Qorti tal-Maġistrati (Għawdex)
Ġurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Ġenerali

Maġistrat Dottor Brigitte Sultana LL.D., LL.M (Cardiff) Adv. Trib. Eccl. Melit.

Illum, il-Ġimgħa, 8 ta' Lulju 2022

Rikors Ġuramentat numru:- 62/2021BS

Alfred u Pelagia konjuġi Galea

vs

L-Awtorita Ta' l-Artijiet

Il-Qorti;

Rat ir-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-partijeit. 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 ghandu jkun pagabbli u dan ad opera ta' perit nominant kif imsemmi fil-konċessjoni oriġinali.

10. Illi dan ir-rikors ġuramentat qed isir miz-zewgt 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.

Rat ir-risposta guramentata tal-Kap Ezekuttiv Robert Vella f'isem l-Awtroita' ta' l-Artijiet illi eccepixxa:

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 preżentement diġa' jeżisti kont mhux imħallas dovut lill-Automated Revenue Managements Services Limited.

7. 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-inkopetenza 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-Revizjoni 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' Marzi tal-elfejn u dsatax, u għalhekk kwalunkwe revizjoni ta' din id-deċizjoni amministrattiva tinsab preskritta skont il-liġi;

ii. **Eċċezzjoni ulterjuri**

Illi kwalunkwe revizjoni 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.

Rat illi fl-udjenza tat-3 ta' Diċembru 2021 il-Qorti ħalliet il-kawża sabiex l-Awtorita' ta' l-Artijiet tressaq il-provi tagħha dwar l-eċċezzjoni preliminari tal-inkompetenza ta' din il-Qorti.

Rat illi fl-udjenza tat-18 ta' Marzu 2022 l-Awtorita' ta' l-Artijiet iddikjarat illi fir-rigward tal-eċċezzjoni dwar l-inkompetenza ta' din il-Qorti, din l-eċċezzjoni hija msejsa fuq l-Artikolu 7 tal-Kap 490 tal-Liġijiet ta' Malta u cioe li kull att li jsir jew deċiżjoni li sseħħ mill-Awtorita' tal-Artijiet għandha tiġi riveduta u taqa' taħt il-kompetenza tat-Tribunal tar-Reviżjoni Amministrattiva.

Rat illi l-Qorti ħalliet il-kawża għat-trattazzjoni orali dwar l-eċċezzjoni tal-inkompetenza.

Semgħet it-trattazzjoni da parti tal-atturi waqt illi l-konvenuti baqgħu ma dehrux għas-seduta li fiha saret it-trattazzjoni.

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza għal lum limitatament dwar l-eċċezzjoni preliminari tal-inkomptenza tal-Qorti kif sollevata mill-Awtorita' konvenuta.

Ikkunsidrat

Mill-provi jirriżulta li b'kuntratt tat-3 ta' Diċembru 1960 fl-atti tan-Nutar Dottor John Busuttil, l-art magħrufa 'Tal-Ħamri' tal-kejl ċirka seba' sigħan kejla u nofs ġiet konċessa b'titolu ta' ċens perpetwu rivedibbli. Iċ-ċens pagabbli kien fl-ammont ta' Lm19.15s 1d fis-sena pagabbli b'lura kull 15 t'Awwissu. Fuq dan l-att ġie pattwit illi ċ-ċens kellu jiġi rivedut kull 50 sena billi l-art, eskluż il-benefikati fuqha, tiġi stmata minn perit u ċ-ċens jiġi rivedut skont l-awment fl-istima tal-istess perit.

Permezz ta' kuntratt tal-1 ta' Ġunju 1979 fl-atti tan-Nutar Emanuel George Cefai, l-atturi akkwistaw mingħand Victor Bajada u Joseph Cassar l-appartament numru tnax (12), drabi oħra numru (2), Belvedere Court, Triq il-Ħamri, Għajnsielem, Għawdex. Fuq dan l-att il-fond ġie deskritt bħala soġġett għal ħlas taċ-ċens fl-ammont ta' Lm 1.59c 2m pagabbli lill-Knisja Parrokkjali Bażilika ta' San Ġorġ, Victoria, Għawdex

Iċ-ċens illum għadda għand l-Awtorita' tal-Artijiet.

L-atturi tkellmu mal-Awtorita' konvenuta sabiex issir ir-reviżjoni taċ-ċens hekk kif pattwit. L-atturi jilmentaw mill-fatt illi r-reviżjoni saret mingħajr ma saret stima peritali tal-fond. B'ittra tat-22 ta' Marzu 2019 l-Awtorita' konvenuta avżat lill-atturi illi ċ-ċens ġie awmentat għal €3000 fis-sena.

