MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

Illum 24 ta' Mejju 2021.

Rikors Numru 105/20

Angelo Xuereb

Vs

L-Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors promutur ippreżentat fl-20 ta' Novembru 2020 li permezz tiegħu ġie premess is-segwenti:-

"

1. *Illi r-rikorrent talab lill-Awtorità intimata sabiex tinħareġ sejħa għall-offerti rigwardanti propjetà li tinsab fi Triq Misraħ Għonoq, liema area tiġi eżatt wara l-propjetà Villa Vistana, Vjal Millbrae, Mosta liema propjetà tappartjeni lill-esponenti, u dan permezz ta' talba ai termini tal-artikolu 31(A) jew 31 (B) tal- Kap.573 tal-Liġijiet ta' Malta;*
2. *Illi f'dan is-sens, ir-rikorrent issottometta applikazzjoni li ġġib numru GLA1/2020/0868 sabiex jakkwista l-porzjoni ta' art fuq imsemmija (kopja hawn annessa u mmarkata bħala* **Dok.AX1***);*
3. *Illi fit-30 ta' April 2020 l-esponenti rċieva komunika mill-Awtorità intimata (kopja tal-email hawn annessa u mmarkata bħala* **Dok.AX2***) fejn l-istess Awtorità avżat lir-rikorrent bis-segwenti:*

Your application for the site at Misraħ Għonoq, Mosta..

> *The application was reviewed by the Authority on the (28/04/2020) and the Committee's decison was to* ***approve*** *the issue of the respective tender.*

Illi għalhekk jidher ċar illi l-applikazzjoni surreferita tar-rikorrent ġiet ikkunsidrata mill-kumitat responsabbli u ttieħdet deċiżjoni mill-istess kumitat fis-sens illi s-sejħa għall-offerti fuq l-art in kwistjoni kellha tinħareġ;

4. *Illi wara t-trapass ta' aktar minn sitt (6) xhur u cioè fit-2 ta' Novembru 2020 l-esponent bagħat ittra lill-Awtorità intimata u għamel referenza għall-e-mail fuq imsemmija fejn ġibed l-attenzjoni tal-Awtorità għall-fatt illi minkejja l-fatt illi kienu għaddew sitt xhur mill-imsemmija deċiżjoni biex toħroġ sejħa għall-offerti, għad ma kienx hemm l-avviż pubbliku meħtieġ sabiex il-proċess ikun jista' jitmexxa (kopja tal-ittra hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok.AX3****);*
5. *Illi l-għada u permezz ta' komunika datata t-3 ta' Novembru 2020, ir-rikorrent ġie nfurmat illi t-talba tal-esponent (li già kienet ġiet aċċettata) ġiet rifjutata għar-raġuni illi "Upon the file review, the Board of Governors decided that since the land is serving as a street embellishment it should not be disposed to private parties" (kopja hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok.AX4****);*
6. *Illi jidher ċar minn dak stipulat hawn fuq illi l-kumitat li jifforma parti mill-Awtorità intimata iltaqa' fit-28 ta' April 2020, ddiskuta l-applikazzjoni tal-esponent u wara illi għamel l-analiżi tiegħu, ddeċieda li japprova l-imsemmija applikazzjoni sabiex tinħareġ is-sejħa. Iżda sussegwentement il-Bord tal-Gvernaturi ddeċieda illi jirrifjuta l-applikazzjoni u dan wara illi kumitat formanti parti mill-Awtorità intimata approva l-istess applikazzjoni. Illi f'dan ir-rigward wieħed ma jistax ma jistaqsix x'kienet ir-raġuni l-għaliex il-Bord ddeċieda illi jmur kontra d-deċiżjoni tal-kumitat tiegħu stess;*
7. *Illi in oltre, ir-rikorrent qatt ma ġie mgħarraf b'xi proċess li wassal għal xi deċiżjoni sabiex l-approvazzjoni tat-28 ta' April 2020 tiġi revokata, u wisq anqas ġie mgħarraf b'deċiżjoni formali f'dan is-sens. Illi r-rikorrent m'għandux informazzjoni dwar jekk deċiżjoni formali ta' revoka formali qatt ittieħdet, u jekk fil-fatt ittieħdet dan kollu sar bil-mistur liema deċiżjoni, li kieku kien jaf biha kienet tiġi appellata quddiem dan it-Tribunal;*
8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u sussidarjament, id-deċiżjoni tal-Bord ta' Gvernaturi li jirrifjuta l-applikazzjoni tal-esponenti mhix waħda ekwa u dan għaliex l-intenzjoni tal-esponent kienet preċiżament sabiex jissalvagwarda l-landscaping tal-art in kwistjoni u jibni taraġ fin-nofs tal-art (u rampa għal nies illi huma wheelchair bound) sabiex ikollu aċċess għall-propjetà tiegħu. Il-pubbliku xorta waħda kien ikollu l-aċċess għal madwar it-taraġ u dan kif jirriżulta mill-anness dokument mmarkat bħala* ***Dok.AX5****, li juri l-art kif qiegħda fil-preżent u l-proposed landscaping plan tal-art;*
9. *Illi se mai d-deċiżjoni tal-Bord seta' kien fis-sens illi toħroġ sejħa għall-offerti bil-kundizzjoni ċara li kien jiġi rifless fil-kuntratt ta' trasferiment illi l-propjetà trasferita tiġi landscaped u li ma jistax jinbena xi struttura oħra;*
10. *Illi minn dak fuq premess jirriżulta b'mod ampju illi l-Awtorità intimata, li wieħed irid jiftakar hija entità pubblika stabbilita mil-liġi, l-ewwel approvat l-applikazzjoni in kwistjoni, però sussegwentament, mingħajr ma avżat lir-rikorrent b'deċiżjoni ta' revoka, bidlet il-fehma rrifjutat applikazzjoni li ftit tax-xhur qabel kienet approvat hija stess;*

11. *Illi f'dan kollu l-Awtorità intimata ma żammitx mal-prinċipju ta' "audi alteram partem", u kwindi r-revoka tad-deċiżjoni tat-28 ta' April 2020 li tinħareġ sejħa għall-offerti u s-sussegwenti deċiżjoni tat-3 ta' Novembru 2020 huma nulli u bla effett;*

12. *Illi qabel ma tittieħed deċiżjoni amministrattiva fil-konfront ta' persuna, għandu mhux biss jigi mgħarraf iżda wkoll għandu jkollu l-opportunità jissottometti l-pożizzjoni tiegħu;*

13. *Illi l-esponent Angelo Xuereb ħassu aggravat minn din id-deċiżjoni suespost u għalhekk kellha ssir dina l-kawża quddiem dan l-Onorabbli Tribunal biex jappella u joġġezzjona minn din id-deċiżjoni ai termini tal-Artikolu 57 tal-Kap.563 tal-Liġijiet ta' Malta.*

TALBA

Għaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Tribunal prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-ragunijiet premessi jiddeċiedi li:

1. *Jiddikjara bħala null u jħassar u jirrevoka kompletament id-deċiżjoni mogħtija mill-Awtorità intimata datata 3 ta' Novembru 2020 (Dok.AX4); u*
2. *Jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorità intimata tat-28 ta' April 2020 (Dok.AX2) u jordna s-sussegwenti ħruġ ta' sejħa għall-offerti għall-akkwist tal-art.*

B'riserva ta' kull azzjoni spettanti lir-rikorrent fil-liġi u bl-ispejjeż."

Ra illi l-Awtorità intimata ġiet notifikata bir-rikors promutur fl-24 ta' Novembru 2020;

Ra illi l-Awtorità intimata ppreżentat ir-risposta tagħha fis-16 ta' Diċembru 2020, liema risposta għalhekk ma ġietx ippreżentata entro t-terminu stipulat bil-liġi;

Ra illi permezz ta' digriet tad-9 ta' Frar 2021 ir-risposta tal-Awtorità intimata ġiet sfilzata mill-atti u l-istess Awtorità ġiet dikjarata li hija kontumaċi;

Ra l-provi mressqa mir-rikorrent;

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

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet komunikata lilu permezz ta' ittra datata 3 ta' Novembru 2020 li permezz tagħha ġie mgħarraf illi l-applikazzjoni tiegħu sabiex il-Gvern jiddisponi minn sit fi Triq Misraħ Għonoq, Mosta kienet qiegħda tiġi rifjutata stante li l-istess sit kien qiegħed iservi bħala

"street embellishment" u għalhekk il-Bord tal-Gvernaturi ħass li ma kellux jiġi mgħoddi lill-privat.

Illi jirriżulta illi s-sit in kwistjoni jinsab eżattament adjaċenti għall-proprjetà tar-rikorrent. Jirriżulta wkoll illi f'Marzu 2020 huwa kien issottometta applikazzjoni sabiex jakkwista l-istess porzjon ta' art.[1] Permezz ta' emejl, li skont l-informazzjoni hemm kontenuta ġiet ġenerata awtomatikament, u datata 30 ta' April 2020, huwa ġie nfurmat li "l-Kumitat"[2] kien approva l-ħruġ ta' sejħa għall-offerti fir-rigward tal-istess sit. Però ġie nfurmat ukoll illi l-istess notifikazzjoni ma kinitx toħloq obbligazzjoni fuq l-Awtorità li toħroġ l-istess sejħa u li l-istess Awtorità kienet qiegħda tirriserva d-dritt tagħha li żżomm jew tikkanċella s-sejħa għal kwalunkwe raġuni meqjusa neċessarja mill-istess Awtorità.[3]

Jirriżulta wkoll illi fit-2 ta' Novembru 2020 ir-rikorrenti bagħat ittra lill-Awtorità intimata fejn irrileva li għalkemm kienu għaddew sitt (6) xhur minn meta ġie notifikat bl-approvazzjoni "tal-Kumitat" sabiex is-sit jinħareġ b'sejħa għall-offerti, l-istess sejħa kienet għadha ma ħarġitx.[4] L-għada li kiteb din l-ittra, huwa ġie nfurmat bid-deċiżjoni appellata, liema deċiżjoni kienet ittieħdet fl-20 ta' Ottubru 2020.[5]

Karl Borg, *Manager* fi ħdan l-Awtorità intimata, spjega li wara li l-Kumitat tat-Tenders iddeċieda li s-sit seta' joħroġ b'*tender*, saret stima tal-istess sit, liema stima qabżet il-mitt elf ewro (€100,000) u kwindi l-fajl kellu jgħaddi mill-iskrutinju tal-Awditur tal-Awtorità intimata. Da parti tagħha, l-Awditur irreferiet il-fajl għal quddiem il-Bord tal-Gvernaturi. Jirriżulta li l-Bord kien tal-fehma li din l-art m'għandhiex tingħata lill-privat.

Ikkunsidra:

Illi l-lanjanzi prinċipali tar-rikorrenti huma tnejn, u cioè, illi fl-ewwel lok huwa ma ġiex ikkonsultat fil-proċess li fih inbidlet id-deċiżjoni tal-Kumitat u wkoll li l-Awtorità intimata ma tagħtux l-opportunità sabiex jagħmel l-osservazzjonijiet tiegħu dwar it-talba tiegħu.

Illi t-Tribunal josserva illi ai termini tal-artikolu 7 (2) (c) tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Awtorità tal-Artijiet għandha l-funzjoni li "*tamministra bl-*

---

[1] Dok AX 1 a fol. 6
[2] Mingħajr ebda referenza dwar x'tip ta' Kumitat hu
[3] Dokument a fol. 25
[4] Dok AX3 a fol. 24
[5] Dok AX 4 a fol. 26

akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta…" Illi għaldaqstant, dak li jrid jeżamina dan it-Tribunal huwa jekk bid-deċiżjoni appellata l-Awtorità intimata mxietx in linea mal-obbligi mposti fuqha bil-Liġi jew inkella mod ieħor.

Illi d-deċiżjoni appellata hija waħda ċara u univoka, u cioè, l-Awtorità intimata ħasset illi l-aħjar użu tal-art in kwistjoni kien li titħalla kif inhi bħala *street embellishment*. Filwaqt li t-Tribunal josserva li r-rikorrent xehed illi l-pjanijiet tiegħu huma li jsebbaħ l-istess art, però dan mhux l-uniku skop tiegħu għall-istess art. Fil-fatt fl-affidavit tiegħu huwa jgħid li jekk huwa jingħata l-istess art huwa se joħloq aċċess minnha għall-proprjetà tiegħu, b'mod speċjali għal meta jsir xi riċeviment fejn il-mistednin ma jkollhomx fejn jipparkjaw fit-triq prinċipali. Illi kwindi ċertament l-istat tal-art mhux se jibqa' mhux mittiefes għaliex biex jidħlu l-vetturi fil-fond tar-rikorrent ċertament iridu jsiru ċertu tibdiliet strutturali. Però anke jekk għall-grazzja tal-argument is-sit mhux se jintmess, l-Awtorità intimata ċertament mhix obbligata li b'xi mod tiddisponi minn art pubblika favur xi persuna partikolari.

Illi meta l-Awtorità intimata tiġi biex tamministra l-art pubblika trid tamministraha b'dik id-diliġenza ta' *bonus paterfamilias* għaliex l-art pubblika hija l-art tal-poplu Malti kollu. Għaldaqstant m'għandhiex tieqaf u tagħmel biss kunsiderazzjonijiet pekunjarji iżda wkoll kunsiderazzjonijiet oħra bħal pereżempju ta' nuqqas ta' tgawdija mill-pubbliku in ġenerali. Illi huwa fatt risaput illi r-riżors tal-art huwa wieħed skars ħafna f'Malta u kwindi kull roqgħa art li għadha mhix mittiefsa għandha titħares b'diliġenza kbira. It-Tribunal jinnota illi s-sit in kwistjoni jifforma parti minn strixxa ta' art li kollha qiegħda sservi bħala *street embellishment* b'diversi siġar maturi u huwa tal-opinjoni li l-aħjar użu tal-istess sit huwa li jibqa' purament bhala *street embellishment* u ma jsir l-ebda użu ieħor.

Illi għaldaqstant, it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Bord tal-Gvernaturi kien raġjonevoli meta ddeċieda li l-art in kwistjoni tibqa' titgawda bla limitazzjonijiet mill-pubbliku in ġenerali fl-istat li hi. It-Tribunal jirrileva illi anke jekk ir-rikorrenti jista' jkollu intenzjonijiet li jsebbaħ l-imsemmija art, xorta waħda din se tkun qiegħda sservi bħala aċċessorju għall-binja privata tiegħu ladarba għandu intenzjoni li jinfetaħ aċċess għall-vetturi.

Illi sorvolat il-mertu tad-deċiżjoni appellata, it-Tribunal se jqis il-lanjanzi tar-rikorrenti li huma ta' natura proċedurali, u *cioè* li ma ngħatax l-opportunità li jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu. Din il-lanjanza tieħu xejra partikolari stante

li l-ewwel il-Kumitat tat-Tenders approva li s-sit joħroġ b'sejħa għall-offerti u ftit xhur wara l-Bord tal-Gvernaturi ddeċieda li ma kienx fl-aħjar interess pubbliku li dan isir.

Illi r-rikorrent jilmenta li huma ma ngħatax l-opportunità mill-Awtorità intimata jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu. Illi jirriżulta li wara n-notifikazzjoni tat-30 ta' April 2020 huwa ma reġa' sema' xejn iktar dwar l-applikazzjoni tiegħu sakemm irċieva d-deċiżjoni appellata. Illi, però, it-Tribunal josserva illi n-notifikazzjoni msemmija ma ħolqot l-ebda obbligu fuq l-Awtorità intimata sabiex toħrog l-imsemmi *tender*. Di fatti fl-istess notifikazzjoni hemm imniżżel ċar illi l-istess Awtorità kienet qiegħda tirriserva d-dritt li ma toħroġx l-istess *tender*. It-Tribunal jifhem li l-Awtorità għandha l-mekkaniżmi tagħha biex tasal għal deċiżjoni, liema mekkaniżmi jemerġu mil-liġi stess li tirregolaha u jservu bħala *checks and balances* fi ħdan id-diversi organi tal-istess Awtorità. Ladarba dawn il-mekkaniżmi tħaddmu in konformità mal-liġi, u tħaddmu biex l-Awtorità waslet għal deċiżjoni raġjonevoli, it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorità ma kellha l-ebda obbligu li tinvolvi lill-applikant fil-proċess amministrattiv tagħha. It-Tribunal ifakkar li l-Awtorità intimata mhix organi ġudizzjarju jew kważi-ġudizzjarju iżda hija organu regolatur fil-qasam tal-amministrazzjoni tal-art pubblika. Filwaqt li l-Awtorità intimata trid tinforma lil kull min jissottometti applikazzjoni b'deċiżjoni raġjonevoli fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, mhix obbligata li f'kull proċess tagħha tikkonsulta mal-applikant. Ir-rikorrent kellu kull opportunità li jesponi t-talba tiegħu fl-applikazzjoni appożita fejn kellu wkoll kull ċans jagħmel kwalunkwe sottomissjoni li deherlu li kienet xierqa u opportuna. It-Tribunal jirrileva illi mill-esperjenza tiegħu mhux l-ewwel darba li l-Awtorità intimata talbet kjarifiki mill-applikanti wara li tkun ġiet sottomessa applikazzjoni. Evidentement f'dan il-każ ma kien hemm bżonn l-ebda kjarifiki u kwindi l-Awtorità intimata għaddiet għad-deċiżjoni tagħha. Naturalment, imbagħad l-istess Awtorità trid twieġeb għad-deċiżjonijiet minnha meħuda quddiem dan it-Tribunal, jew kwalunkwe forum ieħor li jkollu ġurisdizzjoni fuq il-mertu tal-kwistjoni. Huwa proprju għal dan l-iskop li dan it-Tribunal ġie mogħti l-kompetenza li jirrevedi d-deċiżjonijiet amministrattivi tal-Awtorità intimata, u cioè jissindika jekk l-istess deċiżjonijiet ittieħdux, fost affarijiet oħra, b'mod raġjonevoli jew mod ieħor.

Illi, però, fil-fehma ta' dan it-Tribunal ikun iktar għaqli li qabel l-Awtorità tibgħat notifikazzjonijiet ġenerati awtomatikament bħal dawk in eżami, u cioè li kien hemm l-approvazzjoni biex jinħareg *tender*, l-applikazzjoni tgħaddi mill-istadji kollha li hemm bżonn u jkun hemm deċiżjoni waħda u univoka u mhux spezzettata. It-Tribunal jifhem li r-rikorrent baqa' jistenna li toħroġ is-sejħa għall-

offerti għaliex ħadd ma kkomunika miegħu li kienet qiegħda ssir xi valutazzjoni ulterjuri. Illi però dana kollu ma jivvizjax il-proċess li bih imxew l-affarijiet. Madankollu, kif intqal iktar 'il fuq huwa awspikabbli li l-Awtorità toħloq mekkaniżmu fejn id-deċiżjoni jekk għandhiex toħroġ sejħa għall-offerti jew le għandha tiġi komunikata lill-applikant wara li din tgħaddi mill-istadji kollha neċessarji u jkun hemm id-deċiżjoni finali tal-Bord tal-Gvernaturi.

Għaldaqstant, it-Tribunal huwa tal-fehma illi m'hemm xejn x'wieħed jiċċensura mid-deċiżjoni appellata.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrent.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

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

Diane Gatt
Deputat Reġistratur