QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Jannar, 2023.

Numru 2

Rikors numru 13/16/3 SG

Marianna *sive* Manon Calleja u wliedha Ryan Calleja u Troy Calleja bħala eredi universali tal-mejjet Roger Calleja

v.

Kummissarju tal-Artijiet u b'digriet tal-Bord tal-24 ta' Mejju 2017, l-atti ġew assunti mill-Awtorità tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar talba ta' ritrattazzjoni tas-16 ta' Ġunju, 2022 magħmula mill-familja Calleja taħt l-**Artikolu 811 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** sabiex jinstema' mill-ġdid l-appell li ġie maqtugħ minn din il-Qorti b'sentenza mogħtija fis-17 ta' Marzu 2022, wara li tiġi mħassra l-istess sentenza;

Daħla

2. B'rikors tal-24 ta' Novembru, 2016, il-familja Calleja talbu lill-Bord tal-Arbitraġġ Dwar Artijiet sabiex jiffissa l-kumpens li ħaqqhom jirċievu minħabba li l-Gvern waqqfilhom qabel iż-żmien, il-kirja li huma kienu jgawdu fuq *The Cottage Restaurant*, il-Gżira. Bħala kumpens huma kienu qegħdin jippretendu li jirċievu €200,400;

3. Il-Kummissarju tal-Artijiet (illum Awtorità tal-Artijiet) wieġeb fid-19 ta' Diċembru, 2016 u qal li l-familja Calleja kien ħaqqha tieħu kumpens ta' €12,762;

4. B'nota tat-30 ta' Jannar, 2018, il-familja Calleja talbu li l-kumpens tagħhom kellu jinħadem skont id-dispożizzjonijiet tal-**Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta**;

5. B'sentenza mogħtija fil-5 ta' Ottubru, 2021, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet iddeċieda li l-familja Calleja kellha titħallas is-somma ta' €835,000, b'imgħax bit-8% mid-data tas-sentenza 'l quddiem;

6. L-Awtorità tal-Artijiet appellat minn din is-sentenza quddiem il-Qorti tal-Appell għaliex ħasset li l-ammont li ġie ffissat bħala kumpens kien

wisq. Għalhekk hija talbet lill-Qorti tal-Appell sabiex tħassar is-sentenza tal-Bord u tibgħat l-atti lura lill-istess Bord biex jagħti kumpens skont il-liġi jew inkella li tħassar is-sentenza tal-Bord u tiffissa l-kumpens il-Qorti tal-Appell stess;

7. B’sentenza tas-17 ta’ Marzu, 2022, il-Qorti tal-Appell laqgħet biċċa mill-appell u ddeċidiet li l-kumpens mistħoqq li għandhom jirċievu l-familja Calleja huwa ta’ €89,286.25, b’imgħax ta’ 8% mid-data tas-sentenza tal-Bord;

8. Ir-raġunijiet li wasslu lil din il-Qorti biex tbaxxi l-kumpens kienu dawn: (i) li l-familja Calleja kienu biss kerrejja għal żmien limitat u għalhekk anke fuq is-saħħa tat-tifsira tal-kelma ‘*sid*’, li hemm fl-**Artikolu 2 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta’ Malta** mhux sew li huma jingħataw kumpens li huwa daqs dak tas-sidien tal-post; (ii) li għalkemm fil-bidu l-familja Calleja kienu qegħdin jippretendu li jitħallsu kumpens ta’ €200,400, waqt li damet il-kawża huma ressqu nota fejn talbu biex il-kumpens jinħadem skont il-**Kap 573 tal-Liġijiet ta’ Malta** u b’hekk talbu li jitħallsu kumpens għall-ispejjeż żejda li daħlu fihom biex ħarġu mill-post, għall-ispejjeż żejda li nefqu biex krew post ieħor u għat-telf tal-avvjament; (iii) li bħala prova però l-partijiet ressqu biss il-valur tal-kiri tal-post u għalhekk il-kumpens kellu jinħadem biss fuq il-valur tal-kiri tal-post; (iv) li r-rapport tal-valur tal-kera tal-post imħejji mill-perit tal-Awtorità tal-Artijiet kien jagħmel aktar

sens mir-rapport imħejji mill-perit imqabbad mill-familja Calleja għaliex il-valur tal-kiri nħadem fuq il-kuntratt ta' kera li kellhom il-familja Calleja; (v) li mid-data tal-espropriju (i.e. 2015) sad-data tat-tmiem tal-kiri (i.e. 2028) kien hemm tlettax-il sena; u (vi) li *arbitrio boni viri* l-kumpens li ħaqqhom jieħdu l-familja Calleja huwa ta' €89,286.25;

9. Issa l-familja Calleja ressqu rikors fis-16 ta' Ġunju, 2022, għaliex qegħdin jgħidu li hemm raġunijiet tajba biżżejjed biex is-sentenza mogħtija minn din il-Qorti tiġi ritrattata skont l-**Artikolu 811 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

10. Fil-qosor, ir-raġunijiet għaliex qegħdin jitolbu r-ritrattazzjoni ta' din is-sentenza jistgħu jinġabru hekk: (i) li din il-Qorti interpretat ħażin l-**Artikolu 2 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta**; (ii) li din il-Qorti żbaljat għaliex għażlet li toqgħod fuq valur tal-kera li ma jirriflettix dak li jgħid is-suq u dan kontra dak li jgħid l-**Artikolu 61(2) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta**, b'dana li l-valur tal-kiri kellu jinħadem fuq 12% ta' €835,000; (iii) li din il-Qorti mxiet *extra petita* għaliex tat kumpens li mhuwiex skont il-liġi; u (iv) li l-kumpens maħdum *arbitrio boni viri* minn din il-Qorti fuq il-valur tal-kuntratt li kellhom il-familja Calleja huwa ħażin;

11. Għalhekk il-familja Calleja talbu lil din il-Qorti sabiex:

> *«tħassar, tirrevoka u tikkanċella s-sentenza fl-ismijiet premessi deċiża*

> *fis-17 ta' Marzu, 2022 u dan a tenur tal-artikolu 811 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentement tordna s-smigħ mill-ġdid tal-kawża u dan taħt dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni.»*

12. L-Awtorità tal-Artijiet wieġbet fil-**<u>31 ta' Awwissu, 2022</u>** u qalet li t-talba ta' ritrattazzjoni mressqa mill-familja Calleja jmissha tiġi miċħuda;

13. Inżammet seduta fis-**<u>6 ta' Diċembru, 2022</u>** u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum;

Konsiderazzjonijiet

14. L-azzjoni li għandha quddiemha l-Qorti hija waħda ta' ritrattazzjoni. Dan huwa rimedju ta' natura straordinarja li jitbiegħed mill-prinċipju ġenerali li l-ġudikat jorbot lill-partijiet (ara ***Alfred Manġion et v. Dr. Riccardo Farruġia nomine et***, Appell Superjuri tal-25 ta' Ġunju, 2010);

15. Il-prinċipju ewlieni li jmexxi l-istitut tas-smigħ mill-ġdid ta' kawża huwa dak li, kemm jista' jkun, sentenza li tkun ingħatat u saret ġudikat m'għandhiex titwaqqa' malajr, imma għandha titwaqqa' biss għal raġunijiet serji u gravi li jkunu tali li l-eżistenza u ż-żamma fis-seħħ tal-imsemmija sentenza jkunu jmorru kontra s-sens ta' ħaqq u ta' ordni pubbliku (ara ***Emanuel Falzon et v. Alfred Fenech et*, **Appell Superjuri tal-21 ta' Mejju, 2019);

16. Tassew bħalma l-ordni pubbliku jippretendi ċ-ċertezza tad-determinazzjoni tad-drittijiet kontestati fis-sura ta' sentenza li saret ġudikat, daqstant ieħor l-ordni pubbliku jrid li l-ebda sentenza li tkun milquta minn xi wieħed mid-difetti msemmija mil-liġi m'għandha titħalla sservi ta' paraventu għall-ħaqq (ara ***Soap And Sponge Company Limited v. Smt Developers Company Limited*** deċiża mil-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' Ottubru, 2005);

17. Kif imtenni mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***Leonard Muscat et nomine v. Onorevoli Prim Ministru et*** deċiża fil-31 ta' Lulju, 2000:

> *«Kieku kellu jkun permess li l-ġudikat jiġi svalutat billi jitħalla jitlef din iċ-ċertezza li tagħtih il-liġi, kieku l-amministrazzjoni tal-ġustizzja tisfa' prattikament stultifikata u x-xogħol tal-Qorti jisfa' bħax-xogħol ta' dak li jkun qiegħed jagħżaq fl-ilma»;*

18. Xogħol il-Qorti sakemm tkun għadha qiegħda tqis jekk jeżistux raġunijiet tajbin biżżejjed biex tħassar is-sentenza attakkata, huwa dak li tara biss jekk kemm-il darba tirriżultax imqar waħda mit-tnax-il ċirkostanza msemmija fl-**Artikolu 811 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** (*ara* ***Negozjant Giuseppe di Ruggiero Wismayer v. Giovanni Wismayer et***, Appell Superjuri tas-7 ta' Diċembru, 1936);

19. Fl-istadju *in rescindendo* din il-Qorti m'għandhiex tgħarbel mill-ġdid dwar jekk hi taqbilx jew le mal-mod kif il-Qorti tkun waslet għall-fehmiet tagħha fis-sentenza li tagħha qed tintalab ir-ritrattazzjoni (ara ***Kunsill***

Lokali Mellieħa et v. Central Mediterranean Development Corporation Limited et, Appell Superjuri tat-23 ta' Ġunju, 2006). Sewwasew għalhekk ir-rimedju ta' ritrattazzjoni mhuwiex maħsub li jservi bħala xi sura ta' tielet appell, li mhuwiex konċess fis-sistema proċedurali Maltija (ara ***Data Express Limited v. Atlas Insurance Agency Limited pro et noe***, Appell Superjuri tat-13 ta' Mejju, 2013 u ***Louis Cassar v. San Lawrenz Leisure Resort Limited*** deċiża fil-15 ta' April, 2013);

20. Ir-ritrattazzjoni hija rimedju eċċezzjonali mħolli li jsir biss fil-każijiet stabbiliti fil-liġi, liema ċirkostanzi huma tassattivi u għandhom jingħataw tifsira ristretta u bla tiġbid jew analoġija (ara ***Mildred Ferrando v. Loris Bianchi pro et noe***, Appell Inferjuri fit-12 ta' Mejju, 2003 u ***Joseph Spiteri et v. Direttur Ġenerali tad-Dipartiment tas-Saħħa Pubblika et***, Appell Superjuri tat-12 ta' Marzu, 2019);

21. Fil-każ tagħna l-familja Calleja ressqet erba' raġunijiet għaliex fil-fehma tagħhom is-sentenza ta' din il-Qorti għandha titħassar. Dawn l-erba' raġunijiet ġew ippreżentanti taħt erba' taqsimiet differenti, li ġew imsejħa hekk: (i) *ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit*; (ii) żball lampanti fis-sentenza tal-appell; (iii) is-sentenza ngħatat fuq ħaġa li mhix imdaħħla fit-talba; u (iv) il-kalkolu *arbitrio boni viri* ta' din il-Qorti;

22. Il-Qorti jkollha tgħid li stilistikament dan mhuwiex l-aħjar mod kif

avukat għandu jfassal rikors għar-ritrattazzjoni. Kien ikun ferm aħjar li kieku r-raġunijiet għar-ritrattazzjoni ntrabtu mas-subinċiżi tal-**Artikolu 811 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**. Madankollu, il-mod xejn ortodoss li bih tfassal ir-rikors għar-ritrattazzjoni m'għandux igerrex lil din il-Qorti milli tqis ir-rikors xorta waħda. Għalkemm il-Qorti ttenni li r-rikors kien messu ġie mfassal ħafna aħjar;

23. Imwarrab dan kollu, il-Qorti sejra tibda billi tqis l-ewwel raġuni mressqa mill-familja Calleja għaliex għandha ssir ir-ritrattazzjoni, li ġġib l-isem ta' *ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit*. Il-familja Calleja targumenta li din il-Qorti ddeċidiet il-kawża ħażin għaliex għamlet distinzjoni bejn sid u kerrej, meta l-**Artikolu 2 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta** ma jagħmel l-ebda distinzjoni bejniethom u anzi jqishom bħallikieku huma l-istess;

24. Għalkemm mhux imsemmi b'mod speċifiku fir-rikors, il-Qorti qiegħda tifhem li din ir-raġuni tinsab imsejsa fuq l-**Artikolu 811(e) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, li jippermetti r-ritrattazzjoni ta' kawża jekk jirriżulta li tkun seħħet applikazzjoni ħażina tal-liġi;

25. Huwa miżmum fil-ġurisprudenza li hemm raġuni tajba ta' ritrattazzjoni taħt din il-kawżali jekk, fuq dawk il-fatti kif jirriżultaw ippruvati, jirriżulta li l-Qorti tkun applikat artikolu tal-liġi flok ieħor li kellu suppost jiġi applikat (ara ***Josephine Camilleri et v. Joseph Camilleri*** deċiża mill-

Qorti tal-Appell fis-26 ta' Marzu, 2021). Fi kliem ieħor, jekk jirriżulta li s-sentenza li tkun qiegħda tiġi attakkata tkun applikat il-liġi korretta għall-fatti tal-każ xorta waħda ma jkunx hemm lok għar-ritrattazzjoni, anki jekk l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti ta' dik il-liġi tkun skorretta (ara ***Jeffrey Mizzi v. John Micallef et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Lulju, 2010). Huwa sewwasew għalhekk illi l-**Artikolu 816 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** jitlob li meta r-raġuni għar-ritrattazzjoni tkun l-applikazzjoni ħażina tal-liġi, dak li jkun għandu jsemmi l-liġi li kien imissha ġiet applikata (ara ***Parklane Investments Limited v. Luigi Portelli et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Settembru, 2011);

26. Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Prokuratur Legali Joseph Żammit nomine v. Michael Fenech pro et noe*** deċiża fil-31 ta' Awwissu, 2021, is-sentenza għandha titħassar mhux meta tinterpreta u tapplika l-liġi ħażin iżda meta tapplika liġi flok oħra li tgħodd għall-każ, i.e. mhux għax tkun applikat ħażin il-liġi applikabbli iżda għax tkun applikat il-liġi l-ħażina. Fi kliem ieħor, ma jkun hemm l-ebda applikazzjoni tal-liġi ħażina meta l-Qorti tkun applikat b'mod ħażin il-liġi t-tajba li kienet tgħodd għall-każ;

27. Illi fil-każ tal-lum, il-kritika li qiegħda tressaq il-familja Calleja hija li din il-Qorti interpretat l-**Artikolu 2 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta** b'mod ħażin u mhux li din il-Qorti applikat dan l-artikolu tal-liġi minflok

artikolu ieħor li suppost kellu jiġi applikat;

28. Għal din ir-raġuni biss l-ilment tal-familja Calleja f'dan ir-rigward għandu jiġi miċħud;

29. Imma anke kieku stess, l-ilment tal-familja Calleja kontra s-sentenza attakkata, huwa manifestament ħażin, biex ma ngħidux ukoll fieragħ. Huwa ovvju li din il-Qorti ma setgħetx tpoġġi lill-familja Calleja, fil-kwalità tagħhom ta' kerrejja tal-post esproprijat, fl-istess keffa tas-sidien tal-istess post. Bil-ħniena hemm bżonn illi jingħad, jekk is-sidien tal-post esproprijat tħallsu €835,000 mill-Gvern minħabba l-esproprju, il-familja Calleja bħala kerrejja li kien fadlilhom biss tlettax-il sena mill-kirja, ma setgħu qatt jippretendu illi jitħallsu daqs is-sidien;

30. Il-kumpens mistħoqq lill-kerrej ta' post mikri li fadallu tlettax-il sena kirja ma jistax jitqabbel mal-kumpens li huwa mistħoqq lil sid il-kera. Dan aktar u aktar meta wieħed iqis li l-familja Calleja ma ressqet l-ebda provi waqt il-kawża, li hija tilfet l-avvjament tan-negozju tagħha minħabba l-esproprju jew li kellha tikri post ieħor b'kera aktar għolja minn dik li kienet tħallas. Jiġi b'hekk, li ma hemm xejn stramb jew ħażin fil-mod ta' kif iddeċidiet din il-Qorti fis-sentenza tagħha;

31. Għalhekk l-argumenti kollha relatati mal-**Artikolu 811(e) tal-Kap**

12 tal-Liġijiet ta' Malta mressqa mill-familja Calleja mhumiex tajba biex ikun hemm ritrattazzjoni tas-sentenza attakkata;

32. Il-Qorti tista' tissokta biex tqis it-tieni raġuni miġjuba mill-familja Calleja għaliex għandu jkun hemm ritrattazzjoni, li ġiet imsejħa *Żball Lampanti Fis-Sentenza tal-Appell;*

33. Anke hawnhekk, il-familja Calleja ma indikatx fuq liema kawżali tal-**Artikolu 811** qiegħda tressaq dan l-ilment. Madankollu l-Qorti qiegħda tifhem li dan l-ilment qed jitressaq fuq il-bażi tal-**Artikolu 811(l) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, li jipprovdi li hemm lok għar-ritrattazzjoni meta s-sentenza kienet l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża;

34. L-iżball ta' fatt li skont il-familja Calleja sar minn din il-Qorti fis-sentenza attakkata kien li l-valur tal-kirja tal-post esproprijat ma kellux jinħadem fuq il-kera li l-familja Calleja kienet tħallas lis-sidien iżda kellu jinħadem fuq il-valur reali tal-kirja annwali fuq is-suq miftuħ, li skonthom huwa 12% fuq is-somma ta' €835,000;

35. Fil-fehma tal-Qorti anke din ir-raġuni mhijiex waħda fejjieda sabiex tista' tissokta r-ritrattazzjoni;

36. Dak li jidher li qed jaħrab lill-familja Calleja huwa li skont l-**Artikolu 811(l) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** mqanqal minnhom, hemm lok ta' ritrattazzjoni fuq żball ta' fatt, «*basta li, ..., il-fatt ma jkunx punt ikkontestat illi jkun ġie deċiż bis-sentenza»;*

37. Dwar dan il-punt ġie mtenni mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Isidoro Aġius v. Giuseppe Buġeja*** deċiża fit-13 ta' Ġunju, 1995 (**Kollez. Vol: LXXIX.ii.537**) li:

> *«jekk l-iżball akkampat bħala motiv għar-ritrattazzjoni kien punt ta' kontestazzjoni li ġie maqtugħ bid-deċiżjoni impunjata, mhix ammessa ritrattazzjoni fuq il-motiv ta' dak l-iżball, u l-apprezzament u l-interpretazzjoni tal-fatti ma humiex sindakabbli, u ma jagħtux lok għar-rimedju legali tar-ritrattazzjoni.»*

38. Sewwasew f'dan il-każ, wieħed mill-aggravji li ġie deċiż minn din il-Qorti fis-sentenza attakkata kien tabilħaqq fuq il-valur tal-kirja. F'paragrafi 16 sa 20 tas-sentenza attakkata, din il-Qorti kkonkludiet, fuq il-provi miġjuba, li kien jagħmel sens li hija timxi fuq il-valur tal-kera li l-familja Calleja kienet tħallas lis-sidien u mhux fuq ir-rata ta' 12% tal-valur tal-post;

39. Ifisser allura li ġaladarba l-«*iżball*» li l-familja Calleja qegħdin jgħidu li hemm fis-sentenza attakkata kien dwar punt ikkontestat li ġie deċiż minn din il-Qorti, allura dan l-iżball ma jistax jagħti lok għar-ritrattazzjoni taħt l-**Artikolu 811(l) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** (ara ***Christopher Gauċi v. Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Miżjud*** deċiża mill-Qorti

tal-Appell fl-20 ta' Lulju, 2020);

40. Joqgħod hawnhekk, dak li ngħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Saviour Ellis pro et noe v. Rita Ellis et*** deċiża fis-16 ta' Novembru, 2010, li:

> *«Dak li għamlet din il-Qorti kien biss li ddeċidiet "punt ikkontestat", u dan l-istess artikolu jeskludih bħala bażi ta' ritrattazzjoni. Il-kwistjoni issa mqanqla mir-ritrattandi kienet appuntu dibattuta u deċiża fis-sentenza, u kwindi dik iċ-ċirkostanza ma tistax tagħti lok għar-ritrattazzjoni tal-kawza»;*

41. Kawża ta' ritrattazzjoni m'għandhiex isservi sabiex issir interpretazzjoni differenti minn dik tal-Qorti li tkun iddeċidiet il-kawża, għaliex inkella l-Qorti tkun qiegħda tqis appell minn deċiżjoni li ma tistax tiġi appellata (ara ***Joseph Aġius et v. Ġolu Spiteri*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2019);

42. Fuq kollox u lil hemm minn dan, lanqas ma huwa sew li l-familja Calleja tippretendi li l-valur tal-kirja tagħha kellha titqies bħala €100,200 fis-sena (12% x €835,000), meta bħala stat ta' fatt jirriżulta li l-familja Calleja kienet bejn l-2015 u l-2028 mistennija tħallas kera li tvarja bejn is-€6,381 u €7,266.88 fis-sena;

43. L-iskop tal-proċeduri quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet u l-Qorti tal-Appell huwa li jiġi stabbilit il-kumpens xieraq u mhux biex il-parti suġġetta għall-esproprju tipprova tieħu aktar flus milli jmissha.

Sewwasew f'dan il-każ, din il-Qorti ma wettqet l-ebda żball meta bħala valur tal-kera mxiet fuq il-kuntratt tal-kera li kellha l-familja Calleja għaliex dan kien il-valur attwali tal-kiri li kien miftiehem bejn is-sidien u l-kerrejja;

44. Fl-aħħar nett, il-Qorti tqis li l-familja Calleja ma tistax issib wens fl-**Artikolu 61(2) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta** għaliex dan l-artikolu jgħodd meta l-espropriju jsir għall-pussess u użu biss tal-ġid inkwistjoni, ħaġa li ma kienx hemm f'dan il-każ għaliex l-espropriju sar biex isir ix-xiri assolut;

45. Għalhekk anke din it-tieni raġuni mqanqla mill-familja Calleja qiegħda tiġi mwarrba;

46. It-tielet raġuni mogħtija mill-familja Calleja għaliex għandha ssir ir-ritrattazzjoni tinsab imsejsa fuq ix-xilja li din il-Qorti ddeċidiet l-appell fuq ħaġa li tmur lil hemm minn dak li tilob il-liġi u dan b'riferenza għall-**Artikolu 811(f) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

47. Skont l-**Artikolu 811(f) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** hemm lok għar-ritrattazzjoni tas-sentenza jekk il-Qorti fis-sentenza tagħha tagħti xi ħaġa li ma tkunx imdaħħla fit-talba, dik li fil-qasam legali hija magħrufa bħala *extra petita* (ara ***John Aquilina v. Giovanni Coleiro nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ġunju, 1949 (**Kollez. Vol:**

XXXIII.i.748));

48. L-awtur (illum Onorevoli Imħallef) ***Grazio Merċieca***, f'paġna 145 tal-ktieb tiegħu, ***Mezzi Straordinarji Ta' Impunjazzjoni Tas-Sentenzi*** jgħid li hemm każ ta' *extra petita, «jekk l-Imħallef jibbaża r-raġuni tad-deċiżjoni fuq titolu, kawżali jew fatt ġuridiku, essenzjalment differenti minn dak li, permezz ta' azzjoni jew eċċezzjoni, jiġi dedott mill-partijiet in sostenn tal-konklużjonijiet tagħhom»*;

49. Dan il-każ ma jgħoddx fih però ċ-ċirkostanza fejn Qorti tipprovdi rimedju li, għalkemm ma jissemmiex bħala talba espressa, joħroġ *ex necessaria consequentia* minn talba oħra li tkun magħmula (ara ***Middlesea Insurance p.l.c. v. Emanuel Ċiantar*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Marzu, 2021);

50. Biex wieħed jara jekk is-sentenza marritx *extra petita* huwa meħtieġ li wieħed iħares lejn x'ikun intalab fl-att li bih tkun inbdiet il-kawża (ara ***Joseph Vella et v. Nazzareno Farrugia et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Diċembru, 2007 u ***Jude Thaddeus sive Teddy Rapa noe v. Francesco sive Frank Rapa noe*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Mejju, 2007);

51. Illi fil-każ tagħna l-familja Calleja qiegħda tallega li din il-Qorti fis-

sentenza attakkata marret ‘il barra minn dak li tgħid il-liġi;

52. Dan l-argument iżda ma jwassalx għar-ritrattazzjoni ta’ kawża kif imfisser taħt l-**Artikolu 811(f) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta’ Malta**. Biex ikun hemm ritrattazzjoni taħt din il-kawżali, irid jintwera li l-Qorti tkun fis-sentenza tagħha tbiegħdet minn dak mitlub mill-partijiet fil-kawża. Sewwasew f’dan il-każ, il-kwistjoni li kellha tiddeċiedi l-Qorti tal-Appell kien il-kumpens li kien jistħoqqilhom jirċievu l-familja Calleja, talli l-Gvern esproprija l-ġid li fuqu kienu jgawdu l-jedd ta’ kirja. Il-familja Calleja tista’ ma taqbilx mal-ammont ta’ kumpens li fl-aħħar mill-aħħar ġie stabbilit minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha, iżda żgur ma tistax tgħid li l-Qorti tal-Appell ħarġet ‘il barra mill-parametri tal-azzjoni li kellha quddiemha. Kemm hu hekk, l-azzjoni kienet u baqgħet waħda dwar il-kumpens li għandhom jirċievu l-familja Calleja;

53. Din it-tielet raġuni, li din il-Qorti qiegħda tqis ukoll bħala waħda fiergħa, qiegħda tiġi miċħuda;

54. L-<u>aħħar raġuni</u> msemmija mill-familja Calleja ġiet imsejħa *Kalkolu Arbitrio Boni Viri ta’ Din il-Qorti.* Il-familja Calleja tgħid li l-kalkolu maħdum minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha ma jinkwadrax ruħu fit-talbiet magħmula mill-Awtorità tal-Artijiet u jmur kontra dak deċiż mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet;

55. Il-familja Calleja ma rabtitx din ir-raġuni ma' wieħed mill-kawżali msemmija fl-**Artikolu 811 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** u għalhekk din il-Qorti lanqas biss għandha għalfejn tidħol biex tqis din ir-raġuni;

56. Madankollu biex ma jingħadx li din il-Qorti ħelset ħafif minn dan l-ilment, hija tibda billi tgħid li l-familja Calleja mhijiex siewja meta tgħid li l-Qorti tal-Appell ma setgħetx tmur kontra dak deċiż milll-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet. Din il-Qorti kellha kull setgħa li tħassar jew tbiddel id-deċiżjoni tal-Bord fejn għandu x'jaqsam mal-kumpens li kellhom jirċievu l-familja Calleja, ladarba l-Awtorità tal-Artijiet ressqet appell speċifiku fuq il-kumpens li ġie ffissat mill-Bord. Jiġi b'hekk, li l-argument tal-familja Calleja li s-sentenza tal-Bord kienet *res judicata* huwa għalkollox ħażin u fieragħ;

57. Hekk ukoll huma żbaljati l-familja Calleja meta jikkritikaw lil din il-Qorti talli mxiet fuq il-valur tal-kera li huma kienu jħallsu lis-sidien. Anzi din il-Qorti, f'ġieħ is-sewwa, ma tistax tifhem kif il-familja Calleja qiegħda tippretendi li l-kumpens tal-esproprju tal-kirja tagħhom kellu jinħadem fuq valur annwali li huwa 93% iktar għoli mill-ammont tal-kera li kienu jħallsu. Il-kumpens għall-esproprju għandu jinħadem fuq il-valur tal-oġġett li jkun ittieħed lil dak li jkun. F'dan il-każ, il-familja Calleja ma tista' qatt b'serjetà targumenta li ġiet esproprijata lilhom kirja li tiswa €100,200 fis-sena meta

huma kienu jħallsu kera fis-sena ta' €6,381, li kellha togħla sa €7,266.88 sas-sena 2028;

58. Il-kumpens li nħadem minn din il-Qorti fis-sentenza attakkata huwa proporzjonat mal-ammont tal-kera li kienu jħallsu l-familja Calleja stess. Għalhekk ta' xejn li huma jeħduha kontra s-sentenza ta' din il-Qorti;

59. Il-familja Calleja lanqas ma jgħidu sew li huma kellhom jieħdu kumpens daqs is-sid. Meta l-liġi tgħid fl-**Artikolu 2 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta**, li l-kelma '*sid*' tinkludi fiha wkoll persuna li għandha tkun mikrija l-art; dan ifisser li daqskemm sid ta' post esproprijat għandu jedd li jieħu l-kumpens għal dak li tteħidlu, daqstant ieħor għandu l-jedd il-kerrej li jirċievi kumpens għall-kirja li tkun itteħditlu. Il-liġi iżda ma tfissirx, kif donnhom qegħdin isostnu b'mod ħażin il-familja Calleja, li s-sid u l-kerrej għandhom jieħdu l-istess ammont ta' kumpens. Il-liġi hawnhekk għandha tiġi interpretata li kemm is-sid u kif ukoll il-kerrej għandhom it-tnejn li huma jkollhom id-dritt li jiġu kkumpensati minħabba l-esproprju, b'dana però li l-kumpens xieraq għandu jinħadem skont ix-xorti u d-daqs tat-titlu li jkollu s-sid u l-kerrej. F'dan il-każ, il-familja Calleja kien fadlilhom titlu ta' kirja li jintemm sal-2028 u għalhekk ma jistgħux jippretendu li kellhom jitħallsu daqslikieku l-post kien ħa jibqa' għandhom għal dejjem;

60. Hekk ukoll, ladarba l-kirja tagħhom kienet iffissata fuq ammont

speċifiku, huwa xieraq li l-valur tal-kiri jinħadem fuq dak l-ammont;

61. Wara kollox, jekk il-familja Calleja riedu jiksbu aktar kumpens għall-kirja li tteħditilhom, huma messhom għafsu u ressqu provi dwar it-telf ta' qligħ jew danni li ġarrbu bħala riżultat tal-espropriju u mhux straħu biss fuq il-valur tal-kiri tal-post. Madankollu, forsi għax ma kienx hemm telf jew danni, huma għażlu li ma jressqu l-ebda prova dwar telf ta' qligħ jew ta' avvjament u dwar spejjeż li kellhom jidħlu fihom biex jikru post alternattiv. Żgur iżda l-familja Calleja ma tistax tilmenta li hija ma ngħatatx kumpens xieraq taħt id-dispożizzjonijiet tal-**Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta**;

62. Jiġi b'hekk, li anke dan l-aħħar ilment qed jiġi miċħud;

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** it-talbiet kollha tal-familja Calleja għat-tħassir tas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fis-17 ta' Marzu, 2022, bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom.

Minbarra dan, billi l-Qorti hija tal-fehma wkoll illi r-rikors għar-ritrattazzjoni ppreżentat minnhom huwa att għalkollox fieragħ u vessatorju, il-Qorti, wara li rat il-**paragrafu 10 tat-Tariffa A** mehmuża mal-**Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, qiegħda tikkundanna lill-familja Calleja tħallas lir-Reġistratur

tal-Qrati Ċivili u Tribunali spejjeż addizzjonali ta' tmien mitt ewro (€800).

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef

Deputat Reġistratur
rm