



MALTA

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

11 ta' Marzu 2021

Rikors Numru 88/2020

Lawrence Pavia u martu Georgina Pavia

Vs

Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Lawrence Pavia u Georgina Pavia** ipprezentat fs-26 ta' Ottubru 2020 li permezz tiegħu ppremettew is-segwentijiet:-

"1. Illi permezz ta' kuntratt iffirmit bejn l-esponenti u l-Awtorità tal-Artijiet intimata nhar it-8 ta' Ottubru, 2019, l-esponenti ħadu b'titolu ta' lokazzjoni s-sit u l-istrutturi li jinsabu fil-Marnisi Area limiti ta' Marsaxlokk (Tenement No. E268694) kif murija delineate bil-kulur aħmar fuq il-pjanta bin-numru ta' referenza P.D.298_66_A_2, annessa mal-istess kuntratt.

2. Illi permezz tal-applikazzjoni preventiva tagħhom magħmula mill-Perit Philip Mifsud u li ġgħib in-numru ta' referenza PLA1/2020/2299, l-esponenti talbu lill-Awtorità tal-Artijiet sabiex tagħti l-kunsens tagħha senjatament sabiex l-esponenti jkunu jistgħu jissottomettu l-applikazzjoni tagħhom ta' żvilupp ai termini ta' artikolu 71(4) tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp, Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan sabiex ikunu jistgħu jwettqu s-segwentijiet:

"rehabilitation of existing site include a proposed gate and the closing off of an opening in the existing rubble wall. Application includes the construction of an underground reservoir and a small timber structure to serve as a sanitary facility, the replacement of a roof of a pre-1967 structure and the utilisation of the same structure as an artist's studio".

3. Illi mal-imsemmija applikazzjoni l-esponenti annettew id-dokumentazzjoni kollha mitluba u neċessarja sabiex it-talba tagħhom tkun tista' tiġi proċessata u sussegwentament deċiża;

4. Illi permezz ta' ittra datata nhar id-9 ta' Ottubru, 2020 l-Awtorità appellata nfurmat lill-esponenti li t-talba tagħhom għall-kunsens tagħha ma kinitx qiegħda tiġi milqugħa abbażi ta' żewġ raġunijiet:

4.1. *“the proposed works are not compliant with the conditions of the current Agricultural Lease Agreement (qbiela) prevailing over the site”*

4.2. *“proposed gate will adversely affect third party rights of passage”*

5. *Illi l-esponenti jhossu hom aggravati minn din id-deċiżjoni u qegħdin jinterponu dan l-umli appell ai termini tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta, abbażi tas-segweni argumenti legali u fatti li fl-umli opinjoni tal-istess esponenti għandhom iwasslu lil dan it-Tribunal sabiex jilqa' l-appell odjern:*

L-ewwel Aggravju: Nuqqas ta' Motivazzjoni Xierqa

6. *Illi fl-ewwel lok jirriżulta evidentament li l-Awtorità appellata ma elaborat assolutament xejn dwar il-baži li wassluha sabiex tirrifjuta l-applikazzjoni tal-esponenti u dan fis-sens li minkejja li l-istess Awtorità tat żewġ raġunijiet li wassluha sabiex tasal għad-deċiżjoni finali tagħha, m'għamlet xejn sabiex tissostanzja kif waslet għal dawn il-konkluzjonijiet.*

7. *Illi l-Awtorità appellata ma tatx imqar spjegazzjoni bazika ta' għalfejn kien qed jitqies li l-applikazzjoni tal-esponenti hija bi ksur tal-kuntratt lokatizju u wisq anqas x'wassal lill-Awtorità tqis li hemm terzi li jgawdu dritt ta' passagg u li dan ser jiġi b'xi mod preġudikat jekk l-esponenti jwettqu l-iżvilupp minnhom propost.*

8. *Illi l-Awtorità esponenti naqset milli tagħti spjegazzjoni xierqa tal-konsiderazzjonijiet li wasslu sabiex tasal għall-konkluzjonijiet tagħha u dan kif ser jiġi elaborat aktar 'il quddiem, partikolarment fid-dawl li kull talba bħal dik odjerna għandha tiġi meqjusa skont iċ-ċirkostanzi u l-fattispecie partikolari.*

9. *Illi l-esponent għalhekk, jinsabu fil-posizzjoni diffikultuża fejn huma mcaħħda milli janalizzaw u possibbilment jikkritikaw il-mod u l-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-Awtorità appellata tasal għad-deċiżjoni tagħha. L-esponenti jistgħu biss, f'dan l-istadju, jiddikjaraw li huma aggravati bid-deċiżjoni tal-Awtorità u li ma jaqblux magħha iżda ma jistgħux ikollhom is-serħan il-moħħ neċessarju li l-Awtorità appellata daħlet fil-fatti specie u fiċ-ċirkostanzi kollha tal-każ in kwistjoni u wisq anqas li l-kunsiderazzjonijiet minnha magħmula kienu xierqa, relevanti u in ottemporanza mal-aħjar prassi amministrattiva!*

10. *Illi nonostante li l-Awtorità appellata m'hijiex entita' ġudizzjarja u għaldaqstant il-formalitajiet li wiehed isib f'deċiżjoni mogħtija minn tali entita', bħalma huwa dan l-Onorabbli Tribunal, mhumiex prezenti, dan ma jelimina xejn mill-kunċett li deċiżjoni ta' din ix-xorta, fejn wara kollox jeżisti dritt t'appell quddiem Tribunal u/jew Qrati Maltin, għandha tkun waħda li tagħti ċertezza u s-serħan il-moħħ li dak li qed jiġi deċiż qed isir wara li ġew ikkunsidrati l-fatti specie kollha prezenti fil-każ in kwistjoni u għaldaqstant għandha tkun studjata u motivata. Din il-motivazzjoni hija meħtieġa mhux biss għax hekk jirrikjedi l-prinċipju fundamentali tat-trasparenza u li entita' governattiva bħalma hija l-Awtorità appellata għandha tadempixxi, iżda wkoll sabiex l-esponenti setgħu jingħataw s-sodisfazzjon meħtieġ tar-raġunijiet li wasslu l-istess Awtorità tasal għad-deċiżjoni tagħha u biex fejn ma jaqblux ikunu jistgħu jappellaw. Huwa evidenti li dan is-sodisfazzjon minimu u serħan il-moħħ, id-deċiżjoni in kwistjoni ma tathiex.*

11. *Illi dan qed jingħad anki fid-dawl tal-fatt li l-Awtorità intimata naqset milli tindika liema parti tal-kirja agrikola l-esponenti kienu ser jiksru bit-talba tagħhom. Fil-fatt it-talba tal-esponenti ma tikser l-ebda kundizzjoni tal-kirja viġenti u dak propost mill-esponenti mhux ser iservi biex tiġi preġudikata l-art mikrija.*

12. *Il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) esprimiet ruħha dwar dan f' deċiżjoni mogħtija nhar it-12 ta' Jannar, 2004, fil-kawża fl-ismijiet*

“Max Zerafa vs Kummissjoni għall-Kontroll tal-Iżvilupp” fejn ingħad kif ġej: “... Il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar obligat, bħal kull Qorti, li teżamina l-aggravji tal-appellanti jew is-sottomissjonijiet tal-parti, tindika dwarhom u tagħti d-deċiżjoni tagħha, għaliex fuq kollox dak huwa l-iskop li huwa tenut li deċiżjoni għandha tkun motivata, u dan ukoll sabiex mhux biss il-ġustizzja ssir iżda tidher li qed issir. Dan huwa l-prinċipju li din il-Qorti dejjem imxiet bih u hekk hija obligata li tagħmel, u bl-istess prinċipji huwa marbut l-istess Bord.”

13. *Illi tali insejament kif applikat għall-Bord tal-Appell dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ċertament għandu japplika għall-Awtorità appellata u għall-proċess addottat mill-istess Awtorità fejn għal kull buon fini qiegħda f'posizzjoni li tiddeċiedi skont il-funzjonijiet mogħtija lilha skont il-liġi. Huwa lampanti l-fatt li l-esponenti lanqas biss jistgħu jkunu f'posizzjoni li jgħarblu l-konsiderazzjonijiet li wasslu l-Awtorità tasal għall-konklużjonijiet tagħha iżda qed ikollhom jistrieħu dwar x'seta' kkonvinċa lill-Awtorità appellata tasal għad-deċiżjoni tagħha;*

14. *In vista tas-suespost, l-esponenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbi Tribunal iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorità appellata u li minnha qiegħed isir dan l-appell, u jordna l-għotja tal-kunsens tal-istess Awtorità għat-talba tal-esponent;*

It-Tieni Aggravju: Nuqqas ta' Kunsiderazzjoni Xierqa tal-Pretiż Jedd ta' Passaġġ ta' Terzi

15. *Illi fid-deċiżjoni tagħha l-Awtorità sostniet li waħda mir-raġunijiet li fuqhom hija ċaħdet it-talba tal-esponenti kienet billi l-propost żvilupp u installazzjoni ta' xatba kien ser iwassal biex jiġu preġudikati d-drittijiet ta' passaġġ ta' terzi fuq l-imsemmija art.*

16. *Illi bid-dovut rispettt tali raġuni hija mhux biss skarna minn kwalsiasi motivazzjoni iżda hija addirittura waħda abbużiva u meħuda lil hinn mill-kunsiderazzjonijiet xierqa li kienu jmissu lill-Awtorità,*

17. *Illi qabelxejn id-deċiżjoni fiha nfisha ma tagħmel ebda referenza għal min huma t-terzi li suppost għandhom dan il-jedd ta' passaġġ u wisq anqas ma tidentifika minn fejn joriġina dan il-jedd u kif għandu jimpinġi fuq il-lokazzjoni kuntrattata mill-esponenti.*

18. *Illi di piu', u b'mod tassew sorprendenti, dan l-allegat jedd ta' passaġġ ma jiffigura mkien fuq il-kuntratt lokatizju li permezz tiegħu l-esponenti ngħataw it-titolu fuq l-art in kwistjoni.*

19. *Illi qari tal-kuntratt in kwistjoni ma jgħid imkien u fl-ebda klawżola li l-art hija soġġetta għal xi dritt ta' passaġġ ta' terzi u għalhekk hija tassew assurda l-pretensjoni li tali jedd - jedd tabilhaqq ta' terzi mhux magħrufa u arginat fuq sors okkult - għandu jservi biex ixekkel, jikkundizzjoni u jnaqqas it-tgawdija tal-esponenti fuq l-art lilhom mikrija!*

20. *Illi bid-dovut rispettt, kemm-il darba l-esponenti kien ser ikollhom l-lokazzjoni tagħhom soġġetta għad-drittijiet ta' passaġġ ta' terzi dan kellu jkun esplicitament imniżżel bħala kundizzjoni fil-kirja, b'dan li kieku dan kien il-każ allura l-esponenti ma kinux jidhlu għall-kirja sa mill-bidu!*

21. *Illi effettivament il-fatt li l-Awtorità qiegħda tikkundizzjona l-użu u t-tgawdija tal-esponenti fuq l-art lilhom mikrija minhabba pretiż jedd ta' terz mhux magħruf u jedd li mkien ma jirriżulta fil-kuntratt lokatizju ma jistax hliel isarraf fi ksur manifest tal-aktar obligu bażilari inkombenti fuq sid f'kuntratt ta' kera - ossia l-garanzija tal-paċifiku pussess u tgawdija tal-propjeta' mikrija!!*

22. Illi tabilhaqq, u hekk kif ser jirriżulta fil-mori tal-proċeduri, fil-mument li l-esponenti ffirmaw il-kuntratt lokatizju huma kienu ġew verbalment assigurati mill-uffiċjali fi hdan l-Awtorità li l-art mikrija ma kinitx ser tkun soġġetta għall-ebda dritt ta' passaġġ ta' terzi, b'dan li l-gabillotti fil-viċinanzi taż-żona kellhom biss jedd ta' passaġġ fuq porzjoni oħra adjaċenti tal-art iżda li ma kinitx mertu tal-kirja in kwistjoni.

23. Illi fil-fatt it-terzi li jokkupaw l-artijiet adjaċenti għal dik in kwistjoni għandhom dritt ta' passaġġ u aċċess għall-artijiet tagħhom tramite toroq pubbliċi u b'modalitajiet varji, b'dan li lanqas ma jista' qatt jiġi argumentat li l-jedd ta' passaġġ minn fuq l-art mikrija lill-esponenti hija l-unika modalita' t'aċċess eżistenti! Anzi dan huwa ferm 'il bogħod mir-realta'.

24. Illi għalhekk jidher li l-Awtorità mmotivat iċ-ċaħda tagħha tat-talba tal-esponenti abbażi ta' kunsiderazzjonijiet li ma kinux xierqa u li ma setgħu qatt iservu bħala raġunijiet validi għad-deċiżjoni in kwistjoni.

25. Illi anzi jingħad li f'korrispondenza li l-esponenti kellhom mal-legali tal-Awtorità kien saħansitra ġie lilhom ikkonfermat li ebda terz ma kellu jedd ta' passaġġ fuq l-art mikrija, u dan anki permezz ta' ittra mibgħuta mil-legali tal-Awtorità lill-esponenti u datata nhar il-5 ta' Mejju, 2020.

26. Illi għalhekk huwa aktar u aktar sorprendenti l-fatt li l-Awtorità spiċċat biex ċaħdet it-talba tal-esponenti abbażi ta' tali motivazzjoni!

It-Tielet Aggravju: Nuqqas ta' Kunsiderazzjoni Xierqa tal-Valur Storiku tas-Sit

27. Illi fl-aħħar jingħad li l-Awtorità ma kkunsidratx b'mod xieraq il-valur storiku u l-potenzjal li għandha l-art in kwistjoni, tant li l-esponenti jixtiequ li jinvestu f'tali art biex 'il quddiem din tkun tista' titgawda minn kulhadd, u din flok tibqa' żdingata bħala sempliċi sit fejn il-gabillotti tal-madwar jipparkeggjaw il-vetturi tagħhom!

28. Illi dan qed jingħad għax bl-iżvilupp propost mill-esponenti huma kienu sejrjn jinvestu eluf ta' Ewro biex itejbu ambjenti ta' valur storiku, inkluż strutturi mibnija fi żminijiet it-Tieni Gwerra Dinjija, u dan minflok tali siti ta' patrimonju nazzjonali jinżammu fi stat dilapitat u abbandunat - ossia xejn aktar minn parkegg għat-trakkijiet!

29. Illi jidher li minn dan kollu l-Awtorità ma kkunsidrat xejn u waqfet billi ċaħdet it-talba tal-esponent abbażi ta' kunsiderazzjonijiet mhux motivati u msejsa fuq raġunijiet li ma jsibu ebda comfort fattwali jew legali - u dan hekk kif spjegat aktar 'il fuq.

30. Illi għalhekk ukoll l-esponenti jhossuhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Awtorità u jemmnu li konsiderazzjoni aktar xierqa tat-talba tagħhom kellha tintlaqa' anki abbażi ta' dak hawn sottomess.

Konklużjoni

Għaldaqstant, l-esponenti filwaqt li jinterponu dan l-umli appell mid-deċiżjoni tal-Awtorità appellata kif fuq premiss, u filwaqt li jirriservaw li jressqu l-provi tagħhom in sostenn ta' dan l-appell jitolbu umilment li dan l-Onorabbli Tribunal jogħgħbu jhassar, jirrevoka u/jew jirrevedi d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet datata d-9 ta' Ottubru 2020 u tordna l-kunsens tal-Awtorità tal-Artijiet għall-applikazzjoni b'referenza numru PLA1/2020/2299 u/jew tagħti dawk il-provvedimenti kollha neċessarji fiċ-ċirkostanzi bl-ispejjeż kontra l-Awtorità appellata."

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** datata 17 ta' Novembru 2020 li permezz tagħha eċċepiet is-segwent:-

“

1. *Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell ta' Lawrence Pavia K.I 552459M u martu Georgina Pavia K.I 218660M*
2. *Illi r-rikorrenti għandhom titlu ta' lokazzjoni għal 15-il sena b'valur ta' tlett mija u mitt euro fis-sena (€3,100), b'reviżjoni skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni jew b'għaxra fil-mija (10%), skont liema jkun oghla kull hames snin; skont id-dokument anness u mmarkat **Dok A**, kif ukoll skont il-kundizzjoni tal-kirja, dokument anness u mmarkat **Dok B***
3. *Illi din il-lokazzjoni giet assenjata permezz ta' sejha għall-offerti għall-kiri tal-fon suċitat, Avviż Nru143, datat tmax (12) ta' Lulju elfejn u dsatax (2019), dokument anness u mmarkat **Dok Ċ***
4. *Illi r-rikorrenti applikaw permezz ta' PLA1/2020/2299 biex ai termini ta' Artiklu 71(4) ta' Kapitlu 552 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-sit inkwistjoni jsir fuqu 'Proposed rehabilitation of existing site including proposed gate and closing of an opening in the existing rubble wall;*
5. *Illi l-Awtorità tal-Artijiet irrifjutat din l-applikazzjoni a baži ta'*
 - a. *The Proposed works are not compliant with the conditions of the current Agricultural Lease Agreement (qbiela) prevailing over the sire*
 - b. *Proposed Gate will adversely affect third party right*
6. *Illi r-rikorrent hasso aggravat b'din id-deċiżjoni u interpona dan l-Appell*
7. *Illi bid-dovut rispettt l-Awtorità tal-Artijiet ma taqbilx ma' dan l-Appell minhabba is-sussewenti raġunijiet :-*

Raġunijiet biex jiġi miċhud l-Appell

- I. *Illi Artikolu 7(2) (c) tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha ċar illi sta għall-Awtorità tal-Artijiet biex "tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika" u għaldaqstant l-Awtorità kienet fid-drittijiet pjeni tagħha li tiehu tali deċiżjoni*

L-Ewwel Aggravju : Nuqqas ta' Motivazzjoni Xierqa

- II. *Illi in oltre fl-istess deċiżjoni tagħha l-Awtorità tat raġuni skont il-prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, "the duty to give reasons" u sejsset id-deċiżjoni tagħha fuq żewġ raġunijiet;*

It-Tieni Aggravju : Nuqqas ta' Konsiderazzjoni Xierqa tal-Pretiż Jedd ta; Passaġġ ta' Terzi

- III. *Illi l-Jedd ta' Passaġġ ta' Terzi qiegħed imsemmi b'mod ċar fl-Avviż Numru 143, immarkat **Dok Ċ**, publikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-tmax ta' Lulju elfejn u dsatax, u li a baži tagħha ir-rikorrenti issottomettew l-offerta tagħhom, li jgħid hekk*

'Dan is-sit huwa soġġett għad-dritt ta' passaġġ a favur ta' propjeta adjaċenti. Kwalunkwe żvillupp i jsir fuq is-sit irid jiġi approvat minn qabel mill-Awtorità tal-Artijiet'

- IV. *Illi r-rikorrenti, iffirmaw dikjarazzjoni, hawn annessa **Dok A**, li biha iddikjaraw 'li jafu bil-kundizzjoni attwali tal-fond'*

