MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

Illum 16 ta' Mejju 2024

Rikors Numru 122/23

Brian Azzopardi et

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Brian Azzopardi u Carmen Azzopardi** ippreżentat fit-23 ta' Novembru 2023 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

Illi, huma ġew notifikati b'ittra uffiċjali minn l-Awtorità intimata fl-10 ta' Novembru 2023, fejn għar-raġunijiet hemm imsemmija qed jintalbu sabiex jiġu żgumbrati fi żmien tletin (30) jum mis-sit lilhom mikrija fi Triq il-Buskett, Ir-Rabat Malta.

Illi, il-proċedura ad operata mill-Awtorità intimata hija irrita u nulla stante Ii hija bbażata fuq dak Ii jipprovdi Artiklu 9 taI-Kapitlu 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi, għandu jingħad, li qed tiġi annessa l-ittra uffiċjali bħala DOK AB kif ukoll il-ftehim tal-kirja, kopja ta' liema qed tiġi annessa bħala DOK CD, fejn fi klawżola 27 insibu s-segwenti;

> *"kull tilwim, kontroversja jew talba li toħroġ jew li għandha x'taqsam ma' dan il-kuntratt, ksur, terminazzjoni jew invalidità ta' dan il-kuntratt, għandha tiġi deċiża permezz ta' proċedimenti ta' arbitraġġ skont Taqsima IV (Arbitraġġ Domestiku) tal-Att dwar l-arbitraġġ ta' Malta, kull regoli tal-arbitraġġ taċ-Ċentru tal-Arbitraġġ ta' Malta kif inhu fis-seħħ"*

Illi, minn hawn jirriżulta li dan it-Tribunal jiġi żvestit minn kompetenza li jissindika din il-vertenza u li semmai l-Awtorità intimata kellha tirrikorri għal proċeduri ta' arbitraġġ u mhux proċeduri ta' ittra uffiċjali kif fuq indikat.

Salvi, eċċezzjonijiet ulterjuri li r-rikorrent beħsiebu jtella' quddiem il-forum kompetenti.

Ra r-risposta **tal-Awtorita` tal-Artijiet** ippreżentata fil-15 ta' Diċembru 2023 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

Illi l-Awtorità esponenti ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet suċitati nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Novembru elfejn tlieta u għoxrin (2023) u ġiet mogħtija għoxrin ġurnata ċans biex tirrispondi skont il-liġi;

2. Illi dan l-Appell qiegħed isir minn Ordni ta' Żgumbrament li nħarġet ai termini tal-Artiklu 9, senjatament is-sub Artikolu 1 (a) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta fil-konfront tar-rikorrenti. Illi din l-ordni, hekk kif trid il-liġi saret permezz ta' ittra uffiċjali preżentata fil-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, datata l-1 ta' Novembru 2023 bin-numru ta' referenza 4654/2023;

3. Illi fl-ewwel lok u mingħajr preġudizzju għas-surreferit, ir-rikors promotur huwa wieħed irritu u null għandu jiġi miċħud minnufih minn dan it-Tribunal. Dana stante illi r-rikors ma fih l-ebda talba skont kif titlob il-liġi u lanqas hemm xi kontestazzjoni tad-deċiżjoni li hija mingħajr bażi legali skont kif irid l-Artikolu 12 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u b'referenza għal klawsola 27 msemmija fir-rikors, issir referenza għal artikolu 742 (3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi kif ġej:
(3) Il-ġurisdizzjoni tal-qrati ta' kompetenza ċivili mhijiex esklużа mill-fatt li jkun hemm xi ftehim ta' arbitraġġ bejn il-partijiet, sew jekk il-proċedimenti ta' arbitraġġ ikunu nbdew jew le, f'liema każ il-qorti, bla ħsara għad-dispożizzjonijiet ta' kull liġi li tirregola l-arbitraġġ, għandha twaqqaf il-proċedimenti mingħajr preġudizzju għad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (4) u għas-setgħa li għandha l-qorti li tagħti kull ordni jew direttiva.
5. Illi l-Awtorità esponenti tirreleva illi hija kemm -il darba talbet lil konjugi Azzopardi jirregolaw ruħhom, tant illi fejn jidħlu arretrati, is-Sur Brian Azzopardi kien ffirma ftehim addizzjonali sabiex iħallas pagamenti kull xahar (anness u mmarkat ***Dok. 'A'****). Illi nonostante dan il-ftehim u nonostante illi kemm -il darba ntalbu jirregolaw ruħhom, il-konjugi Azzopardi baqgħu inadepjenti;*

6. Illi għaldaqstant huwa ben ċar illi l-konjugi Azzopardi kienu ilom konxji tal-fatt illi ma kienux qegħdin jotemporaw ruħhom mal-kuntratt tal-kirja. Illi llum il-ġurnata anke ai termini tal-emendi li kienu saru fl-artikolu 742 (3) msemmi aktar 'il fuq, teżisti ġurisprudenza ormai stabbilita fuq dan il-kunċett, fosthom ***Trasporti e Movimenti Terra Ltd vs Schembri Infrastructure Ltd*** *deċiża mil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-6 ta' Lulju 2020, fejn il-Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' ġurisdizzju tagħha għalkemm kien hemm klawsola arbitratli u ntqal kif ġej:*

"Il-Qorti tifhem illi, la darba s-soċjeta' intimata espremiet il-fatt illi kien hemm diverġenza u la darba naqqset milli tirreferi dina l-kwistjoni għall-arbitraġġ skond il-

ftehim, kienet hija stess illi kienet in vjolazzjoni tal-ftehim ta' arbitraġġ, u għalhekk is-soċjeta' rikorrenti kellha kull dritt illi, aktar minn ħames xhur wara l-aħħar korrispondenza tas-soċjeta' intimata, u wara li s-soċjeta' intimata ma għamlet xejn, nediet il-proċeduri odjerni.
Il-Qorti tosserva illi r-regoli huma hemm biex jiġu osservati u mhux abbużati – fil-każ odjern, is-soċjeta' intimata kellha obbligu illi tmexxi b'arbitraġġ in vista tal-oġġezzjonijiet illi hija ressqet u, la darba ma ressqet ebda arbitraġġ fi żmien raġjonevoli, ***hija għażlet illi ma tenforzax l-effetti tal-klawsola tal-esklussivita tal-arbitraġġ u kkonċediet lis-soċjeta' rikorrenti id-dritt illi tipproċedi bl-azzjoni odjerna****."*

7. Illi għaldaqstant, ġialadarba r-rikorrenti Azzopardi kienu konxji tan-nuqqasijiet, kien jinkombi wkoll fuqhom li jibdew proċeduri huma stess tal-Arbitraġġ biex il-vertenzi jiġu solvuti. Madanakollu, ir-rikorrenti Azzopardi m'għamlu xejn minn dan u minflokk injoraw kemm -il darba t-twissijiet tal-Awtorità esponenti;

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, sabiex l-Awtorità esponenti waslet għad-deċiżjoni tagħha, hija ħadet in konsiderazzjoni il-fatturi kollha relevanti, u dan kollu kif ser jiġi spjegat fil-mori ta' dawn il-proċeduri. Ma hemm xejn drakonjan fid-deċiżjoni tal-Awtorità, illi skont l-obbligi imposta fuqha mill-leġislatur ai termini tal-Kapitlu 563, hija assigurat li ma jibqax isiru abbużi fuq art li fl-aħħar mill-aħħar hija art tal-pubbliku Malti u Għawdxi. Jekk xejn l-Awtorità kienet tkun qed tiżbalja, u saħansitra tikser il-liġi, li kieku hija, la darba saret konxja minn dawn l-illegalitajiet kollha, ma ħaditx din id-deċiżjoni ta' żgumbrament wara li talbet lil konjugi Azzopardi diversi drabi sabiex jirregolaw ruħhom. Ċertament illi sensiela ta' illegalitajiet bħal dawn m' għandhomx jiġu premjati;

Għaldaqstant in vista tas-suespost, l-Awtorità esponenti titlob bir-rispett lil dana Onorabbli Tribunal sabiex:

1. Filwaqt li jilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari kollha jew in parte u/jew eċċezzjonijiet l-oħra miġjuba mill-Awtorità esponenti, jiċħad ir-rikors promotur.

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-Awtorita` intimata;

Ra li r-rikors tħalla għal-lum għal sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ġew notifikati b'ittra uffiċjali li permezz tagħha ntalbu jiżgombraw minn sit fi Triq il-Buskett, Rabat, Malta stante li kienu morużi fil-ħlas tal-kera, kienu qed jużaw is-sit għal skop differenti minn dak miftiehem u wkoll għaliex kienu qed jiksru l-kundizzjonijiet tal-ftehim li permezz tiegħu ngħataw din l-art b'kera.

Illi huma ħassewhom aggravati u ressqu l-appell odjern għaliex qed isostnu li l-proċedura adoperata mill-Awtorita` intimata hija waħda irrita u nulla stante li t-terminazzjoni tal-kirja kellha tiġi riferuta liċ-Ċentru tal-Arbitraġġ u dan ai termini ta' dak stipulat f'paragrafu 27 tal-kuntratt iffirmat bejniethom.[1]

It-Tribunal josserva illi għalkemm ir-rikorrenti adixxew lil dan it-Tribunal biex jisma' l-aggravju tagħhom, fl-istess nifs jikkontendu li dan it-Tribunal m'għandux kompetenza li jissindika l-vertenza.

Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, minkejja l-klawsoli arbitrali li jista' jkun hemm f'kuntratti fejn l-Awtorita` intimata hija parti fihom, kwalunkwe persuna li tħossha aggravata bi kwaluakwe deċiżjoni mogħtija fil-konfront tagħha għandha rimedju ta' appell quddiem dan it-Tribunal, u dan kif *del resto* jistipula l-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi għalhekk dan it-Tribunal iqis li r-rikorrenti għamlu tajjeb li ressqu r-rikors tagħhom quddiem dan it-Tribunal. Pero` min-naħa l-oħra jirriżulta illi l-aggravju tagħhom waqaf fuq il-lat proċedurali tal-kwistjoni mingħajr ma bl-ebda mod attakkaw il-mertu tad-deċiżjoni. Ċertament dan it-Tribunal ma jistax imur oltre dak imsemmi fir-rikors promutur u *di sua sponte* jindaga l-mertu meta lanqas biss talba għar-revoka tad-deċiżjoni meħuda ma hemm fir-rikors promutur.

U appuntu, permezz tat-tielet eċċezzjoni tagħha, l-Awtorita` intimata eċċepiet li r-rikors promutur huwa wieħed irritu u null stante li ma fih l-ebda talba skont kif titlob il-liġi u lanqas hemm kontestazzjoni tal-mertu tad-deċiżjoni ta' żgumbrament.

It-Tribunal josserva illi ai termini ta' artikolu 12 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta, min iħossu aggravat b'deċiżjoni ta' żgumbrament mill-Awtorita` intimata irid jippreżenta rikors quddiem dan it-Tribunal fejn fih jitlob li jiġi dikjarat li d-deċiżjoni hija waħda mingħajr bażi legali. Illi minn kif inhu redatt ir-rikors promutur, jirriżulta illi ma jissemma ebda aggravju fil-mertu tad-deċiżjoni ta' żgumbrament imma l-uniku aggravju huwa jekk l-Awtorita` intimata setgħetx tipproċedi b'ittra uffiċjali għall-iżgumbrament tagħhom mingħajr ma tieħu l-vertenza quddiem iċ-Ċentru tal-Arbitraġġ ta' Malta.

Illi fil-fehma tat-Tribunal, it-tweġiba għal din id-domanda hija fl-affermattiv. Il-liġi speċjali, u ċioe` l-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta,

[1] Dokument CD a fol. 5 *et sequitur*

telenka l-proċedura appożita li għandha tiġi segwita f'każ ta' żgumbrament u tara li jkun hemm il-kawteli kollha neċessarji. Illi għalhekk, fil-fehma tat-Tribunal, f'każ ta' żgumbrament l-Awtorita` intimata u min iħossu aggravat bid-deċiżjoni għandu jimxi mal-proċedura dettata mill-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta, ħaġa li evidentement ma saritx f'dan il-każ stante li ma ġiet imressqa ebda talba sabiex dan it-Tribunal jannulla d-deċiżjoni tal-Awtorita` intimata.

DECIDE

Għaldaqstant, għar-raġunijiet hawn fuq esposti qiegħed jilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-Awtorita` intimata u jiddikjara r-rikors promutur bħala wieħed irritu u null u għaldaqstant jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur