



**MALTA**

**TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA  
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA**

**28 ta' Marzu 2022**

**Rikors Numru 129/2021**

**Anthony Preca**

**Vs**

**L-Awtorità ta' l-Artijiet**

**It-Tribunal,**

Ra r-rikors ta' **Anthony Preca** ipprezentat fl-14 ta' Diċembru 2021 li permezz tiegħu talab lil dan it-Tribunal jiddikjara li l-ittra uffiċjali riċevuta minnu fejn gie ordnat jiżgumbra minn ġewwa l-istabbiliment operat minnu ġewwa l-Belt Valletta tiġi dikjarata nulla u bla effett.

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ipprezentata fit-22 ta' Diċembru 2021 li fis-sustanza permezz tagħha eċċepiet li d-deċiżjoni kif kontenuta fl-ittra uffiċjali mibgħuta lir-rikorrent hija waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza.

Ra illi fis-seduta tal-14 ta' Jannar 2022 id-difensur tar-rikorrent iddikjara li “*in vista tal-fatt illi l-proprjetà mertu ta' din il-kawża, jiġifieri min hu s-sid ta' tali proprjetà u min kwindi għandu s-setgħa li jmexxi għall-iżgumbrament tal-inkwilin fl-istess proprjetà, hija kwistjoni sal-lum kontestata u storikament mhux riżolta u pendent mill-1798, u cioè` mat-tluq tal-Ordni u tal-Francizi minn Malta. Kwindi qabel ma tkun tista' tipproċedi din il-kawża, trid qabel xejn tiġi riżolta tali kwistjoni ta' proprjetà. Huwa għalhekk li r-rikorrenti odjern qiegħed jitlob is-soprasessjoni pendent tali determinazzjoni ta' proprjetà u dan kif jirriżulta mill-kuntratt tal-31 ta' Lulju 2001 esebit in atti.*”;

Id-difensur tal-Awtorita` intimata opponiet għal tali talba u rribadiet li mill-provi li se jiġu prodotti quddiem dan it-Tribunal se jirriżulta kif l-ordni ta' żgumbrament saret skont il-liġi u in linea wkoll mal-kuntratti eżistenti u għalhekk m'hemmx bżonn li ssir is-soprasessjoni mitluba fuq il-materja elenkata mir-rikorrent.

In vista tat-talba għas-soprasessjoni, it-Tribunal ordna li uffiċjal tal-Awtorita` intimata jispjega fid-dettall il-proċess li wassal għad-deċiżjoni appellata u wkoll jekk tbiddlitx il-posizzjoni legali kif riflessa fil-kuntratt tal-31 ta' Lulju 2001;

It-Tribunal sema' x-xhieda ta' Dr. Hendrick Magro, in rappreżentanza tal-Awtorita` intimata, lil Michael Pace Ross, Segretarju Amministrattiv tal-Arċidjoċesi ta' Malta, lil Dr. Phyllis Aquilina, u lil Monsinjur Professur Emanuel Agius, membru tal-Kunsill tal-Fondazzjoni tal-KonKatedral ta' San Ġwann.

Ra l-affidavits ta' Michael Pace Ross u tal-Monsinjur Professur Emanuel Agius;

Ra d-dokumenti esebiti miż-żewġ partijiet;

Ra li r-rikors tħalla għal-lum għal provvedimenti dwar it-talba mressqa mir-rikorrent għas-soprasessjoni tat-Tribunal.

### **Ikkunsidra:**

It-Tribunal jibda billi jirrileva illi prinċipju kardinali fil-proċedura ċivili nostrana huwa illi kawża għandha tinbeda u għandha tibqa' tinstema' sa ma tiġi deċiża. Għaldaqstant li dan it-Tribunal jieqaf jistenna l-eżitu ta' proċeduri oħra hija miżura eċċezzjonali. Dan qiegħed jingħad anke in linja ma' dak stipulat f'Artikolu 3 tal-Kapitolu 490 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċioe` li dan it-Tribunal, *qua* tribunal amministrattiv għall-effetti kollha tal-liġi, għandu jagħti d-deċiżjoni tiegħu kemm jista' jkun malajr. Għalhekk, in linea ġenerali, huwa paċifiku illi l-provvediment tas-soprasessjoni huwa ndikat għal dawk il-każijiet meta jkun hemm lok għas-soluzzjoni ta' xi punt li minnu tiddependi neċessarjament il-kontinwazzjoni tal-kawża li tiġi soprasessjoni sa din is-soluzzjoni. Tali provvedimenti huwa rimess għad-diskrezzjoni tal-ġudikant skont iċ-ċirkostanzi tal-każ.

In tema tar-raġunijiet li jiġġustifikaw is-soprasessjoni, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Peter Arrigo Ltd vs Avv. Dr Christopher Cilia nomine et**, qalet hekk:-

*“Għal bosta snin, il-Qrati tagħna sabu li t-twaqqif ta` smiġh ta` kawża biex tistenna l-eżitu ta` kawża oħra li diġa` tressqet jew sakemm titressaq waħda fuq punt eċċezzjonali huwa rakkomandat biss fil-każ meta jkun hemm lok għas-soluzzjoni ta` xi punt li minnu ta` bilfors tiddependi l-kawża li sejra titwaqqaf (P.A. 12.4.1962 fil-kawża fl-ismijiet Azzopardi et vs Critien pro et (Kollez. Vol: XLVI.ii.591) u App. Ċiv. 6.10.1999 fil-kawża fl-ismijiet Grima et vs Frendo et (Kollez. Vol: LXXXIII.ii.393)”*.<sup>1</sup>

### **Ikkunsidra:**

Illi permezz ta' att notarili datat 31 ta' Lulju 2001, il-Gvern ta' Malta u l-Arċidjoċesi ta' Malta daħlu fi ftehim li permezz tiegħu twaqqfet il-Fondazzjoni tal-Konkatidral ta' San Ġwann (iktar isfel “il-Fondazzjoni”) fejn gie maqbul *“li lilha għandha tiġi mogħtija l-amministrazzjoni ta' l-istess Konkatridral bħala monument, soġġetta għall-kundizzjonijiet ta' hawn taħt indikati u dan minghajr preġudizzju għall-kwistjoni eżistenti dwar il-proprjeta` tal-Konkatidral (li kemm il-Gvern u l-Knisja t-tnejn jirritjenu illi hu proprjeta` tagħhom) u għad-drittijiet li ż-żewġ naħat jgħidu li għandhom u li ilhom igawdu għal żmien twil.”*<sup>2</sup> Permezz tal-istess ftehim, iż-żewġ partijiet ftehm u wkoll is-segwenti:

*“Fit-tieni lok, bis-saħħa ta' dana l-istess att, il-komparenti l-Onorevoli Dottor Edward Fenech Adami, nomine, u l-Eċċellenza tiegħu Monsinjur Ġużeppi Mercieca, nomine, jiftehm u li jgħaddu lill-Fondazzjoni, b'effett mid-data ta' dana l-Att, l-amministrazzjoni, kif soġġetta għal-kundizzjonijiet hawn taħt indikati, tal-korp ta' bini fil-Belt Valletta, konfinat mil-lbiċ minn Pjazza San Ġwann, mill-majjistral in parti minn Triq ir-Repubblika u in parti minn Pjazza ta' l-Assedju l-Kbir, mix-xlokk minn Triq il-Merkanti u mill-grigal minn Triq Santa Luċija, liema korp ta' bini jikkompreni l-istess Konkatidral ta' San Ġwann bis-sagrastiji, oratorji, kannirji, u aċċessorji kollha tiegħu, kompriż fih l-oġġetti ta' mobbli li hemm fih biex jabbellixxu lill-istess u għall-użu ta' l-istess kif elenkati fl-annessi Dokumenti C, D u E, il-Mużew tal-Konkatidral ta' San Ġwann bl-oġġetti kollha esebiti fih u l-attreżzi tiegħu kollha kif ukoll elenkati fl-annessi Dokumenti C,D u E, u l-fond mmobiljari, formanti parti mill-korp ta' bini fuq l-imsemmi, li llum huma mikrija kif elenkati fl-anness Dokument F.”*

---

<sup>1</sup> 11 ta' Diċembru 2003

<sup>2</sup> Enfasi tat-Tribunal

Illi l-fond in kwistjoni huwa proprju wiehed mill-fondi elenkati f'Dokument F.

Di piu', gie maqbul illi sakemm jibqghu jsehhu l-kirjiet ezistenti fuq l-istabbilimenti f'Dokument F, l-istess kirjiet kellhom jingabru mill-Fondazzjoni bhala **delegata tal-Gvern ta' Malta**.<sup>3</sup>

### **Ikkunsidra:**

Illi dan it-Tribunal qara ghal iktar minn darba l-ftehim tal-2001 u haseb fit-tul dwar l-ispirtu li fih sar. Dan il-ftehim sar sabiex wiehed mill-isbah gojjelli li ghandna f'pajjizna jigi amministrat b'mod li jkun jista' jitgawda minn kulhadd fil-milja tieghu. Wiehed ma jistax ma josservax illi f'dawn l-ahhar snin sar titjib konsiderevoli fl-accessibilita' ghall-pubbliku ghat-tezori li jinsabu kustoditi fih.

Illi dan kollu huwa dovut in gran parte ghall-hidma tal-Fondazzjoni li tamministrah. Illi kif hu risaput l-istess Konkatedral huwa mdawwar b'numru ta' fondi li ilhom gestiti bhala negozji mill-privat ghal diversi snin. Jirrizulta li l-kirjiet ghal dawn in-negozji kienu gew koncessi mill-Gvern ta' Malta u li l-kera kienet dejjem tithallas lill-entita' governattiva li tamministra l-artijiet tal-Gvern, illum il-gurnata l-Awtorita' ta' l-Artijiet. Jirrizulta wkoll illi wara li sar il-ftehim tal-2001, il-predecessur tall-Awtorita' ta' l-Artijiet u llum il-gurnata l-imsemmija Awtorita', bdiet tghaddi l-kirjiet li tircievi minghand id-diversi inkwilini lill-Fondazzjoni halli tkun tista' twettaq il-progetti li kellha.

Dan it-Tribunal qara wkoll b'interest l-artikolu akkademiku miktub mill-Professor Mario Buhagiar li fih jaghti rendikont storiku u dettaljat tal-kwistjonijiet li kien hemm bejn l-Istat u l-Knisja fiz-zminijiet passati u wkoll dwar il-bidu tal-kontestazzjoni tat-titolu fuq il-Konkatedral ta' San Gwann. Il-Professor Buhagiar fejn jiccita risposta li kien ta Napuljun Bonaparte lill-Isqof Vincenzo Labini ghar-rikjesta tieghu biex il-Konkatedral ta' San Gwann jigi cedut favur il-Knisja. Il-Professor Buhagiar jikkwota l-ittra ta' Napuljun li nkitbet fit-13 ta' Gunju 1798 fejn gie ordnat illi "*Church of St John be placed at the disposal of the Bishop of Malta to be used as....*" Madanakollu jirrizulta li l-ahhar kelma tal-ordni hawn ikkwotata ma setghetx tigi decifrata Il-Professor Buhagiar jikkonkludi l-artikolu tieghu hekk: "*The dispute over the ownership of the co-cathedral remains unsettled. During the seventeen years of renewed Labour Administration, between 1970-1987, St John's was several times in the news again but Mgr Gonzi had faded out of the picture and been succeeded by the more conciliatory Mgr Giuseppe Mercieca. Vatican Council*

---

<sup>3</sup> Enfasi tat-Tribunal

*It had furthermore changed the Maltese Catholic Church from a church militant to a church pastoral. The church is no longer interested in property rights. What it wants and insists on is the continued use of the co-cathedral for liturgical purposes.”<sup>4</sup>*

Illi jirriżulta wkoll illi sal-lum il-ġurnata, ir-rikorrent ma kellu ebda problema li jhallas il-kera lill-Gvern jew li jirrikonoxxi lill-Gvern ta' Malta bħala s-sid tal-fondi minn fejn jeżerċita in-negozji tiegħu. Di fatti il-ftehim lokatizju għall-fond *de quo*, u cioè` Hanut Nru. 4, Bieb Nru, 35, Triq Santa Lucija, Valletta kien sar ma' ċertu Edgar Preca u r-riċevuti llum il-ġurnata jinħargu fuq ir-rikorrent.<sup>5</sup> Jirriżulta wkoll saħansitra li meta wħud mill-inkwilini ġew mitluba mill-Awtorita` intimata sabiex ineħħu xi kumpressuri tal-arja kundizzjonata minn fuq il-bjut tal-fondi tan-negozji tagħhom, huma adempew ruħhom ma' tali talba. Illi għalhekk huwa ċar li r-relazzjoni kienet ta' sid u inkwilin u ma jirriżultax illi rrikonoxxew lil xi hadd ieħor bħala s-sid fejn tidhol strettament il-kirja eżistenti.

Illi iktar minn hekk huwa evidenti li l-Fondazzjoni tikkunsidra lill-Gvern ta' Malta bħala l-entita` li għandha dritt li ttejjem il-kirjiet viġenti. Di fatti l-istess Fondazzjoni, fl-4 ta' Lulju 2003 kitbet ittra lill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex ikollha l-pussess tal-ħanut numru 33 u 34 ġewwa Triq Santa Lucija, Valletta stante li kellha bżonn spazju għal *sub-station* tal-elettriku.<sup>6</sup> Jirriżulta wkoll illi fl-10 ta' Awwissu 2004 il-Fondazzjoni baġtet ittra lid-Direttur Generali *Estate Management*, sabiex jiġi kkunsidrat illi l-Gvern jittermina l-kirjiet eżistenti.<sup>7</sup> Din l-ittra ġiet imwiegħba fl-1 ta' Ottubru 2004<sup>8</sup>, fejn fost affarijiet oħra il-Fondazzjoni ġiet mgħarrfa bis-segwenti, u cioè`:

*“3. The transfer of the administration of the property in accordance with the agreement entered upon between the Prime Minister and the Archbishop on the 31<sup>st</sup> July 2001 as discussed in our meeting, cannot be interpreted to mean that the property is to be transferred to the foundation under some form of title to be directly administered by it. If this is the case, such transfer is only possible in terms of the provisions of the Disposal of Government Land Act (Chapter 268), that is, either through a call for tenders or through a Special Parliamentary Resolution of the House of Representatives. From the conditions of the agreement it does not result that this was the intention, since the government is to remain the owner and manage the property on behalf of*

---

<sup>4</sup> Dan l-artikolu gie pprezentat fil-kawza **Joseph Grech vs l-Awtorita` ta' l-Artijiet (Rikors Nru. 126/21)** liema rikors huwa miexi mar-rikors odjern. Il-partijiet qablu li l-istess artikolu jagħmel prova wkoll f'din il-kawza.

<sup>5</sup> Dokument LA 16 a fol. 112 u Dokument LA 19 a fol. 132

<sup>6</sup> Dokument LA2 a fol. 36

<sup>7</sup> Dokument LA2A a fol. 37

<sup>8</sup> Dokument LA20 a fol. 137

*the Foundation. Hence apart from the handing over the revenue, the Foundation will be consulted on the following issues:-*

*a) any change of use;*

*b) the carrying out of structural alterations/additions both internally and externally;*

*c) the specific use/activity prior to any new lease (in case any outlet becomes vacant and useless the foundation deems necessary to retain such outlet);*

*d) permits for placing of tables and any other permits such as fixing of signs etc.”*

Illi ma jirriżultax illi dan kollu ġie kontestat la da parti tal-Fondazzjoni u lanqas da parti tal-Kurja Arċiveskovili, anzi pjuttost minn dak li se jiġi rilevat hawn taħt, jirriżulta li ġie taċitament aċċettat.

Illi fil-fehma tat-Tribunal dan huwa wkoll konsonanti mal-ispirtu tal-kuntratt tal-2001 fejn iż-żewġ kontraenti qablu s-segwentu dwar l-amministrazzjoni, u cioè`:

*“Matul l-imsemmi perjodu, u sakemm jibqgħu jseħħu l-kirjiet eżistenti, il-kirjiet dovuti fuq il-fondi msemmija aktar ‘il quddiem għall-iskadenzi matul l-imsemmi perjodu għandhom jingabru mill-Fondazzjoni bħala delegata tal-parti kontraenti, u cioè` tal-Gvern ta’ Malta, li issa qed tiġbor il-kera. Il-Fondazzjoni għandha tutilizza l-kera hekk miġbura għall-iskopijiet ta’ l-istess Fondazzjoni. Il-Fondazzjoni fl-istess perjodu għandha tagħmel studju dwar liema minn dawk il-fondi għandhom jibqgħu jinkrew u liema minnhom għandu jsir sforz biex tiġi terminata l-lokazzjoni u l-fondi jiġu wżati għal skopijiet oħra tal-Konkatedral ta’ San Ġwann bħala monument. **Il-Fondazzjoni għandha tagħmel ir-rakkomandazzjonijiet tagħha lill-Gvern ta’ Malta bħala l-lokatur attwali.**”<sup>9</sup>*

Illi minn qari tal-atti ta’ amministrazzjoni sussegwenti elenkati fl-istess kuntratt u li ġew mgħoddija lill-Fondazzjoni, ma jirriżultax illi l-istess Fondazzjoni ngħatat il-fakolta` li tittermina l-kirjiet eżistenti. Dak li ngħatat fakolta tagħmel fir-rigward tal-kirjiet eżistenti kien li tagħmel “*kull reviżjoni fil-kera iżda ma għandhiex tippermetti xi estensjoni fil-kiri tal-fondi msemmija fl-imsemmi Dokument F, jew tikri mill-ġdid xi wieħed mill-istess fondi, qabel ma jkollha l-permess bil-miktub tal-Prim Ministru u tali estensjoni jew kiri jsiru f’isem il-Gvern ta’ Malta.*”

Kwindi peress li fil-fehma tat-Tribunal kien ċar li l-Fondazzjoni ma setgħetx tittermina l-kirjiet viġenti, fl-2018 l-istess Fondazzjoni reġgħet baġtet ittra lill-Onorevoli Chris Agius, Segretarju Parlamentari responsabbli mill-

---

<sup>9</sup> Enfasi tat-Tribunal

Awtorita` intimata, u liċ-Ċermen tal-Bord tal-Gvernaturi fejn talbet sabiex il-kirjiet eżistenti jiġu terminati.<sup>10</sup> Kwindi jirriżulta li l-Fondazzjoni kienet qiegħda tirrikonoxxi illi tali proċeduri kienu biss fil-poter tal-Awtorita` intimata.

Illi da parti tiegħu ir-rikorrent esebeixxa ittra mibgħuta fl-2021 mill-Fondazzjoni lil numru ta' inkwilini tal-fondi madwar il-Konkatidral sabiex inehħu l-apparat ta' arja kundizzjonata u komunikazzjoni oħra minn fuq is-soqfa tal-fondi in kwistjoni. Għalhekk isostni li huwa ċar li l-Fondazzjoni għandha l-amministrazzjoni tal-fondi u mhux il-Gvern. Illi dan it-Tribunal ma jaqbilx ma' din is-sottomissjoni. Il-Fondazzjoni, *qua* amministratur, kellha kull dritt tesigi dak li esigiet, pero` dan għamlitu mhux *qua* sid tal-istess fondi imma merament bħala parti mill-amministrazzjoni ordinarja tagħha. Kwindi dawn l-ittri bl-ebda mod ma jagħtu sostenn lit-teži tar-rikorrent illi l-Awtorita` intimata ma setgħetx tipproċedi kif ipproċediet.

Illi, pero`, l-iktar punt kardinali f'din il-kwistjoni kollha huwa l-fatt li Monsinjur Emanuel Agius, membru tal-Kunsill tal-Fondazzjoni għan-nom tal-Arċidjoċesi ta' Malta, stqarr illi l-proċeduri ta' żgumbrament mill-fondi in diżamina għandhom isiru mill-Awtorita` intimata u dan filwaqt li jistqarr illi preżentement la hemm kawżi dwar titolu u lanqas hemm ħsieb li jkun hemm tali kawżi bejn l-Istat u l-Knisja. Di piu`, Michael Pace Ross, Segretarju Amministrattiv tal-Arċidjoċesi ta' Malta, stqarr illi l-Arċidjoċesi taqbel mad-deċiżjoni tal-Fondazzjoni li titlob lill-Awtorita` intimata ttemm il-kirjiet eżistenti.

Illi iktar minn hekk, dan it-Tribunal ma jistax jinjora digriet tal-4 ta' Ottubru 2006 fl-Atti ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet ***Albert Fenech vs Kummissarju ta' l-Artijiet*** fejn ir-rikorrent f'dawk il-proċeduri kien talab lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex tinibixxi lill-Kummissarju tal-Artijiet milli jiżgumbrah minn fond fi Triq il-Merkanti, l-Belt Valletta, liema fond kien jaq' fil-konfini tal-Konkatidral ta' San Ġwann. F'dak id-digriet il-Qorti qalet hekk "***Tqis li mad-daqqa ta' għajn, l-ilment tar-rikorrent li l-intimat m'għadux is-sid tal-post okkupat mill-istess rikorrent ma hux wiehed misthoqq u dan billi l-hanut ma ġiex trasferit lill-Fondazzjoni.***"<sup>11</sup> Jirriżulta li dan il-Mandat ġie segwit b'kawża li dwarha ingħatat sentenza fil-21 ta' Jannar 2015 fejn it-talbiet tar-rikorrent ġew miċhuda peress li, *inter alia*, l-Kummissarju tal-Artijiet kellu dritt ma jgħeddix il-kirja u joħroġ Ordni ta' Żgumbrament.

---

<sup>10</sup> Dokument LA3A a fol. 38

<sup>11</sup> Dokument LA1 a fol. 223 *et sequitur* esebit fil-process **Maurizio Busutil et vs L-Awtorita' ta' l-Artijiet (Rikors Nru. 128/21)**. It-Tribunal jirriveva illi l-partijiet kollha qablu li l-provi prodotti fl-imsemmi rikors jagħmlu prova wkoll f'dawn il-proċeduri.

It-Tribunal jagħmel referenza wkoll għal artikolu 3 tal-Kapitolu 563 (Att dwar l-Awtorità tal-Artijiet) tal-Liġijiet ta' Malta li jistipula illi "*B'zieda mal-poteri, obbligi u dmirijiet mogħtija lilha bl-Att dwar l-Awtorità tal-Artijiet, l-Awtorità tal-Artijiet hija mogħnija bir-responsabbiltà li tamministra l-art kollha li hija proprjetà tal-Gvern u kif ukoll li tamministra kull art oħra li għalkemm mhux proprjetà tal-Gvern tinsab fil-pussess jew hija miżmuma jew amministrata mill-Gvern.*"<sup>12</sup>

Illi, għalhekk, fil-fehma ta' dan it-Tribunal anke jekk it-titolu fuq il-fondi in kwistjoni jista' jkun għadu materja kontestata, il-Gvern xorta waħda jista' jaġixxi fir-rigward ta' proprjeta' li tinsab fil-pussess tiegħu u amministrata minnu. Illi ma jistax jiġi kontestat illi meta l-Gvern ikkonċeda l-kirja tal-fond in kwistjoni kien qiegħed jagħmel att ta' amministrazzjoni, liema att qatt ma gie kkontestat la mill-Amministrazzjoni tal-Kurja Arċiveskovili ta' Malta u wisq inqas mill-inkwilin li bbenefika mill-istess kirja. Illi in vista ta' dan il-kwadru tal-fatti li ġew ikkunsidrati minnu, it-Tribunal ma jarax li hemm ebda lok li jissoprassjedi sabiex il-Gvern jew il-Kurja Arċiveskovili jibdedw proċeduri kif suggerit mir-rikorrent u li r-rikors odjern allura jistenna l-eżitu tal-istess proċeduri sabiex ikompli jiġi mismugh.

Għaldaqstant it-Tribunal jiċhad it-talba għas-soprasessjoni u jordna l-kontinwazzjoni tas-smiġħ tal-kawża.

Spejjeż ta' din l-istanza a karigu tar-rikorrent.

---

**Dr. Charmaine Galea**  
**President tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva**

---

**Diane Gatt**  
**Deputat Registratur**

---

<sup>12</sup> Enfasi tat-Tribunal