TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA

MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH
B.A., LL.D., M. Jur. (Eur Law), Dip. Trib. Eccles. Melit.

Rikors Numru 62/2021 SG

Alfred u Pelagia Galea

Vs

L-Awtorita` ta' l-Artijiet

Illum il-Ħamis 1 ta' Diċembru 2022

It-Tribunal,

Ra r-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:

1. *Illi permezz ta' kuntratt tal-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf, disa' mija u disgħa u sebgħin (1979) fl-atti tan-Nutar Emmanuel George Cefai, l-atturi akkwistaw mingħand Victor Bajada u Joseph Cassar l-appartament numru tnax (12), drabi oħra numru tnejn (2), Belvedere Court, Triq il-Ħamri, Għajnsielem, Għawdex.*

2. *Illi dakinhar ta' l-akkwist dan il-fond ġie deskritt bħala soġġett għal-lira Maltija u disgħa u ħamsin ċenteżmu u żewġt milleżmi (LM 1.59c 2m) pagabbli lill-Knisja Parrokkjali Bażilika ta' San Ġorġ tal-Belt Victoria skond il-konċessjoni enfitewtika oriġinali.*

3. *Illi l-konċessjoni enfitewtika oriġinali saret permezz ta' att tan-Nutar Dottor John Busuttil tat-tlieta (3) ta' Diċembru tas-sena elf, disa' mija u sittin (1960) fejn ġiet konċessa b'titolu ta'*

ċens perpetwu rivedibbli porzjon art magħrufa 'Tal-Ħamri' ta' ċirka seba' sigħan kejla u nofs. Il-konċessjoni kollha kienet ta' dsatax-il lira Maltija ħmistax-il xelin u sold (LM 19.15s.1d) fis-sena pagabbli kull ħmistax (15) ta' Awwissu ta' kull sena b'lura.

4. *Illi ċ-ċens kellu jkun rivedut kull ħamsin (50) sena billi l-art mibjugħa mingħajr il-benifikati fuqha tiġi stmata minn perit a spejjeż tal-konċessjonarju u ċ-ċens jiġi aġġustat b'dak il-mod skond l-awment fl-istima ta' l-istess perit.*

5. *Illi llum ċ-ċens relattiv għadda għand l-Awtorità tal-Artijiet.*

6. *Illi l-atturi provaw jitkellmu mal-Awtorità tal-Artijiet sabiex jiġi miftiehem ċens ġdid u rivedut skond il-kuntratt oriġinali.*

7. *Illi mingħajr ma għaddiet xi stima peritali jew mingħajr ma' l-esponenti jaf li xi ħadd ġie jara l-appartament tiegħu l-Awtorità tal-Artijiet informat lill-attur li kienet qed tawmenta ċ-ċens għal-tlett elef Ewro (€ 3,000) fis-sena.*

8. *Illi dan il-valur huwa wieħed għoli astronomikament u inġust u l-atturi ma jaqblux miegħu. Certamanet mhux biss ma huwiex prezz gust u ekwu izda l-anqas jirrifletti l-ispirtu kontrattwali bejn il-partijiet. Kwindi dan ifissier illi l-partijiet mhux qed jaqblu fuq l-awment taċ-ċens illi għandu jkun hemm.*

9. *Illi għalhekk l-esponenti qiegħdin jirrikorru lejn din l-Onorabbli Qorti sabiex abbażi ta' dak miftiehem bejn il-partijiet fil-kuntratt tal-konċessjoni oriġinali tistabbilixxi ċ-ċens ġust li għandu jkun pagabbli u dan ad opera ta' perit nominant kif imsemmi fil-konċessjoni oriġinali.*

10. *Illi dan ir-rikors ġuramentat qed isir miż-żewgt atturi flimkien u qed jiġi kkonfermat bil-ġurament minn l-attur Alfred Galea li għandu konoxxenza vera u proprja tal-fatti suesposti.*

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. *Tistabbilixxi dak l-awment ta' reviżjoni fiċ-ċens tal-fond Belvedere Court l-appartament numru tnax (12), drabi oħra numru tnejn (2), Triq il-Ħamri, Għajnsielem, Għawdex, u dan skond ma huwa stipulat fil-kuntratt tan-Nutar Dottor John Busuttil tat-3 ta' Diċembru tal-1960.*

2. *Tordna illi dan għandu jkun l-ammont ta' l-awment mid-data tas-sentenza tagħha 'l quddiem.*

Bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenut inklużi dawk tal-ittra uffiċċjali ta' Lulju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), u bl-inġunzjoni tal-konvenut minn issa għas-subizzjoni.

Ra r-risposta ġuramentata tal-Kap Eżekuttiv Robert Vella f'isem l-Awtorita' ta' l-Artijiet illi eċċepixxa:

1. *Illi l-Awtorita' esponenti ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet hawn fuq imsemmija u l-istess esponenti qed tirrispondi skond il-liġi;*

2. *Illi l-fond mertu tal-kawża odjerna, cioe Flat 12, Belvedere, Court, Ġamri Street, Għajnsielem kien soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' tlett euro u wieħed u sebgħin ċenteżmu (€3.71);*

,

3. *Illi skont il-konċessjoni emfitetwika oriġinali dan iċ-ċens kellu jiġi rivedut kull ħamsin sena sa mill-1960;*

4. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet irrievediet dan iċ-ċens skond Artikolu 79 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta, għal tlett elef euro fis-sena.*

5. *Illi r-rikorrent ħassu aggravat u interpona dan l-appell;*

6. *Illi f'dan l-isfond, l-Awtorita' esponenti tixtieq tissenjala s-segwenti:*

   i. *Eċċezzjoni preliminari*

      a. *Inkompentenza tal-Qorti*

         Illi l-Awtorita' intimata teċċepixxi preliminarjament l-inkompetenza ta' din il-Qorti biex tiddeċiedi il-kawża odjerna ai termini ta' Artiklu 741 tal-Kapitlu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, stante li t-Tribunal tar-Reviżjoni Amministrattiva huwa it-tribunal kompetenti biex jisma' u jiddeċiedi l-kawża odjerna ai termini ta' Kapitlu 490 tal-Liġijiet ta' Malta.

      b. *Preskrizzjoni*

         Illi id-deċiżjoni sabiex issir ir-reviżjoni taċ-ċens ġiet ikkomunikata lir-rikorrent fi 22 ta' Marzu tal-elfejn u dsatax, u għalhekk kwalunkwe reviżjoni ta' din id-deċiżjoni amministrattiva tinsab preskritta skont il-liġi;

   ii. *Eċċezzjoni ulterjuri*
   Illi kwalunkwe reviżjoni taċ-ċens fuq il-fond mertu tal-kawża odejrna saret a bażi tal-istess konċessjoni emfitewtika u skont dak provdut f'Artiklu 79 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi l-Awtorita' tal-Artijiet tirriserva d-dritt li tipprovdi eċċezzjonijiet u raġunijiet ulterjuri;

Għaldaqstant, l-Awtorita' tal-Artijiet titlob lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti,
Bi spejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza fir-rigward ta' l-ċeċċezzjoni ta' preskrizzjoni mqajjma mill-Awtorita' intimata.

Ra l-atti kollha ta' din il-kawża.

Ikkunsidra

L-Awtorita' intimata eċċepiet li d-deċiżjoni sabiex issir ir-reviżjoni taċ-ċens ġiet ikkomunikata lir-rikorrent fi 22 ta' Marzu tal-elfejn u dsatax, u għalhekk kwalunkwe reviżjoni ta' din id-deċizjoni amministrattiva tinsab preskritta skont il-liġi.

Madanakollu, f` din l-eċċezzjoni tagħha, l-Awtorita' intimata ma ndikatx l-artikolu li abbażi tiegħu ressqet din l-eċċezzjoni tagħha.

Din il-Qorti taqbel ma` dak sottomess mir-rikorrenti fit-trattazzjoni orali magħmula fis-sens li l-ġurisprudenza nostrana dejjem għamlitha ċara li qorti ma tistax *ex ufficio* tagħti effett għall-preskrizzjoni jekk din ma tiġix eċċepita mill-parti interessata u li qorti ma għandhiex takkolji eċċezzjoni ta` preskrizzjoni jekk il-konvenut ma jindikax bi preċiż taħt liema artikolu qiegħed jeċċepixxi l-preskrizzjoni. F` dan is-sens kienu s-sentenzi mogħtija mill-Qorti ta` l-Appell Inferjuri fl-ismijiet Joseph Gauci vs Saviour Farrugia deċiża fit-22 ta` Ġunju 2005, Maltacom plc vs Salina Co Limited deċiża mill-Prim` Awla fit-30 ta` Novembru 2004; Donald Manche noe vs Joseph Said deċiża minn din il-Qorti (PA/PS) fit-28 ta` Ġunju 2003; u Margaret Camilleri et vs The Cargo Handling Co Ltd deċiża mill-Prim` Awla fl-10 ta` Lulju 2003.

Fl-istess sens fis-sentenza tal-Prim' Awla (PA/GV) fl-ismijiet Air Malta plc vs Via Holidays & Travel Ltd deċiża fit-28 ta` Jannar 2002 ġie sottolinjat li jekk l-eċċipjent ma jispeċifikahx liema preskrizzjoni qed jinvoka l-Qorti ma tistax tikkonsidraha. Għax il-Qorti tkun qed tissupplixxi għall-parti eċċipjenti f`materja odjuża li fiha ma tistax tieħu inizjattiva.

Ta` l-istess portata kienet is-sentenza mogħtija mill-Qorti ta` l-Appell Inferjuri fl-ismijiet Martin Aquilina vs Christopher Friggieri deċiża fl-20 ta` Ottubru 2003, fejn intqal:

"L-Artikolu 2111 tal-Kodici Civili huwa ghalhekk imperanti anke f dan il-kaz u t-Tribunal ghamel sewwa illi ma kkonsidrax l-eccezzjoni gjaladarba din ma kenitx specifikata. Kif pacifikament akkolt f bosta decizjonijiet "il-Qorti ma tistax `ex officio` taghti effetti ghall-preskrizzjoni jekk din ma tigix eccepita mill-parti interessata - artikolu 2111 tal-Kodici Civili - u ma ghandhiex ghalhekk tfittex biex tara kienx applikabbli ghall-kaz xi preskrizzjoni partikolari li ma tkunx giet indikata b`mod car u esplicitu minn min jinvokaha" (Vol XXXIII pI p481; Vol XXIV pI p410; Vol XL pI p170; "Francis Bugeja nomine –vsIndria Mercieca", Appell, 29 ta` Mejju 2000."

L-Awtorita' intimata fit-trattazzjoni tagħha għamlet referenza għal fatt li fil-verbal tat-18 ta' Marzu 2022, l-Awtorita' għamlet referenza għall-artikolu 7 tal-Kap 490 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan jaqra li:

"7.(1) It-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva għandu jkunkompetenti li jirrivedi atti amministrattivi tal-amministrazzjoni pubblika fuq punti ta' liġi u ta' fatt.

(2) Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 u fejn xi liġi speċjali tassenja kompetenza lit-Tribunal ta' ReviżjoniAmministrattiva u sakemm xi dispożizzjoini tal-liġi matippreskrivix xi terminu perentorju għall-preżentata ta' xi talba għar-reviżjoni mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva, talba biex jiġu riveduti atti ta' amministrazzjoni tal-amministrazzjoni pubblika taħt dan l-Att għandha tiġi preżentata fi żmien sitt xhur mid-data meta l-parti interessata ssir taf jew setgħet issir taf b'dak l-att amministrattiv, liema minnhom ikun l-aktar kmieni."

Madanakollu, minn qari tal-verbal tat-18 ta' Marzu 2022, jirriżulta ben evidenti li r-referenza għall-artikolu 7 tal-Kap 490 tal-Liġijiet a' Malta saret biss fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-inkompetenza sollevata mill-Awtorita' intimata.

Għaldaqstant, peress li l-Awtorita' intimata ma ndikatx liema kien l-artikolu ta` preskrizzjoni li fuqu qed issejjes din l-eċċezzjoni tagħha, din l-eċċezzjoni ma tistax tiġi eżaminata u sejra għalhekk tiġi miċħuda.

It-Tribunal jordna l-prosegwiment ta' din il-kawża.

L-ispejjeż relattivi għal din is-sentenza għandhom jiġu sopportati mill-Awtorita' intimata.

(ft) Dr. Simone Grech
President tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur