QORTI TAL-APPELL
(SEDE INFERJURI)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 24 ta' Ottubru 2018

Numru 1

Appell Nru. 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 u martu Rita Bone,
Albert Bone u martu Yolanda Bone

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' ritrattazzjoni tal-konjugi Anthony u Rita Bone prezentat fil-25 ta' Gunju 2018 mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-14 ta' Mejju 2018 li laqghet it-talbiet tar-rikorrenti u cahdet l-appell tal-intimati fil-mertu;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li issottomettiet li r-ritrattazzjoni kellha tigi michuda;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-14 ta' Mejju 2018 li ser tigi riprodotta fl-intier taghha billi r-ragunijiet ta' ritrattazzjoni jolqtu dak li gie kunsidrat u deciz mill-Qorti tal-Appell Inferjuri:

1. Permezz ta' rikors mahluf ipprezentat fit-2 ta' Gunju 2015 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-Kummissarju tal-Artijiet talab l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond maghruf bhala Ristorante La Vela minhabba l-allegat ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja meta ssullokaw il-fond lil terzi, liema allegat ksur skontu wassal ghat-terminazzjoni tal-kuntratt tal-kiri li huma kienu jgawdu minghandu. Ir-rikors promutur jaqra' kif gej:
'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 vigenti 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 jiggestixxi l-azjenda jew in-negozju".
3. Illi b'zieda ma' dan, il-klawsola numru 8.2 tal-ftehim tal-kirja originali tistabbilixxi hekk:
"B' zieda mad-drittijiet l-ohra li ghandu l-Gvern skont xi wahda mill-kundizzjonjiet t' hawnhekk, il-Gvern ikollu l-jedd li jtemm din il-kirja jekk il-kerrej jaghmel xi haga bi ksur jew jonqos li jaghmel xi wahda mid-dispozizzjonijiet ta' kull wahda mill-kundizzjonijiet ta' hawn fuq jew ta' kull kundizzjoni ohra 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 ghalih, ukoll b'mezz ta' ittra u minghajr il-htiega ta' att gudizzjarju."
4. Illi nonostante li l-intimati huma mgharrfa tajjeb bil-konsegwenza ta' ksur ta' xi wahda mill-kundizzjonijiet tal-kirja taghhom, u senjalatament, 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' shubija 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 taghhom, il-konvenuti baqghu inadempjenti.
5. Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi 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.'

2. L-intimati Anthony u martu Rita Bone wiegbu kif gej:
'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 jittentaw 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 l-fond de quo kien qed jigi operat minn haddiehor – u minkejja dan l-gharfien huma baqghu jaccettaw il-kera u sahansitra 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.'

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

4. Illi minn din is-sentenza appellaw il-'konvenuti kollha'. Fil-qosor, l-aggravju taghhom huwa:
- Yolanda u zewgha Albert Bone ma kellhomx jitqiesu kontumaci in kwantu: (i) l-kontumacja ma ssibx lok quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera; (ii) f'kull kaz, il-kontumacja mhijiex meqjusa bhala ammissjoni, u (iii) fil-kaz ta' Albert Bone, li kien mejjet meta gew intavolati l-proceduri odjerni, qatt ma saret legittimazzjoni tal-atti b' dan illi l-eredi tieghu, li qatt ma gew notifikati bl-atti, ma setghu qatt jigu meqjusa kontumaci kif deciz mill-Bord;
- ladarba r-rikorrent kien konxju li l-fond kien qed jigi operat minn Michelle Muscat tant illi kien krielha zewgt ikmamar biswit proprju biex tkabbar il-kcina, l-accettazzjoni tal-kera da parti tal-Kummissarju tal-Artijiet tfisser kunsens u accettazzjoni tacita tas-sitwazzjoni attwali, cioé, l-allegata sullokazzjoni, u r-ragunijiet li permezz taghhom il-Bord skarta din l-eccezzjoni huma fallaci peress illi: (i) mill-atti effettivament jirrizulta li r-rikorrent kien ircieva l-ittra ffirmata minn Noel Mifsud fejn gie 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 ghalhekk mhux minnu li ma ngabet l-ebda prova tal-accettazzjoni tal-kera kif deciz mill-Bord; (ii) il-Bord ma setghax jiddeciedi li n-nuqqas ta' prova tal-operations agreement tiffavorixxi t-tezi tal-atturi; ir-rikorrent jaf li l-fond huwa okkupat minn Michelle Muscat u l-fatt li ma gietx imharrka bhala intimata jew xhud hu sinifikanti;
- l-intimat m'ghandux pussess tal-fond u ghalhekk jinsab fl-impossibilità li jizgombra jew jigi zgumbrat effettivament;

