MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

16 ta' Mejju, 2023

Rikors Numru 23/2023

Emanuel Agius

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Emanuel Agius** ippreżentat fit-22 ta' Frar, 2023, li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:-

Illi huwa inkwilin tal-fond Nru.2, Triq l-Aħħar Ħbit mit-Torok, Żejtun, ŻTN1726, ġja' Triq Bormla, permezz ta' kuntratt ta' kiri kummerċjali hawn anness u markat Dok. EA1 magħmul bejn l-esponent u l-Awtorita' intimata datat 22 ta' Marzu 2018.

Illi l-esponent applika għall-kunsens tal-Awtorita' intimata sabiex ikun jista' jissottometti development planning application mal-Awtorita' tal-Ippjanar, skond l-annessa applikazzjoni għal tali kunsens hawn annessa u markata Dok. EA2, li l-Awtorita' intimata ikkonfermat li rċevitha.

Illi l-Awtorita' intimata ċaħdet dan il-permess skond l-annessa ittra hawn annessa u markata Dok. EA3 datata 26 ta' Jannar 2023 u notifikata lill-esponent fl-4 ta' Frar 2023, a bażi, skond hi, li "the current contract of lease does not allow any major alterations and/or extensions to the property".

Illi l-Awtorita' intimata tat id-deċiżjoni tagħha mingħajr ma qabel ikkomunikat mal-esponent dwar l-applikazzjoni tiegħu u mingħajr ma għamlet l-ebda spezzjoni fuq il-fond in kwistjoni kif kellha dritt tagħmel skond il-klawsola 5 tal-kuntratt tal-kiri Dok. EA1.

Illi d-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata hija erronjament bażata fuq l-allegazzjoni illi l-kuntratt tal-kirja ma jippermettix major alterations u/jew estensjonijiet fil-fond. Illi, għall-kuntrarju, il-kuntratt tal-kiri jippermetti li jsiru dawn ix-xogħlijiet. L-unika kundizzjoni hija dik espressa skond il-klawsola 5 tal-kuntratt tal-kiri, Dok. EA1, u ċioe' dik li jieħu l-permess mingħand l-Awtorita' intimata li għandha d-dritt tagħmel spezzjoni qabel ma tagħti d-deċiżjoni tagħha.

Illi mill-anness rapport tal-perit Jason Zammit hawn anness u market Dok. EA4 jirriżulta illi partijiet tal-fond huma beyond repair u perikolużi. Għalhekk għandhom isiru x-xogħlijiet rikjesti. Din hija responsabilita' kbira ħafna li l-esponent ma jistax jibqa' jerfagħha hu jekk l-Awtorita' intimata tibqa' tirrifjuta l-permess tagħha.

Illi l-estensjoni imsemmija fl-istess rapport tinkludi żewġt ikmamar żgħar u serra (greenhouse) żgħira. Il-kmamar żgħar jikkonsistu waħda bħala agricultural store fejn jinżammu l-għodda neċessarji għall-għalqa li hija parti mill-fond u l-oħra bħala garage neċessarju għall-operat kummerċjali tal-esponent bħala inkwilin. Fil-fatt il-kirja tal-fond in kwistjoni hija kummerċjali. Is-serra żgħira hija neċessarja għall-prodotti veġetali (herbal products).

Għalhekk l-esponent joġġezzjona għad-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata.

Għaldaqstant l-esponent jitlob umilment li dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu jirrevoka u jħassar id-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata datata 26 ta' Jannar 2023 u jordna lill-istess Awtorita' intimata tagħti l-permess lill-esponent fi żmien hekk stabbilit minn dan l-Onorabbli Tribunal sabiex l-esponent ikun jista' jissottomentti development planning application mal-Awtorita' tal-Ippjanar, bl-ispejjeż kontra l-Awtorita' intimata.

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fl-14 ta' Marzu, 2023, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell ta' Emanuel Agius*
2. *Illi l-appellanti qed jappellaw minn deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet illi permezz tagħha irrifjutat l-applikazzjoni tal-appellant bin-numru PLA1/2022/3177 sabiex issir 'proposed extension to pre-1967 dwelling and construction of a street level garage and agricultural stores and two balconies.. Proposal consists also of demolition of existing bathroom'*
3. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet ċaħdet din l-applikazzjoni billi 'current contract of lease does not allow any major alterations and/or extensions to the property';*
4. *Illi r-rikorrenti ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni u għalhekk intavola dan l-appel;*
5. *Illi l-Awtorita' tal-Appella tirrileva dawn is-segwenti punti b'risposta għall-Appell tar-Rikorrent:-*

Elenku ta' Punti fuq l-Aggravji tal-Appell

Eċċezjoni Preliminari

I. *Illi l-Awtorita' intimata teċċepixxi l-inkompetenza ta' dan it-Tribunal illi jisma u jiddeċiedi fuq il-każ odjern stante li l-kuntratt ta' kiri bejn il-partijiet datat 22 ta' Marzu 2018, jirregola li tilwimiet li joriġinaw mill-kuntratt innifsu għandhom jiġu deċiżi permezz ta' proċedimenti tal-*

Arbitraġġ skont il-Att dwar l-Arbitraġġ ta' Malta u skont ir-regoli tal-Arbitraġġ taċ-Ċentru dwar l-Arbitraġġ ta' Malta.

Eċċezzjonijiet ulterjuri

Illi issa l-Awtorita' Intimata , bla preġudizzju għall-eċċezzjoni preliminari, tissenjala s-segwenti eċċezzjonijiet ulterjuri

II. *Illi t-talba tal-appellant għandha tiġi miċħuda stante li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita' hija waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza liema deċiżjoni ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti.*

III. *Illi r-rikorrenti ai termini ta' klawsola 1(b) tal-kuntratt sureferit, stante li jagħmel pagamenti kull sitt xhur għall-ħlas tal-kera, intrabat b' kuntratt ta' kirja li mhijiex residenzjali.*

IV. *Illi b'dak li qed jissuġġerixxi għalhekk , kieku l-applikazzjoni kellha tiġi aċċettata, kien ser isir ksur tal-kuntratt;*

V. *Illi inolte Klawsola 6 tal-kuntratt ta' kiri jistipula b'mod ċar li m'huwiex permessibli l-ebda tibdil fuq il-fond u l-fond ma jistax jintuża għall-ebda skop ieħor ħlief għal dak li nkera.*

VI. *Illi l-Awtorita qed tirriserva argumenti u provi ulterjuri*

VII. *Illi għalhekk m'hemm l-ebda raġuni għala dan l-Appell għandu jintlaqa'*

Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onoroabbli Tribunal , u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smigħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet u tiċħad dan l-appell;

Salv kull provediment li dan l-Onorabbli Tribunal jidhirlu xieraq

Ra d-dokumenti ppreżentati mar-rikors promutur;

Ra illi peress li l-eċċezzjoni preliminari mqajjma mill-Awtorita` intimata tolqot il-kompetenza ta' dan it-Tribunal, ġie ordnat li din tiġi trattata u deċiża qabel it-Tribunal jisma' l-provi fil-mertu;

Sema' t-trattazzjoni dwar l-istess eċċezzjoni;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 26 ta' Jannar, 2023, li permezz tagħha ġie mgħarraf illi l-applikazzjoni tiegħu għal *proposed extension to existing pre 1967 dwelling, including construction of a street level garage and agricultural stores and two bathroms and demolition of existing bathroom* kienet ġiet rifjutata peress li l-kuntratt tal-kera ma kienx jippermetti alterazzjonijiet maġġuri u/jew estensjonijiet tal-proprjeta`.[1]

[1] Dokument EA3 a fol. 25

Illi l-Awtorita` intimata eċċepiet li dan it-Tribunal mhux kompetenti jisma' u jiddeċiedi din il-vertenza peress li l-kuntratt ta' kiri bejnha u bejn ir-rikorrent datat 22 ta' Marzu, 2018, jistipula illi tilwimiet li joriġinaw mill-kuntratt innifsu għandhom jiġu deċiżi permezz ta' proċedimenti tal-Arbitraġġ skont l-Att Dwar l-Arbitraġġ ta' Malta u skont ir-regoli tal-Arbitraġġ taċ-Ċentru dwar l-Arbitraġġ ta' Malta.

Illi min-naħa l-oħra d-difensur tar-rikorrent saħaq illi l-Awtorita` ntimata nnifisha rrinunzjat għall-imsemmija proċeduri quddiem iċ-Ċentru Dwar l-Arbitraġġ u dan stante li fl-ittra li permezz tagħha kkomunikat id-deċiżjoni tagħha lir-rikorrenti, hija għarrfitu li kellu dritt jappella quddiem dan it-Tribunal. Illi għaldaqstant sostna illi l-Awtorita` intimata espliċitament irrinunzjat għall-klawsola maqbula bejn il-partijiet sa fejn jirrigwarda proċeduri ta' arbitraġġ.

Ikkunsidra:

Illi t-Tribunal ra l-kuntratt iffirmat mill-partijiet datat 22 ta' Marzu, 2018, li permezz tiegħu l-Awtorita` intimata kriet Proprjeta` numru 2, Triq Bormla, kantuniera ma' Triq Ġużi Abela, iż-Żejtun lir-rikorrent għal żmien ħmistax-il sena versu l-kirja ta' sitt elef u sitt mitt ewro (€6600) fis-sena. Illi ai termini ta' klawsola 24 tal-imsemmi kuntratt, il-partijiet ftehmu illi:

Kull tilwim, kontroversja jew talba li toħroġ jew li għandha x'taqsam ma' dan il-kuntratt jew il-ksur, terminazzjoni jew invalidità ta' dan il-kuntratt, għandha tiġi deċiża permezz ta' proċedimenti ta' arbitraġġ skond Taqsima IV (Arbitraġġ Domestiku) tal-Att dwar l-Arbitraġġ ta' Malta u r-Regoli ta' l-Arbitraġġ taċ-Ċentru dwar l-Arbitraġġ ta' Malta kif inhuma fis-seħħ.

Għall-għanijiet ta' din il-klawsola, f'każ ta' tilwim, kontroversja jew talba:-

(a) *In-numru ta' arbitri jkunu tlieta;*

(b) *L-awtorità li tappunta tkun iċ-Ċentru tal-Arbitraġġ ta' Malta;*

(c) *L-arbitraġġ isir f'Malta u l-proċeduri jsiru bl-ilsien Malti;*

(d) *Il-liġi li tapplika hija l-liġi Maltija.*

Illi pero` jirriżulta wkoll illi fl-ittra mibgħuta lir-rikorrent fis-26 ta' Jannar 2023 ġie mgħarraf illi:

In terms of Article 57 of the Lands Authority Act (Cap. 563), any person aggrieved by any decision of the Authority, with the exception of decisions related to cases, which fall under the competence of the Land Arbitration Board, has the right to appeal to the Administrative Review Tribunal within twenty days from the receipt of the Authority's decision.

Illi l-Qorti rat it-Taqsima IV tal-Kapitolu 387 (Att Dwar l-Arbitraġġ) liema Taqsima tirregola l-Arbitraġġ Domestiku.

Illi għall-aħjar intendiment tal-kwistjoni, it-Tribunal se jiċċita parti minn artikolu 15 tal-istess Liġi li jirregola l-proċedura ta' arbitraġġ domestiku, u ċioe`:

(1) Fil-każ ta' ftehim ta' arbitraġġ domestiku, li jsir bis-saħħa tal-artikolu 14, it-tilwimiet għandhom jitranġaw skont id-dispożizzjonijiet ta' din it-Taqsima, bla ħsara għal kull tibdil bħalma (a) il-partijiet jistgħu jaqblu dwaru bil-miktub, u (b) jista' jkun permess bil-liġi.

(2) Għall-għanijiet ta' dan l-Att, tilwima tinkludi kull kontroversja jew pretensjoni li titnissel mill-ftehim jew li jkollha x'taqsam miegħu, jew il-ksur jew it-temm jew l-invalidità tal-ftehim jew in-nuqqas ta' tħaris tal-ftehim.

(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 ħaġa 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 jieħu 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-deċiżjon ital-Qorti dwar kwistjonijiet involuti fir-rikors u għandu jaġixxi skont hekk.

(5) Kull ħaġa li tagħti lok għal kwistjoni, ukoll wara li tkun inbdiet azzjoni legali dwarha fil-qorti, tkun tista', kemm-il darba dik il-ħaġa ma tkunx waħda minn dawk imsemmija fis-subartikolu (6), titranġa bil-mezz ta' arbitraġġ jekk il-partijiet kollha fit-tilwima jaqblu li jsir hekk.

...

(8) Mal-preżentata ta' rikors biex jitwaqqfu l-proċedimenti skont is-subartikolu (3), kull limitu ta' żmien għall-preżentata ta' kull risposta tal-intimat jew tweġiba oħra, kemm jekk titnissel mill-liġi jew minn ordni ta' xi qorti jew tribunal jew xort'oħra, għandu jiġi interrott u għandu jerġa' jibda jseħħ mid-data li fiha r-rikorrent jiġi notifikat bid-deċiżjoni tal-Qorti li tiċħad ir-rikors, u da nirrispettivament minn jekk isirx appell minn xi parti dwar din id-deċiżjoni.

Illi minn qari ta' dawn id-disposizzjonijiet tal-liġi li tirregola l-arbitraġġi jirriżulta illi jekk xi parti tinizja proċeduri quddiem xi qorti u l-parti l-oħra tkun trid tinvoka l-klawsola arbitrali, allura din l-aħħar parti, meta tirċievi l-kawża tista' tipproċedi b'rikors fejn titlob lil dik il-Qorti twaqqaf il-proċeduri quddiemha. Dan irid isir qabel ma dik il-parti tippreżenta l-eċċezzjonijiet jew ir-risposta tagħha.

Illi fil-każ odjern jirriżulta illi l-Awtorita` intimata ppreżentat ir-risposta tagħha fit-terminu mogħti lilha mil-liġi u ma ppreżentatx ir-rikors imsemmi f'artikolu 15 tal-Kapitolu 387. Illi minkejja li fir-risposta tagħha l-Awtorita` intimata eċċepiet l-inkompetenza ta' dan it-Tribunal ma ppreżentatx rikors biex dan it-Tribunal iwaqqaf dawn il-proċeduri.

Illi għalhekk it-Tribunal iqis li huwa kompetenti li jkompli jisma' dan il-każ. Illi, iktar minn hekk, pero`, t-Tribunal josserva illi kienet l-istess Awtorita` li ndirizzat lir-rikorrent jipproċedi quddiem dan it-Tribunal f'każ li ħassu aggravat bid-deċiżjoni tagħha. Fil-fehma tat-Tribunal dan jammonta għal rinunzja espliċita għall-klawsola ta' arbitraġġ u kwindi minn dan il-lat, l-eċċezzjoni preliminari tal-Awtorita` intimata, tfalli wkoll.

DECIDE

Għaldaqstant, it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq espressi qiegħed jiċħad l-eċċezzjoni preliminari tal-Awtorita` intimata u jiddikjara li hu kompetenti li jkompli jisma' u jiddeċiedi dawn il-proċeduri.

Spejjeż ta' din l-istanza a karigu tal-Awtorita` intimata.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur