MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

17 ta' Mejju 2021

Rikors Numru 101/2020

Louise Stoten

Vs

L-Awtorità tal-Artijiet u l-Uffiċċju Konġunt

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Louise Stoten** ippreżentat fis-16 ta' Novembru 2020 li permezz tiegħu ppremettiet is-segwenti:-

*"**<u>Fatti</u>***

1. L-appellanta inter alia xtrat żewġ biċċiet art b'titolu oneruż mingħand Dr George Sciberras u Dr Gabrielle Sciberras u dana permezz ta' att pubbliku datat l-14 ta' April 2014 fl-atti tan-Nutar Analise Micallef ossia:

a. L-utile dominju temporanju tal-għalqa magħrufa bħala "tal-Ġarmun" fl-inħawi ta' "tal-Ħlantun", fil-limiti taż-Żurrieq, li għandha kejl superfiċjali ta' madwar 6,948 metru kwadru soġġetta għaċ-ċens annwu u temporanju ta' €13.18ċ pagabbli lill-Uffiċċju Konġunt; u

b. L-utile dominju temporanju tal-għalqa magħrufa bħala "tal-Ġiarmun" jew "Ta' Ġermun" fil-limiti taż-Żurrieq, li għandha kejl superfiċjali ta' madwar 3,568.6 metru kwadru soġġetta għaċ-ċens annwu u temporanju ta' €13.18ċ pagabbli lill-Uffiċċju Konġunt;

liema biċċiet t'art jiffurmaw parti minn art ikbar oriġinarjament mogħtija b'titolu ta 'enfitewsi temporanja mill-15 ta' Awwissu 1924 għal perjodu ta' 99 sena u dana skont att pubbliku fl-atti tan-Nutar Francesco Giorgio Schembri tal-15 ta' Jannar 1924;

2. Illi dawn il-biċċiet ta' art hawn fuq imsemmija (1a u 1b) (il- "Proprjetajiet") jiffurmaw parti integrali mir-residenza ewlenija u ordinarja tal-appellanta liema residenza hija magħrufa

bħala "Namrati", Il-Baqqari, Limiti taż-Żurrieq liema residenza ġiet akkwistata permezz tal-istess att li permezz tagħha nxtraw il-Proprjetajiet fl-atti tan-Nutar Analise Micallef (Ara l-att hawn mehmuż);

3. L-appellanta ġiet debitament rikonoxxuta bħala l-utilista tal-Proprjetajiet u hija tħallas iċ-ċens dovut;

4. Illi l-appellati ħarġu skema magħrufa bħala "Skema 2019 għax-xiri tad-dirett dominju temporanju ta' propjetà tal-gvern jew propjetà mikrija użata bħala residenza ordinarja jew villeġġatura" (l-"Iskema");

5. Illi l-appellanta applikat taħt tal-Iskema sabiex tixtri d-dirett dominju temporanju tal-Proprjetajiet peress li jiffurmaw parti integrali mir-residenza tagħha u ssottomettiet d-dokumentazzjoni kollha mitluba;

6. Illi l-appellanta ġiet infurmat mill-appellati permezz ta' email datata s-26 ta' Ottubru 2020 (ara email mehmuż) fejn intqal is-segwenti:

"The 2019 Scheme is intended for redemption of temporary ground rent burdening residences and summer residences. The below mentioned properties are fields and therefore do not qualify for redemption under the 2019 scheme. The application is deemed to be invalid and will therefore be closed".

7. Illi l-appellanta ħasset ruħha aggravata b'din id-deċiżjoni u għalhekk qed tressaq dan l-umli appell.

Punti ta' Kontestazzjoni

Illi l-linji gwida relattivi (hawnhekk mehmuża) jiddefinixxu "Residenza" bħala " a building or premises used by a person or persons as a normal place of habitation/dwelling. It also includes a garage and or other spaces adjacent to the premises and used as an extension of the dwelling".

Illi skont l-appellanta, dawn il-Proprjetajiet għandhom jikkwalifikaw f'dina d-definizzjoni;

Illi, fil-fatt, l-appellanti xtrat il-Proprjetajiet permezz tal-istess att pubbliku li permezz tiegħu hija xtrat ukoll ir-razzett li tikkostitwixxi r-residenza ewlenija u ordinarja tagħha. Il-Proprjetajiet imissu u jiffurmaw parti integrali mir-residenza prinċipali tagħha u jintużaw u jgawduha l-appellanta u l-familja tagħha bħala estensjoni tar-residenza prinċipali tagħha.

Illi barra minn hekk, fil-preżent hemm numru ta' siġar taż-żebbuġ u siġar tal-frott fuq il-Proprjetajiet li huma utilizzati mill-appellanta u l-familja tagħha għall-użu rikreattiv u personali tagħhom u m'hemm l-ebda intenzjoni li topera din l-art kummerċjalment u kull użu huwa u se jkun strettament wieħed personali. Fuq dawn il-Proprjetajiet jinzammu wkoll xi annimali li wkoll mhux qed jintużaw għal skopijiet kummerċjali;

Illi jrid jiġi kkunsidrat wkoll li hemm garaxx li jinsab fuq il-Proprjetajiet li jintuża wkoll bħala aċċess ieħor għar-residenza tal-appellanta li juri wkoll kemm dawn il-Proprjetajiet jiffurmaw parti ntegrali r-residenza tal-appellanta.

Illi għalhekk, fid-dawl ta' dak suespost, il-klassifikazzjoni tal-Proprjetajiet minn naħa tal-appellanti sempliċement bħala "għelieqi" mingħajr ma jiġu kkunsidrati ċ-ċirkostanzi prevalenti fuq imsemmija, huwa, fl-umli opinjoni tal-appellanta, riflessjoni mhux realistika tal-fatti liema fatti effettivament juru illi il-Proprjetajiet huma parti integrali tar-residenza tal-appellata;

Illi barra minn hekk, m'hemm l-ebda ċirkostanza li teskludi l-Proprjetajiet milli jikkwalifikaw taħt din l-iskema, u in oltre l-kundizzjonijiet kollha taħt l-Iskema ġew debitament sodisfatti.

<u>Talba</u>

Għaldaqstant ir-rikorrenti fid-dawl ta' dak kollu suespost jitolbu umilment sabiex dan l-Onorabbli Tribunal:

1. Jirrevoka u jikkanċella d-deċiżjoni datata 26 ta' Ottubru 2020 fejn l-applikazzjoni tal-appellanti taħt l-Iskema ġiet miċħuda u meqjusa bħala waħda invalida mill-appellati;

2. Tiddikjara li l-appellanti għanda tibbenefika mill-Iskema għal dak li għandu x'jaqsam max-xiri tad-dirett dominju temporanju tal-Proprjetajiet; u

3. Jordna lill-appellati jew minn minnhom sabiex fid-dawl tat-tieni talba, jipproċessaw tali applikazzjoni;

3. Jimponi kwalunkwe ordni oħra li t-Tribunal jista' jqis xieraq li jimponi fiċ-ċirkostanzi."

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet u tal-Ufficju Kongunt** ippreżentata fid-9 ta' Diċembru 2020 li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:-

"

1. *Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell ta' Louise Stoten K.I 120675A*
2. *Illi r-rikorrenti ġiet rikonoxxuta bħala emfitewta tal-Proprjetajiet Biċċtejn Art ta' Ġermun Limiti Żurrieq, referenza T/1768/1997, b'qisien 6.948m2 u T/1767/1997 , b'qisien ta' 3,569.6 m 2 f'Lulju, 2020*
3. *Illi r-rikorrenti applikat taħt l-iskema 'Skema 2019 għax-xiri ta' dirett dominju temporanju ta' proprjetà tal-gvern jew proprjetà mikrija użata bħala residenza ordinarja jew villeġġjatura'*
4. *Illi permezz ta' email datata sitta u għoxrin(26) ta' Ottubru elfejn u għoxrin (2020), l-Uffiċċju Konġunt fi ħdan l-Awtorità tal-Artijiet informa lir-rikorrenti li*
   The below mentioned properties are fields and therefore do not qualify for redemption under the 2019 scheme'
5. *Illi r-rikorrenti ħassitha aggravata minn din id-deċiżjoni u għalhekk intavolat dan l-appell*

Raġunijiet biex jiġi miċħud l-Appell

I. *Illi kif aċċennat ir-rikorrenti fir-rikors tal-appell fil-paramentri tal-iskema '2019 scheme for the purchase of the temporary direct dominimum of Government Property or leased property used as an ordinary or summer residence; id-definizzjoni ta' residenza hija:*
   Residence is a building or premises used by a person or persons as a normal place of habibtation/dwelling. It also includes a garage and or other spaces adjacent to the premises and used as an extension of the dwelling

II. *Illi fi stadju tal-applikazzjoni li ntavolat ir-rikorrenti, l-Uffiċċju Konġunt ma kellu l-ebda prova li s-sit in kwistjoni huwa:*
   a. *Adġjaċenti għar-residenza ordinarja, u*
   b. *Hu użat bħala estensjoni tal-post ta' abitazzjoni*

III. *Illi l-fatt li skont ir-rikorrenti l-proprjetajiet inxtraw fl-istess att pubbliku mhumiex prova li dawn il-proprjetajiet huma a) adġjaċenti b) estensjoni ta' post ta' abitazzjoni*

IV. *Illi għalhekk il-prerekwiżiti tal-iskema mertu ta' dan l-appell ma ġewx sodisfatti*
V. *Illi l-esponenti Awtorità tirriserva d-dritt li tipprezenta raġunijiet oħra waqt is-smigħ ta' dan l-Appell*

Għaldaqstant għar-raġunijiet elenkati hawn fuq, l-esponenti Awtorità titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrenti, filwaqt li jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet li ngħatat permezz ta' email datata sitta u għoxrin (26) ta' Ottubru elfejn u għoxrin (2020)."

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassitha aggravata b'deċiżjoni tal-Awtorità intimata kif kontenuta f'email datata 26 ta' Ottubru 2020 li permezz tagħha ġie nfurmat li l-applikazzjoni tagħha taħt l-Iskema tal-2019 għax-xiri tad-dirett dominju temporanju ta' proprjetà tal-gvern jew proprjetà mikrija użata bħala residenza ordinarja jew villeġġjatura (aktar 'il quddem "l-Iskema") kienet invalida stante li l-għelieqi li dwarhom intalab il-fidi ta' ċens ma kinux jikkwalifkaw għall-fidi taħt l-imsemmija Skema.

Illi mill-provi jirriżulta illi r-rikorrenti għamlet it-talba tagħha taħt l-Iskema fir-rigward ta' żewg porzjonijiet art tal-kejl ta' ċirka għaxart elef u ħames mitt metru kwadru (10,500 mk). Dawn iż-żewġ porzjonijiet huma miżmumin mir-rikorrenti permezz ta' titolu ta' ċens temporanju, liema ċens ġie akkwistat permezz ta' kuntratt datat 14 ta' April 2014. Flimkien mal-istess ċens fuq l-imsemmija porzjonijiet hija akkwistat ukoll *farmhouse* b'għalqa magħha.

Illi fil-fehma tar-rikorrenti dawn iż-żewġ porzjonijiet raba jiffurmaw parti integrali mir-residenza tagħha, u kwindi huma eliġibbli għall-fidi taċ-ċens impost fuqhom taħt l-Iskema. Min-naħa l-oħra, l-Awtorità intimata saħqet illi dawn iż-żewġ porzjonijiet art ma jistgħu qatt jitqiesu bħala li jiffurmaw parti mir-residenza tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti tispjega li fil-porzjonijiet art in kwisjtoni hija tikkoltiva siġar taż-żebbuġ b'mod organiku u trabbi wkoll xi annimali. Hija tispjega li l-aċċess għall-proprjetà tagħha huwa iktar komdu minn fuq l-istess porzjonijiet milli mit-triq fejn tinsab il-faċċata tar-residenza tagħha. Tgħid li hija tqis dawn iż-żewġ porzjonijiet art bħala li jiffurmaw parti integrali mir-residenza tagħha. Ir-

rikorrenti ressqet ukoll prova, permezz ta' pjanti, dwar il-proġetti tagħha biex tipproduċi żejt mis-siġar li hemm imħawla fir-raba in kwistjoni.

Mark Agius, *Administrative Officer* fl-Uffiċċju Konġunt, spjega illi huwa kien ivverifika l-applikazzjonijiet tar-rikorrenti fuq żewġ *parcels* ta' raba li kien mogħti b'ċens temporanju. Spjega li huwa ċċekkja jekk ir-residenza tal-applikanti kinitx taqa' fil-parametri tal-istess raba, però rriżultalu li ma kinitx. Għaldaqstant iddeċieda li r-raba in kwistjoni ma taqax fl-ispirtu tal-Iskema.

Dr. Maxilene Bonett, *senior manager* fi ħdan l-Awtorità intimata, spjegat illi l-applikazzjoni tar-rikorrent qatt ma waslet quddiem l-istess Awtorità peress li ma kinitx ġiet approvata da parti tal-Uffiċċju Konġunt. Tispjega li kull tant żmien il-Gvern joħrog Skema biex wieħed ikun jista' jifdi ċnus temporanji fir-rigward ta' residenzi. Mistoqsija jekk ċens fuq art adjaċenti għal residenza jistax jinfeda taħt l-Iskema, ix-xhud wieġbet illi tali ċens irid ikun jirreferi għal xi ġardina inkella ftit art bħal pereżempju xi mitt metru kwadru. Tispjega li l-iskop tal-Iskema hija biex in-nies jiġu mgħejjuna jsiru sidien ta' darhom, u kwindi hemm skop soċjali wara l-istess Skema. Tgħid li għalkemm l-applikazzjoni odjerna ma ġietx quddiemha, kieku hi kienet tirrifjutaha għaliex l-art in kwistjoni ma kinitx estensjoni ta' residenza.

Ikkunsidra:

Illi l-pern prinċipali tal-appell odjern huwa jekk il-porzjonijiet art in kwisjtoni jikkwalifikawx jew le li ċ-ċens fuqhom jiġi mifdi a tenur tal-Iskema.

Illi skont stqarrija għall-istampa numru ta' Referenza PR192064 tat-30 ta' Settembru 2019, u cioè lejliet li ġiet varata l-istess Skema, intqal hekk:

"Din hija skema li se twassal biex jibbenefikaw minnha eluf ta' familji u individwi li jgħixu fi proprjetajiet ta' dan it-tip, skema li ilha mistennija minn ħafna Maltin u Għawdxin għal ħafna snin. Huma skemi bħal din li jwasslu lil dan il-Gvern biex jgħid li huwa verament Gvern b'qalb soċjali, Gvern li verament jagħti dak li jwiegħed, skemi li jtuna l-kunfidenza ngħidu li l-ewwel u qabel kollox hemm in-nies u l-kwalità tal-ħajja li huma jgħixu", qal il-Ministru Ian Borg.

"Inkomplu naħdmu sabiex nagħtu l-opportunità lil aktar familji jsiru sidien ta' djarhom", qal is-Segretarju Parlamentari Chris Agius. Huwa kompla jispjega li, permezz ta' din l-iskema, familji li ilhom jistennew numru ta' snin sabiex isiru verament sidien ta' djarhom ikunu jistgħu jaqtgħu xewqithom.

"Qed nagħtu l-opportunità lill-familji Maltin u Għawdxin li jgħixu fi proprjetà tal-Gvern li hi suġġetta għal ċens temporanju jew kirja jsiru sidien ta' djarhom.

L-iskema hija mmirata għal residenti u mhux għal negozji jew proprjetajiet kummerċjali" spjega s-segretarju parlamentari."

Illi huwa ċar illi l-iskop tal-istess Skema kien wieħed sabiex iktar nies isiru sidien ta' djarhom u kwindi kien hemm element soċjali wara t-tnedija tal-istess Skema. Illi mil-linji gwida maħruga mill-Ministeru tat-Trasport, Infrastruttura u Proġetti Kapitali rigward l-istess Skema jirriżula illi "Residenza" hija *"fond ta' abitazzjoni użat minn persuna jew persuni biex jabitaw fihom li jinkludi wkoll garaxx/kmamar li imissu mal-fond u li huma użati bħala estensjoni tal-fond ta' abitazzjoni."* Fil-verzjoni Ingliza insibu s-segwenti definizzjoni ta' "Residence" u cioe` *"a building or premises used by a person or persons as a normal place of habitation/dwelling. It also includes a garage and or other spaces adjacent to the premises and used as an extension of the dwelling."*

Illi t-Tribunal jinnota li filwaqt li fil-verżjoni Maltija hemm referenza għal *"garaxx/kmamar imissu mal-fond"*, fil-verżjoni Ingliża hemm referenza għal *"garage and or other spaces adjacent to the premises".* Illi fil-fehma tat-Tribunal din mhix traduzzjoni fidila ta' dak li jinsab fit-test Malti. Nonostante dan, it-Tribunal ma jqisx illi din id-diskrepanza hija daqstant fundamentali għall-każ odjern għaliex dak li jrid jiġi stabbilit huwa jekk ir-raba in kwistjoni jistax jiġi kunsidrat bħala li huwa estensjoni tad-dar ta' abitazzjoni tar-rikorrenti.

Illi fil-każ preżenti għandna żewg biċċiet raba li jmissu ma' proprjetà tar-rikorrenti li però, fil-fehma tat-Tribunal, bl-ebda tiġbid tal-immaginazzjoni ma wieħed jista' jikkunsidrahom li jiffurmaw parti integrali minnha jew li huma estensjoni tal-istess. Filwaqt li huwa minnu li ġew akkwistati fuq l-istess kuntratt, dan bl-ebda mod ma jiġġustifika l-argument tar-rikorrenti li huma parti integrali mill-fond residenzjali tagħha. Illi t-Tribunal jinnota illi madwar il-*farmhouse* hemm ammont ta' art oħra li hija proprjetà tar-rikorrenti u hija dik li tista' titqies li tifforma parti mir-residenza tagħha, però ċertament mhux iż-żewġ porzjonijiet in kwistjoni. Illi di più, it-Tribunal jirrileva illi meta akkwistat iċ-ċens temporanju tal-istess porzjonijiet, ir-rikorrenti kienet ben konxju illi hija akkwistat il-perjodu ta' ċens li kien għad fadal. Hija għażlet li tidħol għal dan ir-riskju ben konsapevoli li meta jagħlaq iċ-ċens, l-art tirriverti lura lejn sidha. Nonostante dan hija liberament għażlet li tinvesti fil-koltivazzjoni ta' għadd ta' siġar taż-żebbuġ. Filwaqt li dan it-Tribunal japprezza l-attività li r-rikorrenti qiegħda tagħmel fir-raba in kwistjoni, ma jistax jieħu dan in konsiderazzjoni għax ikun qiegħed imur *oltre* l-iskopijiet tal-Iskema. Kif qalet tajjeb Dr. Maxilene Bonett, l-Awtorità intimata ġieli kkonċediet li jinfeda ċens ta' art madwar ir-residenza, bħal ngħidu aħna xi ġardina, però ċertament il-każ odjern imur ferm lil hinn minn ġardina għax hawnhekk qegħdin nitkellmu fuq ċirka għaxart elef u ħames mitt metru kwadru (10,500mk) ta' art agrikola. Huwa rrilevanti illi r-rikorrenti m'għandhiex

ħsieb tikkumerċjalizza l-produzzjoni taż-żejt. Din hija kunsiderazzjoni li ma tiċċentra xejn jekk tikkwalifikax jew le taħt l-Iskema.

Għaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi d-deċiżjoni tal-Uffiċċju Konġunt m'għandha xejn irraġjonevoli, anzi huwa tal-fehma illi hija in linea mar-rekwiżiti u l-ispirtu tal-Iskema u għaldaqstant qiegħda tiġi konfermata.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati.

Spejjeż a karigu tar-rikorrent.

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

Diane Gatt
Deputat Reġistratur