5. L-appellat, debitament notifikat bir-rikors tal-appell fit-13 ta' Frar 2018 u bl-Avviz tas-Smigh fl-4 t' April 2018 la wiegeb ghalih u lanqas deher fil-jum appuntat ghas-smiegh;

Ikkunsidrat:
6. Din il-Qorti se tibda billi l-ewwel tqis dik il-parti tal-aggravju tal-appellanti fejn jikkontendu li Yolanda u zewgha Albert Bone ma kellhomx jitqiesu kontumaci. Dan ghaliex; (i) l-kontumacja ma ssibx lok quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera; (ii) f' kull kaz, il-kontumacja mhijiex meqjusa bhala ammissjoni, u (iii) fil-kaz ta' Albert Bone, li kien mejjet meta gew intavolati l-proceduri odjerni, qatt ma saret legittimazzjoni tal-atti b'dan illi l-eredi tieghu, li qatt ma gew notifikati bl-atti, ma setghu qatt jigu meqjusa kontumaci kif deciz mill-Bord;

7. Fil-parti rilevanti tad-decizjoni appellata inghad kif gej:
'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.'

8. Jirrizulta li r-rikors promutur u l-Avviz ta' Smigh tal-Kawza gew notifikati lill-intimati kollha (Fol. 5). Anthony Bone laqa' n-notifika tieghu 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 prezentata biss f'isem Anthony u Rita Bone li fl-ewwel paragrafu tar-risposta taghhom eccepew li Albert Bone, missier Anthony Bone, 'ilu mejjet hafna snin'.

9. L-intimati li wiegbu naqsu milli jipprezentaw certifikat tal-mewt. Kien ikun floku li l-Bord jordna minnufih lill-intimati biex jipprezentaw certifikat tal-mewt ta' Anthony Bone. Hu ovvju li ma tistax issir kawza kontra persuna li hi mejta. F'kaz li verament Albert Bone kien diga' mejjet, ovvjament is-sentenza tal-Bord ma jista' jkollha l-ebda effett kontra tieghu. Hu essenzjali li qabel jibda s-smiegh tal-provi l-Bord jezamina sew ir-rikors promotur u t-twegibiet u jaghti dawk l-ordnijiet li huma mehtiega sabiex iktar 'il quddiem ma jinqalghux intoppi bla bzonn.

10. Id-dikjarazzjoni li Albert Bone kien ilu s-snin mejjet, ma gietx kontestata. Ladarba meta kienet prezentata l-kawza kien diga mejjet, il-kawza qiesha qatt ma saret kontra tieghu. Fil-konfront tieghu lanqas ma jista' japplika l-artikolu 810B tal-Kap. 12, in kwantu dik id-disposizzjoni tapplika fejn il-mewt tigri pendente lite. Ghaldaqstant, kien ghal kollox skorrett il-Bord li laqa' t-talbiet kontra l-werrieta ta' Albert Bone.

11. Rigward Yolanda Bone, bhala principju generali, huwa minnu li fis-sistema guridika taghna l-konvenut li jibqa' kontumaci ma jfissirx li abbanduna kull eccezzjoni li seta' jaghti fil-kawza jew li ammetta d-domanda:

‘Dan ghaliex, kif pacifikament akkolt fil-gurisprudenza recensjuri, l-isitut tal-kontumacja hu intiz biss bhala fren biex irazzan l-atteggjament tal-kontumelja u disprezz da parti ta’ min gie citat biex jersaq quddiem il-Qorti (“Vivian Charmaine Mizzi –vs- Carmel Mizzi”, Appell, 13 ta’ Lulju 2001);
Ghalhekk sta ghall-gudikant biex jezamina jekk it-talba hijiex gustifikata u dan indipendentement mill-kontumacja tal-konvenut” (Kummissarju tal-Artijiet vs John Curmi, Prim’ Awla tal-Qorti CIvili, l-31 ta’ Jannar, 2003).

12. L-artikolu 30 tal-Kap. 69 jipprovdi:
‘Sid il-kera jew il-kerrej li jkun notifikat bir-rikors ghandu jaghmel l-osservazzjonijiet tieghu, sew bil-fomm jew bil-miktub, jekk ikollu, fis-smigh tal-kawza. Izda, huwa jista’ jilqa’ dak li jkun hemm fir-rikors billi jwiegeb b’kitba mressqa fir-Registru tal-Bord, ikun meta jkun qabel il-jum maqtugh ghas-smigh tal-kawza.
Jekk fil-jum maqtugh ghas-smigh tal-kawza 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 gialadarba ma jirrizultax li t-talba ta’ sid il-kera hi bazata fuq l-artikolu 9 tal-Kap. 69. Sid il-kera qieghed jinvoka l-kuntratt ta’ lokazzjoni u mhux il-Kap. 69 sabiex jiehu lura l-pussess tal-fond. Ghalhekk kien zbaljat il-Bord li qabad u laqa’ t-talba ta’ sid il-kera fil-kontumacja ta’ Yolanda Bone minghajr ma kkunsidra l-meritu. Il-kontumacja biss ma kinitx bizzejjed biex jintlaqghu t-talbiet ta’ sid il-kera.

14. Dan ifisser li hawn ukoll il-Bord Li Jirregola l-Kera kien ghal kollox zbaljat meta fil-parti tal-motivazzjoni tas-sentenza ddikjara li fil-kontumacja ta’ Yolanda Bone, “.... qed jilqa’ t-talbiet rikorrenti fil-konfront tal-istess u ghall-fini ta’ zgumbrament ..... jordna li l-izgumbrament ikun immedjat”.

Meritu.
15. L-appellanti jtennu li ladarba r-rikorrent kien konxju li l-fond kien qed jigi operat minn Michelle Muscat tant illi kien krielha zewgt ikmamar biswit proprju biex tkabbar il-kcina, l-accettazzjoni tal-kera da parti tal-Kummissarju tal-Artijiet tfisser kunsens u accettazzjoni tacita tas-sitwazzjoni attwali, cioé, l-allegata sullokazzjoni, u r-ragunijiet li permezz taghhom il-Bord skarta din l-eccezzjoni huma fallaci.

16. Il-konsiderazzjonijiet tal-Bord f’dan ir-rigward kienu:
‘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-kera minn 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 qieghed jilqa' t-talbiet tar-rikorrent u ghall-fini ta' zgumbrament ai termini tal-istess kuntratt jordna li l-izgumbrament ikun immedjat. Bl-ispejjez kontra l-intimati.'

17. Jirrizulta li fl-24 ta' Marzu, 2011 sar pagament ta' kera fl-ammont ta' €7,718.38 ghall-perjodu mis-7 ta' Dicembru, 2010 sas-6 ta' Gunju, 2011. Dan meta r-rikorrent kien diga rcieva l-ittra ffirmata minn Noel Mifsud fejn kien infurmat li s-socjeta Noi Tre Ltd qeghda topera l-fond AL 2000, Snack Bar, Triq ix-Xatt, Yacht Marina, Pieta u talbet li tinghata, "….L-operat taz-zewgt ikmamar ohra li hemm fl-istess binja". Ittra li fuqha hemm timbru li l-Govt. Property Division ircevitha fis-6 ta' Settembru, 2010.

18. Mhemmx dettalji dwar kif sar dak il-pagament. Hu fatt maghruf li d-Dipartiment tal-Artijiet hu dipartiment kbir li fih jahdmu numru mhux zghir ta' nies. Il-fatt li t-taqsima fejn isiru l-hlasijiet tal-kera tkun irceviet pagament, ma jfissirx li b'daqshekk il-Kummissarju tal-Artijiet ta l-kunsens tacitu ghal dak li ghamel l-inkwilin meta ghadda l-fond lil terzi.

19. Pero' f'dan il-kaz hemm l-ittra tal-1 ta' Settembru, 2010 li ntbaghtet lil Albert Mamo, li kien jokkupa l-kariga ta' Kummissarju tal-Artijiet, fejn intalab mill-kumpannija sabiex jaghtiha l-operat ta' zewgt ikmamar li hemm fl-istess binja. Mal-ittra hemm pjanta mehmuza 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 ohra tas-7 ta' Marzu 2011 li ntbaghtet minn Dipartiment Proprjeta tal-Gvern, jinghad: "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 qieghed jigi operat minn Noi Tre Ltd.

20. Peter Mamo xehed:
"Illi mill-fajl relattiv jirrizulta li hemm ftehim ma' terzi ghas-sullokazzjoni tal-imsemmi stabbiliment – il-ftehim ma' Michelle Muscat u mal-kumpannija Noi Tre Limited kien jinvolvi l-hlasijiet ta' eluf ta' ewro ghas-sullokazzjoni ta' dan l-istabbiliment, u dan kollu fl-istess waqt li l-Gvern ta' Malta mhu jippercepixxi l-ebda dhul mill-kirja ta' dan il-fond in vista tal-fatt li l-kirjiet dovuti mhumiex jithallsu, kif ma kinux qed jithallsu ghal 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. Minghajr ma trid tistaqsi, kif il-Kummissarju tal-Artijiet accetta li jaghti encroachment favur Noi Tre Limited meta nfurmatu li kellha ristorant f'bini tal-Gvern? Dan meta l-Kummissarju tal-Artijiet zgur li kien jaf li ma kellu ebda relazzjoni kuntrattwali ma' dik il-kumpannija.

21. Ghalkemm Mamo xehed li hemm eluf ta' ewro arretrati f'kera li ghadhom ma thallsux lir-rikorrent, u hekk jidher li hu, il-morozita fil-hlas tal-kera m'hijiex kawzali fir-rikors promotur.

