MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

Rikors Numru 121/19

Avukat Dottor Victor George Scerri u Marthese Scerri Said

Vs

Awtorita` tal-Artijiet u c-Chairman tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet

Illum 17 ta' Frar 2020.

It-Tribunal,

Ra r-rikors tal-**Avukat Dottor Victor George Scerri** u **Marthese Scerri Said**ipprezentat fl-4 ta' Dicembru 2020 li permezz tieghu ppremettew is-segwenti:-

*"Illi l-Avukat Victor George Scerri u Marthese Scerri Said jaghmlu referenza ghall-pjanta bl-ahmar P.D. 2018_0398 ossia s-sit fi Triq San Gilardu, San Pawl il-Bahar, tal-kejl hemm indikat, skont avviz numru 148 tas-19 ta' Lulju 2019 fejn skont file numru 112/18 gew infurmati b'ittra datata 17 ta' Settembru 2019 "***Dokument A***" hawn anness, illi l-offerta taghhom ta' €32,620 minkejja li kienet l-oghla wahda mitfugha giet rifjutata fid-9 ta' Settembru 2019 u offerent iehor gie moghti d-dritt tal-ewwel rifjut skont l-istess kundizzjonijiet tal-offerti.*

Illi l-konjugi Scerri ghandhom proprjeta' biswit l-art in kwistjoni u sehem indiviz mill-partijiet komuni fil-blokka 'Waterfront Place' fi Triq San Gilardu, San Pawl il-Bahar, li jmissu mal-istess art, biex b'hekk id-dritt tal-ewwel rifjut messu inghata lilhom qabel terzi, stante illi l-offerta tar-rikorrenti kienet oghla minn tat-terz.

Illi l-offerta tar-rikorrenti kienet fis-somma ta' €32,620, waqt li tat-terz kienet ta' circa €16,000.

Illi din id-decizjoni illi l-intimati ghamlu li ma jaghtux lir-rikorrenti id-dritt tal-ewwel ghazla, bhalma tat lit-terz hija fiha nfisha diskriminatorja in konfront tar-rikorrenti ghax se mai jew

messha intghazlet l-oghla offerta tar-rikorrenti skond il-ligi, jew jigu moghtija t-tnejn kemm huma d-dritt tal-ewwel ghazla kif minnhom mitlub, u liema dritt gie michud lilhom u inghata biss lill-offerent l-iehor.

Illi r-rikorrenti jsostnu illi f'dan il-kaz, mhux id-dritt tal-ewwel ghazla messu inghata mill-Awtorita', imma kellhom jghazlu l-oghla offerta li kienu offew ir-rikorrenti.

Illi din id-decizjoni amministrattiva tmur kontra l-ligi gialadarba ir-rekwiziti minkejja li gew sodisfatti gew injorati mill-intimati u giet ezercitata diskrezzjoni abbuziva in konfront tal-istess rikorrenti ghax mhix imsejsa fil-ligi, u dan sar minhabba diskriminazzjoni politika u ghaldaqstant tali decizjoni tikkostitwixxi agir illegali u abbusiv da parti tal-intimati stante li d-decizjoni taghhom rigwardanti l-applikazzjoni tar-rikorrenti ghall-akkwist tal-proprjeta in kwistjoni kienet imsejsa fuq ragunijiet mhux stabbiliti fil-ligi u konsegwentament tali decizjoni hija ultra vires u nulla ai termini tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi ai termini tal-Artikolu 7(2) tal-Kap. 490 tal-Ligijiet ta' Malta, t-talba biex jiġu riveduti atti ta' amministrazzjoni tal-amministrazzjoni pubblika għandha tiġi preżentata fi żmien sitt xhur mid-data meta l-parti interessata ssir taf jew setgħet issir taf b'dak l-att amministrattiv, liema minnhom ikun l-aktar kmieni.

*Illi r-rikorrenti saru jafu b'din id-decizjoni b'ittra tas-17 ta' Settembru 2019, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "***Dokument B***".*

*Illi r-rikorrenti b'ittra ufficjali tat-23 ta' Settembru 2019, "***Dokument C***" hawn anness, talbu lill-intimati jnehhu d-decizjoni amministrattiva li huma hadu u joffru lill-oghla offerent ossia r-rikorrenti d-dritt li jixtri l-proprjeta' in kwistjoni skond l-oghla offerta minnhom maghmula.*

Jghidu għalhekk l-intimati jew minn minnhom prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi għaliex din il-Qorti m'għandiex:

Tiddikkjara u tiddeciedi illi d-decizjoni amministrattiva tal-intimati rigwardanti t-talba sabiex ir-rikorrenti jakkwistaw P.D. 2018_0398 skont avviz numru 148 tas-19 ta' Lulju 2019 fejn skont file numru 112/18 ossia s-sit fi Triq San Gilardu, San Pawl il-Bahar, tal-kejl hemm indikat, hija wahda abbusiva u illegali u ghandha titwarrab, stante illi tali rifjut mhux ibbazat skont il-ligi u jamonta ghal-diskrezzjoni amministrattiva abbusiva u illegali.

Tirrevoka u twarrab d-decizjoni amministrattiva tal-intimati fejn irrifjutat l-offerta tar-rikorrenti ghall-bejgh tas-sit fi Triq San Gilardu, San Pawl il-Bahar, tal-kejl hemm indikat, skond pjanta murija bl-ahmar P.D. 2018_0398 u skont avviz numru 148 tas-19 ta' Lulju 2019, lilhom mill-intimati, minkejja li kienet l-oghla offerta, u fejn tat lit-terz id-dritt tal-ewwel ghazla minkejja li r-rikorrenti kienu jissodisfaw l-istess kriterji tat-terz.

Tordna lill-istess intimati sabiex jottempraw ruhhom mal-ligi u dan fi zmien qasir u perentorju lilhom hawn stabbilit billi gialadarba r-rikorrenti ghandhom ir-rekwiziti kollha skond il-ligi ghall-akkwist tal-proprjeta' in kwistjoni minghand l-intimati, stante illi huma kellhom l-oghla offerta u stante illi huma se mai kellhom jigu moghtija d-dritt tal-ewwel ghazla bhat-terz, it-talba tar-rikorrenti ghandha titqies accettata u jigi moghti lilhom d-dritt li jakkwistaw il-proprjeta' u cioe s-sit fi Triq San Gilardu, San Pawl il-Bahar, tal-kejl hemm indikat, skond

pjanta murija bl-ahmar P.D. 2018_0398 u skont avviz numru 148 tas-19 ta' Lulju 2019, minghand l-intimati."

Ra illi l-**Awtorita` tal-Artijiet u c-Chairman tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet** debitament notifikati ma pprezentaw l-ebda risposta;

Ra d-digriet tieghu tat-13 ta' Jannar 2020 fejn irrileva s-segwenti:

"Ra illi d-decizjoni amministrattiva impunjata hija datata 17 ta' Settembru 2019, wara liema r-rikorrenti pprezentaw ittra ufficjali fit-23 ta' Settembru 2019;

Peress illi jista' jirrizulta illi dan l-appell gie pprezentat fuori termine, it-Tribunal jirrileva li se jisma' lir-rikorrent fuq dan il-punt wara liema se jiddeciedi jekk hemmx lok li tigi sollevata eccezzjoni ex officio dwar it-tardivita` ta' dan l-appell."

Ra illi fis-seduta tal-24 ta' Jannar 2020 id-difensur tar-rikorrenti rrileva illi dan it-Tribunal ma jistghax jissolleva n-nuqqas ta' kompetenza tieghu *ex officio;*

Ra illi fl-istess seduta giet trattata wkoll il-kwistjoni jekk l-appell giex intavolat *fuori termine* jew le;

Ra illi fl-istess seduta r-rikorrenti ma oggezzjonawx illi t-Tribunal, f'kaz li jiddeciedi li huwa kompetenti li jissolleva l-eccezzjoni *ex officio*,fil-fatt jissolleva l-istess eccezzjoni u jipprocedi biex jghaddi gudizzju dwar l-istess eccezzjoni;

Ra illi r-rikors thalla ghal-lum ghal provvediment jew sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti hassewhom aggravati b'decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 17 ta' Settembru 2019 li permezz taghha gew infurmati illi l-offerta maghmula minnhom ghall-bejgh ta' sit fi Triq San Gilardu, San Pawl il-Bahar kienet l-oghla wahda. Madankollu gew ukoll infurmati li l-Bord tal-Gvernaturi iddecieda li jaghti d-dritt tal-ewwel rifjut lil offerent iehor, u dan skont il-kundizzjonijiet tal-offerta, liema offerent accetta li jgholli l-offerta tieghu ghall-prezz offert minnhom.[1]

Illi mar-rikors promutur giet ipprezentata ittra ufficjali datata 23 ta' Settembru 2019 mibghuta mir-rikorrenti lill-intimati sabiex tithassar id-decizjoni appellata.[2] Sussegwentement, fl-4 ta' Dicembru 2019, giet intavolata l-azzjoni odjerna.

---

[1] Dokument B a fol. 5
[2] Dokument C a fol. 7

Illi fid-dawl ta' dan kollu, it-Tribunal kien tal-fehma illi jista' jaghti l-kaz li l-appell odjern gie intavolat oltre` l-ghoxrin gurnata stipulati f'Artikolu 57 tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta *entro* liema jrid jigi intavolat appell minn min ihossu aggravat b'xi decizjoni tal-Awtorita` intimata.

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel u qabel kollox it-Tribunal se jitratta s-sottomissjoni tar-rikorrenti illi dan it-Tribunal ma jistghax jissolleva *ex officio* l-eccezzjoni illi l-appell sar *fuori termine*.

It-Tribunal jirrileva illi t-terminu *entro* liema jrid jigi intavolat appell hija kwistjoni ta' ordni pubbliku.[3]

Kif inghad fis-sentenza **Giuseppi Caruana -vs- Charles Psaila,** Appell mill-Bord li Jirregola l-Kera, 21 ta' Marzu, 1997:

"L-osservanza tat-termini stabbiliti fil-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili u f'ligijiet ohra specjali li jirregolaw il-kondotta tal-proceduri quddiem il-Qrati u quddiem it-Tribunali huma ta' ordni pubbliku u ma jistghu jigu bl-ebda mod injorati u lanqas bil-kunsens tal-partijiet rinunzjati jew mibdula. Dawn it-termini jehtieg li jigu osservati u dan taht piena ta' irritwalita` u nullita` tal-proceduri li ghandha, fejn tokkorri u fejn hekk jirrizultaw lilha, tigi wkoll sollevata mill-Qorti ex officio ... ... In-nullita` tattakka l-att innifsu. Dak l-att fil-procedura hu null u ghandu jitqies daqs li kieku qatt ma kien intavolat quddiem il-Qorti li allura jehtiegilha tiskartah indipendentement mill-mod kif l-irregolarita` tkun giet migjuba a konoxxenza taghha."[4]

Kwindi t-Tribunal ma jaqbel xejn mas-sottomissjoni tar-rikorrent illi l-Qorti, u f'dan il-kaz it-Tribunal, ma jistghax jissolleva t-tardivita` ta' appell *ex officio*.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jissolleva *ex officio* it-tardivita` tal-prezentata tal-appell tar-rikorrenti entro t-terminu ta' ghoxrin (20) gurnata minn meta gew notifikati bid-decizjoni amministrattiva.

Imiss issa li t-Tribunal jghaddi biex jezamina s-sottomissjonijiet maghmula mir-rikorrenti dwar ghaliex, skont huma, l-appell odjern ma giex intavolat tardivament.

---

[3] Ara f''dan is-sens is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell deciza fit-8 ta' Gunju 2004 fl-ismijiet **Valle Del Miele vs Raphael Aloisio et**

[4] Ara wkoll f'dan is-sens **Salina Wharf Marketing Limited -vs- Malta Tourism Authority", Appell Inferjuri, 12 ta' Dicembru, 2007**

Ir-rikorrenti jsostnu illi skont Artikolu 7 tal-Kapitolu 490 tal-Ligijiet ta' Malta, kellhom zmien sitt xhur minn meta gew notifikati bid-decizjoni amministrattiva impunjata sabiex jintavolaw azzjoni quddiem dan it-Tribunal. Illi ai fini ta' kjarezza dan it-Tribunal se jiccita l-istess Artikolu li jghid is-segwenti:-

"7.(1) It-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva għandu jkun kompetenti li jirrivedi atti amministrattivi tal-amministrazzjoni pubblika fuq punti ta' liġi u ta' fatt.

(2) Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 u ***fejn xi liġi speċjali tassenja kompetenza lit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva u sakemm xi dispożizzjoini tal-liġi ma tippreskrivix xi terminu perentorju għall-preżentata ta' xi talba għar-reviżjoni mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva,***[5] *talba biex jiġu riveduti atti ta' amministrazzjoni tal-amministrazzjon ipubblika taħt dan l-Att għandha tiġi preżentata fi żmien sitt xhur mid-data meta l-parti interessata ssir taf jew setgħet issir taf b'dak l-att amministrattiv, liema minnhom ikun l-aktar kmieni."*

Illi l-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta (Att dwar l-Awtorita` ta' l-Artijiet) huwa ligi specjali fejn artikolu 57 (1) tal-istess ligi jistipula illi:

"(1) It-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva mwaqqaf bl-artikolu 5 tal-Att dwar il-Ġustizzja Amministrattiva għandu jkun kompetenti biex jisma' u jiddetermina:
(a) l-oġġezzjonijiet magħmula minn kull persuna aggravata b'xi deċiżjoni tal-Awtorità; u
(b) l-oġġezzjonijiet magħmula minn kull persuna aggravata minn xi att amministrattiv jew xi pieni oħra imposti fuq dik il-persuna mill-Awtorità:

Iżda t-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva ma għandu bl-ebda mod ikun kompetenti biex jisma' u jiddeċiedi kawżi li jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Bord ta' Arbitraġġ tal-Artijiet:

Iżda wkoll, sakemm ma jkunx preskritt mil-liġi, oġġezzjoni magħmula skont dan is-subartikolu lit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva għandha tiġi ppreżentata fi żmien għoxrin ġurnata minn meta dik il-persuna tirċievi d-deċiżjoni tal-Awtorità."

Illi l-mertu ta' dan l-appell huwa fil-fatt oggezzjoni minn decizjoni tal-Awtorita` intimata. U kwindi japplika l-artikolu appena citat, li jfisser illi r-rikorrenti

---

[5] Enfasi tat-Tribunal

kellhom ghoxrin gurnata zmien minn meta rcevew id-decizjoni tal-Awtorita` biex iressqu l-appell odjern.

Illi mill-ittra ufficjali esebita mir-rikorrenti jirrizulta illi din hija datata **23 ta' Settembru 2019.** Kwindi, certament, ir-rikorrenti rcevew id-decizjoni appellata jew dakinhar jew qabel. Imma anke jekk ghall-grazzja tal-argument ircevew id-decizjoni tal-Awtorita` intimata fit-23 ta' Settembru 2019, huma kellhom ghoxrin (20) jum biex jintavolaw appell minnha. Mill-atti jirrizulta illi l-oggezzjoni taghhom giet intavolata quddiem dan it-Tribunal fl-**4 ta' Dicembru 2019**, u kwindi oltre l-ghoxrin (20) gurnata stipulati bil-ligi.

Illi dan it-Tribunal ma jaqbel xejn mal-argument imressaq mid-difensur tar-rikorrenti illi huma kellhom zmien sitt (b) xhur biex iressqu l-azzjoni odjerna u mbaghad f'kaz ta' ezitu sfavorevoli kellhom ghoxrin (20) gurnata biex jergghu jappellaw. Illi t-terminu ta' sitt xhur imsemmi fl-artikolu 7 tal-Kapitolu 490 gie introdott bhala "safety valve" ghal dawk l-azzjonijiet fejn il-ligi ma tistipulax entro liema terminu jridu jigu mressqa. F'dan il-kaz, it-terminu huwa ben stipulat u m'hemm l-ebda lok ghal xi interpretazzjoni ohra.

Ghaldaqstant it-Tribunal jiddikjara illi r-rikorrenti intavolaw l-azzjoni odjerna *fuori termine*.

DECIDE

Ghaldaqstant, it-Tribunal, qieghed jaqta u jiddeciedi l-eccezzjoni sollevata minnu stess u jiddikjara illi l-azzjoni odjerna giet intavolata tardivament u cioe` oltre l-ghoxrin (20) gurnata stipulati ai termini tal-artikolu 57 (1) tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta u kwindi tiddikjara r-rikors bhala irritu u null.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur