# QORTI ĊIVILI
# PRIM'AWLA

## ONOR. IMĦALLEF
## ROBERT G. MANGION

## SEDUTA TAD-29 T'APRIL 2021

**Kawża Numru: 4**

**Rik. Ġur. 840/2020 RGM**

**Cynthia Genovese (K.I. 270257M) u**
**Claire Genovese (K.I. 159462M)**

**vs.**

**L-Awtorità tal-Artijiet**

**U**

**Il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet**

**Il-Qorti:**

Rat ir-**rikors ġuramentat ta' Cynthia Genovese** ippreżentat fit-22 ta' Settembru, 2020 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

**1.** Illi b'kuntratt tat-8 ta' Frar 1867 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Metropoli, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "**Dokument A**" l-antekawza tar-rikorrenti, ossia Salvatore Perini, kien ha b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal disgha u disghin (99) sena, bicca art denominata ta' 'Bieb il-Gzira', f'Tas-Sliema fejn illum jinsab mibni l-fond 139 gja 115 gja 5, Triq Santa Marija, Sliema SLM1109, liema koncessjoni kienet bdiet tiddekorri fl-1 ta' Jannar 1867 versu cens annwu u temporanju ta' **€1.26c**.

**2.** Illi b'kuntratt tal-20 ta' Settembru 1894 fl-atti tan-Nutar Francesco Schembri Zarb, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "**Dokument B**" il-Kaptan Antonio Galea kien gedded din l-istess koncessjoni imposta fuq id-dar hawn fuq imsemmija ghal perijodu ta' hamsin (50) sena ohra, liema perijodu kellu jiskatta mill-eghluq tal-koncessjoni enfitewtika temporanja originali, Dokument A fil-process, ossia fl-1 ta' Jannar 1966, ghal perijodu ta' hamsin (50) sena li ghalqu fil-**31 ta' Dicembru 2015**.

**3.** Illi b'kuntratt tat-12 ta' Marzu 1914, fl-atti tan-Nutar Luigi Gauci, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "**Dokument C**", Carmelo Galea akkwista terz indiviz mill-fond imsemmi.

**4.** Illi b'kuntratt tal-4 ta' Marzu 1922, fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "**Dokument D**", l-imsemmi Carmelo Galea akkwista r-rimanenti due terzi indivizi tal-istess fond.

**5.** Illi b'kuntratt tat-3 ta' April 1922 fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Azzopardi, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "**Dokument E**", il-Katidral ta' Malta rrikonoxxa fit-titolu ta' enfitewsi temporanja tad-dar 139, Triq Santa Marija, Sliema, versu cens annwu u temporanju ta' €1.26c, lill-imsemmi Carmelo Galea.

**6.** Illi Carmelo Galea huwa l-buznannu matern tal-ahwa rikorrenti Genovese.

**7.** Illi b'zewg kuntratti tas-16 ta' Frar 1988 u tas-17 ta' Marzu 1988, entrambi fl-atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice, li kopji taghhom qed jigu hawn anness u mmarkati bhala **"Dokument F"** u **"Dokument G"**, l-esponenti akkwistaw in-nofs indiviz tal-istess fond minghand iz-zijiet taghhom Dottor Frank Galea u Dottor Godfrey Galea.

**8.** Illi b'kuntratt ta' divizjoni tas-17 ta' Marzu 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument H"** ir-rikorrenti akkwistaw l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni enfitewtika temporanja originali tal-fond 139, Triq Santa Marija, Sliema, versu cens annwu u temporanju ta' €1.26c li kien jiskadi fil-31 ta' Dicembru 2015.

**9.** Illi l-fond in kwistjoni kien mikri lil Francesco Giuseppe sive Francis Joseph Borg, li miet fl-25 ta' Jannar 2014, skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument I"**.

**10.** Illi l-imsemmi Francesco Giuseppe Borg kien registrat bhala votant fil-fond in kwistjoni tul iz-zmien, kif jirrizulta mir-Registru Elettorali ta' Ottubru 2013, skond **"Dokument J"** hawn anness.

**11.** Illi r-rikorrenti Cynthia Genovese marret tghix fil-fond in kwistjoni fit-22 ta' April 2014, u giet registrata bhala votanta fil-fond in kwistjoni fir-Registru Elettorali ta' Ottubru 2014, u ghadha hemm registrata sa llum kif jirrizulta mid-**"Dokumenti K1** sa **K10".**

**12.** Illi fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja, Cynthia Genovese kienet ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni u ai termini tal-Artikolu 12(4) u 12(5) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti ghandhom dritt jikkonvertu din il-koncessjoni enfitewtika temporanja ghal wahda perpetwa, stante illi fi zmien sitt xhur mit-

terminazzjoni ta' din il-koncessjoni enfitewtika temporanja, huma talbu lill-Ufficju Kongunt, llum l-Awtorità tal-Artijiet, biex jirrikonoxxihom bhala enfitewti perpetwi tal-fond imsemmi, u dan b'ittra tat-22 ta' Dicembru 2015, mibghuta minn Nutar Liza Schembri, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument L"**.

**13.** Illi b'ittra tat-22 ta' Jannar 2016, mibghuta minn Dottor Matthew Cassar, **"Dokument M"** hawn anness, l-Ufficju Kongunt talab dokumentazzjoni ghall-iprocess tat-talba maghmula mir-rikorrenti.

**14.** Illi r-rikorrenti kienu bghatu affidavit ta' Cynthia Genovese, skond **"Dokument N"** hawn anness, kif wkoll kopja tad-dawl u ilma tal-ahhar sitt xhur, **"Dokument O"** hawn anness, qabel it-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja.

**15.** Illi r-rikorrenti kienu ilhom rikonoxxuti bhala enfitewti tal-fond in kwistjoni mill-Ufficju Kongunt mill-anqas mill-**1 ta' Jannar 1989** u dan skond ricevuti hawn annessi u mmarkati **"Dokumenti P1** sa **P12".**

**16.** Illi b'ittra tas-6 ta' Awwissu 2020, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument Q"**, l- Awtorità tal-Artijiet ma accettatx il-konverzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja f'wahda perpetwa rivedibbli, minkejja li r-rikorrenti jew min minnhom jippossedu l-kwalifiki kollha necessarji biex din il-konverzjoni tigi effettwata.

**17.** Illi permezz ta' ittra ufficjali 2649/2020 tas-26 ta' Awwissu 2020, **"Dokument R"** hawn anness, l-atturi interpellaw lill-intimati, kif ghandhom dritt jaghmlu, sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv ai termini ta' l-Artikolu 12(6) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex huma jikkonvertu c-cens annwu u temporanju f'wiehed perpetwu fuq il-fond 139, Triq Santa Marija, Sliema SLM1109 b'cens annwu u perpetwu ta' **€7.56c** rivedibbli darba kull hmistax-il sena skond l-gholi tal-hajja ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

**18.** Illi r-rikorrenti ai termini tal-ligi ghandhom d-dritt jikkonvertu l-koncessjoni enfitewtika temporanja f'wahda perpetwa revedibbli darba kull hmistax-il sena skond l-gholi tal-hajja.

**19.** Illi dan ic-cens annwu u temporanju llum sar cens annwu u perpetwu revedibbli bir-rata ta' €7.56c stante li kif jirrizulta mid-Dokumenti P1 sa P12 surreferiti, qabel tali skadenza r-rikorrenti kienu qed jhallsu lill-Awtorità ta' l-Artijiet cens annwu u temporanu ta' €1.26c.

**20.** Illi dan ic-cens annwu u perpetwu ta' €7.56c jirrivedi ruhu darba kull 15-il sena skond l-oghli tal-hajja u jista' jinfeda fi zmien l-ewwel sena ta' tali revizjoni.

**21.** Illi r-rikorrenti jixtiequ jezercitaw id-dritt biex jikkonvertu l-koncessjoni enfitewtika temporanja f'wahda perpetwa ai termini tal-Ligi, u ezercitaw dan id-dritt b'ittra tat-22 ta' Dicembru 2015, mibghuta minn Nutar Liza Schembri, skond Dokument L fil-process, liema ittra ntbghatet kif stabbilit fil-ligi fi zmien s-sitt xhur hawn fuq imsemmija ai termini ta' l-Artikolu 12(4) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

**22.** Illi r-rikorrenti Cynthia Genovese bhala okkupanta tal-istess fond, ai termini tal-Artikolu 12(5) ghandha wkoll fil-kapacità taghha bhala okkupanta, d-dritt li tikkonverti dan ic-cens annwu u temporanju f'wiehed perpetwu.

**23.** Illi l-intimati, minkejja li gew notifikati sahanistra b'ittra ufficjali tas-26 ta' Awwissu 2020, "Dokument R" fil-process, ai termini tal-ligi, baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza sabiex jigi zgurat illi d-drittijiet tar-rikorrenti jigu kristallizzati permezz ta' sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti u sussegwentement permezz ta' att notarili.

**24.** Illi ai termini ta' l-Artikolu 12(6) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti huma l-enfitewti tal-fond in kwistjoni u Cynthia Genovese hija wkoll l-okkupanta ai termini tal-Artikolu 12(5) tal-istess Kap. 158 tal-

Ligijiet ta' Malta, biex b'hekk huma ghandhom id-dritt jitolbu lill-intimati biex jersqu ghall-att notarili relattiv fejn jigu moghtija d-dritt ex lege biex jikkonvertu c-cens annwu u temporanju fuq il-fond hawn fuq msemmi ossia 139, Triq Santa Marija, Sliema SLM1109 b'koncessjoni enfitewtika perpetwa revedibbli darba kull hmistax-il sena skond ir-rata ta' inflazzjoni versu c-cens annwu u perpetwu rivedibbli ta' €7.56c.

**25.** Illi r-rikorrenti jaghmlu referenza ghas-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet Citazzjoni Nru. 3224/96 fl-ismijiet **Dominic u Ludgarda Fenech vs Joint Office** deciza fil-15 ta' Ottubru 1999 kif wkoll ghas-sentenza deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Pauline Busuttil vs Awtorita' tal-Artijiet et**, Rikors Guramentat Nru. 457/18 RGM, deciza fit-30 ta' Jannar 2020 fejn il-Prim' Awla tal-Qorti Civili ordnat illi l-koncessjoni enfitewtika temporanja ghal kaz simili in kwistjoni tigi konvertita f'koncessjoni enfitewtika perpetwa rivedibbli.

**Ghaldaqstant**, jghidu l-intimati jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex din il-Qorti m'ghandhiex:

I. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-atturi bhala enfitewti u/jew Cynthia Genovese bhala okkupanta tal-fond 139, Triq Santa Marija, Sliema SLM1109 ghandhom dritt jikkonvertu l-koncessjoni emfitewtika temporanja ta' 99 sena tat-8 ta' Frar 1867 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Metropoli kif sussegwentement estiza ghal perijodu ta' 50 sena ohra b'kuntratt tat-20 ta' Settembru 1894 fl-atti tan-Nutar Francesco Schembri Zarb, f'wahda perpetwa revedibbli darba kull hmistax-il sena skond l-gholi tal-hajja ai termini tal-Artikolu 12(4) u/jew 12(5) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta tal-fond 139, Triq Santa Marija, Sliema SLM1109, kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu rivedibbli ta' €7.56c revedibbli kull hmistax-il sena mill-1 ta' Jannar 2016 u dan skond ir-rata ta' inflazzjoni, liema zieda m'ghandha qatt tkun iktar mid-doppju ta' dak li jkun qed jithallas qabel tali awment.

II. **Tikkundanna** lill-intimati jew min minnhom biex jersqu ghall-publikazzjoni tal-att notarili relattiv fejn l-intimati jirrikonoxxu lir-rikorrenti jew min minnhom bhala l-utilitsta/i perpetwi tal-fond ossia 139, Triq Santa Marija, Sliema SLM1109 kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu rivedibbli ta' €7.56c revedibbli kull hmistax-il sena mill-1 ta' Jannar 2016 skond ir-rata tal-inflazzjoni.

III. **Tinnomina** Nutar Pubbliku biex jippublika l-att relattiv tal-koncessjoni enfitewtika perpetwa revedibbli a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta skond l-Artikolu 12(4)/(5)/(6) f'data, hin u lok kif stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti.

IV. **Tinnomina** Kuraturi Deputati sabiex jirraprezentaw l-eventwali kontumacja tal-intimati fuq l-att relattiv.

**Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali surreferita tas-26 ta' Awwissu 2020, "Dokument R" fil-process, u bl-ingunzjoni tal-intimati minn issa in subizzjoni.**

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-Awtorita` tal-Artijiet u tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet** ippreżentata fil-5 ta' Novembru, 2020 fejn jinghad kif ġej:

1. Illi preliminarjament tiġi eċċepita l-inkompetenza *ratione materiae* ta' din l-Onorabbli Qorti stante li dak li qed jintalab fir-rikors promotur huwa kompetenza tat-Tribunal tar-Reviżjoni Amministrattiva ai termini tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet ma huwiex il-leġittimu kontradittur u għalhekk għandu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju;

3. Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, din l-azzjoni hija kolpita b'dekadenza ta' għoxrin jum minn dakinhar li ġiet ikkomunikata l-allegata deċizjoni u dan ai termini tat-tieni proviso tal-artikolu 57 (1) tal-Kaptitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba din l-azzjoni hija waħda ta' stħarriġ ta' għemil amministrattiv jiġi eċċepiet illi t-talbiet attriċi ma jistgħux jiġu milqugħa peress illi tali azzjoni tista' tħassar deċizjoni meħuda iżda mhux ukoll tippermetti sostituzzjoni ta' diskrezzjoni tal-Awtorita';

5. Preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma irritwali u ma jistgħux jintlaqgħu peress illi l-atturi ma talbux ukoll (dejjem jekk kienu intitolati li jagħmlu dan) it-tħassir ta' kull decizjoni relatata ma' din il-proprjeta' meħuda mill-Awtorita' eċċipjenti ;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, id-deċizjoni meħuda mill-Awtorita' hija waħda ġusta u ben motivata u timmerita konferma *in toto* minn din il-Qorti;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kif se jiġi pruvat fil-mori tal-kawża, l-Atturi qatt ma pruvaw b'mod sodisfacenti illi s-Sinjura Genovese hija verament residenti fil-fond in kwistjoni;

8. Illi stante dan in-nuqqas ta' prova ċara u inkonfutibbli dwar ir-residenza ordinarja, l-Awtorita' tal-Artijiet kienet tkun irresponsabbli li kieku ppermettiet il-konverżjoni minn ċens temporanju għal ċens perpetwu f'din l-istanza;

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

10. Bl-ispejjeż.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat illi l-Qorti idderiġiet lill-partijiet sabiex jiġu l-ewwel trattati u deċiżi l-ewwel ħames eċċezzjonijiet preliminari tal-konvenuti;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti ppreżentata fit-28 ta' Jannar 2021[1] u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi ppreżentata fil-15 ta' Frar 2021[2];

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza dwar l-ewwel ħames eċċezzjonijiet tal-konvenut.

Ikkunsidrat;

**L-Azzjoni Attriċi**.

Bis-saħħa ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-atturi bħala l-enfitewti u/jew Cynthia Genovese bħala okkupanti għandhom dritt jikkonvertu l-konċessjoni enfitewtika temporanja f'waħda perpetwa fuq il-fond 139, Triq Santa Marija, Sliema. In oltre talbu lill-Qorti tordna lill-konvenuti jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv sabiex jirrikonoxxu lill-istess atturi bħala l-utilisti tal-konċessjoni perpetwa tal-imsemmi fond u dan a tenur tal-provvedimenti tal-Kapitolu 158, Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll ta' Djar.

Mir-rikors promotur jirriżulta s-segwenti fatti liema fatti ma ġewx ikkontestati fir-risposta ġuramentata:

a. B'kuntratt tat-8 ta' Frar 1867 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Metropoli, Salvatore Perini, kien ħa b'titolu ta' enfitewsi temporanju għal disgħa u disgħin (99) sena biċċa art denominata ta' Bieb il-Gżira, f'Tas-

[1] Paġna 153 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 166 et seq tal-proċess.

Sliema, illum jinsab mibni l-fond 139, Triq Santa Marija, Sliema liema konċensjoni bdiet tiddekorri mill-1 ta' Jannar 1867;

b. B'kuntratt tal-20 ta' Settembru 1894 fl-atti tan-Nutar Francesco Schembri Zarb, il-Kaptan Antonio Galea ġedded din il-konċessjoni għal perjodu ta' ħamsin (50) sena oħra liema perjodu jiskata mill-egħluq tal-konċessjoni enfitewtika temporanja oriġinali u għalhekk il-perjodu ta' konċessjoni jagħlaq fil-31 ta' Diċembru 2015;
c. B'kuntratt tat-12 ta' Marzu 1914 fl-atti tan-Nutar Luigi Gauci, Carmelo Galea, li huwa l-bużnannu matern tal-aħwa atturi, akkwista terz indiviż mill-fond imsemmi;
d. B'kuntratt tal-4 ta' Marzu 1922 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi, Carmelo Galea akkwista r-rimanenti żewġ terzi indiviżi tal-istess fond;
e. B'kuntratt tat-3 ta' April 1922 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi, il-Katidral ta' Malta rrikonoxxa fit-titolu ta' enfitewsi temporanja tad-dar 139, Triq Santa Marija, Sliema, lill-imsemmi Carmelo Galea;
f. B'żewġ kuntratti tas-16 ta' Frar 1988 u tas-17 ta' Marzu 1988 fl-atti tan-Nutar Marthese Felice, l-atturi akkwistaw in-nofs indiviż tal-istess fond mingħand iz-zijiet tagħhom Dottor Frank Galea u Dottor Godfrey Galea;
g. B'kuntratt ta' diviżjoni tas-17 ta' Marzu 1988 fl-atti tan-Nutar Marthese Felice, l-atturi akkwistaw l-utile dominju temporanju għaż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni enfitewtika temporanja oriġinali tal-fond 139, Triq Santa Marija, Sliema;
h. Il-fond kien mikri lil Francesco Giuseppe sive Francis Joseph Borg, li miet fl-25 ta' Jannar 2014.

Mir-rikors promotur kif ukoll mill-affidavits ppreżentati mill-atturi (t'ommhom u ta' xi residenti li joqgħodu fl-istess triq), qiegħed jingħad li wara l-mewt tal-inkwilin Francis Joseph Borg, l-attriċi Cynthia Genovese marret tgħix fil-fond mertu tal-kawża fit-22 ta' April 2014.

Dan qed jiġi kkontestat mill-konvenuti. Kien għalhekk illi t-talba li saret mill-atturi b'ittra tat-22 ta' Diċembru 2015 sabiex ai termini tal-Artikolu 12 (4) u (5) tal-Kapitolu 158 l-konċessjoni enfitewtika temporanja tiġi

konvertita għal waħda perpetwa ma ġietx milqugħa. L-awtorita' intimata ma taqbilx mal-atturi li jeżistu raġunijiet għaliex mat-terminazzjoni tal-emfitewsi temporanja, din għandha tiġi konvertita għal waħda perpetwa. Id-deċiżjoni tal-awtorita' intimata ġiet komunikata lill-atturi b'ittra tas-6 t'Awwissu 2020.

F'dan l-istadju din il-Qorti sejra tillimita l-konsiderazzjonijiet tagħha fuq l-ewwel ħames eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

Ikkunsidrat;

**L-Ewwel Eċċezzjoni - Nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae***

L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti hija fis-sens li din il-Qorti m'għandhiex kompetenza *ratione materiae* u li l-kompetenza, ai termini tal-Kapitolu 563, hija tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva.

L-**Artikolu 57 (1)** tal-**Att dwar l-Awtorità tal-Artijiet, Kapitolu 563**, jaqra hekk:

> "(1) It-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva mwaqqaf bl-artikolu 5 tal-Att dwar il-Ġustizzja Amministrattiva għandu jkun kompetenti biex jisma' u jiddetermina:
> (a) l-oġġezzjonijiet magħmula minn kull persuna aggravata b'xi deċiżjoni tal-Awtorità; u
> (b) l-oġġezzjonijiet magħmula minn kull persuna aggravata minn xi att amministrattiv jew xi pieni oħra imposti fuq dik il-persuna mill-Awtorità:
>
> Iżda t-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva ma għandu bl-ebda mod ikun kompetenti biex jisma' u jiddeċiedi kawżi li jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Bord ta' Arbitraġġ tal-Artijiet:
>
> Iżda wkoll, sakemm ma jkunx preskritt mil-liġi, oġġezzjoni magħmula skont dan is-subartikolu lit-Tribunal ta' Reviżjoni

> Amministrattiva għandha tiġi ppreżentata fi żmien għoxrin ġurnata minn meta dik il-persuna tirċievi d-deċiżjoni tal-Awtorità."

Skond l-intimati il-mertu tal-kawża odjerna hu deċiżżjoni amministrattiva meħuda mill-awtorita' intimata u li permezz tal-kawża odjerna l-atturi qed jittentaw jirrevokaw. Minn eżami tan-nota ta' osservazzjonijiet tal-intimati jidher evidenti illi l-intimati iqisu l-kawża odjerna bħala sempliċi talba għal revoka ta' deċiżżjoni meħuda minn branka tal-Eżekuttivu.

Jeħtieġ għalhekk illi jiġi kkonsidrat sewwa sew in-natura tal-azzjoni promossa mill-atturi.

In tema legali ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Capua Palace Limited vs. Boris Arcidiacono** (Ċit Nru 383/2001) mogħtija mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fit-30 ta' Jannar 2003 ġie spjegat illi

> "In-natura u l-indoli tal-azzjoni ghandhom jigu misluta mit-termini tal-att li bih ikunu nbdew il-proceduri. Normalment, b'dan wiehed jifhem li dak li kellu f'mohhu min ikun fetah il-kawza jkun irid jirrizulta mill-att tac-Citazzjoni nnifsu [...]."[3]

Għaldaqstant il-prinċipju fid-dritt hu li n-natura tal-azzjoni għandha tiġi deżunta mit-termini tal-att li bih jinbdew il-proċeduri.

Prinċipju daqstant ieħor importanti huwa li l-Qorti hi marbuta bit-talba kif magħmula fl-att li jniedi l-proċedura ġudizzjarju. Dwar dan ingħad hekk mill-Qrati nostrani li "Biex tigi ffissata l-indoli tal-azzjoni li tigi azzjoni ezercitata wiehed irid ihares mhux tant lejn il-kliem imma lejn dak li sostanzjalment ikun gie mitlub fic-citazzjoni, jigifieri l-fondament u l-oggett tal-pretensjoni fiha dedotta. Fi kliem iehor r-raguni guridika u l-

[3] Ara wkoll **Carmelo Cassar noe vs. Victor Zammit** (App Inf 940/2001) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fit-23 ta' Ġunju 2004.

'fundamentu agendi' tal-azzjoni hu dak li hu 'attulament domandato' bhala oggett tac-citazzjoni."[4]

Għalhekk in-natura tal-azzjoni hija ċirkoskritta bit-talbiet atturi u mhux mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

Ikkunsidrat;

Il-Qorti eżaminat, sew ir-rikors ġuramentat, sew il-kawżali kif ukoll it-talbiet attriċi u tikkonkludi li, kuntrarjament għal dak eċċepit mill-intimati, mhiex tara quddiemha kawża għal reviżjoni jew revoka tad-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet. L-atturi lanqas m'huma qegħdin jilmentaw minn xi deċiżjoni amministrattiva.

Dak li qiegħed jintalab minn din il-Qorti hi dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-atturi għandhom id-dritt li jipprevalixxu ruħhom minn dak sanċit fl-Artikolu 12 (4), (5) u (6) tal-Kapitolu 158 u sabiex tordna l-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv.

L-Artikolu 57 tal-Kapitolu 563 jagħmel referenza speċifika għall-Artikolu 5 tal-Kapitolu 490 (Att dwar il-Ġustizzja Amministrattiva), l-artikolu li bih ġie mwaqqaf it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva. L-iskop tal-imsemmi Tribunal huwa li "jirrivedi atti amministrattivi". Ġaladarba, kif diġà ingħad, din m'hijiex azzjoni ta' stħarriġ amministrattiv jew ta' reviżjoni jew revoka ta' deċiżjoni amministrattiva, il-kompetenza sabiex tiddikjara li konċessjoni enfitewtika temporanja tiġi konvertita f'waħda perpetwa tmur lil hinn minn revoka jew reviżjoni ta' att amministrattiv. Għal din ir-raġuni, din il-Qorti hija tal-fehma li azzjoni ta' din in-natura taqa' strettament taħt il-kompetenza ta' din il-Qorti.

---

[4] **Gaetano Farrugia et vs. Philip Magri et** (App Ċiv 579/2002 PS) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fil-11 ta' Frar 2004.

Dan ġie wkoll rikonoxxut mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva fis-sentenza **Annabel Falzon vs. L-Awtorità tal-Artijiet** (Rik 42/2018) deċiża fis-6 ta' Novembru 2018 fejn it-Tribunal għadda sabiex iddeċieda li "ma humiex ta' kompetenza tiegħu" sabiex jiddeċiedi s-segwenti talbiet f'dik il-kawża:-

> "**3.** Jiddikjara li konċessjoni enfitewtika fuq il-fond 120, Triq Burmarrad, San Pawl il-Baħar, Malta, għandha tiġi konvertita u mibdula minn waħda temporanja għal waħda perpetwa kif trid il-liġi;
> **4.** Jordna lill-Bord tal-Awtorita' tal-Artijiet jieħu l-passi kollha neċessarji sabiex issir il-konverzjoni tal-enfitewsi fuq il-fond 120, Triq Burmarrad, San Pawl il-Baħar, Malta, minn wieħed temporanju għal wieħed perpetwu;
> **5.** Jordna illi jiġi ppubblikat il-kuntratt ta' konverżjoni tal-enfitewsi minn wieħed temporanju għal wieħed perpetwu;
> **6.** Jaħtar Nutar sabiex jippubblika l-kuntratt ta' enfitewsi perpetwa u għal dan l-iskop jistabilixxi data, ħin u post, għall-pubblikazzjoni tal-att finali;
> **7.** Jaħtar kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lil min mill-partijiet, b'mod partikolari l-konvenut, jonqos milli jidher għall-pubblikazzjoni tal-att finali;"

Il-Qorti għandha tiddeċiedi fuq dak mitlub mill-atturi u mhux fuq talbiet ineżistenti. Huwa l-attur li jagħżel kif jifformula u jfassal l-azzjoni tiegħu u mhux il-konvenut. Għaldaqstant, dan iwassal lill-Qorti sabiex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u dan peress li din m'hijiex azzjoni sabiex ikun hemm reviżjoni jew revoka ta' deċiżjoni amministrattiva iżda azzjoni dwar dritt reali pretiż. Hekk li ġiet miċħuda l-ewwel eċċezzjoni, it-tielet, ir-raba u l-ħames eċċezzjoni huma konsegwentement miċħuda wkoll.

Ikkunsidrat;

**Il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet m'huwiex leġittimu kontradittur**

Bit-tieni eċċezzjoni l-konvenuti jeċċepixxu li l-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet m'huwiex leġittimu kontradittur.

**L-Artikolu 6 tal-Kapitolu 563** jipprovdi li

> "(1) L-Awtorità għandha tkun korp li jkollu personalità ġuridika distinta u tkun tista', bla ħsara għad-dispożizzjonijiet ta'dan l-Att, tagħmel kuntratti, takkwista, iżżomm u tiddisponi minn kull xorta ta' proprjetà għall-finijiet tal-funzjonijiet tagħha, tħarrek u tiġi mħarrka, u tagħmel dak kollu u tidħol fit-transazzjonijiet kollha li jkunu inċidentali jew li jwasslu għall-eżerċizzju jew it-twettiq tal-funzjonijiet tagħha taħt dan l-Att, inkluż is-self ta' flus.
>
> (2) Ir-rappreżentanza legali u ġuridika tal-Awtorità tkun vestita fil-Bord: [...]"

Huwa minnu li skont it-tieni sub-artikolu tal-Artikolu 6 ir-rappreżentanza legali u ġuridika hija vestita fil-Bord, però skont l-ewwel sub-artikolu l-Awtorità tista' tiġi mħarrka wkoll u għalhekk din il-Qorti ma tarax il-ħtieġa li l-Bord tal-Gvernaturi tal-istess awtorità għandha wkoll tkun imħarrka f'din l-azzjoni.[5]

Għaldaqstant il-Qorti qed tiddeċiedi illi t-tieni eċċezzjoni hija fondata u konsegwentement il-Bord tal-Gvernaturi intimat għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

[5] Ara **Nutar Dottor John Cachia Zammit et vs. L-Awtorità tal-Artijiet et** (Rik Ġur 688/2018 AF) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fis-27 ta' Jannar 2021.

**Decide**

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-ewwel ħames eċċezzjonijiet preliminari tal-konvenuti billi,

1. Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u tiddikjara li din il-Qorti għandha kompetenza *ratione materiae* sabiex tisma' din il-kawża u konsegwentement tiċħad it-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjoni;

2. Tilqa' t-tieni eċċezzjoni u tillibera lill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet mill-osservanza tal-ġudizzju.

Spejjeż riżervati għas-sentenza finali.

Tordna l-prosegwiment tal-kawża.

**Moqrija.**

**Onor. Robert G. Mangion**
**Imħallef**
29 ta' April 2021

**Lydia Ellul**
**Deputat Reġistratur**