QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Hamis, 25 ta' Frar, 2021.

Numru 1

Rikors numru 13/2016/1 SG

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

v.

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

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ta' Marianna sive Manon Calleja et tal-24 ta' Novembru, 2016, li permezz tieghu nghad:

> "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 kompla 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 irjieh 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 InfrastrutturaNumru: E/56/2013/b;

“4. Illi permezz ta’ ittra mibghuta mill-Awtorita’ ghat-Trasport f’ Malta (kopja annessa bhala Dok C3), ir-rikorrenti gew mgharrfa 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 taghhom ghal 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 mgharrfa (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 rcevew Avviz mill-kummissarju intimat kif tiddisponi l-ordinanza dwar l-akkwist ta’ artijiet ghal skopijiet pubblici, huma intitolati li jircievu kumpens ghat-tmiem tal-kiri ekwivalenti ghal zmien sentejn b’ rata ta’ kera gjusta 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 ghandu jammonta ghas-somma ta’ mitejn u erba’ mitt elf Ewro

(EUR 200,400) rapprezentanti sentejn kera b' rata gjusta ikkalkolata fuq il-valur tal-proprjeta' moghti 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 maghruf bhala fil-kaz odjern;

"Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dana l-Onorabbli Bord joghgbu ghar-ragunijiet hawn fuq esposti:

"(1) Jiddikjara illi l-kummissarju intimat ghandu 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."

2. Rat ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet tad-19 ta' Dicembru, 2016, li permezz taghha wiegeb:

"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 disputat 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 imsemija."

3. Rat li r-rikorrenti pprezentaw nota fit-30 ta' Jannar, 2018, fejn talbu li l-proceduri odjerni jigu decizi skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 573 tal-

Ligijiet ta' Malta, kif jirrizulta wkoll mill-verbal quddiem il-Bord tal-5 ta' Frar, 2020.

4. Rat id-decizjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet tad-19 ta' Frar, 2020, li permezz taghha ddecieda l-kaz fis-sens li, iddikjara li m'huwiex kompetenti *ratione materiae* u astjena milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors. B'dan illi l-ispejjez tal-kawza jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

5. Il-Bord iddecieda l-kaz wara li ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "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 tħoll il-kirja skont l-artikolu 21 kien ikollha raġuni valida tħoll 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 tħoll il-kirja ma kienx ikollha raġuni valida tħoll il-kirja skont id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1566 sa 1575 tal-Kodiċi Ċivili, hi għandha tħallas lill-kerrej somma li tiġi 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 għaż-żmien tal-kuntratt li jkun għadu ma għalaqx, u f'każ ta' fond kummerċjali, fejn il-kerrej jipprova li jkun sofra telf fl-avvjament minħabba x-xoljiment tal-kirja, somma li tiġi 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 jitħallas skont dan l-artikolu.*
>
> "Tajjeb li ssir referenza ghas-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, tħoll il-kuntratt tal-kiri meta l-kiri jkun sar għal żmien determinat li jkun għadu ma għalaqx.*
>
> *"(2) L-avviż tal-ħall tal-kirja għandu jsir permezz ta' att ġudizzjarju li jrid jiġi notifikat lill-kerrej.*
>
> *"22. (1) Meta l-awtorità kompetenti tinnotifika l-att ġudizzjarju 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 ġie 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 maghmula mir-rikorrenti. L-artikolu li ghalih saret referenza mir-rikorrenti meta dawn ghazlu li jezercitaw id-dritt moghti lilhom li jitolbu li japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta jaghmel referenza cara ghall-fatt li huwa l-Bord tal-Kera li ghandu 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' jigi determinat jekk hemmx dritt ghall-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' tigi mqajjma ex officio minn dan il-Bord.
>
> "Illi kif inhu maghruf 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."

6. Rat ir-rikors tal-appell ta' Manon Calleja et li permezz tieghu talbu lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata tad-19 ta' Frar, 2020, fl-ismijiet premessi u minflok tiddikjara li l-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet

kien kompetenti sabiex jillikwida u jikkundanna lill-appellat ghall-hlas tal-kumpens dovut lill-appellanti, kif ukoll, tirrimetti l-atti quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet, sabiex dan jiddeciedi l-kaz skont il-ligi. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Kummissarju appellat u bl-imghax legali mill-15 ta' Lulju, 2015, sad-data tal-pagament effettiv.

7. Rat li ghalkemm saret in-notifika tar-rikors tal-appell lill-Kummissarju tal-Artijiet, dan baqa' ma ressaqx risposta.

8. Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

9. Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell in ezami;

Ikkunsidrat:

10. Illi dan il-kaz jitratta l-esproprju ta' proprjeta` fil-Gzira, maghrufa bhala "The Cottage Restaurant", li sehh permezz tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali li giet pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Lulju, 2015 (Avviz Numru 692). Filwaqt li l-Gvern wasal fi ftehim mas-sidien fir-rigward tal-kumpens dovut lilhom ghall-esproprju tal-proprjeta` in kwistjoni (ara fo. 138 tal-process), dan il-kaz jitratta talba ghall-kumpens mressqa da parti tal-inkwilini tal-fond li kienu jiggestixxu restorant mill-proprjeta` in kwistjoni.

11. Ghalkemm originarjament ir-rikors promotur ghamel referenza ghall-Artikolu 20 tal-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta (Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici), fil-mori tal-proceduri quddiem il-Bord, ir-rikorrenti ezercitaw il-jedd mahsub taht il-provvediment tal-Artikolu 78 tal-Kap. 573 u ressqu rikors (fol. 88) fejn filwaqt li ghamlu referenza ghall-Artikolu 23l-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta (Att dwar l-Artijiet tal-Gvern), talbu lill-Bord sabiex il-proceduri jigu decizi skont il-provvedimenti tal-Kap. 573. Kwindi talbu li prevja dikjarazzjoni li l-intimat ma kellu l-ebda raguni valida ghat-terminazzjoni tal-lokazzjoni tal-istabbiliment in kwistjoni ai termini tal-Artikoli 1566 sa 1575 tal-Kodici Civili, talbu li jinghataw kumpens (a) ghall-ispejjez zejda li dahlu fihom sabiex johorgu mill-fond qabel il-waqt; (b) ghall-ispejjez zejda sabiex jikru fond iehor minflok dak li minnu hargu ghaz-zmien tal-kuntratt li kien ghadu m'ghalaqx; (c) ghat-telf tal-avvjament mgarrab mir-rikorrenti minhabba x-xoljiment tal-kirja. Kwindi talbu likwidazzjoni tal-kumpens u kundanna tal-Kummissarju intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata mill-Bord. Bl-ispejjez u bl-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv.

12. Permezz tal-verbal quddiem il-Bord waqt is-seduta tal-5 ta' Frar, 2020, id-difensur tar-rikorrenti filwaqt li ghamel referenza ghal dan l-imsemmi rikors talab korrezzjoni fis-sens li t-test "rikors" jigi sostitwit bit-test "nota", filwaqt li l-ahhar paragrafu tan-nota (relattiva ghat-talbiet) jigi sostitwit b'paragrafu gdid enumerat 5 li fih jinghad: "Illi l-esponenti

umilment jixtiequ juzufruwixxu ruhhom mid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex dan il-kaz jigi deciz skont il-ligi."

13. Il-Bord, wara li qies it-talbiet tar-rikorrenti kif issa emendati, kif ukoll il-provvedimenti tal-ligi, senjatament l-Artikoli 21, 22 u 23 tal-Kap, 573, qieset li l-Artikolu 23 citat mir-rikorrenti jaghmel referenza cara ghall-fatt li huwa l-Bord tal-Kera li ghandu l-kompetenza biex jiffissa d-dritt ghall-kumpens meta l-kirja tigi mahlula. Dan nghad ukoll meta b'referenza ghall-Artikoli 1566 sa 1575 tal-Kodici Civili, sabiex jigi determinat jekk ikunx hemm dritt ghall-kumpens lill-inkwilini in kwistjoni, wkoll jaqa' fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera, stante li hija materja strettament relatata ma' kuntratt ta' kera li gie tterminat mill-awtorita` kompetenti. Kwindi filwaqt li l-Bord *obiter* qal li d-difensuri tal-partijiet trattaw din il-kwistjoni waqt is-sottomissjonjiet finali, rrileva li l-eccezzjoni ta' inkompetenza tista' titqajjem *ex officio,* peress li hija kwistjoni ta' ordni pubbliku u ghalhekk iddikjara li m'huwiex kompetenti *ratione materiae* li jiddeciedi li l-kwistjoni odjerna u astjena milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors in ezami.

14. Ir-rikorrenti hassewhom aggravati bl-imsemmija decizjoni u interponew appell minnha, filwaqt li ressqu s-segwenti lmenti sabiex jigu kkunsidrati minn din il-Qorti: (1) Jekk il-Bord kellux is-setgha *ex officio* li jiddikjara lilu nnifsu inkompetenti meta din qatt ma tqajmet bhala eccezzjoni da parti tal-Kummissarju appellat; (2) Jekk skont id-dicitura tal-Kap. 573, il-kera tal-appellanti kenitx tqieset li nhallet mill-Kummissarju;

(3) Jekk il-procedura ghall-hall ta’ kera msemmija fil-Kap. 573 gietx segwita *ad unguem*; u (4) Jekk konsegwentement ghandux ikun il-Bord tal-Kera jew il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet li jiddeciedi l-kumpens dovut.

15. Ghandu jinghad mal-ewwel li fir-rigward tal-ilment jekk il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet kellux s-setgha jqajjem il-kwistjoni tal-kompetenza tieghu *ex officio,* jinhass opportun jigi rilevat li l-gudikant huwa obbligat li jokkupa ruhu mill-kwistjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet u ma jistghax jitratta kwistjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu, sakemm ma jkunux kwistjonijiet ta’ procedura jew ta’ ordni pubbliku, li allura l-imhallef huwa obbligat li jirrileva *ex officio.* Ara f’dan is-sens is-sentenza ta’ din il-Qorti (Sede Inferjuri) tat-13 ta’ Frar, 2009, fil-kawza fl-ismijiet **Melita Cable plc v. Awtorita` ta’ Malta dwar il-Komunikazzjoni.** L-istess Qorti fis-sentenza fl-ismijiet **Raymond Borg et v. Hal Mann Limited et,** deciza fl-20 ta' Ottubru, 2003, qalet li:

> *"Hu principju maghruf illi fl-ghoti tas-sentenza f’kawza l-gudikant ghandu joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b'mod illi waqt li hu obbligat jokkupa ruhu mill-kwistjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet; min-naha l-ohra ma jistax jittratta u jirrisolvi kwistjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu. Dan dejjem salv meta non si tratta minn kwistjoni ta' ordni pubbliku fejn allura l-gudikant hu obbligat li jirrileva 'ex officio'. Ara "Cacciattolo utrinque", Appell Civili, 30 ta' Gunju 1976."*

Fil-kawza fl-ismijiet **Adam Galea et v. Tarcisio Calleja pro et nomine** deciza fil-25 ta' Mejju, 2001, din il-Qorti spjegat ghal darb' ohra li:

> ***"Fis-sistema gudizzjarju taghna, l-Qorti m'ghandhiex tissolleva eccezzjonijiet, li ma hix awtorizzata espressament mill-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili jew minn xi konsiderazzjoni serja ta' ordni pubbliku.*** *Dan billi bhala norma l-gudikant ghandu jiddeciedi l-kawza billi joqghod fuq il-binarju tal-kontestazzjoni li jressqulu l-partijiet."* (enfasi mizjud)

16. Issa l-Artikolu 774 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, (Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili) jipprovdi:

> ***"774. Fin-nuqqas ta' eċċezzjoni ta' inkompetenza, il-qorti għandha, ex officio, tiddikjara l-inkompetenza tagħha -***
>
> *"(a) meta l-kawża mhix ta' ġurisdizzjoni tal-qrati ta' kompetenza ċivili ta' Malta u l-konvenut jew ikun baqa' kontumaċi jew ikun assenti rappreżentat fil-kawża minn kuraturi maħtura skont l-artikolu 929; jew*
>
> ***"(b) meta, minħabba x-xorta jew il-valur tal-ħaġa li tkun fil-kwistjoni, il-kawża ma tkunx ta' kompetenza ta' dik il-qorti; jew***
>
> *"(ċ) meta f'kawżi ta' żbank ta' depożiti, il-flus jew ħwejjeġ oħra jkunu depożitati taħt l-awtorità ta' qorti oħra:*
>
> *"Iżda, fil-każijiet imsemmija fil-paragrafu (b), l-eċċezzjonijiet ta' inkompetenza ma jistgħux jingħataw u lanqas ma jistgħu jiġu dikjarati ex officio, f'qorti fi grad ta' appell."*

Kwindi huwa ndubitat li l-ligi procedurali tipprovdi espressament li l-kompetenza ta' Qorti hija materja sollevabbli mill-Qorti *ex officio* kif appena spjegat.

17. Madankollu, filwaqt li fid-decizjoni tal-Bord jinghad li din il-materja tqanqlet fis-sottomissjonijiet finali quddiem il-Bord, ir-rikorrenti appellanti jichdu li din il-materja giet trattata fis-sottomissjonijiet tal-eghluq. Sfortunatament mill-atti ma jirrizulta xejn ghajr li saret trattazzjoni finali

bil-fomm quddiem il-Bord (fol. 202), u ma tirrizultax traskrizzjoni tat-trattazzjoni, li tista' tixhet dawl fuq din il-kwistjoni. Fi kwalunkwe kaz, huwa ritenut xieraq li meta l-materja ta' inkompetenza tigi sollevata mill-Bord, il-partijiet jinghataw l-opportunita` li jitrattawha, sabiex ma jigux rinfaccjati biha f'sentenza minghajr ma jkunu nghataw ic-cans li jindirizzaw tali materja, jekk mhux quddiem din il-Qorti fi stadju tal-appell. Ghalhekk, din il-Qorti tichad l-ewwel ilment tar-rikorrenti appellanti, in kwantu l-materja ta' inkompetenza setghet titqajjem mill-Bord *ex officio.*

18. Imiss li jigu trattati t-tieni u t-tielet aggravji li ser jigu indirizzati flimkien, gialadarba huma sewwa sew marbuta ma' xulxin, jigifieri jekk skont id-dicitura tal-Kap. 573, il-kera tal-appellanti kenitx tqieset li nhallet mill-Kummissarju u jekk il-procedura ghall-hall ta' kera msemmija fil-Kap. 573 gietx segwita *ad unguem.* Jibda billi jigi osservat li fir-rigward tal-ahhar ilment, il-proceduri odjerni skattaw wara li l-Gvern esproprja l-fond "The Cottage Restaurant", fi Sliema Road, il-Gzira permezz tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Lulju, 2015. Kwindi meta r-rikorrenti ntavolaw ir-rikors promotur fl-24 ta' Novembru, 2016, il-ligi li kienet tirregola l-kwistjoni kienet il-Kap. 88 (u mhux il-Kap. 573). Isegwi li l-procedura mahsuba fil-Kap. 573 qatt ma setghet tigi segwita mill-Awtorita` kompetenti fi zmien meta l-ligi kienet ghadha ma dahlitx fis-sehh.

19. Punt iehor importanti huwa li filwaqt li l-Bord ghamel referenza ghall-Artikolu 21 tal-Kap. 573 li jitratta l-hall ta' kirja ta' fond minhabba skop pubbliku, fejn jinghad li l-hall tal-kirja ghandha ssir permezz ta' att gudizzjarju li ghandu jigi notifikat lill-kerrej, jigi osservat li dan l-artikolu jitratta kirjiet fejn il-Gvern ikun sid il-proprjeta`, tant li l-imsemmi provvediment tal-ligi jaqa' taht it-tieni taqsima tal-Kap. 573, li jitratta "*Amministrazzjoni ta' Art tal-Gvern*" u mhux kazijiet ta' art privata fejn tigi esproprjata l-proprjeta`, li nzertat mikrija lil terz, bhall-kaz in ezami.

20. Hekk ukoll l-Artikolu 23 tal-Kap. 573 citat kemm mir-rikorrenti appellanti fir-rikors taghhom tat-30 ta' Jannar, 2018, quddiem il-Bord, kif ukoll mill-istess Bord fid-decizjoni appellata, jitratta l-kaz meta l-kirja ta' fond tigi mahlula skont il-provvedimenti tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, f'kaz fejn il-Gvern bhala sid il-proprjeta`, jew iholl il-kirja skont l-Artikolu 21 tal-Kap. 573, kif ukoll id-dritt ghall-kumpens fejn ma jkunx hemm raguni valida ghall-hall tal-kirja skont il-provvedimenti tal-Kodici Civili. Dawn iz-zewg xenarji ghandhom jittiehdu fil-kuntest ta' amministrazzjoni ta' art tal-Gvern. F'dan il-kaz, l-esproprju ma sarx a bazi ta' dawn l-artikoli, ghax la kien hemm raguni valida skont il-Kodici Civili ghat-twaqqif tal-kirja u lanqas ma saret il-procedura ai termini tal-Artikolu 21 peress illi dan l-artikolu ma kienx jeziti meta sar l-esproprju. Isegwi li l-artikoli tal-ligi citati mill-Bord m'humiex applikabbli ghall-kaz in ezami, in kwantu fil-kaz odjern, il-Gvern esproprja fond privat minhabba progett kapitali. Issa dak il-fond kien suggett ghad-dritt ta' inkwilinat, fejn ir-rikorrenti appellanti

bhala inkwilini tal-imsemmi fond kienu qeghdin imexxu attivita` kummercjali, konsistenti fil-gestjoni ta' restorant. Ghalhekk ukoll, il-Kummissarju appellat ma seta' qatt iholl il-kirja ai termini tal-provvedimenti tal-Artikolu 21 u lanqas ghandu jigi applikat il-provvediment mahsub fl-Artikolu 23 tal-ligi in kwistjoni.

21. Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju, dak jekk ghandux ikun il-Bord tal-Kera jew il-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet li jiddeciedi l-kumpens dovut. Dan l-ilment jorbot sfieq mad-decizjoni appellata tal-Bord li ddikjara li m'huwiex kompetenti *ratione materiae* li jiddeciedi l-kumpens dovut. B'rabta ma dak li nghad fil-paragrafi precedenti, din il-Qorti ma taqbilx mad-decizjoni tal-Bord li ddecieda li ma kellux kompetenza jisma' it-talbiet tar-rikorrenti, peress li kif osservat qabel, it-talbiet tar-rikorrenti ma jaqghux fil-parametri tal-provvedimenti tal-Artikoli 21 sa 23 tal-Kap. 573 li jitrattaw amministrazzjoni ta' art tal-Gvern. Inoltre jigi osservat li, ghall-fini tal-ligi in ezami, it-terminu "*sid*" jfisser ukoll ***"il-persuna li ghandha tkun mikrija l-art***." (Artikolu 2). Isegwi li kunsidrat il-fatt li qabel ma sehh l-esproprju, ir-rikorrenti appellanti kellhom jedd ta' inkwilinat fuq il-proprjeta` privata, l-Awtorita` kompetenti ghandha l-obbligu li tikkumpensa lir-rikorrenti appellanti bis-sahha tal-esproprju mwettaq minnha a bazi ta' dak il-jedd u mhux ai termini tal-provvedimenti citati mill-Bord. (Fil-verita` kienu l-istess rikorrenti appellanti li ghamlu referenza ghall-Artikolu 23 tal-Kap. 573, izda kif spjegat qabel, ma japplikax fil-kaz in ezami.)

22. Certament jaqa' fis-setgha tal-Bord ai termini tal-Artikolu 58 tal-Kap. 573, li jiffissa l-ammont ta' kumpens li ghandu jithallas lir-rikorrenti appellanti, skont id-dispozizzjonijiet tal-istess att ghall-esproprju skattat mill-Gvern. Ghalhekk din il-Qorti ser tirrimanda l-atti lura quddiem il-Bord sabiex ikompli jitratta t-talbiet tar-rikorrenti ai termini tal-provvedimenti relevanti tal-Kap. 573.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, tilqa' l-appell tar-rikorrenti familja Calleja, thassar id-decizjoni tal-Bord tad-19 ta' Frar, 2020, fil-kawza fl-ismijiet premessi, u tibghat l-atti lura lill-Bord tal-Arbitragg dwar Artijiet sabiex jiddeciedi l-kaz skont il-ligi.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
gr