PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Numru: 3

Illum 30 ta' April 2024

Rikors Ġuramentat Nru. 510/2023

Henry Abela

v

Francis Abela, Dorianne Cauchi

u

l-Awtorità tal-Artijiet

Daħla

1 Henry Abela u ħutu Francis Abela u Dorianne Cauchi għandhom, *in solidum* bejniethom, titolu ta' qbiela mill-Awtorità konvenuta fuq art agrikola ġewwa l-Gudja, fil-limiti tal-Għoljiet.

2 Henry Abela jgħid li hemm ftehim bejn l-aħwa li l-art għandha tinqasam u tinħadem mill-aħwa b'mod diviż. Jgħid ukoll li, fil-prattika, l-art ilha ħafna snin diviża b'dan il-mod. Jrid li dan il-ftehim jiġi rikonuxxut mill-Awtorità biex id-diviżjoni miftiehma bejniethom

tiġi uffiċjalment konfermata mill-Awtorità, iżda li l-isforzi tiegħu f'dan is-sens, permezz ta' ittra legala lil ħuh u anki waħda uffiċjali lil ħutu, ma wasslu mkien. Għalhekk, talab lil din il-qorti:

i. Tiddikjara li l-għalqa ġewwa l-Gudja, limiti tal-Għoljiet, hija okkupata mill-attur u minn ħutu l-konvenuti Francis Abela u Dorianne Cauchi, taħt titolu validu ta' qbiela mogħti mill-Awtorità tal-Artijiet;
ii. Tiddikjara illi bħala stat ta' fatt l-art *de quo* hija preżentement okkupata mill-imsemmija aħwa Abela f'porzjonijiet diviżi skont ftehim li kien sar bejn il-partijiet;
iii. Tordna lill-Awtorità konvenuta sabiex tirrikonoxxi l-imsemmi stat ta' fatt b'dan illi l-qbiela tal-art *de quo* tiġi diviża fi tlett oqsma rispettivi bejn l-aħwa – ċjoe l-attur Henry Abela u l-konvenuti Francis Abela u Dorianne Cauchi;
iv. Tordna lill-konvenuti Francis Abela u Dorianne Cauchi sabiex jidhru fuq u jiffirmaw kwalunkwe' dokument li jista' jkun meħtieġ sabiex tali diviżjoni tiġi rikonoxxuta, u taħtar kuraturi deputati sabiex jirrapreżentawhom f'każ ta' kontumaċja tagħhom;
v. Taghti kwalunkwe provvediment u/jew rimedju iehor li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha huwa xieraq u opportun;

3 Fir-risposta ġuramentata tagħha (p. 16) l-Awtorità ressqet din l-eċċezzjoni (fost oħrajn):

> Illi, in linea preliminari wkoll, l-azzjoni ghad-divizjoni ta' qbiela hija wahda proponibbli **biss** ai termini tal-Artikolu 11 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 573.06. Din l-azzjoni tista' ssehh biss wara li tigi sottomessa applikazzjoni mill-gabillotti ghad-divizjoni tal-art agrikola bejniethom. Illi l-attur qatt ma ssottometta din l-applikazzjoni mal-Awtorita' eccipjenti, u fi kwalunwke kaz, ai termini tal-istess Artikolu, huwa soggett ghall-konsiderazjoni tal-Kumitat ta' Konsulenza dwar l-Agrikoltura;

4 Fir-risposta ġuramentata tagħhom (p. 21), Francis Abela u Dorianne Cauchi ressqu eċċezzjoni simili (fost oħrajn):

> Illi fl-ewwel lok l-azzjoni kif proposta ma tistax tirnexxi ghaliex l-uniku mod kif tista' ssehh qasma bejn kerrejja ta' art agrikola proprjeta' tal-Gvern ta' Malta hija fil-mod stipulat fl-artikolu 11 ta' *Subsidiary Legislation 573.06*.

5 Wara li ngħatat ordni proċedurali *in camera* fl-10 ta' Novembru 2023, il-partijiet ftehmu li, qabel xejn, għandhom jiġu indirizzati dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet (ara verbal tal-1 ta' Frar 2024). L-attur ngħata sat-28 ta' Frar 2024 biex iressaq nota ta' osservazzjonijiet f'dan ir-rigward; u l-konvenut kellhom sas-26 ta' Marzu biex jirrispondu, bil-kawża differita għas-sentenza dwar dawn l-eċċezzjonijiet għal-lum. In-noti ġew ippreżentati fil-ħin (ara p. 33, 41 u 42).

Il-bażi tal-eċċezzjonijiet

6 Il-LS 573.06 ġiet emendata fl-2022 bl-inklużjoni ta' dak li llum hu l-regolament 11, li jgħid hekk:

> 11. (1) Persuni li huma fil-pussess ta' art agrikola jew bini li jinsab fuqha b'titolu validu f'isimhom flimkien ma' persuni oħra, jistgħu jitolbu lill-Awtorità għall-permess biex tinqasam dik il-proprjetà:
>
> Iżda li:
>
> (a) l-applikazzjoni għandha tiġi l-ewwel riferuta lill-Kumitat ta' Konsulenza dwar l-Agrikoltura għall-parir tiegħu u, skont il-każ, il-Kumitat ta' Konsulenza dwar l-Agrikoltura jista' jagħti s-suġġerimenti tiegħu dwar il-kondizzjonijiet li għandhom jiġu imposti;
>
> (b) l-art tista' tinqasam faċilment fejn:
>
> (i) tkun ekonomikament vijabbli bħala art agrikola skont il-kummerċ agrikolu u bil-ħsieb li timmassimizza l-prodott agrikolu minnha b'rispett sħiħ tal-produzzjoni agrikola sostenibbli f'Malta; u
>
> (ii) hemm aċċess adegwat għas-subdiviżjonijiet kollha proposti.
>
> (2) Fil-każ li t-talba ssir minn persuna li għandha art agrikola u, jew bini fuq art agrikola li tkun proprjetà tal-Gvern ta' Malta taħt titolu validu f'isimha miżmuma in solidum ma' diversi persuni oħra, dak il-qsim jista' issir biss wara n-notifika ta' avviż mill-persuna li tagħmel it-talba lill-kerrejja l-oħra, li għandu jkollhom l-

opportunità li jissottomettu oġġezzjoni lill-Awtorità fi żmien tletin (30) jum mill-avviż.

(3) L-avviż li għandu jiġi notifikat lill-kerrejja l-oħra kollha għandu jkun fih pjanta tas-sit u deskrizzjoni tas-sit u jista' jiġi notifikat jew mogħti:

(a) permezz ta' ittra reġistrata indirizzata lill-kerrejjafil-post ta' residenza jew fl-indirizz għan-notifika disponibbli; jew

(b) fi kwalunkwe każ li fih ma jkunx raġonevolment possibbli li ssir notifika b'ittra reġistrata, billi jitwaħħal l-avviż li għandu jiġi notifikat jew mogħti f'post li jidher fuq l-art agrikola li għaliha tirrelatau li tinżamm hekk imwaħħla għal ħamest (5) ijiem tax-xogħol, u billi jiġi ppubblikat l-avviż f'gazzetta lokali. Fejn l-avviż jitwaħħal fuq l-art agrikola iżda jitneħħa qabel il-perjodu ta' skadenza ta' ħamest (5) ijiem tax-xogħol, it-twaħħil mill-ġdid tal-avviż, jew strument jew dokument ieħor għandu jkun biss għall-perjodu li jifdal wara li d-dokument ikun tneħħa.

(4) Persuna li fi kwalunkwe ħin wara li avviż ikun imwaħħal skont is-subregolament (3)(b), tneħħi, tagħmel ħsara jew tħassar l-avviż mingħajr awtorità legali għandha tkun ikkonsidrata li kisret id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 7 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern.

7 In effett, il-konvenuti jgħidu li l-attur kellu, minflok ressaq din il-kawża, japplika skont il-proċedura f'din id-dispożizzjoni biex jingħata permess biex l-art in kwistjoni tiġi diviża bejn l-aħwa.

L-argumenti mressqa mill-partijiet

8 Henry Abela jgħid li minkejja li, *prima facie*, ir-regolament 11 jidher li joħloq proċedura *ad hoc* għall-qasma ta' art agrikola, xorta waħda il-kawża, kif impostata, tista' titkompla. Dan għaliex (i) it-talbiet tiegħu imorru lil hinn mill-ambitu tar-regolament 11; u (ii) fi kwalunkwe, dak ir-regolament ma jgħidx li l-proċedura maħsuba fih hi waħda esklussiva.

9 Mill-banda l-oħra, l-aħwa Francis Abela u Dorianne Cauchi jgħidu li billi l-kunsens tal-Awtorità hu meħtieġ biex issir diviżjoni, isegwi li bilfors trid tiġi segwita l-proċedura skont ir-regolament 11 biex il-qasma tiġi biss ikkunsidrata, għaliex din hi kondizzjoni imposta mis-sid tal-art.

10 L-Awtorità ukoll tgħid li l-proċedura fir-regolament 11 bilfors trid titħaddem. Tgħid ukoll li billi, skont l-attur, m'hemmx qbil bejnu u bejn ħutu dwar id-diviżjoni,[1] seta' u kellu jistrieħ fuq is-subregolament (2) tar-regolament 11, li jaħseb għal sitwazzjonijiet ta' nuqqas ta' qbil bejn ko-inkwilini.

Mifhuma sew, l-eċċezzjonijiet għandhom mertu

11 Henry Abela jgħid li l-talbiet jmorru lil hinn mill-ambitu tar-regolament 11 għaliex dak li qed jitlob, in effett, hu li jiġi dikjarat li għandu ftehim ma ħutu biex l-art tinqasam u biex dak il-ftehim 'jiggwida l-qasma' (para. 16 tan-nota tiegħu). Jgħid ukoll li, fl-agħar ipotezi għalih, hi biss it-tielet talba li ma tistax tintlaqa' qabel ma jiġu kkunsidrati ukoll aspetti agrikoli u veterinarji (para. 20 tan-nota tiegħu).

12 Is-sur Abela għandu u m'għandux raġun. L-ewwel talba hi ammessa mill-konvenuti u għalhekk ma hemm ebda diffikultà biex tintlaqa'. It-tieni talba tirrigwarda ftehim li, skont l-attur, jeżisti bejn l-aħwa biex jaqsmu r-raba'. Jekk dan il-ftehim jeżistix jew le mhix kwistjoni li tista' tiġi determinata skont re-regolament 11 u lanqas għandha impatt fuq l-Awtorità, in kwantu mhux allegat li l-Awtorità hi parti għal tali ftehim. It-talba biex tiġi investigata din il-pretensjoni taqa' mingħajr dubju fil-ġurisdizzjoni ta' din il-qorti; u r-regolament 11 ma għandux x'jaqsam magħha. L-istess jkollu jingħad dwar ir-raba' talba, billi din ukoll tolqot lill-aħwa konvenuti biss, u mhux lill-Awtorità. Kemm jistgħu jkunu utili sejbien tal-eżistenza ta' tali ftehim, u għotja ta' ordni skont ir-raba' talba, huma kwistjonijiet differenti.

13 Imma t-tielet talba tinvolvi lill-Awtorità, anzi hi diretta lejha. Kif rajna, l-Awtorità tgħid li l-azzjoni għad-diviżjoni hi proponibbli biss skont ir-regolament 11; u hi soġġetta għall-konsiderazzjoni tal-Kumitat ta' Konsulenza dwar l-Agrikoltura. Il-konvenuti Abela u Dorianne Cauchi jgħidu li l-qasma ma tistax isseħħ jekk mhux skont ir-regolament 11. L-attur jifhem dawn l-eċċezzjonijiet bħala eċċezzjonijiet dwar il-kompetenza ta' din il-qorti *ratione materiae* (para. 11 tan-nota tiegħu).[2] Anki jekk mhumiex imfissra bl-iktar mod ċar, il-qorti tifimhom b'mod kemxejn differenti. Tifhimhom iktar fis-sens li

[1] Din hi sottomissjoni ovvjament żbaljata, għaliex l-attur qed jgħid proprju l-kuntrarju; imma dan l-iżball ma jagħmel l-ebda differenza.
[2] Anki jekk, korrettement, jaċċetta li mhumiex eżattament formulati f'tali sens.

kwalunkwe ftehim li jista' jeżisti bejn l-aħwa hu soġġett għall-kunsens tal-Awtorità, u li r-regolament 11 jistabilixxi l-proċedura applikabbli biex jingħata – jew ma jingħatax – tali kunsens. Mifhuma hekk, l-eċċezzjonijiet ifissru, in effett, li l-qorti ma tistax tilqa' t-tielet talba.

14 Il-qorti tara li, mifhuma b'dan il-mod, l-eċċezzjonijiet għandhom jintlaqgħu, dejjem in kwantu jolqtu t-tielet talba, imma mhux it-talbiet l-oħra. Imma dan hu pjuttost għaliex, kif inhu anki impliċitu fir-regolament 11, l-Awtorità ma tistax tiġi ordnata 'tirrikonoxxi' ftehim bejn l-aħwa (jekk jeżisti) li hi mhix parti għalih, iktar milli għaliex għandu jitħaddem ir-regolament 11.

Għal dawn ir-raġunijiet, il-qorti qiegħda tilqa' it-tieni eċċezzjoni tal-Awtorità u l-ewwel eċċezzjoni ta' Francis Abela u Dorianne Cauchi fir-rigward tat-tielet talba tal-attur biss, liema talba hi għalhekk miċħuda; u tiċħadhom in kwantu jolqtu t-talbiet l-oħra tal-attur. Għalhekk tordna li l-kawża titkompla biex jiġi mistħarrġa t-talbiet numru wieħed, tnejn, erba' u ħamsa.

Spejjeż riżervati għas-sentenza finali.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur