

Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 56/2015

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

Vs

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

14 ta' Mejju, 2018.

1. Permezz ta' rikors maħluf ipprezentat fit-2 ta' Ġunju 2015 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-Kummissarju tal-Artijiet talab l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond magħruf bħala *Ristorante La Vela* minħabba l-allegat ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja meta ssullokaw il-fond lil terzi, liema allegat ksur skontu wassal għat-terminazzjoni tal-kuntratt tal-kiri li huma kienu jgawdu mingħandu. Ir-rikors promutur jaqra' kif ġej:

1. *Illi l-intimati jikru mingħand l-attur il-fond/snack bar fil-kumpless tal-Imsida Marina, magħruf bħala Ristorante La Vela, liema kirja bdiet b'effett mis-7 ta' Ġunju 1991, u għal liema fond l-intimati obbligati jhallsu kera fl-ammont ta' elfejn, ħames mija u tnejn u sittin ewro u wieħed u tletin ċenteżmu (€2562.31) kull sitt xhur.*
2. *Illi waħda mill-klawsoli tal-kuntratt ta' kiri vigenti bejn il-partijiet tistipula illi: "il-kerrej ma jista' bl-ebda mod joħloq 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' ġestjoni, operazzjoni jew 'management', jew b'xi mod jippermetti lil terzi milli jiġġestixxi l-azjenda jew in-negozju".*
3. *Illi b'zieda ma' dan, il-klawsola numru 8.2 tal-ftehim tal-kirja oriġinali tistabbilixxi hekk: "B' zieda mad-drittijiet l-oħra li għandu l-Gvern skont xi waħda mill-kundizzjonijiet t' hawnhekk, il-Gvern ikollu l-jedd li jtemm din il-kirja jekk il-kerrej jagħmel xi ħaġa bi ksur jew jonqos li jagħmel xi waħda mid-*

dispozizzjonijiet ta' kull waħda mill-kundizzjonijiet ta' hawn fuq jew ta' kull kundizzjoni oħra li huwa ntrabat li josserva, u, f' kull każ, il-kirja tintemm malli jew minn dik id-data, kif jiddikjara l-Kummissarju tal-Artijiet jew xi ħaddiehor għalih, ukoll b'mezz ta' ittra u mingħajr il-ħtieġa ta' att ġudizzjarju."

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 jistgħux jissullokaw il-fond mikri lilhom, huma ssullokaw dan il-fond lil terzi, u dan minkejja li kienu jafu li sullokazzjoni jew ftehim ta' sħubija jew ftehim dwar l-avvjament ta' dan il-fond tista' tirriżulta fit-terminazzjoni tal-kirja, u minkejja li ġew debitament interpellati sabiex ma jippersistux bl-aġir illegali tagħhom, il-konvenuti baqgħu inadempjenti.*
5. *Għaldaqstant għar-ragunijiet premessi u dawk li għad jirriżultaw waqt is-smiġħ tal-kawża, il-konvenuti għandhom jgħidu għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:*
 1. *Tiddikjara illi huma kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja meta ssullokaw il-fond in kwistjoni;*
 2. *Tiddikjara illi dan l-aġir wassal għat-terminazzjoni tal-kuntratt tal-kiri li huma kienu jgawdu mingħand il-Kummissarju tal-Artijiet;*
 3. *Bħala konsegwenza għal dan, tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti mis-sit in kwistjoni.'*