Eċċezzjonijiet ulterjuri

- V. *Illi l-Awtorita tinnota li r-rikorrenti qed jeċepixxu ksur tal-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' lokazzjoni mill-Awtorità, minhabba li qed jingħad li qed jinkiser il-paċifiku pussess*
- VI. *Illi l-Awtorità teċepixxi li din l-eċċezzjoni tista' tinstema quddiem dan l-Onorabbli Tribunal stante li l-kuntratt ta' lokazzjoni nnifsu jirregola kwalunkwe tilwima fuq il-kundizzjonijiet tal-kuntratt a bażi ta' Klawnsola tlieta u għoxrin (23) tal-kuntratt ta' lokazzjoni, **Dok B**, fejn gie stipulat li :
'Kull tilwima, kontroversja jew talba li toħroġ jew li għandha x'taqsam ma'dan il-kuntratt jew jsur, terminazzjoni jew invalidita; ta' dan il-kuntratt għandha tiġi deċiża permezz ta' proċedimenti ta' arbitraġġ skont it-Taqsima IV Arbitraġġ Domestiku tal-Att dwar –Arbitraġġ ta' Malta u r-Regoli tal-Arbitraġġ taċ-Centru tal-Arbitraġġ ta' Malta kif inhu fis-sehħ*
- VII. *Illi inoltre Klawnsola 6 tal-Kuntratt ta' lokazzjoni tistipula li
Kwalunkwe żvillupp li jsir fuq is-sit irid jiġi approvat minn qabel mill-Awtorità tal-Artijiet
Illi dan ifisser li filwaqt li kerrej huwa obligat li ifittex l-Approvazzjoni tal-Awtorità tal-Artijiet, l-Awtorità tal-Artijiet minn naħa l-oħra mhijiex obligata li taċċetta tali applikazzjoni, imma meta tirrifjuta dawn l-applikazzjonijiet tkun qed taġġixxi skont id-drittijiet u l-obbligi tagħha*
- VIII. *Illi l-esponenti Awtorità tiriserva d-dritt li tippreżenta' raġunijiet oħra waqt is-smiġħ ta dan l-Appell*

Għaldaqstant għar-raġunijiet elenkati hawn fuq, l-esponenti Awtorita titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jiċċad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrenti, filwaqt li jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet.”

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' t-trattazzjoni dwar l-eċċezzjoni mmarkata bin-numru VI fir-risposta tal-Awtorità intimata;

Ra li r-rikors thalla għal-lum għal sentenza preliminari.

Kunsiderazzjonijiet Preliminari:

Illi r-rikorrenti hassewhom aggravati b'deċiżjoni kif kontenuta f'ittra datata 9 ta' Ottubru 2020 li permezz tagħha ġew infurmati li l-applikazzjoni tagħhom għal “*proposed rehabilitation of existing site including proposed gate and closing of an opening in the existing rubble wall*” kienet qiegħda tiġi rifjutata minhabba s-segweni raġunijiet, u ċioe`:

- *the proposed works are not compliant with the conditions of the current Agricultural Lease Agreement (qbiela) prevailing over the site*
- *Proposed gate will adversely affect third party rights of passage.*

Illi mill-atti jirriżulta illi fit-8 ta' Ottubru 2019 ir-rikorrenti kienu ġew konċessi kirja mingħand l-Awtorità intimata ta' sit u strutturi fil-Marnisi Area, limiti ta' Marsaxlokk. Illi wara li hađu l-imsemmija kirja, ir-rikorrenti talbu l-approvazzjoni tal-Awtorità intimata sabiex ikunu jistgħu jissottomettu applikazzjoni mal-Awtorità ta' l-Ippjanar fejn kienu qegħdin jipproponu li jinstallaw xatba, jagħlqu fetha eżistenti f'ħajt tas-sejġieħ u wkoll jibnu ġieġja u struttura żgħira tal-injam bħala faċilità sanitarja. In oltre talbu wkoll sabiex jibdlu saqaf ta' struttura li kienet eżistenti qabel l-1967 u jutilizzaw l-istess struttura bħala *studio* ta' artist.

Illi minn qari tal-iskrittura ffirmata bejn il-partijiet u esebita bhala Dokument B a fol. 20 tal-proċess jirriżulta illi l-istess partijiet qablu illi kull tilwim, kontrovesja jew talba li toħroġ jew li għandha x'taqsam mal-istess kuntratt, jew il-ksur, terminazzjoni jew invalidità tal-istess kuntratt, għandha tiġi deċiża permezz ta' proċedimenti ta' arbitraġġ. Kien għalhekk li l-Awtorità intimata f'eċċezzjoni ulterjuri għamlet referenza għal din il-klawsola arbitrali. Madankollu minn qari tal-istess eċċezzjoni jirriżulta li hemm xi ftit tal-konfużjoni. Din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi riportata hawn taħt ai fini ta' kjarezza:

“Eċċezzjonijiet ulterjuri

V. Illi l-Awtorità tinnotta li r-rikorrenti qed jeċċepixxu ksur tal-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' lokazzjoni mill-Awtorità, minhabba li qed jinghad li qed jinkiser il-paċifiku pussess

*VI. Illi l-Awtorità teċċepixxi li din l-eċċezzjoni tista' tinstema' quddiem dan l-Onorabbli Tribunal stante li l-kuntratt ta' lokazzjoni innifsu jirregola kwalunkwe tilwima fuq il-kundizzjonijiet tal-kuntratt a bażi ta' Klawsola tlieta u għoxrin (23) tal-kuntratt ta' lokazzjoni, **Dok B**, fejn ġie stipulat li: ‘Kull tilwima, kontroversja jew talba li toħroġ jew li għandha x'taqsam ma' dan il-kuntratt jew ksur, terminazzjoni jew invalidità ta' dan il-kuntratt għandha tiġi deċiża permezz ta' proċedimenti ta' arbitraġġ skont it-Taqsima IV Arbitraġġ Domestiku tal-Att dwar l-Arbitraġġ ta' Malta u r-Regoli tal-Arbitraġġ taċ-Ċentru tal-Arbitraġġ ta' Malta kif inhu fis-sehħ.’”*

Illi għalhekk jirriżulta illi f'nifs wieħed l-Awtorità tgħid li “*din l-eċċezzjoni tista' tinstema' quddiem dan l-Onorabbli Tribunal*” u fl-istess nifs tiċċita l-klawsola arbitrali. Illi dak li jista' jaħseb li ġara t-Tribunal huwa li kien hemm *lapsus calamari* u fil-fatt l-Awtorità intimata riedet teċċepixxi n-nuqqas ta' ġurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal. Dan fil-fatt joħroġ mit-trattazzjoni tal-istess eċċezzjoni.

Illi għalhekk it-Tribunal issa se jgħaddi biex jeżamina jekk effettivament il-pendenza odjerna għandhiex tiġi deċiża minn dan it-Tribunal jew inkella mill-arbitraġġ.

Illi ai termini tal-artikolu 57 tal-Kapitol 563 tal-Liġijiet ta' Malta, kull persuna li tħossha aggravata minn deċiżjoni tal-Awtorità intimata tista' tirrikorri quddiem dan it-Tribunal u titlob biex l-istess deċiżjoni tiġi riveduta. Fil-fatt, ir-rikorrenti, fid-deċiżjoni appellata ġew infurmati b'dan id-dritt. Id-difensur tagħhom issottometta li ladarba kienet l-istess Awtorità intimata li dderiġiet lir-rikorrenti jirrikorru quddiem dan it-Tribunal, allura kienet qiegħda tirrinunzja għall-effetti tal-klawsola arbitrali.

Min-naħa l-oħra, l-Awtorità intimata saħqet illi fiċ-ċirkostanzi, ladarba hemm skrittura bejn il-partijiet li tirregola r-relazzjoni lokatizja tagħhom, f'liema skrittura hemm maqbul li kwalunkwe tilwima trid tiġi riferuta liċ-Ċentru ta' l-Arbitraġġ, allura dan it-Tribunal m'għandux kompetenza li jiehu konjizzjoni tal-pendenza odjerna.

Ikkunsidra:

Illi l-kwistjoni posta quddiem dan it-Tribunal huwa jekk minkejja li l-partijiet ftehm fuq klawsola arbitrali biex tiġi deċiża kwalunkwe tilwima bejniethom, dan it-Tribunal huwiex xorta kompetenti biex jisma' u jiddeċiedi l-kwistjoni odjerna xprunata minn deċiżjoni amministrattiva.

Illi fil-każ preżenti jirriżulta illi kienet l-istess Awtorità intimata li għarrfet lir-rikorrenti li għandhom dritt jirrikorru quddiem dan it-Tribunal. Jekk dan kienx żball amministrattiv jew le dan it-Tribunal ma jistax jgħid. Madankollu issa li ġie intavolat dan ir-rikors, it-Tribunal irid jeżamina jekk jistax ikompli jisimgħu u jiddeċidih.

Illi jibda biex jingħad illi ai termini tal-artikolu 742 (3) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili ***“Il-ġurisdizzjoni tal-qorti ta' kompetenza ċivili mhijiex eskluża 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.”***

Illi huwa għaqli li dan it-Tribunal jagħmel referenza għall-Att dwar l-Arbitraġġ liema Att, f'artikolu 15, u preċiżament sub-artikoli (3) u (4), jistipula s-segwenti:

“(3) Minkejja kull dispożizzjoni li hemm fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jekk parti fi ftehim ta' arbitraġġ, jew xi persuna li tagħmel it-talba permezz jew bis-setgħa tal-parti, tibda xi proċedimenti legali f'qorti kontra kull parti oħra fil-ftehim ta' arbitraġġ jew xi persuna li tagħmel it-talba permezz jew bis-setgħa ta' dik il-parti, dwar kull haġa miftehma li tiġi riferita għall-arbitraġġ, kull parti f'dawk il-proċedimenti legali tista' f'kull żmien qabel ma tressaq xi eċċezzjonijiet jew tmexxi mod ieħor fil-proċedimenti, titlob lil dik il-qorti li twaqqaf il-proċedimenti, u dik il-qorti jew imħallef tagħha, kemm-il darba ma jkunx sodisfatt li l-ftehim ta' arbitraġġ ikun sar inoperattiv jew ma jistax jitkompla, għandha tordna li jitwaqqfu l-proċedimenti. Rikors jista' jsir minkejja li l-kwistjoni għandha tiġi riferita lill-arbitraġġ biss wara li jiġu eżawriti proċeduri oħra ta' riżoluzzjoni ta' kwistjonijiet.

(4) Meta l-proċedimenti kif hemm imsemmija fis-subartikolu (3) ikunu nġiebu quddiem qorti, proċedimenti ta' arbitraġġ jistgħu jinbdew jew jitkomplew: iżda t-tribunal tal-arbitraġġ m'għandu jiehu ebda passi fl-arbitraġġ sakemm ma l-Qorti tiddeċiedi dwar ir-rikors ħlief f'każijiet meta nuqqas li jingħata rimedju jirriżulta fi ħsara irreparabbli għal xi parti fil-proċedimenti tal-arbitraġġ. Mad-deċiżjoni tal-Qorti, li għandha tiġi notifikata lit-tribunal tal-arbitraġġ mir-rikorrent, it-tribunal tal-arbitraġġ għandu jkun marbut bid-deċiżjoni tal-Qorti dwar kwistjonijiet involuti fir-rikors u għandu jagħxi skont hekk.”

Dan ifisser illi l-mod kif l-Awtorità intimata intavolat l-eċċezzjoni tagħha dwar in-nuqqas ta' ġurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal huwa wiehed irregolari. U dan għaliex qabel ma ressqet kwalunkwe eċċezzjoni oħra, l-istess Awtorità riedet titlob, permezz ta' rikors, lil dan it-Tribunal iwaqqaf il-proċedimenti. Evidentement dan ma sarx għaliex l-Awtorità intimata pprezentat l-eċċezzjonijiet tagħha regolarment, u kien biss permezz ta' “eċċezzjoni ulterjuri” fir-risposta tagħha li eċċepiet, anke jekk mhux b'mod daqshekk ċar, in-nuqqas ta' ġurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal.

Illi għalhekk, siccome` l-Awtorità intimata, ma mxietx ma' dak stipulat f'artikolu 15 tal-Kapitolu 387 tal-Liġijiet ta' Malta, it-Tribunal huwa tal-fehma illi għandu ġurisdizzjoni jkompli jisma' l-appell odjern.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premissi, qiegħed jiċċhad l-eċċezzjoni enumerata VI rigwardanti n-nuqqas ta' ġurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal u jordna t-tkomplija tas-smiġh tal-kawża.

Spejjeż ta' din is-sentenza a karigu tal-Awtorità intimata.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur