MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

7 ta' Frar 2022

Rikors Numru 83/2021

John Calleja u Inez Camilleri

Vs

L-Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **John Calleja u Inez Camilleri** ppreżentat fl-4 ta' Awwissu 2021 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:-

"1. Illi dan huwa appell ai termini tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta minn deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet li ġiet ikkomunikata lill-esponenti permezz ta' ittra datata 15 ta' Lulju 2021 mmarkata bħala Dok. 'A';

2. Illi r-rikorrenti huwa bidwi kif jixhed iċ-ċertifikat tal-Impriża Agrikola anness u mmarkat bħala Dok 'B' u ilu għal żmien twil jaħdem kemm l-għalqa hekk magħrufa bħala Ta' Ġawhra, Ta Għerien, Ta' Libru, Gudja, Malta kif ukoll għelieqi oħra adjaċenti għall-istess art, ossia dik tal-esponenti John Calleja;

3. Illi l-appellant dejjem uża l-artijiet in kwistjoni għal skopijiet agrikoli u di piu tali xogħolijiet agrikoli dejjem saru in bona fede mill-appellant għal numru ta' snin u dan kif ser jiġi provat tul is-smigħ ta' din il-kawża;

4. Illi s-sureferita Inez Camilleri, tramite l-applikazzjoni maħruġa mil-Awtorità intimata magħrufa bħala AGR1 b'referenza numru AGRI1/2020/0533, applikat sabiex tittrasferrixxi l-qbiela fuq l-art magħrufa bħala bħala Ta' Ġawhra, Ta

Għerien, Ta' Libru, Gudja, Malta lir-rikorrenti John Calleja li diġà ħadem l-istess raba;

5. Illi r-rikorrenti u Inez Camilleri ġew notifikati permezz t'ittra datata 15 ta' Lulju 2021 (Annessa u mmarkata Dok A) illi t-talba tagħhom ġiet rifjutata ai termini tal-artikolu 3 subinċiż a tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06, liema artiklu jgħid li

"L-ebda applikazzjoni magħmula bis-saħħa ta' dawn ir-regolamenti ma għandha tiġi konsidrata mill-Awtorità meta din tirrigwarda: (a) trasferiment u assenjazzjoni tad-drittijiet tal-persuna li għandha art agrikola proprjetà tal-Gvern ta' Malta b'titolu validu fuq isimha, u fuq liema art agrikola jkun hemm diġà bini li fih floorspace msaqqaf ta' aktar minn total ta' erbgħin metri kwadri (40m.2)";

6. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, d-deċiżjoni tal-Awtorita appellata kienet waħda żbaljata stante l-fatt li r-rikorrenti u cioe John Calleja huwa membru tal-familja ta' Inez Camilleri u b'hekk l-artikolu 3 (a) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06 ma jistax ikun applikabbli fir-rigward tal-applikazzjoni odjerna;

7. Illi l-esponenti ssottomettew it-talba għal dan it-trasferiment ai termini tal-artikoli 31(a) u 31(b) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. Illi l-esponenti huma aggravati bid-deċiżjoni ta' l-Awtorità intimata u għalhekk qed iressqu dan l-umli appell ai termini tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta;

9. Illi l-aggravju tal-appellanti huwa ċar u manifest billi ma jidhirx li hemm raġuni valida għaliex l-offerta tagħhom ma kellhiex tkun aċċettata u qiegħda tiġi rifjutata mill-Awtorità appellata;

10. Illi l-intenzjoni tal-leġislatur ma kienitx li l-Awtorita intimata timxi b'mod riġidu meta titratta applikazzjonijiet bħal din odjerna, iżda li prinċipalment tadotta policy li teskludi l-ispekulazzjoni. Jiġi aċċenat ukoll li fil-kamp amministrattiv għandu jkun hemm lok għal diskrezzjoni;

11. Illi l-esponenti jirriservaw id-dritt li jagħmlu dawk is-sottomissjonijiet kollha neċessarji wara li jkunu ngħataw aktar informazzjoni mill-Awtorità Appellata fir-rigward ta' kif beħsieba tipproċedi in segwitu għar-rifjut tal-offerta illi għamlu l-esponenti u dan stante illi fl-ittra datata 15 ta' Lulju 2021 mibgħuta mill-Awtorità appellata, ma ngħatat l-ebda direzzjoni jew soluzzjoni lill-appellanti;

Għaldaqstant ir-rikorrent bir-rispett jitlob illi dan it-Tribunal jogħġbu jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita'
apppellata, datata ħmistax (15) ta' Lulju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) u dan filwaqt illi jilqa' l-aggravji ta' dan l-appell."

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fl-24 ta' Awwissu 2021 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

*"**Dikjarazzjoni tal-Fatti***

1. *Illi din hija risposta għar-rikors tal-Appell ta' John Calleja (K.I. 491657M) u Inez Camilleri (K.I. 392234M);*
2. *Illi d-defunt Antonio Camilleri (K.I. 536536M) bħala wieħed mill-persuni rikonoxxuti in solidum, flimkien m'oħrajn, fuq l-art in kwistjoni kien esprima x-xewqa intervivos sabiex jitrasferixxi lill-appellant John Calleja l-qbiela tal-art magħrufa bħala raba' "Ta' Ġawhra", "Ta' Għerien", "Ta' Liebru" ġewwa l-Gudja, Malta;*
3. *Illi l-appellant John Calleja huwa bidwi reġistrat li kien jassisti lid-defunt, fix-xogħol tar-raba' matul ħajtu. Id-defunt jiġi wkoll iz-ziju tal-istess appellant;*
4. *Illi wara li ġie nieqes d-defunt Antonio Camilleri, il-mara tiegħu u ċioe l-appellanta Inez Camilleri, għamlet talba sabiex tiġi rikonoxxuta flok żewġha fis-sehem sħiħ li kien jappartjeni lilu permezz ta' applikazzjoni bin-numru '**AGRI1/2020/530**', u liema talba ġiet milqugħa;*
5. *Illi sussegwentement, l-appellanta Inez Camilleri għamlet talba oħra sabiex titrasferixxi l-istess sehem illi hija akkwistat mingħand żewġha a favur tan-neputi tagħha u ċioe l-apellant John Calleja;*
6. *Illi din l-applikazzjoni bin-numru '**AGRI1/2020/0533**' ġiet miċħuda mill-Awtorita' tal-Artijiet permezz ta' ittra datata 15 ta' Lulju 2021, u dan għas-segwenti raġuni:*

   > *"**Article 3(a) of Chap 573.06 states that: transfer of lease onto third parties can only be accepted if structures on this tenement do not exceed 40m^2**."*

7. *Illi l-art mertu ta' dawn il-proċeduri tifforma parti mit-tenement bin-numru J62421 delineat bl-aħmar fuq il-pjanta hawn annessa mmarkata bħala **Dok 'LA 1'** u li dan it-tenement huwa imqabbel in solidum lil diversi persuni;*
8. *Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'din id-deċiżjoni u għalhekk intavolaw dan l-Appell ai termini tal-Artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta;*
9. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet tirrileva dawn is-segwenti punti b'risposta għall-Appell tar-rikorrenti:*

L-Aggravju

I. *Illi l-aggravju prinċipali tal-appellanti huwa li l-Awtorita' esponenti ma kellha l-ebda raġuni valida għal dan ir-rifjut;*

II. *Illi l-esponenti tirrileva li r-regolament numru 2 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06 tagħti d-definizzjoni tal-frażi 'membru tal-familja', li tinkludi biss "ir-raġel jew il-mara tal-kerrej, dixxendent lineari, axxendent lineari, ir-raġel, is-sieħeb jew koabitant tat-tifla jew il-mara, is-sieħeb jew il-koabitant tat-tifel, l-armla jew l-armel tal-ulied sakemm ma jerġgħux jiżżewġu";*

III. *Illi kwalunkwe persuna li ma taqax fid-definizzjoni hawn fuq surreferita hija kkunsidrata bħala terzi. Konsegwentement, ai termini tal-Kap. 573.06, l-appellant John Calleja huwa terz vis-à-vis l-appellanta l-oħra Inez Camilleri u dan stante l-fatt li r-relazzjoni ta' bejniethom hija ta' zija – neputi;*

IV. *Illi jirriżulta li l-art in kwistjoni hija waħda in solidum u li minkejja li xi gabillot jista' jkun qiegħed jaħdem xi parti speċifika biss minn dak it-tenement li jinsab imqabbel in solidum, dan ma jfissirx li dak l-istess tenement huwa maqsum f'aktar minn tenement wieħed. La darba l-art hija mqabbla in solidum, il-konfini tal-art titqies bħala tenement wieħed hekk kif tistipula l-liġi, u għaldaqstant il-kunsiderazzjonijiet li l-esponenti hi obbligata tagħmel skont il-liġi jridu jsiru in vista tat-tenement kollu u mhux biss fuq xi parti minnu;*

V. *Illi di piu, l-Awtorita' esponenti ċaħdet it-talba tal-appellanti minħabba li hemm bini li fih floorspace msaqqaf aktar minn dak li jippermetti r-regolament numru 3(a) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06 u ċioe li l-istrutturi fuq it-tenement mertu ta' dawn il-proċeduri jeċċedu l-40m² u għaldaqstant kwalunkwe trasferiment bejn terzi m'huwiex permessibli fil-liġi;*

VI. *Illi l-liġi ma tagħti l-ebda lok għal xi diskrezzjoni da parti tal-esponenti kif qed isostnu l-appellanti, anzi l-liġi tipprovdi parametri stretti u liema l-esponenti hija obbligata ssegwi u timplimenta meta tkun qed tevalwa applikazzjonijiet bħal dik odjerna;*

VII. *Illi r-rikorrenti permezz ta' dan l-appell qiegħdin isostnu illi l-Awtorita' tal-Artijiet ma tat l-ebda raġuni valida għal dan ir-rifjut u li addirittura mxiet b'mod riġidu fid-deċiżjoni tagħha. Madanakollu, id-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet mhux talli m'hijiex waħda mingħajr raġuni valida iżda talli hija skont kif trid il-liġi senjatament ir-regolament hawn surreferit numru 3(a) tal-Kap. 573.06. L-esponenti waslet għad-deċiżjoni tagħha wara li għamlet dawk il-konsiderazzjonijiet neċessarji skont il-liġi, u għaldaqstant lanqas ma' jista' jitqies li l-istess deċiżjoni hija waħda riġida;*

VIII. *Illi fid-deċiżjoni tagħha l-Awtorita' aġixxiet u ddeċidiet b'mod raġonevoli u dan in linea ma' dak li titlob il-liġi. Dik id-deċiżjoni ttieħdet ukoll wara li saru l-konsiderazzjonijiet kollha relevanti skont il-liġi, u senjatament il-leġislazzjoni sussidjarja suċitata.*

Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onorabbli 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 tal-ħmistax (15) ta' Lulju tas-sena elfejn u wieħed (2021) u konsegwentament jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mill-appellanti.

Salv kull provvediment li dan l-Onorabbli Tribunal jidhirlu xieraq.

Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ssottomettew applikazzjoni ai termini tar-Regolament 8 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06 (Regolamenti dwar Art Agrikola Proprjetà tal-Gvern), liema Regolament jirrigwarda talbiet sabiex art agrikola tal-Gvern bi qbiela tiġi trasferita fuq terzi.

Illi tali trasferiment huwa regolat permezz ta' Regolament 3 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06 li jgħid hekk:

"3. Salv għal meta xi trasferiment u assenjazzjoni tad-drittijiet mitlub taħt dawn ir-regolamenti jkun jirrigwarda trasferiment u assenjazzjoni tad-drittijiet bejn membru tal-familja kif deskritt f'dawn ir-regolamenti:

L-ebda applikazzjoni magħmula bis-saħħa ta' dawn ir-regolamenti ma għandha tiġi konsidrata mill-Awtorità meta din tirrigwarda:

(a) *trasferiment u assenjazzjoni tad-drittijiet tal-persuna li għandha art agrikola proprjetà tal-Gvern ta' Malta b'titolu validu fuq isimha, u fuq liema art agrikola jkun hemm diġà bini li fih floorspace msaqqaf ta' aktar minn total ta' erbgħin metri kwadri ($40m^2$)."*

Illi permezz ta' deċiżjoni tal-Awtorità intimata kif kontenuta f'ittra datata 15 ta' Lulju 2021 ir-rikorrenti ġew infurmati li t-talba tagħhom għal tali trasferiment kienet qiegħda tiġi rifjutata peress li l-istrutturi fuq l-istess sit kienu jaqbżu l-erbgħin metru kwadru (40m²).[1]

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi John Calleja jaħdem ir-raba in kwistjoni u dan ilu jagħmlu għal snin twal. Jirriżulta wkoll illi Inez Camilleri, li tiġi zitu, kienet għamlet dikjarazzjoni quddiem in-Nutar Dr. Peter Carbonaro li ma kellha ebda oġġezzjoni li l-qbiela tinqaleb fuq ismu.[2] John Calleja spjega illi fir-raba in kwistjoni hemm biss kamra waħda li kienet għadha ma ġġarfitx, liema kamra tintuża biex tinżamm l-għodda tar-raba filwaqt li hemm xi kmamar oħra mwaqqgħin.

Illi t-Tribunal se jibda biex jissorvola aggravju mressaq mir-rikorrenti, u cioe` li d-deċiżjoni kienet waħda żbaljata stante li John Calleja huwa membru tal-familja ta' Inez Camilleri u għalhekk ma japplikax il-kriterju tal-istrutturi li ma jridux ikunu iktar minn 40 metru kwadru. Illi dan it-Tribunal josserva illi f'Regolament 2 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06 *"membru tal-familja"* huwa definit bħala *"ir-raġel jew il-mara tal-kerrej, dixxendent lineari, axxendent lineari, ir-raġel, sieħeb jew koabitant tat-tifla jew il-mara, is-sieħeb jew koabitant tat-tifel, l-armla jew l-armel tal-ulied sakemm ma jerġgħux jiżżewġu."* Illi fil-fehma tat-Tribunal, neputi, kif inhu John Calleja, ma jaqax f'din id-definizzjoni u kwindi ma jistax jiġi kkunsidrat bħala membru tal-familja. Għaldaqstant l-Awtorita` intimata applikat il-liġi korrettement.

Illi sorvolata din il-kwistjoni, it-Tribunal se jindirizza l-lanjanzi l-oħra mqajjma mir-rikorrenti, prinċipalment illi ma hemmx raġuni valida għaliex it-talba tagħhom ġiet rifjutata.

Joanie Galea, *Senior Manager* mal-Awtorita` intimata, xehdet illi l-applikazzjoni odjerna ġiet rifjutata peress li fuq it-*tenement* kien hemm kmamar li jeċċedu l-40 metru kwadru. Tispjega li ai fini ta' kalkolu ta' x'hemm strutturi, l-Awtorita` tieħu in kunsiderazzjoni t-*tenement* kollu u mhux biss il-porzjon li dwarha jkun hemm l-applikazzjoni.

Illi in vista li fil-*case officer report* ġie mniżżel illi fuq il-porzjon in kwistjoni **ma kien hemm l-ebda struttura**,[3] mentri fil-mori rriżulta mod ieħor, it-Tribunal ordna lill-Awtorita` intimata tippreżenta nota bil-kejl ta' kull struttura li hemm fuq it-*tenement* in kwistjoni, inkluż allura l-porzjon mertu ta' din il-kawża. Din in-Nota ġiet esebita u tinsab a fol. 128 tal-proċess. Mill-istess Nota jirriżulta illi

[1] Dokument A a fol.3
[2] Dokument A a fol. 26
[3] Dokument JG1 a fol. 38

fil-parti mqabbla lil Inez Camilleri hemm strutturi ta' iktar minn mitt metru kwadru. Illi fil-pjanta sottomessa mal-applikazzjoni tar-rikorrenti stess, u cioe` *Land Registry plan* esebita a fol. 125 jirriżulta mmarkati żewġ strutturi fil-kejl ta' ċirka tmienja u tmenin (88) metru kwadru.

Illi kwindi, anke jekk wieħed kellu jieħu biss kejl tal-kmamar fuq il-porzjon raba mqabbel lil Inez Camilleri, dan ukoll jeċċedi l-40 metru kwadru. Pero` l-kontestazzjoni qamet ukoll dwar il-fatt li uħud mill-istrutturi li hemm fuq it-*tenement* huma mġarrfa. Mill-*aerial photo* esebit a fol. 126 tal-proċess jirriżulta ċar illi għallinqas żewġ strutturi fuq il-porzjon in kwistjoni mhumiex imġarrfa u skont il-kejl muri fuq il-pjanta a fol. 128 dawn ilaħħqu għal ċirka 53 metru kwadru.[4] Dan apparti li hemm ukoll strutturi ta' 82 metru kwadru li pero` jidhru li huma parzjalment imġarrfa.

Illi għalhekk dan it-Tribunal huwa tal-fehma, illi anke jekk l-Awtorita` intimata kellha tara biss xi strutturi hemm fil-porzjon in kwistjoni, xorta waħda se jirriżultalha li hemm bini msaqqaf ta' iktar minn 40 metru kwadru. Illi pero`, fil-fehma ta' dan it-Tribunal, anke jekk għall-grazzja tal-argument hemm xi strutturi b'soqfa mġarrfa, dawn xorta għandhom jgħoddu bħala strutturi ai fini tal-kejl ta' 40 metru kwadru. Jekk il-liġi tingħata interpretazzjoni mod ieħor allura jkun qiegħed jinħoloq lok għal abbuż. Del resto, jekk ikun hemm xi strutturi b'saqaf imġarraf dan dejjem jista' jiġi restawrat jekk jiġu ottenuti l-permessi neċessarji da parti tal-Awtorita` kompetenti.

Illi dan it-Tribunal m'għandux dubju fuq il-fatt li John Calleja jieħu ħsieb l-istess raba u li huwa reġistrat bħala bidwi anke mad-Direttorat tal-Agrikoltura. Pero` dan il-kriterju waħdu ma jikkwalifikahx għat-trasferiment mitlub. Illi huwa ċar li s-salvagwardja tal-massimu tal-metraġġ kwadrat ta' bini ndikat fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06 huwa mezz biex ma ssirx spekulazzjoni ta' art agrikola. Illi anke jekk għall-grazzja tal-argument John Calleja huwa verament ġenwin fl-intenzjonijiet tiegħu li jkompli jieħu ħsieb din il-porzjon art ai fini ta' agrikoltura, id-diċitura tal-liġi ma tistax tiġi nterpretata mod ieħor. Għalkemm dan il-każ jitratta dwar trasferiment bejn terzi ta' qbiela, ma jistax jiġi mqabbel ma' każ ieħor ċitat mid-difensur tar-rikorrenti, u cioe` **Carmelo Pace et vs l-Awtorita` ta' l-Artijiet** deċiż minn dan it-Tribunal fis-26 ta' April 2021. Fil-każ ċitat id-diffikulta` kienet l-interpretazzjoni tal-kelma "floorspace". F'dan il-każ m'hemm l-ebda lok ta interpretazzjoni.

Illi għalhekk dan it-Tribunal ma jara li hemm l-ebda raġuni li abbażi tagħha għandu jirrevoka d-deċiżjoni appellata.

[4] Il-porzjon in kwistjoni hija dik delineata bil-kulur blu

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, fit-termini hawn fuq premessi qiegħed jiddisponi mill-appell tar-rikorrenti u mir-risposta tal-Awtorità intimata, billi jiċħad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' r-risposta tal-Awtorità intimata, u konsegwentement jikkonferma d-deċiżjoni appellata datata 15 ta' Lulju 2021.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

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

Diane Gatt
Deputat Reġistratur