

Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Dottor Simone Grech

**Marianna sive Manon Calleja u uliedha Ryan Calleja u Troy Calleja bhala
eredi universali tal-mejjet Roger Calleja**

Vs

**Kummissarju tal-Art u b' digriet tal-Bord ta' l-24 ta' Mejju 2017 l-atti gew
assunti mill-Awtorita' ta' l-Artijiet**

Illum 19 ta' Frar 2020

Il-Bord

Ra r-rikors ta' Marianna sive Manon Calleja et tal-24 ta' Novembru 2016 li permezz tieghu gie premiss li:

1. *Illi permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni ffirmat fid-19 ta' Ottubru 1988 (kopja annessa bhala Dok C1) bejn il-mejjet Roger Calleja bhala inkwilin u l-mejjet Emmanuele Grech bhala proprjetarju, ir-rikorrenti kienu joperaw u jiggestixxu l-istabbiliment maghruf bhala 'The Cottage Restaurant' fi Triq M.A. Vassalli, l-Gzira, ossija fil-Kappara Junction;*
2. *Illi l-fond ossija restaurant imsemmi eventwalment intiret minn Eugenio Bartolo filwaqt li t-titolu ta' lokazzjoni kompli jitgawda mir-rikorrenti bhala eredi tal-mibki Roger Calleja;*
3. *Illi permezz ta' dikjarazzjoni tal-President ta' Malta ippubblikat permezz ta' avviz nru 692 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Lulju 2015 (kopja annessa bhala Dok C1), ir-rikorrenti saru jafu illi l-Kummissarju intimat kien qieghed joffri kumpens lill-proprjetarju Eugenio Bartolo ammontanti ghas-somma ta' tmien mija u hamsa u tletin elf Ewro (Eur 835,000) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-proprjeta' imsemmija ossija 'The Cottage Restaurant' fi Triq M.A.*

Vassalli, l-Gzira tal-kejl ta' madwar 335 metru kwadru, li tmiss mit-tramuntana u mil-lvant ma' proprjeta' tal-Gvern u mill-punent ma' proprjeta' ta' sidien mhux maghrufa jew irjeh verjuri kif tidher murija fuq il-pjanta P.D. Nru 2013_412, tad-dipartiment tal-Artijiet, kif ukoll fuq pjanta tad-Direttorat tat-Trasport Malta, Toroq u Infrastruttura Numru: E/56/2013/b;

- 4. Illi permezz ta' ittra mibghuta mill-Awtorita' ghat-Trasport f' Malta (kopja annessa bhala Dok C3), ir-rikorrenti gew mgħarrfa ili d-data li fiha l-Awtorita' kienet ser tiehu pussess tal-proprjeta' kienet fis-27 ta' Frar 2016;*
- 5. Illi permezz ta' korrispondenza mibghuta mill-konsulent legali tar-rikorrenti lill-Awtorita' Ghat-trasport f' Malta (kopja annessa bhala Dok C4), ir-rikorrenti ghamlu t-talba tagħhom għal kumpens xieraq skont l-Artikolu 20 subinciz (3) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.*
- 6. Illi fis-27 ta' Frar 2016, ir-rikorrenti tilfu l-pussess tal-fond 'The Cottage Restaurant' fi Triq M.A. Vassalli l-Gzira, ossija fil-Kappara Junction kif kien gie avzat lilhom.*
- 7. Illi permezz ta' korrispondenza mibghuta mill-Kummissarju intimat fis-16 ta' Marzu 2016, ir-rikorrenti gew mgħarrfa (kopja annessa bhala Dok C5), illi l-intimat kien qed joffri kumpens ai termini tal-artikolu 20 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta ta' tnax-il elf seba' mija u tnejn u sittin Ewro (EUR 12, 762).*
- 8. Illi a tenur tal-imsemmi artikolu, dato non concesso illi r-rikorrenti qatt ma rcewew Avviz mill-kummissarju intimat kif tiddisponi l-ordinanza dwar l-akkwist ta' artijiet għal skopijiet pubblici, huma intitolati li jircievu kumpens għat-tmien tal-kiri ekwivalenti għal zmien sentejn b' rata ta' kera għusta ossija attwali;*
- 9. Illi tenut li l-fond The Cottage Restaurant kien fil-hin tal-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta kopert mill-permessi kolha necesarji u opportuni mill-awtoritajiet kompetenti fosthom tal-MTA sabiex jigi gestit restaurant u lounge bar, ir-rikorrenti jikkontendu illi l-kumpens lilhom dovut skont il-ligi għandu jammonta għas-somma ta' mitejn u erba' mitt elf Ewro (EUR 200,400) rapprezentanti sentejn kera b' rata għusta ikkalkolata fuq il-valur tal-proprjeta' mogħti mill-intimat stess ta' tmien mija u hamsa u tletin elf Ewro (EUR 835,000) ikkapitalizzat bir-rata ta' 12% li solitament tigi applikata biex jigi stabbilit il-valur lokatizju ta' stabbilimenti kummercjali meta l-valur tal-proprjeta' jkun wiehed magħruf bhala fil-kaz odjern;*

Għaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dana l-Onorabbli Bord jogħgbu għar-ragunijiet hawn fuq esposti:

- (1) Jiddikjara illi l-kummissarju intimat għandu jhallas kumpens xieraq lir-rikorrenti;*
- (2) Jiffissa l-kumpens xieraq kif mitlub mir-rikorrenti;*

(3) Jikkundanna lill-kummissarju intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti in linea ta' kumpens, dik is-somma illi tigi hekk likwidata minn dana l-onorabbli bord. Bl-ispejjez u bl-imghax legali mis-27 ta' frar 2016 sad-data tal-pagament effettiv.

Ra r-risposta tal-Kummissarju ta' l-Art tad-19 ta' Dicembru 2016 li fiha ntqal:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 24 ta' Novembru 2016 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens ta' EUR 12,762 offrut mill-intimat esponent li jirraprezentaw sentejn kera xierqa ai termini tal-artikolu 20(3) tal-Kap 88 ghall-proprjeta' hekk kif deskritta fir-rikors promotur u qeghdin minflok jippretendu kumpens ta' EUR 200,400.

Illi filwaqt li mhux qieghed jigi disputant il-fatt li l-proprjeta' ttiehdet mill-pussess tar-rikorrenti ghal skop pubbliku u li kumpens xieraq ghandu jithallas lir-rikorrenti, l-intimat esponent qieghed jibqa' jsostni li, kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza, l-kumpens gust huwa dak fuq citat, jigifieri l-ammont ta' EUR 12,762.

Ghaldaqstant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' EUR 12,762 bhala kumpens gust ghat-terminazzjoni ta' kirja fuq imsemmija.

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord hekk kif ippresedut.

Ra li r-rikorrenti pprezentaw nota fejn iddikjaraw illi l-proceduri odjerni jigu decizi skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, precizament l-artikolu 23 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ra l-atti kollha ta' din il-kawza.

Sema' sottomissjonijiet.

Ra li din il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra

In vista tan-nota li pprezentaw ir-rikorrenti nfushom ai termini tal-artikolu 78 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti talbu li t-talbiet taghhom jigu decizi a tenur ta' l-artikolu 23 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipola li:

23. (1) Jekk l-awtorità li tholl il-kirja skont l-artikolu 21 kien ikollha raġuni valida tholl il-kirja skont id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1566 sa 1575 tal-Kodiċi Ċivili, il-kerrej ma jkollu jedd għal ebda kumpens.

(2) Jekk l-awtorità kompetenti li tholl il-kirja ma kienx ikollha raġuni valida tholl il-kirja skont id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1566 sa 1575 tal-Kodiċi Ċivili, hi għandha thallas lill-kerrej somma li tigi meqjusa mill-Bord li Jirregola l-Kera, skont iċ-ċirkostanzi, biex tikkumpensa lill-istess kerrej għal spejjeż żejda li hu jkun daħal fihom biex joħroġ 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 f'każ ta' fond kummerċjali, fejn il-kerrej jipprova li jkun sofra telf fl-avvjament minhabba x-xoljiment tal-kirja, somma li tigi meqjusa mill-Bord li Jirregola l-Kera, skont iċ-ċirkostanzi, biex tikkumpensa għat-telf f'dak l-avvjament, meta wieħed iqis iż-żmien li jkun għad fadal tal-kirja qabel ix-xoljiment.

(3) Id-deċiżjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera hija suġġetta għal appell quddiem il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) u d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 57(4) tal-Att dwar l-Awtorità tal-Artijiet għandhom japplikaw mutatis mutandis għal dak l-appell.

(4) L-awtorità kompetenti u l-kerrej jistgħu jaslu għal ftehim fuq xi ammont li għandu jithallas skont dan l-artikolu.

Tajjeb li ssir referenza għas-segwenti artikoli tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe'

21. (1) Minkejja kull liġi oħra, l-awtorità kompetenti, tista' f'kull żmien fl-interess tal-pubbliku, tholl il-kuntratt tal-kiri meta l-kiri jkun sar għal żmien determinat li jkun għadu ma għalaqx.

(2) L-avviż tal-hall tal-kirja għandu jsir permezz ta' att gudidizzjarju li jrid jiġi notifikat lill-kerrej.

22. (1) Meta l-awtorità kompetenti tinnotifika l-att gudidizzjarju lill-kerrej hija għandha tindika ż-żmien li fih il-kerrej irid jitlaq mill-fond, liema żmien ma għandux

ikun ta' mhux inqas minn tliet xhur kemm fil-każ ta' fondi ta' bini użat għall-abitazzjoni kif ukoll fil-każ ta' fondi oħra.

(2) Malli jingħata dan l-avviż il-kuntratt tal-kiri jitqies li nħall b'effett minn dik id-data u ma' dan il-kerrej ma jibqagħlu ebda titolu fuq il-fond, u dan bla ebda ħtieġa ta' ebda awtorità jew konferma mill-Bord tal-Kera, Bord ieħor jew minn Qorti.

(3) Ix-xoljiment tal-kirja ma jistax jitwaqqaf għax jiġi allegat li ma jkunx hemm il-ħtieġa għaldaqshekk fl-interess pubbliku, iżda jekk jiġi ppruvat li l-kuntratt ikun gie maħlul abbużivament u mhux fl-interess pubbliku, il-kerrej ikollu dritt għal dawk id-danni, fosthom ir-rintegrazzjoni tal-pussess tal-fond, li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi

Minn qari ta' dawn l-artikoli, jemergi bl-iktar mod evidenti li mhuwiex fil-kompitu ta' dan il-Bord li jiddeciedi dwar tali talbiet magħmula mir-rikorrenti. L-artikolu li għalih saret referenza mir-rikorrenti meta dawn għazlu li jezercitaw id-dritt mogħti lilhom li jitolbu li japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta jagħmel referenza cara għall-fatt li huwa l-Bord tal-Kera li għandu l-kompetenza biex jiffissa d-dritt għall-kumpens meta l-kirja ta' fond tiġi maħlula. Dan il-Bord iqies ukoll li d-decizjoni dwar jekk l-awtorita' kompetenti li tholl il-kirja kellhiex jew ma kellhiex raguni valida tholl il-kirja skont id-disposizzjonijiet tal-artikoli 1566 sa 1575 tal-Kodici Civili u dana sabiex skont l-ezitu jkun jista' jiġi determinat jekk hemmx dritt għall-kumpens ommeno lil persuni li kienu inkwilini tal-ambjenti in kwistjoni, taqa' wkoll fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera stante li tali materja hija strettament relatata ma' kuntratt ta' kera li gie tterminat mill-awtorita' kompetenti.

Din il-kwistjoni ta' nuqqas ta' kompetenza tista' tiġi mqajjma ex officio minn dan il-Bord. Illi kif inhu magħruf l-eccezzjoni ta' inkompetenza tista' titqajjem ex officio peress li din hija kwistjoni ta' ordni pubbliku. Dan il-Bord qies ukoll li din il-kwistjoni tqajjmet u giet trattata mid-difensuri tal-partijiet waqt is-sottomissjonijiet finali.

Għaldaqstant, dan il-Bord qed jiddikjara li mhuwiex kompetenti rationae materiae li jiddeciedi l-kwistjoni odjerna u qed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dan ir-rikors.

Stante c-cirkostanzi, il-Bord jordna li l-ispejjeż ta' din il-kawza jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Magistrat Dottor Simone Grech

Janet Calleja

Deputat Registratur