

# **BORD LI JIRREGOLA L-KERA GĦAL GĦAWDEX U KEMMUNA**

**CHAIRMAN DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.**

**Rikors Numru: 2/2015 PC**

**Maria Annunziata sive Maria Attard, għan-nom  
u in rappresentanza tal-komunita  
Anawim Dar Ġuzeppa Debono u okkorrendo għal  
kull interess li jista' jkollha f'isimha proprju**

**vs**

**Kummissarju tal-Artijiet**

**Illum il-Ġimgħa, 12 ta' Ottubru 2018**

Iċ-Chairman,

Ra r-rikors li bih Maria Attard, wara li premettiet:

Illi l-esponenti tgawdi titolu ta' kirja fuq il-hanut fi Triq il-Kappuċċini, Victoria, Għawdex, liema fond huwa muri aħjar fuq il-pjanta hawn annesa u mmarkata Dokument A u dan kif jirriżulta mill-iskrittura ffirmata mal-Kummissarju tal-Artijiet f'Novembru 2004 li kopja tagħha qiegħda tiġi eżebita bħala Dokument B;

Illi f'zewg okkażjonijiet differenti, fis-6 ta' Ġunju 2014 u mbagħaa fis-17 ta' Novembru 2014, (Dokumenti C u D) l-intimat kien baġhat ittri uffiċċjali lill-esponenti fejn infurmaha li huwa ried jittermina l-kirja għaliex sostna li dak il-fond kien meħtieġ għal skop pubbliku;

Illi l-esponenti kienet irrispondiet għal dawk l-ittri uffiċċjali permezz ta' żewġ ittri uffiċċjali oħra (Dokument D u E) fis-sens li hija tirrikonoxxi d-dritt tal-intimat fit-termini tal-Artikolu 1576A tal-Kodiċi Ċivili u għaldaqstant iddikjarat li hija tinsab disposta li tersaq għar-rilaxx tal-proprjeta' mikrija lilha fit-termini tal-liġi u ċioe' kif appena jgħaddu tliet (3) xhur mid-data tal-ittra tiegħek;

Fl-istess waqt, pero', hija fakkritu li, bl-Artikolu 1576Ċ, l-istess liġi tagħtiha d-dritt li titħallas somma li tiġi meqjusa mill-Bord tal-Kera, skont iċ-ċirkostanzi, biex tikkumpensa lill-istess kerrejja għal spejjeż żejda li hija ser tidhol fihom biex johroġ mill-fond qabel il-waqt kif ukoll biex tikri, u tittrasferixxi għal fond ieħor minflok dak li minnu ser tohroġ. Hija tifhem li dawn l-ispejjeż għandhom jinkludu kumpens ġust għall-miljoramenti u benefikati li hija wettqet fil-fond mikri lilha mhux biss għaliex hija ma hijex ser tieħu l-vantaġġ li kienet qiegħda tipprospetta li tieħu meta nkorriet dawn l-ispejjeż, proprju għaliex il-kirja giet itterminata qabel il-waqt stipulat, imma wkoll għaliex, sabiex hija ssib fond ieħor adibit bl-istess standard u kwalita' ta' dak li sa issa kien mikri lilha, hija ser ikollha tħallas kera oġhla, jew inkella ser ikollha ssib fond mhux daqstant adibit u mbagħad tinkorri dawn l-ispejjeż mill-ġdid sabiex timmiljorah u ġġib għal standard aċċettabbli;

L-esponenti kienet infuramt lill-intimat li hija propensa, sabiex jiġu evitati spejjeż bla bżonn u tul ta' żmien inutili, li tersaq għal ftehim bonarju miegħu dwar il-kumpens pagabbli lilha;

Illi għal dik l-ittra l-esponenti ma rċeviet l-ebda tip ta' risposta għajr li wara t-13 ta' Mejju 2015 hija sabet imwaħħla mal-fond mikri lilha ordni ta' eviżżjoni indirizzata lill-“okkupant” u li tavża lil dik il-persuna ġenerika li f'għeluq għoxrin jum wara t-13 ta' Mejju 2015, huwa kien sejjer jiġi żgumbrat mill-fond de quo;

Illi fi proceduri separati, l-esponenti qiegħda timpunja l-validita' ta' dik l-ordni ta' eviżżjoni għaliex ma hijiex konformi mal-provvediment tal-Kap. 228 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi madankollu hija tixtieq li jiġi ffissat, okkorrendo ad opera ta' perit nominad, il-kumpens pagabbli lilha fit-termini tal-Artikolu 1576Ċ tal-Kodiċi Ċivili hawn fuq iċċitat.

Talbet li dan il-Bord jogħgħbu:

1. Jilkwida somma li tiġi meqjusa, skont iċ-ċirkostanzi, biex tikkumpensaha għall-ispejjeż żejda li hija ser tidhol fihom biex tohroġ mill-fond qabel il-waqt kif ukoll biex tikri, u tittrasferixxi għal, fond ieħor minflok dak lokatizju. Din is-somma għandha tinkludi kumpens ġust għall-miljoramenti u benefikati li hija wettqet fil-fond mikri lilha mhux biss għaliex hija ma hijiex ser tieħu l-vantaġġ li kienet qiegħda tipprospetta li tieħu meta nkorriet dawn l-ispejjeż, proprju għaliex il-kirja giet itterminata qabel il-waqt stipulata; imma wkoll għaliex, sabiex hija ssib fond ieħor adibit bl-istess standard u kwalita' ta' dak li sa issa kien mikri lilha, hija ser ikollha tħallas kera oġhla, jew inkella ser ikollha ssib fond mhux daqstant

adibit u mbaġħad tinkorri dawn l-ispejjeż mill-ġdid sabiex timmiljorah u ġġibu għal standard aċċettabbli.

L-esponenti tagħmilha ċara li hija qiegħda tirrizerva d-drittijiet kollha tagħha fit-termini tal-istess artikolu u dawk kollha segwenti f'każ li jirrizulta li dan il-fond qiegħed jittieħed mingħandha għal skop li ma jinkwadrax ruħu fil-kunċett ta' interess pubbliku.

Bl-ispejjeż.

Ra r-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet li permezz tagħha wieġeb:

1. Illi r-rikorrenti qed titlob lil dan l-Onorabbli Bord tillikwida somma, ai termini ta' l-Artikolu 1576C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;
2. Illi l-esponenti jissottometti li t-talba tar-rikorrent hija nfondatat fil-fatt u fid-dritt kif ser jiġi muri fit-trattazzjoni tal-każ;
3. Illi bħala l-fatti saljenti li huma rilevanti għall-finijiet tar-rikors odjern, l-esponenti jissottometti s-segwenti;
4. Illi wara sejha pubblika għall-offerti magħmula skont l-Avviż numru 194 tas-17 ta' Settembru 2004 għall-kiri tal-ħanut vojta fi Triq il-Kapuċċini, Victoria, Għawdex, il-Komunita Anawin c/o Dar Ġużepa Debono, Triq Lourdes, Għajnsielem, Għawdex ingħataw il-kirja għall-perijodu ta' 15-il sena li bdew jgħoddu mit-12 ta' Novembru 2004, bil-kera ta' tlett mija u ħamsa u sittin Lira Maltin (Lm365.00) fis-sena. B'reviżjoni kull ħames (5) snin, skont l-Inidiċi ta' Inflazzjoni. Għal din il-kirja ffirmat Maria Annunzjata Attard f'isimha proprja u għan-nom ta' Komunita Anawin;
5. Illi peress li din il-proprjeta' kienet meħtieġa għall-skop pubbliku (u ċioe l-estenzjoni tal-uffiċċini tal-MEPA li hemm bieb ma bieb ma dan il-ħanut), ġie deċiż mill-Kummissarju tal-Artijiet illi l-kirja in kwistjoni tiġi terminata ai termini tal-Artikoli 1576A et seq tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dan il-fatt huwa paċifiku bejn il-partijiet;
6. Illi permezz ta' żewġ ittri uffiċċjali datat 6 ta' Ġunju 2014 u 17 ta' Novembru 2014, Maria Attard ġiet infurmata illi l-kirja ser tiġi terminata b'effett minn tlett (3) xhur min-notifikat tal-Ittra Uffiċċjali u dan skont dak li jipprovdi l-Artikolu 1576A tal-Kodiċi Ċivili;
7. Illi r-rikorrenti ġiet notifikata bl-imsemmija ittra uffiċċjali fis-16 ta' Ġunju 2014 u fis-27 ta' Novembru 2014 rispettivament;

8. Illi huwa importanti li jiġi rilevat illi skont l-artikolu 1576A kull kerrej li jiġi avżat bit-terminazzjoni tal-kuntratt tal-kiri (meta l-kiri jkun sar għal żmien determinat li jkun għadu ma għalaqx), wara li jiskatta t-terminu ta' tlett (3) xhur min-notifika tal-Ittra Uffiċjali, jispicċa mingħajr ebda titolu fuq il-fond u għalhekk ir-rikorrenti ma tistax tibqa tghid, kif qalet fir-rikors promotur, illi llum il-ġurnata hija "*tgawdi titolu ta' kirja*" fuq l-istess fond;
9. Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ma jistgħux jiġu milqugħa u dan għaliex l-esponenti ma jaqbilx mar-rikorrenti li sid il-kera hall il-kuntratt mingħajr ebda raġuni valida (u dan qed jiġi mifthiem billi r-rikorrenti sejsset il-kawża odjerna fuq artikolu 1576C tal-Kap. 16) L-esponenti jeċepixxi illi s-sid tal-kera kellu fil-fatt raġuni valida jholl il-kuntratt datatt 12 ta' Novembru 2004 skont id-disposizzjoni ta' artikolu 1570 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dan minhabba l-fatt li fis-sena 2013 kien hemm mwahħla mal-fond in kwistjoni karta li kienet taqra '*commercial premises to let*' u fuqha kien hemm imnizzel in-numru li wieħed għandu jċempel biex jagħmel kuntatt ma min wahħal l-avviż (**kopja tar-ritratti annessi u mmarkati Dok. KA 01 – 05**). Dan l-aġir sar pależement bi ksur ta' whud mill-kundizzjonijiet imnizzlin fil-kuntratt u f'dan il-każ issir referenza għal klawżoli numru 5.1, 9 u 12.2 tal-kuntratt;
10. Illi hija ċara li r-rikorrenti wettqet ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja senjatement sullokazzjoni llegali jew reklamar bl-intenzjoni li l-post jiġi sullok, haġa li r-rikorrenti dejjem kienet taf li ma kelliex dritt tagħmel skont it-termini tal-kuntratt ta' kiri li hija stess iffirmat';
11. Illi jsegwi għalhekk li ai termini ta' artikolu 1576B tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kerrej m'għandu ebda jedd għal kumpens ladarba sid il-kerrej kien ikollu raġuni valida jholl il-kuntratt skont id-disposizzjonijiet tal-artikoli 1566 sa 1575 ta' l-istess att u f'dan il-każ kellu raġuni valid taht artikolu 1570 tal-Kap. 16;
12. Illi jekk dan l-Onorabbli Bord ma jsibx li hemm ksur tal-kundizzjonijiet stabbiliti fil-kuntratt patwit bejn il-partijiet, l-unika setgħa li għandu l-Bord tal-Kera f'sitwazzjonijiet fejn kiraj ta' fond tal-Gvern tkun giet maħlula skont l-artikolu 1576A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huwa biss li jiffissa u jagħti kumpens favur il-kerrej skont kif hemm imfisser fl-artikolu 1576C tal-istess liġi. Biss pero' r-rikorrenti mkien fir-rikors tagħha ma speċifikat b'liema mod u għal-liema raġuni hi qed tqis li sid il-kera ma kellux raġuni valida jholl il-kuntratt skont id-disposizzjonijiet tal-artikoli 1566 sa 1575 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta filwaqt li l-esponenti qed isostni illi fil-fatt kellu raġuni valida u dan fid-dawl ta' dak li hu miktub aktar 'l fuq;

13. Illi r-rikorreni lanqas m'għadha wriet illi hija verament traferiet go post ieħor u inkorriet spejjeż żejda sabiex isir tali trasferiment u wisq anqas gie eċċepit jew ippruvat illi kien hemm xi telf fl-avvjament minhabba x-xoljiment tal-kuntratt;
14. Illi fir-rikors promotur, ir-rikorreni qed ssemmi wkoll kumpens gust għall-miljoramenti u benefikati li hija wettqet fil-fond mikri lilha u dan għaliex hija ma hijiex ser tieħu l-vantaġġ li keinet qiegħda tipprospetta li tieħu meta nkorriet dawn l-ispejjeż għaliex il-kira giet itterminata qabel iż-żmien stipulat. Fuq dan il-punt l-esponent jissottmetti illi r-rikorreni lanqas biss semmiet x'inhuma dawn il-miljoramenti li għamlet u oltre minn dan kienet taf bejn tajjeb illi dawk il-miljoramenti saru a spejjeż tagħha stess u bla ebda dritt għal talba ta' kumpens. Fuq dan il-punt referenza issir għal klawżoli numru 2.1 u 2.2 tal-kuntratt anness u mmarkat bhala Dok. 'E' mar-rikors promotur;
15. Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq premssi u oħrajn li jistgħu jingiebu fil-mori ta' dan ir-rikors, l-esponenti Kummissarju tal-Artijiet qiegeħd bl-akbar rispettt jadixxi lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiċċad it-talbiet tar-rikorreni fl-intier tagħhom bl-ispejjeż kontra l-istess rikorreni;
16. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Sema' x-xhieda prodotti.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ra n-Noti tal-Ossevazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' din il-proċedura, r-rikorreni proprio et nomine qed titlob li tigi kkumpensata għall-iżgumbrament prematur tal-Komunita' li tirrappreżenta mill-fond indikat fir-rikors, liema żgumbrament hija tinsisti li sar mingħajr raġuni valida.

L-intimat jopponi t-talba għax isostni li l-iżgumbrament sar fl-interess pubbliku u għax kien hemm ksur ta' uħud mill-kondizzjonijiet tal-kirja.

Ġara li r-rikorreni kienet kriet il-fond indikat fir-Rikors promotur għal ħmistax il-sena permezz ta' skrittura datata t-12 ta' Novembru 2004 bil-kondizzjonijiet annessi mal-istess skrittura.<sup>1</sup> Il-fond inkera bl-iskop li jintuża mill-Komunita' għal skopijiet filantropiċi kif imfisser fl-ewwel affidavit ta' Maria Attard, u ċioe' biex tigi ndirizzata

---

<sup>1</sup> Ara kopji esebiti bhala Dok. E mar-Rikors a fol. 9 – 14 tal-proċess

l-problema tat-*teenage pregnancy*.<sup>2</sup> Biex dahlu u setgħu jibdeu jagħmlu uzu minn dan il-fond kellu jithallas kumpens lill-inkwilini preċedenti u jsiru diversi spejjeż, indikati fit-tieni affidavit tar-rikorrenti.<sup>3</sup> Madankollu permezz ta' ittra ufficċjali datata s-6 ta' Ġunju 2014, ir-rikorrenti giet infurmata li l-kirja kienet qed tiġi terminata ai termini tal-artikolu 1576A tal-Kap. 16, peress li l-fond kien meħtieġ għal skop pubbliku.<sup>4</sup> Din l-intimazzjoni reggħet giet ripetuta permezz ta' ittra ufficċjali oħra datata s-17 ta' Novembru 2014.<sup>5</sup> Imbagħad inharget ordni ta' żgumbrament fit-13 ta' Mejju 2015.<sup>6</sup> It-talba presenti qegħdha ssir a tenur tal-artikolu 1576C tal-Kap. 16, peress li r-rikorrenti ssostni li t-terminazzjoni saret mingħajr raġuni valida.

L-ewwel kompitu ta' dan il-Bord huwa għalhekk li jara jekk din it-terminazzjoni saritx għal raġuni valida. L-artikoli 1576A sa 1576D tal-Kap. 16 illum jinsabu mhassra,<sup>7</sup> imma għal fini ta' din il-kawża jibqgħu applikabbli peress li sew it-terminazzjoni u t-talba presenti saru fl-2015 u fuq dan jaqblu l-partijiet. Ai termini tal-artikolu 1576C l-inkliwin ta' fond tal-Gvern, li tkun itterminatlu l-kirja qabel iż-żmien stipulat, kif għandna fil-każ in eżami, mingħajr xi raġuni valida minn dawk indikati fl-artikoli 1566 sa 1575 tal-Kodici Civili, jkun f'intitolat għall-kumpens fiċ-ċirkostanzi kontemplati f'dak l-artikolu. Imma l-intimat jinsisti li t-terminazzjoni kienet ġustifikata għax kien hemm ksur tal-obbligazzjoni kuntrattwali stipulati fil-klawsola 9 tal-ftehim, li tirrigwarda s-sullokazzjoni, u l-klawsola 5.1 li *inter alia* tipproibixxi l-wiri ta' reklami jew avvizi fuq barra.

Mill-artikoli tal-liġi li jirreferu għat-terminazzjoni tal-kirja, fil-każ in eżami dak li jista' jkun applikabbli huwa l-artikolu 1569 dwar ksur ta' xi kondizzjonijiet tal-kirja. Il-klawsola 9 tal-kuntratt kienet tipproibixxi s-sullokazzjoni jew ċessjoni tal-kirja. L-intimat jikkontendi li r-rikorrenti wriet l-intenzjoni li tagħmel dan meta twaħħal l-avviż muri fir-ritratti esebiti minnu flimkien mar-risposta tiegħu.<sup>8</sup> Ma rriżultax però li attwalment saret xi sullukazzjoni jew ċessjoni, u l-intenzjoni waħedha ċertament li mhix suffiċjenti sabiex jingħad li kien hemm ksur tal-obbligazzjonijiet tal-inkwilini taht din il-klawsola.

Jibqa' sabiex jiġi ndagat jekk kienx hemm ir-reklamar kontemplat fi-klawsola 5.1 tal-kuntratt. Mhux kontestat li mal-bieb ta' barra tal-fond in kwistjoni,<sup>9</sup> għal xi żmien kien hemm imwaħħla biċċa karta fil-kliem "**Commercial premises to let Tel: 99822704.**" Apparti l-fatt li huwa ferm dubbjuż kemm din il-biċċa karta setgħet qatt titqies bħala r-reklamar intenzjonat f'din il-klawsola, meta wiehed b'reklamar fuq

---

<sup>2</sup> Ara affidavit tat-22.12.2015 a fol. 36 - 38

<sup>3</sup> Ara affidavit tal-20.1.2017 a fol. 82 - 83 bid-dokti. annessi a fol. 84 - 118

<sup>4</sup> Ara kopja ta' din l-ittra esebita bħala Dok. C a fol. 7 tal-process

<sup>5</sup> Ara kopja esebita bħala Dok. D a fol. 8

<sup>6</sup> Ara kopja ta' din l-ordni esebita a fol. 6

<sup>7</sup> Bl-Att XVII.2017.84

<sup>8</sup> Ara dokti. KA 01 sa KA 05 a fol. 25 - 29

<sup>9</sup> X'aktarx mal-ħġieġa tiegħu minn ġewwa, għax altimenti faċilment setgħet tinqala' jew titqatta

barra ta' post normalment jifhem xi tabelli mwaħħla mal-faċċata, ir-rikorrenti spjegat bil-gurament tagħha, li din il-karta kienet twaħħlet minn waħda mill-istudenti tagħhom bħala parti minn proġett ta' *money management* li kienu qegħdin jagħmlu u nsew ineħhuha qabel ma ngibdet l-attenzjoni għaliha. Terga' kompliet tispjega li n-numru tat-*telephone* indikat fuq dak l-avviż kien ta' min kien qed imexxi dak il-proġett, ċerta Dr. Liza Brooke, li ma kellha xejn x'taqsam mal-membri tal-Komunita' u qatt ma giet awtorizzata minnhom biex tinnegozja xi kiri tal-istess fond.<sup>10</sup> Dan ikkonfermatu Rita Sultana, membru oħra tal-Komunita',<sup>11</sup> u ċ-Chairman ma jidherlux li għandu għalfejn jiddubita mill-ġenwinita' ta' din ix-xhieda.

F'tali ċirkostanzi għalhekk ma giex ipprovat li kien hemm raġuni valida għat-terminazzjoni tal-kirja qabel iż-żmien stipulat, u konsegwentement jiġi li r-rikorrenti tista' tkun intitolata għall-kumpens kontemplat fl-artikolu 1576C tal-Kap. 16. Il-kirja in kwistjoni kienet saret għal ħmistax il-sena, b'effett mit-12 ta' Novembru 2004,<sup>12</sup> u l-iżgumbrament sar fit-13 ta' Mejju 2015.<sup>13</sup> Jiġifieri kien baqa' qisu ħames snin u nofs biex tiskadi. A tenur ta' dan l-artikolu, il-kumpens li seta' jingħata kien jirrigwarda:

- (i) Spejjeż żejda li l-inkwilin ikun daħal fihom biex johroġ mill-fond qabel il-waqt, kif ukoll biex jikri, u jittrasferixxi għal fond ieħor minflok dak li minnu jkun ħareġ, u dan għaž-żmien tal-kuntratt li jkun għadu ma għalaqx; u
- (ii) F'każ ta' fond kummerċjali, fejn il-kerrej jipprova li jkun sofra telf fl-avvjament minħabba x-xoljiment tal-kuntratt, somma li tiġi meqjusa mill-qorti, skond iċ-ċirkostanzi, biex tikkumpensa għat-telf f'dak l-avvjament, tenut kont iż-żmien li jkun għad fadal tal-kirja qabel ix-xoljiment.

Imma r-rikorrenti, għalkemm kif jidher mil-premessi għat-talba tagħha, għamlet din it-talba għall-kumpens a bażi tal-artikolu 1576C,<sup>14</sup> m'hi titlob ebda kumpens bħal dak kontemplat f'dan l-artikolu. Dan għaliex, skont ma jirriżulta mit-tieni affidavit ta' Maria Attard, u anke min-Nota tal-Osservazzjonijiet tagħha, il-kumpens li tippretendi huwa għal terz mill-ispejjeż li għamlet biex sar ir-*refurbishment* tal-fond meta l-Komunita' haditu fidejha, u terz mis-somma li thallset lill-inkwilini precedenti għall-avvjament tal-ħanut li kienu jiggestixxu fih sakemm ċedew il-kirja tagħhom. Madankollu, imkien ma rriżulta u lanqas sar l-iċken aċċenn li r-rikorrenti, wara li giet iżgumbrata mill-fond in kwistjoni, kriet jew marret f'xi post ieħor biex tkompli s-servizz li kien qed jiġi mogħti liż-żagħżagħ minn dan il-fond, u li għamlet xi spejjeż f'dan ir-rigward. Lanqas ingħata xi ħjiel li dan il-fond qatt intuża mill-Komunita' għal skopijiet kummerċjali, u li kien hemm xi ntrojtu regolari minnu, tant

---

<sup>10</sup> Ara affidavit tar-rikorrenti a fol. 37, u kontro ezami tagħha a fol. 174 - 180

<sup>11</sup> Ara affidavit tagħha a fol. 68

<sup>12</sup> Ara skrittura Dok. E a fol. 9

<sup>13</sup> Ara Dok. B a fol. 6

<sup>14</sup> Ara l-aħħar premessa tar-rikors promotur

li laħaq inkiseb xi avvjament li kien jimmerita kumpens għat-telf tiegħu, kif kontemplat f'dan l-artikolu tal-liġi.

Għaldaqstant jiddecidi dwar it-talba tar-rikorrenti billi jiċċhada, b'dana li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, l-ispejjeż għandhom jiġu ssoportati ugwalment miż-żewġ partijiet.

(ft) Paul Coppini  
Chairman

(ft) Silvio Xerri  
D/Registratur

Vera Kopja

Għar-Registratur

12.10.2018 – Bord2.2015 – Attard Maria Annunziata sive Maria vs Kummissarju tal-Artijiet  
2541