22. Mehud in konsiderazzjoni dak li nghad hawn fuq u tal-eccezzjonijiet li taw il-konjugi Bone, ghall-qorti hu ovvju li l-ewwel xhud li kellu jressaq ir-rikorrent kien proprju Albert Mamo biex jaghti spjegazzjoni cara ta' dan kollu. B'hekk jispjega kif nghatat dik il-koncessjoni lil Noi Tre Ltd wara li gie nfurmat li l-istess kumpannija kellha fil-pussess taghha bini tal-Gvern li dwaru ma kellha l-ebda titolu minghandu. Minflok ressaq bhala xhud lil Peter Mamo li pprezenta affidavit (Fol. 20) u li ma xehed xejn dwar l-imsemmija ittri u l-koncessjoni li ta l-Kummissarju tal-Artijiet lil Noi Tre Ltd. Il-qorti tosserva wkoll kif in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent (Fol. 86) ma tindirizzax l-imsemmija fatti.

23. Skont ir-rikorrent (Ara tieni faccata tan-nota ta' sottomissjonijiet) sar jaf b'dak li kien ghaddej b'ittra tal-14 ta' Gunju, 2013 (Fol. 24). Ittra legali ta' Noi Tre Limited, kopja intbaghtet lir-rikorrent, li biha certu Michelle Muscat ghamlet proposta lill-konjugi Bone bil-ghan li jintlehaq ftehim dwar il-bini oggett tal-kawza. Ghar-ragunijiet li diga ssemmew 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, jinghad:
"7. Sullokazzjoni Il-kerrej ma jistax icedi din il-kirja jew jissulloka l-fond sew kollu kemm hu jew bicca minnu jew jidhol fi shubija dwar l-fond".
Kirja li kienet ghall-perjodu ta' hmistax-il sena. Il-qorti fehmet li m'huwiex kontestat li f'Novembru, 2006 il-kirja giet imgedda ghall-perjodu iehor ta' hmistax-il sena mis-7 ta' Gunju, 2006 b'kera ta' Lm2,200 fis-sena u klawzola 7 giet sostitwita:
"Il-kerrej ma jista' b'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 jiggestixxu l-azjenda jew in-negozju".

25. Il-gurisprudenza tghallem ukoll illi:
"Illi biex ikun hemm il-kunsens tacitu hemm bzonn essenzjalment ta' zewg rekwiziti, cioe` li dak li jikkonsenti jkun pjenament konsapevoli tal-vera portata u l-effetti tal-att li jinghad li huwa qieghed tacitament jakkonsenti jew jaccetta, u di piu` illi l-komportament tieghu jkun tali li jkun inkonsiljabbli mal-volonta` tieghu, b' mod li l-kondotta tieghu ma tkunx tista' tigi spjegata b'mod iehor hlief li huwa accetta l-operat li ghalih ikun qed jigi allegat li akkonsenta' (Joseph Gauci v MCL Limited, deciza 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'sahhtu l-argument li kien hemm kunsens tacitu min-naha tal-Kummissarju tal-Artijiet sabiex il-fond oggett tal-kawza jghaddi 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-kcina tar-ristorant u jkollha iktar spazju ghal storage. Bini li kien jaf li dwaru m'ghamilhiex trasferiment lil Noe Tre Limited. Sahansitra fuq il-kmamar kien ta biss jedd ta' encroachment lil Noi Tre Limited. Hu evidenti li minghajr ir-ristorant il-kmamar ma kellhomx valur ghal dik il-kumpannija. Kieku r-rikorrent kellu oggezzjoni li l-fond in kwistjoni ikun gestit minn dik il-kumpannija ma kienx

jilqa' t-talba ta' Noi Tre Limited u minflok kien minnufih jiehu passi kontra l-inkwilini Bone.

27. Pero' hawnhekk tqum il-kwistjoni jekk il-Kummissarju tal-Artijiet qattx seta' jaghti kunsens tacitu, gialadarba l-bini oggett tal-kawza hu tal-Gvern. Fiz-zmien rilevanti kien japplika l-Att dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern (Kap. 268). Skont dik il-ligi 'trasferiment' jinkludi l-ghoti ta' kull jedd personali fuq l-art u l-bidla ta' kull kondizzjoni inkluza fit-trasferiment ta' art (artikolu 2). Rajna kif wahda mill-kundizzjonijiet tal-kirja li Bone ghandhom minghand il-Gvern hi klawzola sebgha (7). Id-definizzjoni ta' 'art' tinkludi "kull proprjeta li hija immobbli". Il-Kummissarju lanqas seta' jibdel il-kundizzjoni numru "7" tal-kirja minghajr ma jsegwi l-procedura kontemplata fl-istess ligi. Dak fih innifsu hu wkoll trasferiment. Trasferiment seta' jsir biss skont il-kondizzjonijiet li jissemmew fl-artikolu 3 ta' dik il-ligi, u f'dan il-kaz hu evidenti li dawk il-proceduri ma gewx segwiti. Il-kondizzjonijiet ma jikkontemplawx it-trasferiment bl-ghoti ta' kunsens tacitu. Inoltre, kull trasferiment li jsir kontra l-procedura kontemplata fl-artikolu 3, hu "null u bla effett". Dan kollu jfisser li l-appellanti ma jistghux jirnexxu fid-difiza taghhom li kien hemm il-kunsens "esplicitu jew tacitu" tal-appellat fir-rigward tat-trasferiment (Irrispettivament hijiex sullokazzjoni jew management agreement) li sar minghand Bone lil Noi Tre Limited.

Ghal dawn il-motivi safejn kompatibbli ma' dak li nghad 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 tieghu qatt ma setghu kienu parti ghal dawn il-proceduri peress li fil-gurnata li l-appellat ipprezenta r-rikors, kien diga mejjet. Ghalhekk thassar dik il-parti tas-sentenza li laqat it-talbiet fil-konfront tal-werrieta tieghu.
ii. Tiddikjara li l-fatt li Yolanda Bone kienet kontumaci ma kinitx raguni bizzejjed sabiex tintlaqa' t-talba fil-konfront taghha.

2. Fil-meritu tichad l-appell u ghal kull buon fini tiddikjara li dak li nghad fil-konfront tal-intimati Anthony u Rita konjugi Bone japplika wkoll ghal Yolanda Bone u ghaldaqstant fil-meritu s-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tapplika wkoll fil-konfront taghha.

Spejjez a karigu tal-appellanti.

Ikkunsidrat

Qabel xejn jrid jigi trattat l-ewwel eccezzjoni ta' natura preliminari tar-ritrattat. Qed isostni li r-rikors hu null ghax l-okkju ma jirriflettix il-partijiet. Din l-eccezzjoni giet sorvolata fil-mori tal-proceduri billi saret il-korrezzjoni mehtiega.

L-intimati ritrattandi qed isostnu li s-sentenza tal-Qorti tal-Appell ghandha tigi mwarrba ghal diversi ragunijiet li ser jigu kunsidrati wahda wahda.

L-ewwel ilment

Ir-ritrattandi jissottomettu li s-sentenza ghandha tigi mhassra ai termini tal-artikolu 811(b) cioe 'jekk ir-rikors guramentat ma jkunx gie notifikat lil parti

telliefa, basta li din il-parti, ghad li ma tkunx giet notifikata, ma tkunx dehret fis-smigh tal-kawza. Ir-ritrattandi jissottomettu illi la darba r-ritrattat harku lil Albert Bone, persuna mejta, kellhom l-obbligu li jinnotifikaw lil eredi ta' Albert Bone. In oltre martu Yolanda Bone qatt ma giet notifikata.

Din il-bazi ghal ritrattazzjoni ma ghandhiex mis-sewwa. Fl-ewwel lok il-Qorti tal-Appell sabet li Yolanda Bone giet notifikata bl-atti fl-4 ta' Awwissu 2015. Anthony u martu Rita Bone wkoll gew notifikati. In oltre Albert Bone kien gia mejjet qabel inbdiet il-kawza u kwindi ma kien hemm ebda legitimazzjoni x'issir a bazi tal-artikolu 810B tal-Kap. 12 li mhux applikabbli ghal kaz. Martu kienet parti fil-kawza u ibnu r-ritrattand Anthony Bone kien ukoll parti fil-kawza. Jekk ir-ritrattandi dehrilhom li ma kellhomx jirrispondu wahedhom flimkien ma Yolanda Bone ghal kawza kellhom kull opportunita li jaghmlu dan fil-mori tal-proceduri. Ghalhekk l-atti huma proceduralment tajbin u ma hemm ebda nullita ghax il-parti telliefa ma gietx notifikata bl-atti. Il-partijiet telliefa huma kollha notifikati.

It-tieni ilment

Ir-ritrattandi jikkontendu li s-sentenza tal-Qorti tal-Appell ghandha tigi mwarrba ghax applikat il-ligi hazin [art. 811(e)]. Din il-bazi ta' ritrattazzjoni mhix applikabbli jekk il-kwistjoni tirrigwarda interpretazzjoni ta' ligi li fuqha l-Qorti tkun espressament tat decizjoni.

Ir-ritrattandi jissottomettu illi l-Qorti tal-Appell applikat il-ligi hazina meta qieset li l-Awtorita tal-Artijiet ma setghetx tikkoncedi sullokazzjoni tacita minghajr ma issegwi l-kondizzjonijiet tal-Kap. 268 dwar it-trasferiment tal-artijiet billi din il-kwistjoni qatt ma kienet punt ta' kontestazzjoni u qatt ma tqajmet hlief fis-sentenza billi t-talba ghall-izgumbrament saret taht il-Kap. 69. Tali kwistjoni kieku tqajmet kienet tkun ta' kompetenza tal-Prim Awla mhux tal-Bord li Jirregola l-Kera billi din kienet tkun kwistjoni ta' diskrezzjoni amministrattiva. Il-Qorti tal-Appell ma setghetx tiddeciedi l-validita tal-att amministrattiv cioe l-kunsens tacitu bla ma jkunu parti fil-kawza l-partijiet kollha involuti. Lanqas saru provi dwar jekk gewx segwiti l-provvedimenti tal-Kap. 268 biex il-Qorti tasal ghal konkluzzjoni jekk kien hemm sullokazzjoni tacita validu. Jekk il-

Kummissarju tal-Artijiet ta l-kunsens tacitu ghal kirja, dan irratifika kull zball tal-procedura. Din hi l-unika kawza fejn gie deciz li l-Kummissjarju tal-Artijiet ma jistax jissulloka tacitament kirja moghtija minnu.

Din il-Qorti tqis li hu applikabbli dak li nghad fis-sentenza **Reginald Micallef et noe vs Godwin Abela et noe** (03/06/1994):

> '… biex jigi deciz jekk kienx hemm applikazzjoni hazina tal-ligi, il-fatti tal-kawza ma jistghux jigu ezaminati mill-gdid. Lanqas jistghu jigu vvalutati jew interpretati b'mod iehor, ghajr kif gew ivvalutati u interpretati fis-sentenza attakkata. Ikun hemm lok ghar-rittrattazzjoni fuq dan il-motiv jekk, fuq dawk il-fatti kif jirrizultaw ippruvati, ikun jidher li l-Qorti applikat disposizzjoni tal-ligi flok dispozizzjoni ohra li kellha proprjament tigi applikata. Jekk jirrizulta li s-sentenza impunjata tkun applikat il-ligi korretta ghall-fatti tal-kaz, xorta wahda ma hemmx lok ghal ritrattazzjoni fuq il-motiv tas-subinciz (e) nonostante li l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti lil dik il-ligi tkun skorretta. Biex ikun hemm lok ghal ritrattazzjoni fuq dan il-motiv, irid jintwera li l-Qorti, fis-sentenza impunjata, applikat il-ligi l-hazina ghall-kaz, u mhux li applikat il-ligi t-tajba b'mod hazin'. (Ara **AIC Joseph Barbara vs Direttur tax-Xogholijiet Pubblici**, App 17/2/2003; Appell 5 ta' Ottubru 2001 fl-ismijiet **Guido J. Vella A&CE v. Dottor Emanuel Cefai LL.D.**, App. 27/3/2003; **Commonwealth Educational Society Limited v. Adriana Camilleri**, App. 2/6/2003; u **Charles Michael Gauci v. Alfred Vella pro et noe et**, App. 10/10/2003).

Ir-ritrattand qed isostnu principalment taht dan is-subinciz illi l-Kap. 268 ma kienx applikabbli ghal kaz ghax l-izgumbrament intalab taht il-Kap. 69 u in ogni kaz l-ilqugh tat-talba tar-ritrattat minhabba l-Kap. 268 kien mertu li kellu jingieb quddiem il-Prim Awla mhux il-Bord li Jirregola l-Kera. Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument. It-talba tar-ritrattat saret a bazi ta' ksur ta' kondizzjoni ta' ftehim ta' kera cioe sullokazzjoni, li kien jintitola lis-sid li jittermina l-kirja u jizgombra lil inkwilin. Dan fehmitu sew il-Qorti tal-Appell u tissenjalah fil-bidu tad-decizjoni taghha. Maghdud dan, kien ir-ritrattand stess li irrisponda ghal din it-talba billi sostna li kien hemm accettazzjoni tacita da parti tar-ritrattat ghas-sullokazzjoni. Il-Qorti tal-Appell filwaqt li irrikonoxxiet illi mill-fatti jirrizulta illi r-ritrattat ma setghax jichad li kien jaf li kien sar xi ftehim bejn l-inkwilin u t-terzi pero mbaghad ikkunsidra l-kwistjoni legali naxxenti minn dan il-fatt cioe jekk kunsens tacitu setghax jigi invokat bla ma jigi segwit dak li jiddisponi l-Kap. 268 dwar trasferiment ta' proprjeta tal-Gvern. Din hi kwistjoni legali li tinsorgi mit-talba u r-risposta u hi intimament konnessa mal-ilqugh jew cahda tat-talba.

Kwindi ma hemm ebda applikazzjoni hazina tal-ligi izda l-applikazzjoni tal-ligijiet kollha rilevanti, li l-Qorti ghandha dritt taccenna u tirreferi ghalihom, dejjem fil-parametri ta' dak mitlub u eccepit. Intqal fil-kawza **Jude Thaddeus sive Teddy Rapa noe vs Francesco sive Frank Rapa noe** (App 14/05/2007):

> l-funzjoni tal-Qorti li tinterpreta u tqis il-fatti li jirrizultawlha, flimkien mas-setgha u d-dmir li tapprezzahom u tapplika ghalihom il-ligi li tghodd, huma l-qofol tal-ezercizzju taghha. Dan l-ezercizzju jgib mieghu element ta' uzu ta' diskrezzjoni ragunata li l-ligi espressament taghti lill-gudikant. Dwar dan l-ezercizzju, ma jinghata l-ebda rimedju ta' ritrattazzjoni (**Joseph Micallef vs George Pavia**, App 08/11/1993, Vol. LXXVII.ii.326), u dan kemm jekk il-fehma ragonevoli li jkun wasal ghaliha l-gudikant tkun wahda oggettivament tajba jew kif ukoll jekk ma tkunx. Dawn jikkwalifikaw bhala "i giudizi sovrani del magistrato" (Mattirolo Trattato di Diritto Giudiziario Civile (1904), Vol. IV, par. 1043);

Hi errata s-sottomissjoni tar-ritrattand li l-kwistjoni mqajma mill-Qorti tal-Appell hi ta' kompetenza tal-Prim Awla. Il-parametri tal-vertenza baqghu dejjem l-istess, cioe jekk l-inkwilin kisirx kondizzjoni tal-ftehim tal-kera u ghalhekk kien hemm lok ta' zgumbrament taht il-Kap. 69. Il-Qorti sabet li dan kien minnu billi l-eccezzjoni ta' kunsens tacitu ghal sullokazzjoni ma kienx applikabbli tenut kont tad-dispozizzjonijiet cari taht il-Kap. 268 dwar trasferiment ta' proprjeta tal-Gvern, u n-nuqqas ta' prova dwar dan mir-ritrattand li qajjem din l-eccezzjoni.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tielet ilment

Ir-ritrattand qed jissottometti li s-sentenza ghandha tigi mhassra ghax moghtija fuq haga mhux imdahhla fil-kawza (art. 811(f) Kap. 12). Huma jsostnu li r-ritrattati qatt ma ghamlu premessa li l-Kummissarju tal-Artijiet ma setghax jaghti kunsens tacitu ghas-sullokazzjoni ghax prekluz bl-artikolu 3 tal-Kap. 268 u ghalhekk id-decizjoni hi ultra petita. In ogni kaz jekk ufficjal tal-Gvern ma josservax il-proceduri interni dan ma jistax jolqot drittijiet akkwiziti minn terzi.

Il-bazi ta' din it-talba hi errata ghax ir-ritrattand qatt ma semma l-kunsens tacitu la fil-premessi u anqas fit-talbiet. Hu rabat it-talba tieghu mal-kondizzjonijiet espliciti tal-ftehim ta' kera. Kien l-inkwilin li qajjem il-kwistjoni tal-kunsens tacitu u l-Qorti fliet din l-eccezzjoni b'harsa lejn il-ligijiet applikabbli ghal tali kunsens

fl-isfond tal-fatti tal-kaz. Ghalhekk ma jistax jinghad li l-Qorti iddecidiet fuq xi kwsitjoni mhux imqajma, anzi iddecidiet fuq dak li tqajjem mill-istess ritrattand. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Melita Cable p.l.c. vs Awtorita Dwar il-Komunikazzjoni** (App Inf 13/02/2009):

> Jinzel minn din l-enuncjazzjoni illi jinkorri f'vizzju ta' ultra petizzjoni dak il-gudikant li jippronunzja ruhu oltre l-limiti tal-pretensjonijiet jew ta' l-eccezzjonijiet imressqa mill-partijiet, ossija fuq materja estraneja ghall-oggett tal-gudizzju, li ma jkunx ukoll rilevabbli ex officio. Wisq ragonevolment, dan ma jfisserx illi l-gudikant hu b'xi mod ristrett milli jindividwa n-natura ezatta ta' l-azzjoni jew li jqieghed ghab-bazi tal-pronuncjament tieghu konsiderazzjonijiet ta' dritt diversi minn dawk prospettati mill-partijiet, u anke mill-inizzjattiva taghhom, ghax tali fakulta taqa' fl-attribuzzjonijiet tieghu. Jinghad, di fatti, fost it-taghlim tal-**Mattirolo** illi "non pecca di ultra petita la sentenza la quale accogliendo la conclusione di una delle parti aggiunge a sostegno di essa dei motivi in diritto che non furono fatti valere dalla parte medesima, o dei motive in fatto che emergono dagli atti della causa". ("**Marchese Riccardo Cassar Desain nomine -vs- Giovanni Spiteri**", Appell Civili, 25 ta' Novembru, 1927). Naturalment, dan salv dejjem li l-gudikant jibqa' fl-argini ta' dak lilu domandat jew eccepit;

Ir-raba' ilment

Ir-ritrattand isostni li s-sentenza ghandha tithassar ghax bis-sentenza r-ritrattat gie moghti aktar minn dak mitlub (art. 811(g) Kap. 12). Ir-ritrattand jissottometti li r-ritrattat qatt ma talab zgumbrament fuq in-nuqqas ta' possibilita ta' kunsens tacitu u dan ghax kien konsapevoli ta' tali kunsens u lanqas dahhal it-terzi ghall-izgumbrament taghhom ukoll.

Din il-Qorti tqis ukoll li r-ritrattand ma ghandux ragun. Meqjus l-ahhar argument, ir-ritrattat ma kellu ebda obbligu iharrek terzi li ma kellux relazzjoni guridika maghhom fil-mertu ta' dak mitlub cioe l-vjolazzjoni ta' kundizzjoni ta' kirja miftehma mar-ritrattand jew l-awturi tieghu. In kwantu ghall-ewwel argument meta tqis il-kawzali tal-ultra petita l-Qorti hi mehtiega tqis tara dak li jkun intalab. Il-kriterju hu li t-talba f'kawza titqies minn dak li jissemma fl-att li bih il-kawza tinbeda. Mill-formulazzjoni ta' dak l-att tal-bidu wiehed ikun jista jqis jekk dak moghti fis-sentenza jkunx ghal kollox il-barra minn dak li intalab (ara **Joseph Vella et vs Nazzareno Farrugia et**, App 07/12/2007). Kif gia inghad, it-talba tar-ritrattant ma kinitx dwar il-kunsens o meno tas-sullokazzjoni anzi kienet il-vjolazzjoni tal-kondizzjoni li l-inkwilin ma setghax jissulloka l-fond mikri. Il-kunsens tacitu tqajjem mill-inkwilin u l-Qorti cahdet din l-eccezzjoni

minhabba dak li jipprovdi l-Kap. 268. Il-fatt li dan l-argument ta' dritt ma tqajjimx mir-ritrattat ma jostakolax lil Qorti li tqajjmu hi jekk pertinenti ghal dak mitlub jew jifforma parti minn dak eccepit min xi parti. Ghalhekk ma kien hemm ebda vjolazzjoni tal-artikolu 811(g) tal-Kap. 12.

Il-hames ilment

Ir-ritrattand isostni li s-sentenza ghandha tigi mhassra ghax fiha dispozizzjonijiet kontra xulxin (art. 811(i) Kap. 12). Ir-ritrattand isostni li ghalkemm il-Qorti gharfet li kien hemm kunsens tacitu ghal management agreement ma' terzi, laqghet it-talba tal-izgumbrament ghax il-kunsens kien difettuz.

Il-Qorti tqis li dan in-nuqqas biex jissusisti jrid jirrizulta mid-dizpozittiv tas-sentenza mhux mill-motivazzjonijet li waslu ghas-sentenza (ara **Charles Michael Gauci vs Alfred Vella pen et**, App 10/10/2003). Intqal ukoll illi l-kontradizzjoni trid tkun tax-xorta li tippregudika l-esekuzzjoni tas-sentenza (ara **Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs David Vella noe**, App 24/09/2004). Hi d-dizpozittiv tas-sentenza li trid tkun irrikonciljabbli mat-talbiet. F'dan il-kaz id-dizpozittiv kien car ghal dak li wassal ghall-akkoljament tat-talba tar-ritrattat billi gie deciz li kien hemm ksur ta' kundizzjoni ta' sullokazzjoni fil-ftehim ta' kera u illi l-eccezzjoni tal-kunsens ma kinitx treggi anki jekk kien hemm konoxxenza ta' dak li x'aktarx sehh bejn l-inkwilin u terzi ghax tali kunsens ma kienx permissibbli tenut kont tal-Kap. 268 tal-Ligijiet ta' Malta li kellu artikoli specifici dwar kif isir trasferiment ta' proprjeta tal-Gvern liema trasferiment jinkludi sullokazzjoni. Id-dizpozittiv tal-Qorti hu car u ma hemm ebda konflitt jew anomalija li tirrendi s-sentenza inezegwibbli.

Ghalhekk anki dan l-ilment qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet l-Qorti qed taqta' u tiddeciedi billi tichad it-talba ta' ritrattazzjoni tar-rittrattandi u tikkonferma s-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri tal-14 ta' Mejju 2018,

bl-ispejjez kontra r-ritrattand.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur