MALTA

TRIBUNAL TA’ REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

28 ta’ Marzu 2022

Rikors Numru 130/2021

Getra Limited

Vs

L-Awtorità ta’ l-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta’ **Getra Limited** ippreżentat fl-14 ta’ Diċembru 2021 li permezz tiegħu talbetlil dan it-Tribunal jiddikjara li l-ittra uffiċjali riċevuta minnha fejn ġiet ordnata tiżgumbra minn ġewwa l-istabbiliment operat minnha ġewwa l-Belt Valletta tiġi dikjarata nulla u bla effett.

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

Ra illi fis-seduta tal-14 ta’ Jannar 2022 id-difensur tas-soċjeta` rikorrenti ddikjara 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 pendenti mill-1798, u ċioe` mat-tluq tal-Ordni u tal-Franċiżi 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 pendenti 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 mis-soċjeta` rikorrenti.

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-KonKatidral 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 provvediment dwar it-talba mressqa mis-soċjeta` rikorrenti 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-soprassessjoni 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 soprasseduta sa din is-soluzzjoni. Tali provvediment 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` smigħ 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)".*[1]

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 ġie maqbul *"li lilha għandha tiġi mogħtija l-amministrazzjoni ta' l-istess Konkatridral bħala monument, soġġetta għall-kundizzjonijiet ta' hawn taħt indikati u* ***dan mingħajr 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****."*[2] Permezz tal-istess ftehim, iż-żewġ partijiet ftehmu 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, jiftehmu li jgħaddu lill-Fonadzzjoni, 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 jikkomprendi l-istess Konkatidral ta' San Ġwann bis-sagristiji, 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-attrezzi 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."

[1] 11 ta' Diċembru 2003
[2] Enfasi tat-Tribunal

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

Di piu`, ġie maqbul illi sakemm jibqgħu jseħħu l-kirjiet eżistenti fuq l-istabbilimenti f'Dokument F, l-istess kirjiet kellhom jinġabru mill-Fondazzjoni bħala **delegata tal-Gvern ta' Malta.**[3]

Ikkunsidra:

Illi dan it-Tribunal qara għal iktar minn darba l-ftehim tal-2001 u ħaseb fit-tul dwar l-ispirtu li fih sar. Dan il-ftehim sar sabiex wieħed mill-isbaħ ġojjelli li għandna f'pajjiżna jiġi amministrat b'mod li jkun jista' jitgawda minn kulħadd fil-milja tiegħu. Wieħed ma jistax ma josservax illi f'dawn l-aħħar snin sar titjib konsiderevoli fl-aċċessibilita` għall-pubbliku għat-teżori li jinsabu kustoditi fih.

Illi dan kollu huwa dovut in gran parte għall-ħidma tal-Fondazzjoni li tamministrah. Illi kif hu risaput l-istess Konkatidral huwa mdawwar b'numru ta' fondi li ilhom ġestiti bħala negozji mill-privat għal diversi snin. Jirriżulta li l-kirjiet għal dawn in-negozji kienu ġew konċessi mill-Gvern ta' Malta u li l-kera kienet dejjem titħallas lill-entita` governattiva li tamministra l-artijiet tal-Gvern, illum il-ġurnata l-Awtorita` ta' l-Artijiet. Jirriżulta wkoll illi wara li sar il-ftehim tal-2001, il-predeċessur tall-Awtorita` ta' l-Artijiet u llum il-ġurnata l-imsemmija Awtorita, bdiet tgħaddi l-kirjiet li tirċievi mingħand id-diversi inkwilini lill-Fondazzjoni ħalli tkun tista' twettaq il-proġetti li kellha.

Dan it-Tribunal qara wkoll b'interess l-artikolu akkademiku miktub mill-Professur Mario Buhagiar li fih jagħti rendikont storiku u dettaljat tal-kwistjonijiet li kien hemm bejn l-Istat u l-Knisja fiż-żminijiet passati u wkoll dwar il-bidu tal-kontestazzjoni tat-titolu fuq il-Konkatidral ta' San Ġwann. Il-Professur Buhagiar fejn jiċċita risposta li kien ta Napuljun Bonaparte lill-Isqof Vincenzo Labini għar-rikjesta tiegħu biex il-Konkatidral ta' San Ġwann jiġi ċedut favur il-Knisja. Il-Professur Buhagiar jikkwota l-ittra ta' Napuljun li nkitbet fit-13 ta' Ġunju 1798 fejn ġie ordnat illi "*Church of St John be placed at the disposal of the Bishop of Malta to be used as....*" Madanakollu jirriżulta li l-aħħar kelma tal-ordni hawn ikkwotata ma setgħetx tiġi deċifrata Il-Professur Buhagiar jikkonkludi l-artikolu tiegħu 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*

[3] Enfasi tat-Tribunal

II 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."[4]

Illi jirriżulta wkoll illi sal-lum il-ġurnata, is-soċjeta` rikorrenti ma kellha ebda problema li tħallas il-kera lill-Gvern jew li tirrikonoxxi lill-Gvern ta' Malta bħala s-sid tal-fond minn fejn teżerċita n-negozji tagħha. Di fatti il-ftehim lokatizju għall-fond *de quo,* u cioe` l-ħanut numru 103B/103C, Triq San Gwann, il-Belt Valletta sar mal-istess soċjeta` rikorrenti u r-riċevuti jinħarġu wkoll f'isimha.[5] 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 ħadd ieħor bħala s-sid fejn tidħol 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 ttemm 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 Luċija, Valletta stante li kellha bżonn spazju għal *sub*-station tal-elettriku.[6] Jirriżulta wkoll illi fl-10 ta' Awwissu 2004 il-Fondazzjoni bagħtet ittra lid-Direttur Generali *Estate Management*, sabiex jiġi kkunsidrat illi l-Gvern jittermina l-kirjiet eżistenti.[7] Din l-ittra ġiet imwieġba fl-1 ta' Ottubru 2004[8], fejn fost affarijiet oħra il-Fondazzjoni ġiet mgħarrfa bis-segwenti, u ċioe`:

"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 31st 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

[4] 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 jaghmel prova wkoll f'din il-kawza.

[5] Dokument LA 12 a fol. 93 u Dokument LA 19 a fol. 123

[6] Dokument LA2 a fol. 36

[7] Dokument LA2A a fol. 37

[8] 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-segwenti dwar l-amministrazzjoni, u ċioe`:

"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 jinġabru mill-Fondazzjoni bħala delegata tal-parti kontraenti, u ċioe` 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-Konkatidral ta' San Ġwann bħala monument. ***Il-Fondazzjoni għandha tagħmel ir-rakkomandazzjonijiet tagħha lill-Gvern ta' Malta bħala l-lokatur attwali."***[9]

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 bagħtet ittra lill-Onorevoli Chris Agius, Segretarju Parlamentari responsabbli mill-

---

[9] Enfasi tat-Tribunal

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

Illi da parti tagħhom ir-rikorrenti esebew ittra mibgħuta fl-2021 mill-Fondazzjoni lil numru ta' inkwilini tal-fondi madwar il-Konkatidral sabiex ineħħu l-apparat ta' arja kundizzjonata u komunikazzjoni oħra minn fuq is-soqfa tal-fondi in kwistjoni. Għalhekk ir-rikorrenti jsostnu 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 tesiġi dak li esiġiet, 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-teżi tar-rikorrenti 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 jaqa' 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 wieħed mistħoqq u dan billi l-ħanut ma ġiex trasferit lill-Fondazzjoni.***"[11] Jirriżulta li dan il-Mandat ġie segwit b'kawża li dwarha ingħatat sentenza fil-21 ta' Jannar 2015 fejn it-talbiet tar-rikorrent ġew miċħuda peress li, *inter alia*, l-

[10] Dokument LA3A a fol. 38

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

Kummissarju tal-Artijiet kellu dritt ma jġeddidx il-kirja u joħroġ Ordni ta' Żgumbrament.

It-Tribunal jagħmel referenza wkoll għal artikolu 3 tal-Kapitolu 563 (Att dwar l-Awtorita` tal-Artijiet) tal-Liġijiet ta' Malta li jistipula illi *"B'żieda 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.****"*[12]

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 ġie 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 jibdew proċeduri kif suġġerit mir-rikorrenti u li r-rikors odjern allura jistenna l-eżitu tal-istess proċeduri sabiex ikompli jiġi mismugħ.

Għaldaqstant it-Tribunal jiċħad it-talba għas-soprasessjoni u jordna l-kontinwazzjoni tas-smigħ tal-kawża.

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

Dr. Charmaine Galea
President tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva

Diane Gatt
Deputat Reġistratur

[12] Enfasi tat-Tribunal