L-attur osserva li waqt li fil-kuntratt oriġinali hemm imniżżel illi ċ-ċens huwa perpetwu u rivedibbli kull 50 sena, fil-kuntratt t'akkwist tal-atturi jingħad biss illi ċ-ċens huwa perpetwu. In oltre, skont il-kuntratt oriġinali r-reviżjoni kellha ssir mingħajr ma jittieħed kont tal-benefikati fuq l-art.

L-Awtorita' konvenuta waqfet taċċetta l-ħlas taċ-ċens fis-sena 2009.

Ikkunsidrat

Il-konvenuti jakkampaw l-eċċezzjoni preliminiari dwar l-inkompetenza ta' din il-Qorti fuq l-Artikolu 7 tal-Kap 490 tal-Liġijiet ta' Malta. Id-disposizzjoni taqra hekk:

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

Fir-risposta ġuramentata tagħhom il-konvenuti jargumentaw illi r-reviżjoni taċ-ċens saret abbażi tal-Artikolu 79 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Din id-disposizzjoni tittratta l-istima li għandha titħejja minn perit imqabbad mill-Awtorita' konvenuta. In tant, il-Qorti tosserva illi fl-ittra tat-22 ta' Marzu 2019 li l-Awtorita' konvenuta bgħatet lill-atturi, ingħad testwalment illi "*Din ir-reviżjoni qiegħda sseħħ a bażi tal-kuntratt tan-Nutar John Busuttil datat 3 ta' Diċembru 1960.*"

L-Artikolu 7 tal-Kap 490 jagħti lit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva ġurisdizzjoni sabiex jirrevedi atti amministrattivi sia dwar punti ta' liġi u kif ukoll dwar punti ta' fatt. M'hemmx dubju illi l-kwistjoni dwar jekk ġietx segwita o meno l-proċedura stabbilita' mil-liġi in kwantu si tratta dwar l-istima peritali u d-debiti kalkoli relattivi għar-reviżjoni, hija kwistjoni ta' punt ta' dritt. Mill-band l-oħra jekk tali reviżjoni hijiex in linea ma' dak pattwit fil-kuntratt oriġinali u f'dak sussegwenti, hija kwistjoni ta' fatti.

It-talba tal-attur hija sabiex din il-Qorti tagħmel reviżjoni taċ-ċens u sussegwentement tistabbilixxi l-ammont tal-awment. Sabiex tagħmel dan il-Qorti trid tabilħaqq tissostitwixxi ruħha għall-Awtorita' konvenuta li bi dritt hija l-Awtorita' mogħnija bis-seta' li tagħmel tali reviżjoni in kwantu artijiet tal-Gvern. In oltre, sabiex twettaq dan l-eżerċizzju l-Qorti trid tabilħadd tissindika d-deċiżjoni tal-Awtorita' konvenuta. Il-Qorti tqis illi dak illi qiegħed jitlob l-attur, jew aħjar il-finalita' tat-talba tiegħu hija li tiġi annullata' d-deċiżjoni tal-Awtorita'. Qiegħed jingħad dan għar-raġuni li l-Qorti mhijiex qegħda tiġi mitluba sabiex *sic et simpliceter* tara jekk ġietx segwita l-proċedura stabbilita' bil-liġi iżda qiegħda tiġi mitluba tiffissa l-ammont tal-awment. Tqis għalhekk illi fl-aħħar mill-aħħar il-Qorti qegħda

tiġi mitluba tirrevedi d-deċiżjoni tal-Awtorita'. Fid-dawl ta' dak illi qiegħed jiġi mitlub u ta' dak illi huwa fil-mira tal-attur, il-Qorti tqis illi mhijiex adita bil-kompetenza sabiex tissindika d-deċiżjoni tal-Awtorita' konvenuta. Din il-kompetenza hija fdata esklussivament f'idejn it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva.

Decide

Għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi, din il-Qorti qegħda tilqa' l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-konvenuti u tiddikjara li m'għandiex is-seta' li tiddeċiedi dwar it-talbiet attriċi kif ifformolati. Konsegwentment il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-bqija tat-talbiet u tal-eċċezzjonijiet.

Tordna li din il-kawza tigi assenjata lit-Tribunal ta' Revizzjoni Amministrattiva.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom ikunu a karigu tal-atturi.

(ft) Dr. Brigitte Sultana
Magistrat

(ft) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur