martu Yolanda Bone**

Illum, l-01 ta' Frar 2018

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi l-intimati jikru minghand l-attur il-fond/snack bar fil-kumpless tal-Imsida Marina, maghruf bhala Ristorante La Vela, liema kirja bdiet b'effett mis-7 ta' Gunju 1991, u ghal liema fond l-intimati obbligati jhallsu kera fl-ammont ta' elfejn, hames mija u tnejn u sittin ewro u wiehed u tletin centezmu (€2562.31) kull sitt xhur.

2. Illi wahda mill-klawsoli tal-kuntratt ta' kiri viginti bejn il-partijiet tistipula illi:

“il-kerrej ma jista' bl-ebda mod johloq drittijiet reali jew personali favur terzi fuq il-post lilu mikri, jew jissulloka jew jassenja l-kirja, jew jidhol f'xi ftehim ma terzi ta' gestjoni, operazzjoni jew 'management', jew b'xi mod jippermetti lil terzi milli jiggstixxi l-azjenda jew in-negozju”.

3. Illi b'zieda ma' dan, il-klawsola numru 8.2 tal-ftehim tal-kirja originali tistabilixxi hekk:

“B'zieda mad-drittijiet l-oħra li għandu l-Gvern skont xi wahda mill-kundizzjonijiet t'hawnhekk, il-Gvern ikollu l-jedd li jtemm din il-kirja jekk il-kerrej jagħmel xi haga bi ksur jew jonqos li jagħmel xi wahda mid-dispozzjonijiet ta' kull wahda mill-kundizzjonijiet ta' hawn fuq jew ta' kull kundizzjoni oħra li huwa ntrabat li josserva, u, f'kull kaz, il-kirja tintemm malli jew minn dik id-data, kif jiddikjara l-Kummissarju tal-Artijiet jew xi haddiehor għalih, ukoll b'mezz ta' ittra u mingħajr il-htiega ta' att gudizzjarju.”

4. Illi nonostante li l-intimati huma mgħarrfa tajjeb bil-konsegwenza ta' ksur ta' xi wahda mill-kundizzjonijiet tal-kirja tagħhom, u senjalament, ir-restrizzjoni imposta fuqhom li ma jistghux jissullokaw il-fond mikri lilhom, huma ssullokaw dan il-fond lil terzi, u dan minkejja li kienu jafu li sullokazzjoni jew ftehim ta' sbuhija jew ftehim dwar l-avvjament ta' dan il-fond tista' tirrizulta fit-terminazzjoni tal-kirja, u minkejja li gew debitament interpellati sabiex ma jippersistux bl-agir illegali tagħhom, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

5. Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premissi u dawk li ghad jirrizultaw waqt is-smigh tal-kawza ,il-konvenuti ghandhom jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara illi huma kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja meta ssullokaw il-fond in kwistjoni;
2. Tiddikjara illi dan l-agir wassal ghat-terminazzjoni tal-kuntratt tal-kiri li huma kienu jgawdu minghand il-Kummissarju tal-Artijiet;
3. Bhala konsegwenza ghal dan, tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mis-sit in kwistjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati Anthony u martu Rita Bone li tghid hekk:

1. Illi Albert Bone jigi missier Anthony Bone u ilu mejjet hafna snin;
2. Illi l-atturi gia kienu ittentaw itemmu din il-kirja b'kawza ohra li erronjament infethet quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili. Dik il-kawza intilfet mill-atturi peress li l-istess Prim Awla ma kelliex kompetenza tisma' l-kaz li kien jaqa' fil-kompetenza ta' dan it-Tribunal. Intant però f'dik il-kawza l-unika premessa biex issostni it-talba kienet dik li l-konvenuti ma kienux qed ihallsu l-kera. Il-premessa dwar is-sullokazzjoni li qed issir issa f'din il-kawza ma kinitx saret minkejja li l-attur kien gia jaf il-fatti li qed jesponi fil-kawza odjerna

3. Illi l-atturi ma jistghux jitolbu tmiem ta' kuntratt minghajr ma jipprezentaw kopja tal-istess kuntratt.
4. Illi l-atturi qed jittamaw itemmu il-kuntratt ghaliex qed jallegaw li l-konvenut qed jissulloka il-fond minghajr il-permess tal-istess atturi. Minhabba f'din l-allegazzjoni li l-konvenuti kienu qed jissullokaw il-fond, l-atturi bil-fomm kienu indikaw li huma ma kienux lesti jaccettaw aktar kera minn ghand il-konvenut; Intant però jirrizulta mid-dokumenti annessi illi l-atturi kienu ilhom jafu sa mis-sena 2010 li il-fond de quo kien qed jigi operat minn haddiehor – u minkejja dan l-gharfien huma baqghu jaccettaw il-kera u sahsitra anke' talbu ghal kera ulterjuri li kienet qed issir dovuta maz-zmien kif ser jigi ppruvat. Ghalhekk qed jigi eccepit li kien hemm kunsens tacitu ghal din l-allegata sullokazzjoni.
5. Illi fil-fatt mhux talli l-attur kien jaf b'din is-sullokazzjoni talli l-istess attur alloka lil Michelle Muscat u l-kumpanija taghha zewgt ikmamar biswit il-fond de quo sabiex din tkun tista' tespandi il-kcina tal-istess fond . Ghalhekk hu evidenti li kien hemm kunsens esplicitu jew tacitu tal-allegata sullokazzjoni.
6. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ma jistghux jigu milqugha.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' l-provi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tal-14 ta' Dicembru 2016.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati tas-06 ta' Frar 2017.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrent qed jitlob l-izgumbrament tal-intimati mill-imsemmi fond minhabba ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja u senjatement sullokazzjoni tal-fond lil terzi.

Illi minkejja li l-kawza hija kontra erba' persuni kienu biss Anthony u martu Rita Bone li prezentaw risposta u kkontestaw din it-talba.

Illi ghalhekk l-intimati l-ohra huma kontumaci ghaliex qatt ma kkontestaw it-talba tar-rikorrent. Illi l-intimati l-ohra ddikjaraw fir-risposta taghhom li l-intimat Albert Bone ilu mejjet hafna snin. Illi ghalhekk fil-kontumacja tal-eredi tieghu, jekk hemm ohrajn ghajr l-intimat Anthony Bone, u fil-kontumacja ta' martu Yolanda Bone l-Bord qed jilqa' t-talbiet rikorrenti fil-konfront ta' l-istess u ghall-fini ta' zgumbrament ai termini tal-kuntratt bejn il-partijiet esebit bhala Dok KTA a folio 32 et sequitur tal-process, jordna li l-izgumbrament ikun immedjat.

Illi fir-rigward tal-intimati l-ohra Anthony Bone u Rita Bone, mill-provi prodotti jirrizulta ampjament illi l-intimati kissru l-kundizzjonijiet tal-kuntratt. L-intimati jeccepixxu illi r-rikorrent kien jaf b'dak li kien ghaddej ma' Michelle Muscat u nonostante dan kien qed jaccetta l-keraminn ghand l-intimati. U ghalhekk ir-rikorrent jigi li ta l-kunsens tacitu tieghu ghal tali sullokazzjoni. L-intimati jaqblu illi fil-fatt il-gestjoni tal-fond kienet digà mghoddija lil Michelle Muscat izda jghidu li dan kien

fuq operations agreement. Illi din is-sottomissjoni tal-intimati tfalli fuq zewg binarji: (1) ma ngabet l-ebda prova mill-intimati tal-allegat hlas tal-kera anzi ghall-kuntrarju mid-Dokument TB1 et sequitur tal-process a folio 48 jirrizulta li mill-24 ta' Marzu 2011 ma thallset l-ebda kera u ghalhekk ma setax kien hemm il-kunsens tacitu tar-rikorrent u (2) l-intimati ma gabu l-ebda prova ta' l-allegat operations agreement. Illi ghalhekk dawn l-eccezzjonijiet tal-intimati ma jistghux jigu milqugha.

Il-Bord iqis illi ghalhekk fil-waqt illi r-rikorrenti ressqu bizzejjed provi biex jippruvaw li kien hemm sullokazzjoni, l-intimati ma resqu l-ebda prova biex jirribattu din il-kawzali.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qiegħed jilqa' t-talbiet tar-rikorrent u għall-fini ta' zgumbrament ai termini tal-istess kuntratt jordna li l-izgumbrament ikun immedjat. Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Stante illi fil-mori tal-proceduri l-isem tar-rikorrent inbidel u sar Awtorità ta' l-Artijiet, il-Bord jordna s-sostituzzjoni fl-isem tar-rikorrent, kull fejn hemm bzonn.

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

(ft) Angelo Buttigieg

Deputat Registratur