MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

26 ta' April 2021

Rikors Numru 90/2020

Carmelo Pace, Carmelo Caruana u Joseph Farrugia

Vs

Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Carmelo Pace, Carmelo Caruana u Joseph Farrugia** ppreżentat fit-28 ta' Ottubru 2020 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 6 t'Ottubru 2020 u li ġiet imqassma lill-esponenti permezz tal-posta fid-9 t'Ottubru 2020 hekk kif jidher mid-dokumenti annessi u mmarkati bħala* ***Dok. 'A' (1) – (2);***

2. *Illi l-esponenti huma bdiewa kif jixhed iċ-ċertifikat tal-Impriża Agrikola anness u mmarkat bħala* ***Dok 'B'*** *u ilhom għal żmien twil jaħdmu kemm l-għalqa hekk magħrufa bħala 'tal-Qattus iż-Żgħir' fis-Siġġiewi, indikata fil-pjanta hawn annessa bħala* ***Dok D-1*** *kif ukoll għelieqi oħra adjaċenti għall-istess art, ossia dik tal-esponent Carmelo Pace;*

3. *Illi s-sureferit esponent Carmelo Pace, bi prokura mill-koproprjetarji l-oħra, tramite l-applikazzjoni maħruġa mil-Awtorità intimata magħrufa bħala AGR1 (kopja hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok C****), b'referenza numru AGRI1/2020/0401, applika sabiex jittrasferrixxi l-qbiela fuq l-art magħrufa bħala l-Għalqa tal-Qattus iż-Żgħir fis-Siġġiewi lill-esponenti Carmelo Caruana u Joseph Farrugia li diġà jaħdmu l-istess għalqa;*

4. *Illi l-esponenti u Carmelo Pace ġew notifikati permezz t'ittra datata 6 t'Ottubru 2020 (Annessa u mmarkata Dok A) illi t-talba tagħhom ġiet rifjutata ai termini tal-artikolu 3 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)****";*

5. *Illi skont il-pjanta preżentata flimkien mal-applikazzjoni msemmija u hawn annessa bħala* **Dok 'D'***, iż-żona interna, jew hekk imsejħa floorspace, ma taqbiżx it-total rikjest mil-liġi għaliex tammonta għal ħamsa u tletin punt erbgħa u tmenin metri kwadri (35.84m.2);*

6. *Illi l-esponenti ssottomettew it-talba għal dan it-trasferiment ai termini tal-artikolu 8 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06 fejn jingħad li kull persuna li għandha art agrikola proprjetà tal-Gvern ta' Malta b'titolu validu fuq isimha, u fuq liema art agrikola jkun hemm bini, ġiebja jew bir, tista' tapplika mal-Awtorità sabiex tittrasferixxi u tassenja d-drittijiet tagħha, jew parti minnhom fuq l-imsemmija art jew bini lil terz b'dan illi dak it-terz għandu jkun bidwi bona fedè full-time jew part-time rreġistrat mad-Direttur tal-Agrikoltura, hekk kif inhuma reġistrati l-esponenti kollha;*

7. *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;*

8. *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;*

9. *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 6 t'Ottubru 2020 mibgħuta mill-Awtorità appellata, ma ngħatat l-ebda direzzjoni jew soluzzjoni lill-appellanti;*

TALBA

Għaldaqstant, għar-raġunijiet suesposti u għar-raġunijiet kollha li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, l-esponenti – filwaqt li jagħmlu referenza għad-dokumentazzjoni kollha provduta minnhom u li tinsab fil-pussess tal-Awtorità intimata u għall-provi kollha li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell qegħdin jitolbu umilment lil dan l-Onorabbli Tribunal:

1. *Jogħġbu jħassar u jirrevoka d-deċizjoni tal-appellata Awtorità tal-Artijiet mogħtija fl-ittra datata 6 t'Ottubru 2020 fejn l-istess Awtorità nfurmat lill-Appellanti illi l-applikazzjoni tagħhom ma kinitx aċċettata u kienet qiegħda tiġi rifjutata, u dan stante illi l-floorspace tal-fond fuq l-art in kwistjoni ma taqbiżx it-total rikjest mil-liġi għaliex tammonta għal ħamsa u tletin punt erbgħa u tmenin metri kwadri (35.84m.2)u ma fihiex iżjed minn erbgħin metri kwadri (40m.2) kif rikjest mil-liġi u dan sabiex effettivament tiġi trasferita l-qbiela fuq l-art magħrufa bħala l-Għalqa tal-Qattus iż-Żgħir fis-Siġġiewi lill-esponenti Carmelo Caruana u Joseph Farrugia;*

   U dana salv kwalsijasi provvediment ieħor li dan it-Tribunal jidhirlu xieraq u opportun, u bl-ispejjeż kontra l-Awtorità intimata."

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fis-16 ta' Novembru 2020 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi l-Awtorità esponenti, permezz ta' ittra datata is-6 t'Ottubru 2020, informat lir-rikorrenti li t-talba tagħhom għal 'Transfer of Agricultural Lease of Property at Għalqa tal-Qattus iż-Żgħir Siġġiewi' kienet qed tiġi rifjutata stante dak li jgħid Artiklu 3 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06; Regolamenti Dwar Art Agrikola Proprjetà tal-Gvern, u dan iġifieri minħabba li l-istrutturi fuq l-art agrikola jeċċedu l-40m^2.*

2. *Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni komunikata kif ġja spejgat, u għalhekk interponew dan l-umli appell.*

3. *Illi permezz ta' din l-applikazzjoni, ir-rikorrent Carmelo Pace, bi prokura tal-ko-propretarji l-oħra, talab sabiex jitrasferrixxi l-qbiela tal-art magħrufa bħala l-għalqa tal-Qattus iż-żgħir fis-Siġġiewi lir-rikorrenti l-oħra, u iġifieri Carmelo Caruana u Joseph Farrugia.*

4. *Illi dan sar permezz tal-applikazzjoni bin-numru Agri 1/2020/0401, liema ġiet sottomessa lill-Awtorità min-Nutar Mary Grech Pace permezz ta' email nhar l-24 t'Awwissu 2020, indirizzat lis-sezzjoni tal-applikazzjonijiet fi ħdan l-Awtorità. Din l-email qiegħda tiġi annessa ma' din ir-risposta bħala Dokument*

LA 1.

5. *Illi flimkien ma' din l-applikazzjoni ġew sottomessi s-segwenti dokumenti; Prokura, Irċevuta tal-ħlas ta' Qbiela għall-perjodu 26/12/2018 sal-25/12/2018, Ċertifikat tal-Impriża Agrikola (profile ID 14645), tliet ritratti tas-sit, (u li f'liema l-parti mibnija ma ġiet indikata bl-ebda mod), u site plan.*

6. *Illi kopja tal-applikazzjoni, b'total ta' 37 paġna, kompriżi d-dokumenti preżentati magħha, qiegħda tiġi annessa ma' din ir-risposta bħala Dok LA 2. Dan l-imsemmi dokument intbagħat bħala attachment flimkien mal-email thread LA 1.*

7. *Illi f'paġna 10 tal-Applikazzjoni AGRI 1: Art Agrikola tal-Gvern, hemm speċifikat id-dokumentazzjoni illi għandha tiġi sottomessa meta ssir applikazzjoni għat-Trasferiment jew Assenjazzjoni ta' Drittijiet jew parti minnhom lil Terz li jkun gabillott part-time jew full-time. L-Ewwel dokument hemm hekk imsemmi huwa is-segwenti;*

   "Block-Plan (skala 1:500) iffirmata minn Perit li turi l-kejl tal-art li għandha tiġi trasferita lill-applikant/i, kif ukoll l-istrutturi fuq il-post flimkien mar-referenza għall-permess ta' żvilupp, jekk l-interventi twettqu wara l-1968".

8. *Illi kuntrarjament għal dak li ndikaw fir-rikors promotur ir-rikorrenti, l-imsemmi dokument ma ġiex preżentat mal-applikazzjoni sottomessa mal-Awtorità. Madankollu, dan id-dokument issa ġie preżentat bħala dokument D mar-Rikors permezz ta' liema ġie intavolat dan l-appell. Il-Block plan filfatt ġiet preżentata b'mod distint mill-applikazzjoni, fejn din tal-aħħar fir-rikors tinsab preżentata bħala Dokument Ċ.*

9. *Illi anke l-block plan kif preżentata mar-rikors ma tissodisfax dak mitlub mill-applikazzjoni, u iġifieri illi din il-pjanta għandha tkun ta' skala 1:500, u li għandha wkoll tkun iffirmata minn Perit. Id-dokument preżentat huwa fi skala ta' 1:50, filwaqt li lanqas biss hu ffirmat mill-perit konċernat. Illi lanqas il-metodu ta' kif l-imsemmi floorspace ġie mkejjel u kkalkulat ma huwa korrett.*

10. *Illi lill hinn min dan kollu, anke meta l-Awtorità setgħet tirrifjuta din l-applikazzjoni fuq in-nuqqas ta' dokumenti preżentati, hija proċediet b'vetting inizjali xorta waħda bl-applikazzjoni tar-rikorrenti, u mxiet fuq l-informazzjoni illi hija kellha fil-file tagħha, u li jġib ir-referenza A2630/97. Dan sar sabiex tiffaċilita l-proċess tal-isemmija applikazzjoni, u sabiex tgħin lill-applikant fil-proċess tal-aplikazzjoni tiegħu.*

11. *Illi l-Awtorità tibbaża d-deċiżjonijiet tagħha solament fuq l-informazzjoni illi tkun tinstab fil-file relattiv tagħha, u dan anke skont kif ripetutament rikonoxxut*

minn dan l-Onorabbli Tribunal fid-deċiżjonijiet tiegħu, u kif ukoll tal-Qrati tagħna, fil-konfront tal-Awtorità esponenti, u l-predeċessuri tagħha.

12. *Illi għaldaqstant, l-Awtorità kienet raġjonevoli fid-deċiżjoni tagħha, u dan stante illi hija ddeduċiet l-informazzjoni illi kellha fil-file, u kif ukoll dik sottomessa mal-applikazzjoni, sabiex assigurat illi l-imsemmi trasferiment ikun konformi ma dak li trid il-liġi, senjatament il-leġislazzjoni sussidjarja 573.06, u l-Kap. 573 innifsu. Deċiżjoni illi ttieħdet fid-dawl ta' dak illi jitlob l-artiklu 7(2) c tal-Kap. 563, u li jgħid li l-Awtorità hija responsabbli sabiex "tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika".*

13. *Illi r-rikorrenti appellanti ma jistgħux issa jilmentaw illi huma aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorità esponenti meta huma stess naqsu milli jippreżentaw prova mal-applikazzjoni tagħhom illi l-parti mibnija fuq l-imsemmija art hija iżgħar minn 40m^2.*

14. *Illi għalhekk ma jistax jingħad illi l-Awtorità ma kellhiex raġuni valida għalxiex tirrifjuta d-deċizjoni tagħhom, u dan meta r-rikorrenti naqsu illi jagħtu l-informazzjoni neċessarja lill-Awtorità, u aktar u aktar meta l-Awtorità bbażat id-deċiżjoni tagħha fuq informazzjoni verifikata fil-file relattiv tagħha. Liema informazzjoni saħansitra topponi l-informazzjoni illi issa qiegħda tiġi preżentata mar-rikors promotur.*

Għaldaqstant, dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mill-appellanti, u dan bl-ispejjeż interament għall-istess appellanti."

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorità intimata kif kontenuta f'ittra datata 6 ta' Ottubru 2020 li permezz tagħha ġew infurmati li t-talba tagħhom għal trasferiment ta' qbiela tal-Għalqa tal-Qattus iż-Żgħir ġewwa s-Siġġiewi kienet qiegħda tiġi rifjutata peress li l-istrutturi fuq l-istess sit kienu jaqbżu l-erbgħin metru kwadru (40m^2).[1]

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti huma bdiewa u li Carmelo Pace xtaq li jittrasferixxi qbiela ta' art agrikola proprjetà tal-Gvern favur Carmelo Caruana u Joseph Farrugia, liema persuni għandhom raba' adjaċenti għall-għalqa in kwistjoni.

[1] Dokument A a fol.6

Illi għalhekk ir-rikorrenti ssottomettew applikazzjoni ai termini tar-Regolament 8 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06 (Regolamenti dwar Art Agrikola Proprjetà tal-Gvern), liema Regolament jirrigwarda t-talbiet ta' terzi sabiex jittrasferixxu art agrikola bejniethom. Illi tali trasferiment huwa regolat ukoll permezz ta' Regolament 3 (a) li jgħid hekk:

"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 (40m²)."

Illi skont l-ufficjal tal-Awtorità intimata, Osterius Aquilina, fl-għalqa in kwistjoni hemm binja msaqqfa, u li għalkemm ir-rikorrenti ma ssottomettewx pjanta ffirmata minn Perit li turi l-kejl tal-art u l-istrutturi li hemm fuq l-istess art, xorta waħda seta' jasal għall-kejl tal-istruttura li kien hemm fl-għalqa in kwisjtoni minn fuq l-*ortophotos* tal-Awtorità tal-Ippjanar minn fejn irriżulta li l-imsemmija kamra kellha kejl ta' ċirka tlieta u sittin metru kwadru (63m²).[2] Spjega illi l-kejl li jittieħed huwa dak tal-*footprint* għaliex dak huwa li jkun qiegħed jittieħed mill-art agrikola.

Illi ghalhekk il-*fulcrum* ta' din il-kwistjoni ddur mal-interpretazzjoni tal-kelma "*floorspace*", u cioè, x'intenzjoni kellu l-leġislatur meta fir-Regolament 3 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06 irritena li jekk għalqa jkollha fiha struttura ta' iżjed minn 40m² fi *floorspace* allura din ma tistax tiġi trasferita lil terzi, salv għal membri tal-istess familja.

Illi minn dak li xehed Osterius Aquilina huwa ċar illi l-interpretazzjoni li l-Awtorità intimata qiegħda tagħti għall-kelma "*floorspace*" jekwivali għal "*footprint*", u cioè, l-kejl totali, inkluż il-ħxuna tal-ħitan, tal-istruttura. Min-naħa l-oħra, ir-rikorrenti ppreżentaw emejl b'opinjoni tal-Perit Ian Cutajar li fiha hemm spjegat illi m'hemmx regola kif il-kelma "*floorspace*" għandha tiġi interpretata. Fl-opinjoni tiegħu, għandha tiġi interpretata skont il-każ u l-iskop aħħari li għalih qiegħda tintuża. Madankollu, huwa kien tal-opinjoni wkoll illi fil-każ in kwistjoni, l-iskop aħħari tal-leġislatur kien li jillimita l-kejl tal-istrutturi sabiex jelimina l-ispekulazzjoni ta' ambjenti rurali. Fl-istess emejl spjega li l-*external floor area* tal-istrutturi in kwistjoni hija ta' ċirka 71 metri kwadri, bil-ħitan jammontaw għal ċirka nofs l-*area* totali tal-istess struttura, b'dan li allura l-*floor area* meta taqta' l-ħitan hija ta' ċirka 36 metri kwadri.[3]

---

[2] Dokument a fol. 131
[3] Dokument JF1 a fol. 140

Illi t-Tribunal ħaseb fit-tul dwar x'kienet l-intenzjoni tal-Leġislatur meta nħarġu r-Regolamenti in kwistjoni. Huwa ċar illi l-intenzjoni kienet illi ma ssirx spekulazzjoni minn art agrikola u li l-art agrikola pubblika mqabbla lill-privat tintuża biss għal skop agrikolu, u dan kif se jiġi amplifikat hawn taht.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi l-persuni li talbu sabiex il-qbiela in kwistjoni tinqaleb għal fuqhom, u cioè Joseph Farrugia u Carmelo Caruana, huma bdiewa *part-time*[4] u għandhom raba' adjaċenti għal dik ta' Carmelo Pace. Jirriżulta wkoll illi l-applikazzjoni sottomessa mir-rikorrenti lill-Awtorità intimata kellha xi nuqqasijiet in kwantu ma ġietx sottomessa magħha *block plan* iffirmata minn Perit li turi l-kejl tal-art li kellha tiġi trasferita bl-istrutturi eżistenti fuq il-post flimkien mar-referenza għall-permess ta' żvilupp jekk l-istess żvilupp twettaq wara l-1968. Din il-*block plan* ġiet eventwalment ippreżentata fil-proċeduri odjerni.[5]

Jirriżulta illi minkejja dan in-nuqqas, l-Awtorità intimata xorta pproċediet biex teżamina l-applikazzjoni in kwistjoni.

Illi l-aggravju prinċipali mressaq mir-rikorrenti huwa li ma teżisti l-ebda raġuni valida għaliex l-applikazzjoni tagħhom kellha tiġi rifjutata, u dan in vista li l-*floorspace* tal-kamra fir-raba in kwistjoni ma jaqbiżx l-erbgħin metru kwadru (40m²).

Osterius Aquilina spjega illi meta kienu qegħdin jitfasslu r-Regolamenti in kwistjoni l-intendiment kien illi titkejjel l-art mibnija minn barra, u l-*policy* tat-Taqsima li huwa kien inkarigat minnha dejjem kienet uniformi fl-applikazzjoni tal-imsemmija *policy*. Madanakollu tali *policy* ma jirriżultax li hija pubblikata.

Illi kif ġie ribadit diversi drabi mill-Qrati tagħna, il-Qorti jew Tribunal ma jistax jindaħal fil-mertu ta' *policy* li tkun ħaddnet Awtorità pubblika dwar xi pjan jew proġett sakemm ma tiġix imħaddma b'mod lil hinn mis-setgħat mogħtija lil dik l-Awtorità li tkun eżerċitat l-għażla jew sakemm it-tħaddim ta' dik il-politika ma jsirx b'mod mhux xieraq jew mhux raġonevoli. Fi kliem l-awturi: "*As a general principle it can be said that the courts do not concern themselves with the wisdom of a particular decision; they cannot examine the merits. They can, however, examine whether a public body has exceeded the powers given to it so that its decision is ultra vires or whether the procedure followed in reaching a decision was flawed by a failure to observe the principles of natural justice.*"[6]

Kif jgħallmu l-awturi: *"The principle of separation of powers confers matters of social and economic policy upon the legislature and not the judiciary. Courts should therefore avoid interfering with the exercise of discretion by elected officials or their appointees*

---

[4] Kif jirriżulta min Dokument B a fol. 8 sa 12
[5] A fol. 145
[6] Hood Phillips & Jackson "Constitutional and Administrative Law (7th Edit, 1987) paġ. 661

when its aim is the pursuit of policy. It is not for judges to weigh utilitarian calculations of social, economic or political interference."[7]

Illi madankollu, meta t-Tribunal jintalab biex jistħarreġ għemil amministrattiv irid jara li dak l-għemil ikun twettaq sewwa. B'dan wieħed jifhem li (a) l-għemil ikun sar taħt jew bis-saħħa ta' liġi, (b) minn persuna jew awtorità li tkun ingħatatilha dik is-setgħa bil-liġi, u (ċ) li hi u twettaq tali setgħa dik il-persuna jew dik l-awtorità tkun inqdiet biha b'mod li ma tużahiex ħażin jew għal għanijiet mhux xierqa. Fejn it-twettiq ta' xi setgħa jġib miegħu l-użu ta' diskrezzjoni, il-ligi trid ukoll li dik id-diskrezzjoni tissejjes fuq kunsiderazzjonijiet rilevanti b'ħarsien tar-regoli ta' ġustizzja naturali.[8] Illi jibqa' wkoll il-fatt li meta t-Tribunal jintalab jistħarreġ għemil amministrattiv, huwa jista' u għandu jgħarbel kif l-Awtorità pubblika tkun eżerċitat id-diskrezzjoni tagħha u ta' xiex tkun ħadet kunsiderazzjoni f'dak l-eżerċizzju,[9] iżda t-Tribunal ma għandu qatt jissostitwixxi b'tiegħu d-diskrezzjoni li hija bil-liġi mħollija f'idejn dik l-Awtorità.[10]

Illi huwa ovvju li s-salvagwardja tal-massimu tal-metraġġ kwadru ta' bini ndikat fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06 huwa mezz biex ma ssirx spekulazzjoni ta' art agrikola.

Illi kif jidher mill-*ortophoto* esebit a fol. 131 tal-proċess jirriżulta illi r-raba in kwistjoni hija mdaqqsa u li l-bini jifforma biss perċentwal żgħir minnha. Madankollu, nonostante dan, il-liġi trid tiġi osservata, anke għaliex hawnhekk qegħdin nitkellmu fuq trasferiment bejn terzi.

Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi l-kelma "floorspace" mhix forsi l-aħjar terminu li tista' tintuża fiċ-ċirkostanzi, però t-Tribunal iqis li l-liġijiet tal-pajjiż għandhom jingħataw interpretazzjoni kemm jista' jkun loġika u koerenti ma' dik li kienet l-intenzjoni tal-leġislatur meta ppromulga d-dispożizzjoni legali in kwistjoni. Illi għal dan il-għan, dan it-Tribunal mar lura għad-dibattitu li sar fil-Parlament fis-26 ta' Frar 2019 meta proprju kienet qiegħda tiġi diskussa mozzjoni tal-Oppożizzjoni dwar l-Avviż Legali 438 tal-2018 li ġab fis-seħħ ir-Regolamenti tal-2018 Dwar Art Agrikola Proprjetà tal-Gvern. F'dak id-dibattitu, l-Onorevoli Chris Agius, Segretarju Parlamentari għall-Agrikoltura, Sajd u Drittijiet tal-Annimali, qal hekk:

"Illum, permezz ta' dan l-Avviż Legali, bi qbil bejniethom il-bdiewa jistgħu jagħmlu dan it-trasferiment u jkomplu jkabbru l-art minn fejn jipproduċu l-prodotti tagħhom. Aħna rridu li l-art verament tgħaddi għand min hu bidwi ġenwin u mhux niftħu bibien għall-ispekulazzjoni.

Naħseb kollha kemm aħna nafu b'każijiet ta' għelieqi li forsi jidhru li qed jinħadmu iżda l-użu prinċipali huwa li jiltaqgħu xi ħbieb u familjari għal xi picnic jew barbeque. *Dan hija sitwazzjoni li bħala Gvern ma rriduhiex. L-art tajba għall-agikoltura għandha*

[7] Wolf, Jowell, LeSeur, DeSmith De Smith's Judicial Review (6th Edit, 2007) §1-026
[8] App. Ċiv. 9.3.2007 fil-kawża fl-ismijiet Lawrence Borġ vs Gvernatur tal-Bank Ċentrali ta' Malta et
[9] P.A. GV 5.10.2001 fil-kawża fl-ismijiet Joseph Attard vs Enemalta Corporation (mhix appellata)
[10] P.A. PS 28.1.2004 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Psaila vs Kummissarju tal-Pulizija (mhix appellata)

tibqa' tintuża bħala art agrikola minn min verament jaħdimha u hu bidwi ġenwin. Ma rridux naraw raba' li jiġi spezzettat biex jaqdi bżonnijiet li jmorru lil hinn minn dawk tal-bdiewa ġenwini."

Fl-istess sessjoni, l-Onorevoli Jose` Herrera, Ministru għall-Ambjent, Żvilupp Sostenibbli u Tibdil fil-Klima, qal hekk:

"Sur President, tajjeb naraw is-sustanza ta' dak li qed tipproponi l-Oppożizzjoni. Fil-Mozzjoni tagħhom qed joġġezzjonaw għall-fatt li art li għandha bini ta' aktar minn 40 metru kwadru tista' tiġi trasferita. Naqbel li jekk ikollok għalqa b'kamra għall-għodda tista' tittrasferixxiha, imma allaħares nippermettu li art li fiha għandek xi farmhouse b'xi mħażen u li qed tħallas kera agrikola fuqha ta' €20 jew €30 fis-sena, tista' tispekulaha għal raġunijiet li mhumiex intiżi għall-biedja. Min għandu tomna u nofs art b'razzett li jinkludi maħżen u garaxx u qed jgħix fih u jħallas €30 kera fis-sena, m'għandux jingħata d-dritt li jittrasferixxi proprjetà li tiswa mijiet ta' eluf ta' ewro! L-iskop li l-Gvern jippermetti inter vivos trasferiment tal-art huwa biex nikkonsolidaw il-qbiela u mhux biex xi ħadd jagħmel il-qligħ minn fuq proprjetà tal-poplu. Din l-emenda tal-Oppożizzjoni ma nistax nifhimha! (Interruzzjonijiet) Il-punt tal-Oppożizzjoni huwa intiż biss għall-ispekulazzjoni u xejn iżjed!"

In oltre, l-Onorevoli Chris Agius spjega s-segwenti:

"Permezz ta' dan l-Avviż Legali se jkun qiegħed jitwaqqaf għall-ewwel darba kumitat ta' konsulenza dwar l-agrikoltura. Meta konna qegħdin infasslu dan l-Avviż Legali, rajna li nsibu l-aħjar mod li jittieħdu d-deċiżjonijiet dwar trasferiment ta' qbiela. Fil-fatt, ħarisna lejn l-Agricultural Advisory Committee fl-Awtorità tal-Ippjanar. Dan il-kumitat iwettaq funzjoni importanti fl-Awtorità u żgur ħadd ma jiddubita l-mod kif jaħdem. Għalhekk ħadna d-deċiżjoni li dan il-kumitat ġdid jitwaqqaf fuq l-istess bażi. Fil-fatt, dan il-kumitat se jkun magħmul minn ħames persuni, li tnejn minnhom ikunu ġejjin mill-Awtorità tal-Artijiet u t-tlieta l-oħra jkunu rakkomandati mill-Ministru responsabbli għall-agrikoltura.

Dan il-kumitat se jkollu funzjoni importanti ħafna u qed ngħidu li ebda applikazzjoni, ħlief fejn jidħlu membri tal-familja kif hemm fid-definizzjoni, m'għandha tkun ikkonsidrata mill-Awtorità tal-Artijiet jekk dan il-kumitat ma jkunx ra l-applikazzjoni u ta l-pariri jew is-suġġerimenti tiegħu. Fl-aħħar mill-aħħar se jkun il-Bord ta' Gvernaturi tal-Awtorità li japprova kull applikazzjoni. Parallel ma' dawn ir-responsabbiltajiet, il-kumitat se jkollu l-funzjoni li jħejji linji gwida dwar kif se jkunu qed jiġu milqugħa jew le t-talbiet. F'ġieħ it-trasparenza li dejjem sħaqna fuqha meta waqqafna l-liġi l-ġdida dwar l-Awtorità tal-Artijiet, dawn il-linji gwida jridu jkunu pubbliċi biex kulħadd ikun jaf kif dan il-kumitat qed jaħdem u x'qed jipproponi."

Illi filwaqt li teżisti diskrepanza bejn l-*internal floor space* u l-*footprint* tal-istrutturi in kwistjoni, jirriżulta illi l-Awtorità intimata, skont kif xehed Osterius Aquilina, dejjem imxiet uniformi meta trattat applikazzjonijiet bħal dawk odjerni, u cioè li l-kejl isir tal-*footprint*, u cioè, bil-ħxuna tal-ħitan esterni b'kollox.

Illi dan it-Tribunal huwa tal-fehma illi jrid ikun fidil lejn l-intenzjoni tal-leġislatur u għalhekk iqis illi l-*policy* adottata mill-Awtorità intimata mhix fidila għall-intenzjoni tal-leġislatur, liema intenzjoni, kif jirriżulta mid-dibattitu ċitat hawn fuq, kienet prinċipalment li jeskludi l-ispekulazzjoni. Kif jirriżulta mill-istess dibattitu, l-iskop ewlieni li għalih ġie definit il-kobor massimu ta' struttura huwa sabiex l-art imqabbla tiġi użata unikament għal skop agrikolu u mhux għal *picnics* jew bħala residenza. Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi fil-każ odjern l-istrutturi eżistenti ma jagħtux lok li l-istess jintużaw għal xi forma ta' spekulazzjoni, u dan meta wieħed jara l-mod kif inhuma mibnija u d-daqs intern tagħhom. It-Tribunal josserva illi l-kostruzzjoni vernakolari tal-bini in kwistjoni, li jġib miegħu restrizzjonijiet kbar f'dak li jista' jsir bħala żvilupp fih, joffri ostakolu ieħor kontra użu ta' spekulazzjoni, apparti l-fatt illi r-rikorrenti, li huma bdiewa wkoll, jistgħu ikunu fl-aħjar posizzjoni li jindukrawh u jippreżervawh.

Illi għalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorità intimata, għalkemm marbuta bil-liġi li ma tippermettix trasferimenti fejn ikun hemm strutturi bi *floorspace* ta' iktar minn 40 metru kwadru, għandha tieħu tali qies b'referenza għall-*internal floor area,* u cioè l-*area* li tista' tiġi utilizzata. Illi fil-każ odjern it-Tribunal huwa konvint illi r-rikorrenti Caruana u Farrugia huma bdiewa *bona fide* li l-intenzjoni tagħhom huwa li jkabbru l-attività agrikola tagħhom u għalhekk il-liġi għandha tiġi interpretata b'mod loġiku u fl-ispirtu li ġiet promulgata.

Illi għalhekk, filwaqt li t-Tribunal se jkun qiegħed jannulla d-deċiżjoni appellata, huwa tal-fehma li jkun awspikabbli li l-kliem tal-liġi fejn jirrigwarda l-kejl ta' strutturi ikun iżjed ċar ħalli jirrifletti l-intenzjoni tal-leġislatur u wkoll jitneħħew id-dubji li jistgħu jinħolqu meta wieħed jiġi biex jiddetermina l-kejl ta' strutturi bħal dawk odjerni.

Deċide

Għaldaqstant it-Tribunal, fit-termini hawn fuq premessi qiegħed jiddisponi mill-appell tar-rikorrenti u mir-risposta tal-Awtorità intimata, billi jilqa' l-appell tar-rikorrenti u jiċħad ir-risposta tal-Awtorità intimata, u konsegwentement jirrevoka d-deċiżjoni appellata datata 6 ta' Ottubru 2020.

Bl-ispejjeż kontra l-Awtorità intimata.

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

____
Diane Gatt
Deputat Reġistratur