2. L-intimati Anthony u martu Rita Bone wiegħbu kif ġej:

1. *Illi Albert Bone jiġi missier Anthony Bone u ilu mejjet ħafna snin;*
2. *Illi l-atturi ġia kienu ittentaw itemmu din il-kirja b' kawża oħra li erronjament infetħet quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili. Dik il-kawża intilfet mill-atturi peress li l-istess Prim Awla ma kellix kompetenza tisma' l-każ li kien jaqa' fil-kompetenza ta' dan it-Tribunal. Intant però f'dik il-kawża l-unika premessa biex issostni it-talba kienet dik li l-konvenuti ma kienux qed iħallsu l-kera. Il-premessa dwar is-sullokazzjoni li qed issir issa f' din il-kawża ma kinitx saret minkejja li l-attur kien ġia jaf il-fatti li qed jesponi fil-kawża odjerna;*
3. *Illi l-atturi ma jistgħux jitolbu tmiem ta' kuntratt mingħajr ma jipprezentaw kopja tal-istess kuntratt.*
4. *Illi l-atturi qed jittentaw itemmu il-kuntratt għaliex qed jallegaw li l-konvenut qed jissulloka il-fond mingħajr il-permess tal-istess atturi. Minħabba f'din l-allegazzjoni li l-konvenuti kienu qed jissullokaw il-fond, l-atturi bil-fomm kienu indikaw li huma ma kienux lesti jaċċettaw aktar kera minn għand il-konvenut; Intant però jirriżulta mid-dokumenti annessi illi l-atturi kienu ilhom jafu sa mis-sena 2010 li l-fond de quo kien qed jiġi operat minn ħaddiehor – u minkejja dan l-għarfien huma baqgħu jaċċettaw il-kera u saħansitra anke' talbu għal kera ulterjuri li*

kienet qed issir dovuta maż-żmien kif ser jiġi ppruvat. Għalhekk qed jiġi eċċepit li kien hemm kunsens taċitu għal 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 tagħha żewġt ikmamar biswit il-fond de quo sabiex din tkun tista' tespandi il-kċina tal-istess fond. Għalhekk hu evidenti li kien hemm kunsens espliċitu jew taċitu tal-allegata sullokazzjoni.*

6. *Illi għalhekk it-talbiet attriċi ma jistgħux jiġu milqugħa.'*

3. B'sentenza tal-1 ta' Frar 2018, il-Bord li Jirregola l-Kera laqa' t-talbiet u ordna l-iżgumbrament tal-intimati b'mod immedjat.

4. Illi minn din is-sentenza appellaw il-*'konvenuti kollha'*. Fil-qosor, l-aggravju tagħhom huwa:

- Yolanda u żewġha Albert Bone ma kellhomx jitqiesu kontumaċi in kwantu: (i) l-kontumaċja ma ssibx lok quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera; (ii) f'kull każ, il-kontumaċja mhijiex meqjusa bħala ammissjoni, u (iii) fil-każ ta' Albert Bone, li kien mejjet meta ġew intavolati l-proċeduri odjerni, qatt ma saret legittimazzjoni tal-atti b' dan illi l-eredi tiegħu, li qatt ma ġew notifikati bl-atti, ma setgħu qatt jiġu meqjusa kontumaċi kif deċiż mill-Bord;
- ladarba r-rikorrent kien konxju li l-fond kien qed jiġi operat minn Michelle Muscat tant illi kien krielha żewġt ikmamar biswit proprju biex tkabbar il-kċina, l-aċċettazzjoni tal-kera da parti tal-Kummissarju tal-Artijiet tfisser kunsens u aċċettazzjoni taċita tas-sitwazzjoni attwali, cioè, l-allegata sullokazzjoni, u r-raġunijiet li permezz tagħhom il-Bord skarta din l-eċċezzjoni huma fallaci peress illi: (i) mill-atti effettivament jirrizulta li r-rikorrent kien irċieva l-ittra ffirmata minn Noel Mifsud fejn ġie affermat li *'is-socjetà Noi Tre Ltd qed topera'* il-fond in kwisjoni fis-**6 ta' Settembru 2010**, ossija, qabel il-pagament li sar fl-24 ta' Marzu 2011 u għalhekk mhux minnu li ma ngabet l-ebda prova tal-aċċettazzjoni tal-kera kif deċiż mill-Bord; (ii) il-Bord ma setgħax jiddeċiedi li n-nuqqas ta' prova tal-*operations* agreement tiffavorixxi t-teżi tal-atturi; ir-rikorrent jaf li l-fond huwa okkupat minn Michelle Muscat u l-fatt li ma ġietx imħarrka bħala intimata jew xhud hu sinifikanti;

- l-intimat m'għandux pussess tal-fond u għalhekk jinsab fl-impossibilità li jiżgombra jew jiġi żgumbrat effettivament;
5. L-appellat, debitament notifikat bir-rikors tal-appell fit-13 ta' Frar 2018 u bl-Avviż tas-Smiegħ fl-4 t' April 2018 la wieġeb għalih u lanqas deher fil-jum appuntat għas-smiegħ;

Ikkunsidrat:

6. Din il-Qorti se tibda billi l-ewwel tqis dik il-parti tal-aggravju tal-appellanti fejn jikkontendu li Yolanda u żewġha Albert Bone ma kellhomx jitqiesu kontumaċi. Dan għaliex; (i) l-kontumaċja ma ssibx lok quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera; (ii) f' kull każ, il-kontumaċja mhijiex meqjusa bħala ammissjoni, u (iii) fil-każ ta' Albert Bone, li kien mejjet meta ġew intavolati l-proċeduri odjerni, qatt ma saret legittimazzjoni tal-atti b'dan illi l-eredi tiegħu, li qatt ma ġew notifikati bl-atti, ma setgħu qatt jiġu meqjusa kontumaċi kif deciz mill-Bord;
7. Fil-parti rilevanti tad-deċiżjoni appellata ingħad kif ġej:

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

Illi għalhekk l-intimati l-oħra huma kontumaċi għaliex qatt ma kkontestaw it-talba tar-rikorrent. Illi l-intimati l-oħra ddikjaraw fir-risposta tagħhom li l-intimat Albert Bone ilu mejjet hafna snin. Illi għalhekk fil-kontumaċja tal-eredi tiegħu, jekk hemm oħrajn għajr l-intimat Anthony Bone, u fil-kontumaċja ta' martu Yolanda Bone l-Bord qed jilqa' t-talbiet rikorrenti fil-konfront ta' l-istess u għall-fini ta' żgumbrament ai termini tal-kuntratt bejn il-partijiet esebit bħala Dok KTA a folio 32 et sequitur tal-proċess, jordna li l-iżgumbrament ikun immedjat.'

8. Jirrizulta li r-rikors promutur u l-Avviż ta' Smiegħ tal-Kawża ġew notifikati lill-intimati kollha.¹ Anthony Bone laqa' n-notifika tiegħu u ta' martu Rita Bone fis-6 t' Awissu 2015 filwaqt li Yolanda Bone giet notifikata personalment u f' isem Albert Bone fl-4 t' Awissu 2015. Madanakollu, twegiba bil-miktub giet preżentata biss f'isem Anthony u Rita Bone li fl-ewwel paragrafu tar-risposta tagħhom eċċepew li Albert Bone, missier Anthony Bone, ***ilu mejjet hafna snin***.
9. L-intimati li wiegħbu naqsu milli jipprezentaw ċertifikat tal-mewt. Kien ikun floku li l-Bord jordna minnufih lill-intimati biex jipprezentaw ċertifikat tal-mewt ta' Anthony Bone. Hu ovvju li ma tistax issir kawża kontra persuna li hi

¹ Fol. 5.

mejta. F'kaz li verament Albert Bone kien diga' mejjet, ovvjament is-sentenza tal-Bord ma jista' jkollha l-ebda effett kontra tiegħu. Hu essenzjali li qabel jibda s-smiegħ tal-provi l-Bord jeżamina sew ir-rikors promotur u t-twegibiet u jagħti dawk l-ordnijiet li huma meħtieġa sabiex iktar 'il quddiem ma jinqalgħux intoppi bla bżonn.

10. Id-dikjarazzjoni li Albert Bone kien ilu s-snin mejjet, ma ġietx kontestata. Ladarba meta kienet prezentata l-kawża kien diga' mejjet, il-kawża qiesha qatt ma saret kontra tiegħu. Fil-konfront tiegħu lanqas ma jista' japplika l-artikolu 810B tal-Kap. 12, in kwantu dik id-disposizzjoni tapplika fejn il-mewt tigri *pendente lite*. Għaldaqstant, kien għal kollox skorrett il-Bord li laqa' t-talbiet kontra l-werrieta ta' Albert Bone.
11. Rigward Yolanda Bone, bħala prinċipju ġenerali, huwa minnu li fis-sistema ġuridika tagħna l-konvenut li jibqa' kontumaċi ma jfissirx li abbanduna kull eċċezzjoni li seta' jagħti fil-kawża jew li ammetta d-domanda:

'Dan għaliex, kif paċifikament akkolt fil-ġurisprudenza recensjuri, l-istitut tal-kontumaċja hu intiż biss bħala fren biex irażżan l-atteggjament tal-kontumelja u disprezz da parti ta' min ġie ċitat biex jersaq quddiem il-Qorti ("Vivian Charmaine Mizzi –vs- Carmel Mizzi", Appell, 13 ta' Lulju 2001);

*Għalhekk sta għall-ġudikant biex jeżamina jekk it-talba hijiex ġustifikata u dan indipendentement mill-kontumaċja tal-konvenut.'*²

12. L-artikolu 30 tal-Kap. 69 jipprovdi:

'Sid il-kera jew il-kerrej li jkun notifikat bir-rikors għandu jagħmel l-osservazzjonijiet tiegħu, sew bil-fomm jew bil-miktub, jekk ikollu, fis-smiegħ tal-kawża. Izda, huwa jista' jilqa' dak li jkun hemm fir-rikors billi jwieġeb b'kitba mressqa fir-Registru tal-Bord, ikun meta jkun qabel il-jum maqtuġh għas-smiegħ tal-kawża.

Jekk fil-jum maqtuġh għas-smiegħ tal-kawża ma jkun hemm ebda osservazzjoni b' kuntestazzjoni ta' dak li jkun hemm fir-rikors, il-Bord jilqa' t-talba.'

13. Il-qorti hi tal-fehma li din id-disposizzjoni ma tapplikax ġialadarba ma jirriżultax li t-talba ta' sid il-kera hi bażata fuq l-artikolu 9 tal-Kap. 69. Sid il-kera qiegħed jinvoka l-kuntratt ta' lokazzjoni u mhux il-Kap. 69 sabiex jieħu lura l-pussess tal-fond. Għalhekk kien żbaljat il-Bord li qabad u laqa' t-talba ta' sid il-kera fil-kontumaċja ta' Yolanda Bone mingħajr ma kkunsidra l-

² **Kummissarju tal-Artijiet vs John Curmi**, Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, l-31 ta' Jannar, 2003.

meritu. Il-kontumaċja biss ma kinitx biżżejjed biex jintlaqgħu t-talbiet ta' sid il-kera.

14. Dan ifisser li hawn ukoll il-Bord Li Jirregola l-Kera kien għal kollox żbaljat meta fil-parti tal-motivazzjoni tas-sentenza ddikjara li fil-kontumaċja ta' Yolanda Bone, "... qed jilqa' t-talbiet rikorrenti fil-konfront tal-istess u għall-fini ta' żgumbrament jordna li l-iżgumbrament ikun immedjat".

Meritu.

15. L-appellanti jtennu li ladarba r-rikorrent kien konxju li l-fond kien qed jiġi operat minn Michelle Muscat tant illi kien krielha żewġ ikmamar biswit proprju biex tkabbar il-kċina, l-aċċettazzjoni tal-kera da parti tal-Kummissarju tal-Artijiet tisser kunsens u aċċettazzjoni taċita tas-sitwazzjoni attwali, cioè, l-allegata sullokazzjoni, u r-raġunijiet li permezz tagħhom il-Bord skarta din l-eċċezzjoni huma falli.
16. Il-konsiderazzjonijiet tal-Bord f'dan ir-rigward kienu:

Illi fir-rigward tal-intimati l-oħra Anthony Bone u Rita Bone, mill-provi prodotti jirriżulta ampjament illi l-intimati kissru l-kundizzjonijiet tal-kuntratt. L-intimati jeċċepixxu illi r-rikorrent kien jaf b' dak li kien għaddej ma' Michelle Muscat u nonostante dan kien qed jaċċetta l-kera minn għand l-intimati. U għalhekk ir-rikorrent jiġi li ta l-kunsens taċitu tiegħu għal tali sullokazzjoni. L-intimati jaqblu illi fil-fatt il-ġestjoni tal-fond kienet diġà mgħoddija lil Michelle Muscat iżda jgħidu li dan kien fuq operations agreement. Illi din is-sottomissjoni tal-intimati tfalli fuq żewġ binarji: (1) ma ngābet l-ebda prova mill-intimati tal-allegat ħlas tal-kera anzi għall-kuntrarju mid-Dokument TB1 et sequitur tal-proċess a folio 48 jirriżulta li mill-24 ta' Marzu 2011 ma tħallset l-ebda kera u għalhekk ma setax kien hemm il-kunsens taċitu tar-rikorrent u (2) l-intimati ma gābu l-ebda prova ta' l-allegat operations agreement. Illi għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet tal-intimati ma jistgħux jiġu milqugħa.

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

Għal dawn ir-raġunijiet il-Bord qiegħed jilqa' t-talbiet tar-rikorrent u għall-fini ta' żgumbrament ai termini tal-istess kuntratt jordna li l-iżgumbrament ikun immedjat. Bl-ispejjeż kontra l-intimati.'

17. Jirriżulta li fl-24 ta' Marzu, 2011 sar pagament ta' kera fl-ammont ta' €7,718.38 għall-perjodu mis-7 ta' Diċembru, 2010 sas-6 ta' Ġunju, 2011. Dan meta r-rikorrent kien diġa rċieva l-ittra ffirmata minn Noel Mifsud fejn kien infurmat li s-soċjeta Noi Tre Ltd qegħda topera l-fond AL 2000, Snack

Bar, Triq ix-Xatt, Yacht Marina, Pieta u talbet li tingħata, "...*L-operat taż-żewġt ikmamar oħra li hemm fl-istess binja*". Ittra li fuqha hemm timbru li l-Govt. Property Division irċevitha fis-6 ta' Settembru, 2010.

18. Mhemmx dettalji dwar kif sar dak il-pagament. Hu fatt magħruf li d-Dipartiment tal-Artijiet hu dipartiment kbir li fih jaħdmu numru mhux żgħir ta' nies. Il-fatt li t-taqsimha fejn isiru l-ħlasijiet tal-kera tkun irċeviet pagament, ma jfissirx li b'daqshekk il-Kummissarju tal-Artijiet ta l-kunsens taċitu għal dak li għamel l-inkwilin meta għadda l-fond lil terzi.
19. Pero' f'dan il-każ hemm l-ittra tal-1 ta' Settembru, 2010 li ntbagħtet lil Albert Mamo, li kien jokkupa l-kariga ta' Kummissarju tal-Artijiet, fejn intalab mill-kumpannija sabiex jagħtiha l-operat ta' żewġt ikmamar li hemm fl-istess binja. Mal-ittra hemm pjanta mehmuża li fiha jissemma l-isem tal-fond "*La Vela, Marina Street, Pieta*" u r-ristorant. B'ittra datata 25 ta' Mejju, 2011 il-Kummissarju ta *encroachment* lil Noi Tre Limited fir-rigward tal-imsemmija kmamar. F'ittra oħra tas-7 ta' Marzu 2011 li ntbagħtet minn Dipartiment Proprjeta tal-Gvern, jingħad: "*Reference is made to your request to be allocated structures at the Yacht Marina Msida, in order to extend the kitchen and increase storage capacity*". Kliem li evidentement juri li r-rikorrent kien jaf li r-ristorant kien qiegħed jigi operat minn Noi Tre Ltd.
20. Peter Mamo xehed:

"Illi mill-fajl relattiv jirriżulta li hemm ftehim ma' terzi għas-sullokazzjoni tal-imsemmi stabbiliment – il-ftehim ma' Michelle Muscat u mal-kumpannija Noi Tre Limited kien jinvolvi l-ħlasijiet ta' eluf ta' ewro għas-sullokazzjoni ta' dan l-istabbiliment, u dan kollu fl-istess waqt li l-Gvern ta' Malta mhu jippercepixxi l-ebda dħul mill-kirja ta' dan il-fond in vista tal-fatt li l-kirjiet dovuti mhumix jithallsu, kif ma kinux qed jithallsu għal numru ta' snin".

Probabbilment qabel il-Kummissarju tal-Artijiet laqa' t-talba u ta *encroachment* lil Noi Tre Ltd, kellu l-fatti a disposizzjoni. Il-Kummissarju tal-Artijiet kien jaf li l-fond kien proprjeta tal-Gvern u probabbilment kien jaf ukoll li kien mikri lil Bone. Mingħajr ma trid tistaqsi, kif il-Kummissarju tal-Artijiet aċċetta li jagħti *encroachment* favur Noi Tre Limited meta nformatu li kellha ristoranti f'bini tal-Gvern? Dan meta l-Kummissarju tal-Artijiet żgur li kien jaf li ma kellu ebda relazzjoni kuntrattwali ma' dik il-kumpannija.

21. Għalkemm Mamo xehed li hemm eluf ta' ewro arretrati f'kera li għadhom ma tħallsux lir-rikorrent, u hekk jidher li hu, il-morożita fil-ħlas tal-kera m'hijiex kawżali fir-rikors promotur.

22. Meħud in konsiderazzjoni dak li ngħad hawn fuq u tal-eccezzjonijiet li taw il-konjuġi Bone, għall-qorti hu ovvju li l-ewwel xhud li kellu jressaq ir-rikorrent kien proprju Albert Mamo biex jagħti spjegazzjoni ċara ta' dan kollu. B'hekk jispjega kif ngħatat dik il-konċessjoni lil Noi Tre Ltd wara li gie nfurmat li l-istess kumpannija kellha fil-pussess tagħha bini tal-Gvern li dwaru ma kellha l-ebda titolu mingħandu. Minflok ressaq bħala xhud lil Peter Mamo li ppreżenta affidavit³ u li ma xehed xejn dwar l-imsemmija ittri u l-konċessjoni li ta l-Kummissarju tal-Artijiet lil Noi Tre Ltd. Il-qorti tosserva wkoll kif in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent⁴ ma tindirizzax l-imsemmija fatti.
23. Skont ir-rikorrent⁵ sar jaf b'dak li kien għaddej b'ittra tal-14 ta' Ġunju, 2013⁶. Ittra legali ta' Noi Tre Limited, kopja intbagħtet lir-rikorrent, li biha ċertu Michelle Muscat għamlet proposta lill-konjuġi Bone bil-għan li jintleħaq ftehim dwar il-bini oġġett tal-kawża. Għar-raġunijiet li diġa ssemmev il-qorti ma temminx lir-rikorrent li kien b'dik l-ittra li sar jaf li kien hemm relazzjoni kuntrattwali bejn Bone u terza persuna.

24. Fil-kuntratt original ta' lokazzjoni tal-31 ta' Lulju 1991, jingħad:

"7. Sullokazzjoni Il-kerrej ma jistax iċedi din il-kirja jew jissulloka l-fond sew kollu kemm hu jew biċċa minnu jew jidħol fi sħubija dwar l-fond".

Kirja li kienet għall-perjodu ta' ħmistax-il sena. Il-qorti fehmet li m'huwiex kontestat li f'Novembru, 2006 il-kirja ġiet imġedda għall-perjodu ieħor ta' ħmistax-il sena mis-7 ta' Ġunju, 2006 b'kera ta' Lm2,200 fis-sena u klawzola 7 ġiet sostitwita:

"Il-kerrej ma jista' b'ebda mod joħloq drittijiet reali jew personali favur terzi fuq il-post lilu mikri, jew jissulloka jew jassenja l-kirja, jew jidħol f'xi ftehim ma' terzi ta' ġestjoni, operazzjoni jew management, jew b'xi mod jippermetti lil terzi milli jiġġestixxu l-azjenda jew in-negozju".

25. Il-ġurisprudenza tgħallem ukoll illi:

"Illi biex ikun hemm il-kunsens taċitu hemm bżonn essenzjalment ta' żewġ rekwiżiti, cioè` li dak li jikkonsenti jkun pjenament konsapevoli tal-vera portata u l-effetti tal-att li jingħad li huwa qiegħed taċitament jakkonsenti jew jaċċetta, u di piu` illi l-komportament tiegħu jkun tali li jkun inkonsiljabbli mal-volonta` tiegħu, b' mod li l-kondotta tiegħu ma tkunx tista' tiġi spjegata b'mod ieħor ħlief li huwa aċċetta l-operat li għalih ikun qed jiġi allegat li akkonsenta".

³ Fol. 20.

⁴ Fol. 86.

⁵ Ara tieni faċċata tan-nota ta' sottomissjonijiet.

⁶ Fol. 24.

⁷ **Joseph Gauci v MCL Limited**, deċiża minn din il-qorti fl-20 t' Ottubru 2003.

26. Filwaqt li mhemmx dubju li l-inkwilini kissru l-kundizzjoni numru 7 tal-kuntratt lokatizju, hu b'saħħtu l-argument li kien hemm kunsens taċitu min-naħa tal-Kummissarju tal-Artijiet sabiex il-fond oġġett tal-kawża jgħaddi fil-pussess ta' Noi Tre Limited. Il-qorti hekk biss tista' tinterpreta l-*encroachment* li l-Kummissarju tal-Artijiet ta fil-25 ta' Mejju, 2011 lill-istess kumpannija biex tkabbar il-kċina tar-ristorant u jkollha iktar spazju għal *storage*. Bini li kien jaf li dwaru m'għamilhiex trasferiment lil Noi Tre Limited. Saħansitra fuq il-kmamar kien ta' biss jedd ta' *encroachment* lil Noi Tre Limited. Hu evidenti li mingħajr ir-ristorant il-kmamar ma kellhomx valur għal dik il-kumpannija. Kieku r-rikorrent kellu oġġezzjoni li l-fond in kwistjoni ikun ġestit minn dik il-kumpannija ma kienx jilqa' t-talba ta' Noi Tre Limited u minflok kien minnufih jieħu passi kontra l-inkwilini Bone.

27. Pero' hawnhekk tqum il-kwistjoni jekk il-Kummissarju tal-Artijiet qattx seta' jagħti kunsens taċitu, ġialadarba l-bini oġġett tal-kawża hu tal-Gvern. Fiż-żmien rilevanti kien japplika l-Att dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern (Kap. 268). Skont dik il-liġi 'trasferiment' jinkludi **l-għoti ta' kull jedd personali fuq l-art u l-bidla ta' kull kundizzjoni inkluża fit-trasferiment ta' art (artikolu 2)**. Rajna kif waħda mill-kundizzjonijiet tal-kirja li Bone għandhom mingħand il-Gvern hi klawżola sebġha (7). Id-definizzjoni ta' 'art' tinkludi "*kull proprjeta li hija immobbli*". Il-Kummissarju lanqas seta' jibdel il-kundizzjoni numru "7" tal-kirja mingħajr ma jsegwi l-procedura kontemplata fl-istess liġi. Dak fih innifsu hu wkoll trasferiment. Trasferiment seta' jsir biss skont il-kundizzjonijiet li jissemmew fl-artikolu 3 ta' dik il-liġi, u f'dan il-każ hu evidenti li daww il-proċeduri ma ġewx segwiti. Il-kundizzjonijiet ma jikkontemplawx it-trasferiment bl-għoti ta' kunsens taċitu. Inoltr, kull trasferiment li jsir kontra l-proċedura kontemplata fl-artikolu 3, hu "***null u bla effett***". Dan kollu jfisser li l-appellanti ma jstgħux jirnexxu fid-difiza tagħhom li kien hemm il-kunsens "*esplicitu jew taċitu*" tal-appellat fir-rigward tat-trasferiment⁸ li sar mingħand Bone lil Noi Tre Limited.

Għal dawn il-motivi safejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq:-

1. Tvarja s-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-1 ta' Frar, 2018 fis-sens li:

i. Tiddikjara li Albert Bone u l-werrieta tiegħu qatt ma setgħu kienu parti għal dawn il-proċeduri peress li fil-ġurnata li l-appellat ippreżenta r-rikors, kien diġa mejjet. Għalhekk

⁸ Irrispettivament hijjex sullokazzjoni jew *management agreement*.

tħassar dik il-parti tas-sentenza li laqat it-talbiet fil-konfront tal-werrieta tiegħu.

ii. Tiddikjara li l-fatt li Yolanda Bone kienet kontumaċi ma kinitx raġuni biżżejjed sabiex tintlaqa' t-talba fil-konfront tagħha.

2. Fil-meritu tiċhad l-appell u għal kull buon fini tiddikjara li dak li ngħad fil-konfront tal-intimati Anthony u Rita konjuġi Bone japplika wkoll għal Yolanda Bone u għaldaqstant fil-meritu s-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tapplika wkoll fil-konfront tagħha.

Spejjeż a karigu tal-appellanti.

Anthony Ellul.