MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

7 ta' Marzu 2022

Rikors Numru 95/2021

Peter Gauci u Ingrid Gauci

Vs

Awtorità ta' l-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Paul u Ingrid Gauci** ippreżentat fid-9 ta' Settembru 2021 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:-

*"**Preliminari***

Illi l-esponenti nhar il-24 ta' Awwissu 2021 irċevew ittra mibgħuta mill-Lands Authority – Awtorita tal-Artijiet - datata 20 ta' Awwissu (Ref. L/970/1967) (Dok 1), fejn ġew infurmati b'din id-deċiżjoni:

> *"l-offerta tagħkom, skont Avviż Nru.71 tad-9 ta' Lulju 2021, għal bejgħ tale quale ta' żewġ (2) siti fi Triq it-Twila, kantuniera ma' Triq Paris, Ħaż-Żebbuġ, ma ġietx aċċettata minħabba li, għalkemm l-offerta tagħkom kienet l-ogħla offerta mitfugħa, t-talba tagħkom tad-dritt tal-ewwel rifjut ġiet miċħuda, u għalhekk skont Artikolu 32 tal-Kapitolu 573, tal-Liġijiet ta' Malta, dan id-dritt tal-ewwel rifjut ingħata lil offerent l-ieħor, bil-patt li jgħolli l-offerta daqs dik magħmula minnkom,"*

u dan in segwitu ta' offerta ppeżentata mill-esponenti, bħala residenti u sidien tal-propjeta' - 93 u 95, Triq Paris, Ħaż-Żebbuġ li tinsab biswit l-imsemmija żewġ (2) siti li nħarġu mill-Awtorita tal-Artijiet għall-bejgħ b'tender.

Illi l-esponenti qegħdin iħossu ruħhom aggravati b'din id-deċiżjoni tal-Awtorita tal-Artijiet u għalhekk qegħdin jinterponu dan ir-rikors.

Illi l-fatti fil-qosor huma dawn :

1. *L-esponeneti fl-20 ta' Settembru 2014 kienu daħlu f'konvenju sabiex jakkwistaw il-fond bin-numru 93/95 Triq Paris Ħaż-Żebbuġ, bl-iskop li 'l quddiem dan il-fond ikun id-dar matrimonjali tagħhom;*

2. *Dan il-fond jinsab biswit il-fdalijiet ta' dar, f'kantuniera bejn Triq Paris u Triq it-Twila, bl-indirizz 16 Triq it-Twila Ħaż-Żebbuġ liema dar, b'dikjarazzjoni tal-Gvernatur Ġenerali datata 15 ta' Marzu 1968, ġiet akkwistata mill-Gvern permezz ta' kuntratt datat 26 ta' April 1969 għall-skopijiet pubbliċi (Dok 2), peress li "l-imsemmija propjeta hija meħtieġa mill-awtorita kompetenti għal skop pubbliku" (File numru 970/67 Awtorita' tal-Artijiet).*

3. *Fid-9 ta' Novembru 2014, l-esponenti applikaw mall-MEPA (PA 001128/15) sabiex dan il-fond - fi Triq Paris - jiġi kkonvertit f'dar matrimonjali għalihom. Il-MEPA irrispondiet li l-permessi ma jistgħux jinħarġu peress li jonqos l-official re-alignment tat-triq u għalhekk talbet lill-esponenti jippreżentaw PCD form maħruġa u ffirmata mill-Lands Department;*
   Irrid jingħad li l-official re-alignment tat-triq qatt ma kien sar u fuq il-pjanti baqgħet tidher din id-dar dilapidata u dan minkejja l-fatt li l-imsemmija dar (li tinsab biswit id-dar tal-esponenti) ġiet akkwista mill-Gvern għal skopijiet pubbliċi u ġiet imwaqqa, twessat it-triq u kienet tintuża (u għada tintuża) bħala parking area għall-pubbliku;

   Fuq din ir-risposta tal-MEPA l-esponent beda jitħabat sabiex issir l-official alignment tat-triq u jkun umbagħad jista' jippreżenta din il-PCD form iffirmata.

   Fis-19 ta' Ġunju 2015, l-esponenti Gauci ippreżenta applikazzjoni mal-Awtorita tal-Ippjanar (PC00016/15 (Dok 4) għall – 'proposed change in building alignment to exclude a building which has been expropriated by government and demolished' bil-ħsieb li l-linja tat-triq tiġi aġġornata u ċioe issir l-official re-alignment;

   Fl-10 ta' Awwissu 2015 l-esponent bagħat ittra legali lil Awtorita' tal-Artijiet fejn wara li spjega il-fatti talab lil Gvern li, ġjaladarba utilizza l-fond u ġie milqugħ l-iskop għal xiex ġiet akkwistata il-propjeta', joħroġ l-official re-alignment rikjest mill-MEPA; (Dok 7) u tiġi ffirmata l-imsemmija PC-D form (declaration of no objection by owners/third parties, dan skont regulation 4(3) of L.N. 71 of 2007);

   L-esponent minn kommunikazzjoni elettronika mall-Kunsill ta' Ħaż-Żebbuġ kellu konferma, li 'l-Kunsill ma jsib l-ebda oġġezzjoni li dan (proposed change

in building alignment to exclude a building which has been expropriated by government and demolished) isir, minħabba li l-kunsill kien jaqbel li t-triq tibqa użata mill-pubbliku kif kienet qed issir preżentament" (Dok 5 u 6);

L-Awtorita' tal-Artijiet, permezz ta' risposta datata 12 ta' Awwissu 2015, infurmat lill-esponenti li it-talba tal-PC00016/15 ma tistax tiġi milqugħa u nfurmatu "illi iż-żewġ siti murija fuq PD 309_2003 sejrin jiġu maħruġa f'tender fi żmien qarib" (Dok 8);

B'din l-aspettativa l-esponenti akkwistaw id-dar tagħhom, u ċioe 93 u 95 Triq Paris Ħaż-Żebbuġ permezz ta' kuntratt, datat 6 ta' April, 2016, fl-atti tan-Nutar Dr. Daniel John Bugeja LL.B. LL.D (Dok 3),

F' Diċembru 2018, Philip Balzan is-sid preċedenti tal-fond informa li l-esponenti li kien irċieva Ittra mill- l-Awtorita tal-Artijiet, datata 11 ta' Diċembru 2018 (Dok 9) fejn ġie nfurmat li b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi meħuda fl-4 ta' Diċembru 2018, dawn ż-żewġ (2) siti kienu se joħorġu għal tender b'outright sale.

Wara din l-ittra, L-esponenti Gauci, fid-29 ta' Jannar 2019, kiteb lill-Awtorita tal-Artijiet (Dok 10) fejn infurmahom mil-ġdid li għad għandu interess f'dawn ż-żewġ siti u anke talab li jingħata d-dritt tal-ewwel rifjutt. Fl-ittra anke speċifikament talab li jiġi infurmat bil-progress ta' dan it-tender u kif se jinħareġ, u sabiex jiġi nfurmat bil-proċeduri meħtieġa biex ikun jista jikkontesta.

L-Awtorita tal-Artijiet irrispondiet fl-21 ta' Ottubru 2019, fejn l-esponent ġie nfurmat li l-ittra ġiet mogħdija lill-uffiċjal ikkonċernat qeda tingħata attenzjoni (Dok 11).

Sussegwentement, permezz ta' ittra datata 12 ta' Lulju 2021 (Dok 12), L-Awtorita' tal-Artijiet infurmat lill- esponenti Gauci li fid-9 ta' Lulju 2021, ippubblikat avviż nru.71 fil-Gazzetta tal-Gvern għal bejgħ tale quale ta' żewġ (2) siti fi Triq it-Twila kantuniera ma' Triq Paris, Ħaż-Żebbuġ u li l-offerti tista' tkun soġġetta għal dritt magħruf bħala dritt tal-ewwel rifjut skond artikolu Nru. 32 tal-Kapitolu Nru. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.
Fid-29 ta' Lulju 2021, L-esponenti Gauci, ippreżentaw offerta tat-tender nru. 71 skond kif mitlub mil-Awtorita tal-Artijiet u wara irriżulta li kien hemm biss offerta oħra b'ammont sostanzjalment inqas minn tagħhom. (Dok 13).

Minkejja li l-esponenti kellhom l-ogħla offerta, minn kuntatt li għamlu ma' l-Awtorita' tal-Artijiet, l-esponenti rriżultalhom verbalment li l-propjeta' tat-tender mhux ser tingħata lilhom għax mhux ser jingħataw id-dritt tal-ewwel rifjut;

Intqal lilhom li sabiex l-Awtorita' tidditermina kif jingħata d-dritt tal-ewwel rifjut tirreferi għall-dokument intern, u t-talba ta' l-esponenti għal kopja ta' dan id-dokument u għall-spjegazzjoni għaliex dan id-dokument mhux aċċessibli pubblikament fuq l-mezzi uffiċjali tal-Awtorita ġiet miċħuda immedjatament għal raġuni li dan huwa dokument intern u għal użu tal-uffiċjali tal-Awtorita biss.

Fuq insistenza tal-esponenti biex jaraw dan id-dokument u għal fatt li jekk dan d-dokument huwa tant diterminanti, dan għandu ikun aċċessibli mil-pubbliku, l-esponenti ġew riferuti għad-dipartiment intern tal-freedom of information, pero anke hawnhekk ir-rappreżentant tad-dipartiment ikkonferma li l-esponenti ma jistawx ikollhom aċċess għal dan id-dokument.

Fit-2 ta' Awwissu 2021, l-esponenti Gauci għamlu talba uffiċjali mal-Freedom of Information (Ref 323210752577) biex jingħataw aċċess għal dan id-dokument, u ikkumentaw li dan d-dokument mhux qed ikun aċċessibli bħala informazzjoni pubblika u talbu ukoll anke li fid-dokument ikun hemm ċar meta saru t-tibdiliet fil-kontenut u fejn saru (schedule of versions).

Fl-23 ta' Awwissu 2021, l-esponenti Gauci, bagħatu ittra elettronika għal attenzjoni tal-Bord tal-Awtorita tal-Artijiet u għal attenzjoni tas-segretarju permanenti Nancy Caruana, sabiex jikkunsidraw li l-punti tagħhom fid-deċiżjoni li ħadu u dan partikolarment għal fatt li l-Awtorita' tal-Artijiet fil-komunikazzjonijiet tagħha dejjem għamlet referenza għal Artikolu Nru.32 tal-Kapitolu Nru. 573 tal-Liġijiet ta' Malta u qatt ma kien hemm referenza għal dan d-dokument intern tant diterminanti fid-deċiżjoni. (Dok 14)

Fl-24 ta' Awwissu, l-esponenti jirċievu ittra (Dok 1) datata 20 ta' Awwissu 2021 fejn ġew infurmati li l-offerta tagħhom għax-xiri tale quale ta' żewġ (2) siti fi Triq it-Twila, kantuniera ma' Triq Paris, Ħaż-Żebbuġ, skont Avviż Nru.71 tad-9 ta' Lulju 2021, ma ġietx aċċettata minħabba li għalkemm l-offerta tagħhom kienet l-ogħla offerta mitfugħa, t-talba tagħhom tad-dritt tal-ewwel rifjut ġiet miċħuda, u għalhekk dan id-dritt tal-ewwel rifjut ingħata lil offerent l-ieħor skont Artikolu Nru.32 tal-Kapitolu Nru. 573 tal-Liġijiet ta' Malta bil-patt li jgħolli l-offerta daqs dik magħmula minnhom skond id-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita tal-Artijiet.

Fl-24 ta' Awwisu 2021, permezz ta' email (Dok 15), l-esponenti ġew nfurmati li it-talba tagħhom datata 2 ta' Awwissu 2021 mal-FOI (Ref 323210752577) ġiet miċħuda bl-spjegazzjoni – 'the request is being refused as per Article 36 of the FOI Act. Internal policies are considered as exempt documents under this Act. The legal basis for the right of first refusal can be found under Article 32 of Chapter 573.'

Għaldaqstant l-esponenti Gauci, fit-8 ta' Settembru 2021, qegħdin jissottomettu ilment (Dok 16) fuq dan u jitolbu:

i. konferma li dan d-dokument veru jeżisti,

ii. konferma li jintuża biex jidditermina kif jingħata d-dritt tal-ewwel rifjut u

iii. ir-raġuni għaliex mhux aċċessibli bħala informazzjoni pubblika meta huwa tant diterminanti fid-deċiżjoni u meta dan faċilment jista isir fuq s-sit elettroniku https://landsauthority.org.mt/resources/policies/ *flimkien ma' policies oħra li diġa huma aċċessibli.*

Sa l-ġurnata ta' dan r-rikors, l-Awtorita tal-Artijiiet kienet għada ma irrispondietx għal dan l-ilment.

Aggravju

Fiċ-ċirkostanzi l-esponenti ma tħallewx alternattiva ħlief li jintavolaw dan ir-rikors u dan minħabba li huwa evidenti :

i. *Illi l-Awtorita intimata kienet ben konxja tal-istatus quo fis-sens illi r-rikorrenti għandhom propjeta' li hija d-dar matrimonjali, li tmiss mal-istess sit in kwistjoni u li kienu ilhom jitħabbtu sebgħa snin sħaħ sabiex jakkwistaw dan is-sit partikolarment li jmiss mall-propjeta tagħhom u huma ġew mogħtija aspettativi leġittimi li dan l-akkwist jista' jsir;*

ii. *Illi r-raġuni tar-rifjut tat-tender tal-esponenti hija bbażata fuq il-kawżali li l-esponenti, wara li fiż-żmien tal-akkwist irċieva aspettativi leġittimi dwar l-akkwist tas-sit ma ingħatawx id-dritt tal-ewwel rifjut u lanqas umbagħad ma ngħata spjegazzjoni għar-rifjut ta' dan id-dritt*

iii. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet ma tatx spjegazzjoni għala t-talba tal-esponenti għad-dritt tal-ewwel rifjut ġiet miċħuda meta dawn jilħqu l-kriterja skont Artikolu Nru.32 (b) tal-Kapitolu Nru. 573 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe*

Artikolu 32; Offerti għal trasferiment ta' art tal-Gvern jistgħu jkunu soġġetti għal dritt magħruf bħala dritt tal-ewwel rifjut:

(b) lill-pussessur li għandu art li tmiss minn fuq, minn taħt jew biswist art tal-Gvern;

għaliex huma sidien u residenti tal-propjeta' 93 u 95, Triq Paris, Ħaż-Żebbuġ u illi l-ħajt tal-ġenb ta' din id-dar matrimonjali huwa komuni u jmiss ma' wieħed miż-żewġ ħitan tas-sit – plot 1 - li qed jiġu offruti bit-tender fuq l-livelli kollha u jagħti aċċess għal plot 2 li tmiss ma' l-istess ħajt fl-ewwel livell l-fuq minn għaxar (10) filati.

Illi l-Awtorita' tal-Artijiet ma tatx spjegazzjoni ta' kif waslet għad-deċiżjoni li d-dritt tal-ewwel rifjut ingħata lil offerent l-ieħor skont Artikolu Nru.32 tal-Kapitolu Nru. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-liġi kwotata mil-istess Awtorita tal-Artijiet ma tagħtix preferenza lil xi kriterja jew frasi partikolari; ma tagħmilx referenza li dan id-dritt għandu jingħata lil offerent wieħed biss u ma tagħmilx

distinzjoni bejn dawk is-sidien li jinsabu fuq, taħt jew biswiet s-siti ikkonċernati u għaldaqstant huma ugwali.

iv. *Illi l-Awtorita tal-Artijiet intervjenit bla bżonn fil-mod kif jingħata id-dritt tal-ewwel rifjut u sussegwentament intervjenit inġustament fil-mod kif jintrebaħ dan it-tender. Minflokk skond Artikolu Nru.32 tal-Kapitolu Nru. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Awtorita tal-Artijiet kella tkun iktar ġusta u imparzjali fid-deċiżjoni tagħha u tagħti d-dritt tal-ewwel rifjut liż-żewġ offerenti ugwali u b'hekk tħalli l-mekkaniżmu tat-tender jaħdem waħdu u għaldaqstant id-deċiżjoni finali tat-tender tintrebaħ skond l-ikbar offerta mitfugħa li minna innifisa l-offerta anke turi l-importanza tal-akkwist għal offerenti rispettivi.*

v. *Illi l-Awtorita tal-Artijiet għamlet użu ta' dokument intern li mhux aċċessibli bħala informazzjoni pubblika u għaldaqstant mhux possibli għal esponenti li ikollhom l-informazzjoni kollha possibli aċċessibli sabiex l-offerta u l-proċess tat-tender ikun bla preġudizzju u imparzjali għal offerenti kollha. Kieku din l-informazzjoni kienet pubblika l-esponenti setgħu jieħdu deċiżjoni aħjar fuq l-offerta tagħhom.*

It-tender ħareġ fuq propjeta' li oriġinarjament ġiet akkwistata mil-Gvernatur-Ġenerali għal skopijiet pubbliċi. Wieħed jistaqsi għaliex l-Awtorita tal-Artijiet ħasset l-bżonn li tikkommerċjalizza din l-propjeta, partikolarment plot 1, li qiegħed jintuża mil-pubbliku kuljum bħala parkeġġ (Dok 17) u iċċaħħad iċ-ċittadin Żebbuġi minn spazju skars u miftuħ. L-Awtorita tal-Artijiet minflokk iddeċidiet terġa tbiegħ b'ċans li din tiġi żviluppatta u toħloq iktar sgombru u perikolu għaċ-ċittadini fi triq dejqa ħafna. Dan sar saħansitra wara li saru diversi tentattivi, anke bl-appoġġ tal-Kunsill Lokali Ħaż-Żebbuġ sabiex plot 1 jibqa jintuża mil-pubbliku.

Illi l-Awtorita' ma kienetx ġusta u ekwa meta offrit iż-żewġ siti f'żewġ tenders meta setgħu faċilment jofru is-siti separatament.
Fuq nota kummerċjali, b'dan l-mod, l-Awtorità tal-Artiijiet setgħet timmasimizza u tagħmel użu aħjar mill-offerti sottomessi.
Għaldaqstant l-esponenti filwaqt li jirriżervaw li jipproduċu dawk il-provi ulterjuri lilhom permess skond il-liġi, jitolbu bir-rispett li dan it-Tribunal jogħġbu jħassar u jirrevoka ddeċiżjoni fuq imsemmija u jordna illi l-istess Awtorita tieħu konjizzjoni mill-ġdid tat-Talba tal-esponenti u ċioe li taċċetta l-għola offerta u jingħata d-dritt ta' l-ewwel rifjut."

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fit-30 ta' Settembru 2021 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *"Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Apell ta' Peter Gauci (225889M) u Ingrid Gauci (414989M).*
2. *Illi l-Awtorita' intimata ħarġet sejħa għall-offerti skont Avviż Nru 71 tad-9 ta' Lulju, 2021 għall-bejgħ tale quale ta' żewġ siti fi Triq Twila kantuniera ma'*

Triq Paris, Ħaż-Żebbuġ murijin bl-aħmar u mmarkati 1, u 2 fuq pjanta PD 309-2020.A

3. *Illi l-appellanti talbu għad-dritt tal-ewwel rifjut stante li għandhom id-dar matrimonjali biswit sit li ħareġ b'tender*
4. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet ċaħdet dan id-dritt, bir-riżultat li t-tender intrebaħ minn offerenti defferenti;*
5. *L-Awtorita' tal-Artijiet bgħatet deċiżjoni datata 20 ta' Awwissu, 2021 li fiha nfurmat lir-rikorrenti li –*
   ... it-talba tagħkom tal-ewwel rifjut ġiet miċħuda u għalhekk skont l-Artiklu 32 tal-Kapitlu 573 tal-Liġijiet ta' Malta dan id-dritt tal-ewwel rifjut ingħata lill-offerenti l-ieħor bil-patt li jgħolli l-offerta daqs dik magħmula minnkom
6. *Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati u interponew dan l-appell*

Raġunijiet biex jiġi miċħud l-Appell

i. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet aġixxiet skont il-liġi u policies viġenti tal-istess Awtorita', liema liġi u policies jiġu applikati bl-istess mod fil-konfront ta' kulħadd*
ii. *Illi r-rikorrenti għandhom id-dar matrimonjali li hi* ***biswit sit wieħed, mit-tnejn li ħarġu b'tender****, filwaqt li l-offerent li ingħata d-dritt tal-ewwel rifjut bil-konsegwenza li rebaħ it-tender,* ***għandu proprjeta' li qiegħda taħt it-tieni sit li nħareġ b'tender kif ukoll eżatt biswit l-ewwel sit li nħareġ b'tender****;*
iii. *Illi għalhekk stante li t-tieni offerent kellu d-dritt tal-ewwel rifjut fuq iż-żewġ siti li nħarġu bl-istess tender u mhux sit wieħed biss, ingħata l-preċedenza għad-dritt tal-ewwel rifjut;*
iv. *Illi jingħad ukoll li l- Awtorita' tal-Artijiet aġixxiet ukoll skont id-diskrezzjoni mogħtija lilha bil-liġi;*
v. *Illi in oltre, l-Awtorita' tat l-ispjegazzjoni għaċ-ċaħda fid-deċiżjoni mogħtija fl-20 ta' Awwissu, skont it-tragward li jitkellmu fuqu l-Qrati nostrani, dak ta' 'duty to give reasons';*
vi. *Illi għalekk id-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi kienet waħda ġusta u skont il-liġi;*

Għaldaqstant għar-raġunijiet elenkati hawn fuq, l-esponenti Awtorita' titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrenti, filwaqt li jikkonferma d-deċiżjoni tal- Awtorita' tal-Artijiet"

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 20 ta' Awwissu 2021 li permezz tagħha ġew infurmati bis-segwenti, u ċioe`:

"Għandi ngħarrafkom li l-offerta tagħkom għall-bejgħ tale quale ta' żewġ (2) siti fi Triq it-Twila, kantuniera ma' Triq Paris, Ħaż Żebbuġ, skont Avviż Nru. 71 tad-9 ta' Lulju 2021, ma ġietx aċċettata minħabba li, għalkemm l-offerta tagħkom kienet l-ogħla offerta mitfugħa, t-talba tagħkom għad-dritt tal-ewwel rifjut ġiet miċħuda, u għalhekk dan id-dritt tal-ewwel rifjut ingħata lil offerent l-ieħor skont Artikolu Nru. 32 tal-Kapitolu Nru. 573 tal-Liġijiet ta' Malta bil-patt li jgħolli l-offerta daqs dik magħmula minnkom."

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi fis-6 ta' April 2016 ir-rikorrenti xtraw il-fond bin-numru 93 u 95 fi Triq Paris, Ħaż-Żebbuġ.[1] Jirriżulta wkoll illi preċedenti għall-iffirmar tal-kuntratt ir-rikorrenti applikaw mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar sabiex isir *re-alignment* uffiċjali tal-imsemmija triq, pero` fl-2015 l-Awtorita` tal-Artijiet ma tatx il-kunsens tagħha għal dan peress li żewġ siti li kienu jiffiguraw fir-*re alignment* propost kienu se jinħarġu b'sejħa għall-offerti.

Jirriżulta wkoll illi fl-2018, l-awtur tar-rikorrenti informa lir-rikorrenti li kien irċieva ittra mingħand l-Awtorita` intimata li ż-żewġ siti in kwistjoni kienu se jinħarġu għall-bejgħ wara sejħa għall-offerti. Għalhekk ir-rikorrenti kitbu lill-Awtorita` intimata fejn infurmawhom bl-interess tagħhom u talbu li jingħataw id-dritt tal-ewwel rifjut. Permezz ta' ittra datata 12 ta' Lulju 2021 huma ġew infurmati li s-sejħa għall-offerti kienet ħarġet fid-9 ta' Lulju 2021. Għalhekk ir-rikorrenti ssottomettew l-offerta tagħhom u wkoll it-talba li jingħataw id-dritt tal-ewwel rifjut.

Wara li għalqet is-sejħa għall-offerti rriżulta li r-rikorrenti kienu l-ogħla offerent pero` l-istess siti ma ġewx aġġudikati lilhom peress li skont il-*policy* mħaddma mill-Awtorita` intimata, it-tieni offerent kien jikkwalifika għad-dritt tal-ewwel rifjut. Hawnhekk ir-rikorrenti staqsew dwar din il-*policy* pero` ma ngħatawx aċċess għaliha anke wara li fit-2 ta' Awwissu 2021 għamlu talba mad-dipartiment intern tal-*freedom of information* bir-raġuni tkun li l-istess *policy* hija *internal working document* u kwindi japplika l-artikolu 36 tal-Freedom of Information Act li jgħid is-segwenti:-

> *"36.(1) Bla ħsara għall-artikolu 35 u għas-subartikoli (2) u (3) ta' dan l-artikolu, dokument hu dokument eżentat jekk l-iżvelar tiegħu taħt dan l-Att jiżvela materja li għandha n-natura ta', jew li għandha x'taqsam ma',*

[1] Dokument 3 a fol. 11 *et sequitur*

opinjonijiet, pariri jew rakkomandazzjonijiet miksubin, imħejjijin jew reġistrati, jew ma' konsultazzjoni jew deliberazzjoni li jkunu saru, fil-kors tal-proċessi deliberattivi involuti fil-funzjonijiet tal-Gvern jew awtorità pubblika oħra, jew għall-finijiet ta' dawk il-proċessi.

(2) Is-subartikolu (1) m'għandux japplika għal dokument għar-raġuni waħdanija ta' informazzjoni purament fattwali li tkun fid-dokument.

(3) Is-subartikolu (1) m'għandux japplika għal:

(a) rapporti (inklużi rapporti dwar ir-riżultati ta' studji, stħarriġ jew testijiet) ta' esperti xjentifiċi jew tekniċi, kemm jekk impjegati minn awtorità pubblika u kemm jekk m'humiex, inklużi rapporti li jesprimu l-opinjonita' dawn l-esperti fuq materji xjentifiċi jew tekniċi;jew

(b) ir-reġistrazzjoni jew id-dikjarazzjoni finali tar-raġunijiet għal deċiżjoni finali mogħtija fl-eżerċizzju tas-setgħa jew ta' funzjoni aġġudikativa.

(4) Fis-subartikolu (3) it-terminu "espert xjentifiku jew tekniku" għandu jinftiehem li jeskludi managers anzjani f'awtoritajiet pubbliċi."

Għalhekk fit-8 ta' Settembru 2021 issottomettew ilment mal-Awtorita` intimata fejn talbu s-segwenti, u ċioe`:

1. Konferma li l-*internal document* veru jeżisti;
2. Konferma li jintuża biex jiddetermina kif jingħata d-dritt tal-ewwel rifjut, u
3. Ir-raġuni għaliex mhux aċċessibbli bħala informazzjoni pubblika meta huwa tant determinanti fid-deċiżjoni u meta dan faċilment jista' jsir fuq is-sit elettroniku tal-Awtorita` intimata flimkien ma' *policies* oħra li diġa' huma aċċessibbli.

Madanakollu din it-talba ma ġietx imwieġba da parti tal-Awtorita` intimata.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ressqu numru ta' aggravji li jistgħu jiġu miġbura kif indikat hawn taħt, u ċioe':-

1. Illi huma kellhom aspettativa leġittima li jingħataw id-dritt tal-ewwel rifjut stante li kienu ilhom snin jitħabtu biex jakkwistaw is-sit in kwistjoni, liema sit imiss ma' proprjeta` tagħhom;
2. Illi l-Awtorita` intimata ma tathomx spjegazzjoni ċara għala t-talba tagħhom għad-dritt tal-ewwel rifjut kienet ġiet miċħuda;
3. Illi l-Awtorita` intimata għamlet użu minn dokument intern li mhux aċċessibbli lill-pubbliku;

4. Illi l-Awtorita` ma kinitx ġusta u ekwa meta offriet iż-żewġ siti f'żewġ *tenders* meta setgħu faċilment joffru s-siti separatament.

Illi t-Tribunal se jibda biex jissorvola r-raba' aggravju. Jibda biex jingħad illi kuntrarjament għal dak imniżżel mir-rikorrenti, iż-żewġ siti ma ħarġux b'żewġ *tenders* iżda f'*tender* wieħed. Illi jirriżulta li d-deċiżjoni li ż-żewġ siti jinħarġu b'sejħa għall-offerti kienet ġiet komunikata lill-awtur tar-rikorrenti, u ċioe` lil Philip Balzan, permezz ta' ittra datata 11 ta' Diċembru 2018. Jirriżulta li Balzan ikkomunika din l-informazzjoni lir-rikorrenti f'dak ix-xahar stess. Ma jirriżultax li sar appell minn tali deċiżjoni. Anżi r-rikorrenti kitbu lill-Awtorita` intimata u wrew l-interess tagħhom fl-istess żewġ siti. Għaldaqstant ma jirriżultax illi r-rikorrenti qatt oġġezzjonaw illi l-istess siti joħorġu b'offerta flimkien. Kwindi dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Illi t-Tribunal se jitratta issa l-ewwel aggravju tar-rikorrenti, u ċioe`, li huma kellhom aspettattiva leġittima li jingħataw id-dritt tal-ewwel rifjut. Illi artikolu 32 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta jistipula s-segwenti, u ċioe`:

"Offerti għal trasferiment ta' art tal-Gvern jistgħu jkunu soġġetti għal dritt magħruf bħala dritt tal-ewwel rifjut:

(a) liċ-ċenswalist jew lill-kerrej li jkun okkupa l-aħħar dik l-art;
(b) lill-pussessur li għandu art li tmiss minn fuq, minn taħt jew biswit art tal-Gvern*; jew*
(ċ) lill-pussessur li qabel l-offerta għat-trasferiment ikun ġie mċaqlaq jew mitlub li jiċċaqlaq minn art tal-Gvern u jkun għadu ma ngħatax post alternattiv."

Illi mir-ritratti sottomessi jirriżulta illi għalkemm huwa minnu li r-rikorrenti għandhom proprjeta` tmiss mas-sit in kwistjoni, hemm ukoll proprjeta` ta' terzi li tmiss mal-istess sit. Illi għalhekk dan it-Tribunal ma jaqbilx mas-sottomissjoni tagħhom illi l-Awtorita` intimata ħolqot fihom xi aspettattiva leġittima illi huma kellhom jiġu konċessi ta' bilfors id-dritt tal-ewwel rifjut. Filwaqt li huwa minnu li r-rikorrenti kienu f'korrispondenza mal-Awtorita` intimata preċedentement għall-ħruġ tat-*tender* u dan fuq kwistjoni ta' *re-alignment* tat-triq, madanakollu dan ma seta' joħloq l-ebda aspettattiva leġittima da parti tagħhom. Illi għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Illi jonqos għalhekk li jiġu trattati t-tieni u t-tielet aggravji li se jiġu trattati flimkien għaliex huma inter-dipendenti.

Illi mill-provi mressqa jirriżulta illi meta l-Awtorita` ġiet biex tiġġudika t-*tender* hija mxiet fuq dokument intern, liema dokument intern ġie esebit fil-mori ta' dawn il-proċeduri. Jirriżulta li l-Awtorita` mxiet abbażi ta' *Policy TN2* li tgħid is-segwenti, u ċioe`:-

"

1. *Ħlief għal sejħiet maħruġa taħt il-provvediment tal-A.L 369 tal-2017- Regolamenti tal-2017 dwar trasferiment ta' kirjiet kummerċjali tal-proprjeta' tal-Gvern bl-avvjament- talbiet għad-dritt tal-ewwel rifjut magħmula ma' sejħa għal trasferiment t'art tal-Gvern bl-offerti jiġu milqugħa mill-Awtorita' tal-Artijiet jekk il-persuna li qed titlob dan id-dritt tissodisfa wieħed mill-kriterji sussegwenti skont din l-ordni:*
   a. *Ċenswalist li jkun jokkupa l-aħħar dik l-art soġġetta għas-sejħa;*
   b. *Kerrej li jkun jokkupa l-aħħar dik l-art soġġetta għas-sejħa;*
   c. *Pussessur li għandu art li tmiss minn fuq dik l-art soġġetta għas-sejħa;*
   d. *Pussessur li għandu art li tmiss minn taħt dik l-art soġġetta għas-sejħa;*
   e. *Pussessur li għandu art biswit dik l-art soġġetta għas-sejħa u*
      i. *Li kellu hu stess l-eqdem dritt reali;*
      ii. *Li l-avventi causa tiegħu kellu l-eqdem dritt reali;*
      iii. *Li ċ-ċenswalist għandu titolu perpetwu;*
      iv. *Li ċ-ċenswalist għad fadallu l-itwal ċens temporanju;*
      v. *Li hu kerrej*

      Fil-każ ta' fejn hemm aktar minn offerent wieħed li għandu dritt ta' l-ewwel rifjut minħabba art biswit, preċendenza tingħata lil dak l-offerent li għandu l-eqreb art lejn dik soġġetta għas-sejħa.

   f. *Pussessur li qabel l-offerta għat-trasferiment ikun ġie mċaqlaq jew mitlub li jiċċaqlaq minn art tal-Gvern u jkun għadu ma ngħatax post alternattiv;*
   g. *Is-sid jew ċenswalista jew kerrej f'din l-ordni, tal-proprjeta' li tgawdi mid-dritt ta' servitu fuq l-art soġġetta għas-sejħa;*
   h. *Is-sid jew ċenswalist f'din l-ordni, tal-propjeta' li ser takkwista faċċata fuq triq uffiċjali;*
   i. *Persuna li tkun intitolata li tkun ippreferuta taħt l-artikoli 1591, 1592, 1593 u 1594 tal-Kodiċi Ċivili sakemm din il-persuna ma tkunx irrinunzjat għal dan id-dritt.*
2. *L-jedd tal-pussessur irid ikun wieħed validu ai termini tal-Liġi. Talbiet għad-dritt tal-ewwel rifjut minn persuna li tkun qed tokkupa art mingħajr titolu li tmiss minn fuq, minn taħt jew biswit jew qrib dik l-art soġġetta għas-sejħa ma jiġux milqugħa.*
3. *Fejn ikun hemm sitwazzjonijiet meta żewġ persuni jkollhom l-istess interess ekwiparat, id-dritt tal-ewwel rifjut jingħata lil min kien offra l-ogħla offerta.*
4. *Fejn l-Awtorita' tikkonkludi li bl-għoti tad-dritt tal-ewwel rifjut proprjeta' tkun se tiġi ċirkoskritta jew ikunu se jinħolqu sitwazzjonijiet avversi għall-Gvern, it-talba għad-dritt tal-ewwel rifjut għandha tiġi miċħuda.*
5. *Fil-każ fejn l-Awtorita' tkun ħarġet sejħa għall-offerti ta' bini li jkun soġġett għal kirja kummerċjali li tkun intemmet, id-dritt tal-ewwel rifjut tal-kerrej, jew l-avventi causa tiegħu, li jkun okkupa l-aħħar il-bini soġġett għas-sejħa mogħti mill-Artiklu 31 (g)(f) (iii) tal-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern (Kap573)*

għandu jieħu preċendenza fuq kull dritt tal-ewwel rifjut li jemani mill-Artikolu 32 tal-istess Att."

Ronald Psaila, uffiċjal mal-Awtorita` intimata, spjega li ż-żewġ offerenti li ssottomettew l-offerti tagħhom għamlu talba għad-dritt tal-ewwel rifjut. Spjega li huma mxew ma' Policy TN2 li telenka numru ta' ċirkostanzi u li huma jimxu b'mod kronologiku, iġifieri jekk offerent ikun jikkwalifika taħt paragrafu C ikollu d-dritt tal-ewwel rifjut fuq offerent ieħor li jikkwalifika taħt paragrafu D jew E. Huwa spjega li fil-każ in eżami, l-offerent li ngħata d-dritt tal-ewwel rifjut kien jikkwalifika taħt il-paragrafu (d) filwaqt li r-rikorrenti jikkwalifikaw taħt il-paragrafu (e).

Illi mill-provi jirriżulta illi l-Kumpanija terza li ġiet aġġudikata t-*tender* akkwistat il-fond adjaċenti għas-sit in kwistjoni u li in parti għandu ambjenti taħt is-sit in kwistjoni. Min-naħa l-oħra r-rikorrenti għandhom il-fond matrimonjali tagħhom adjaċenti għas-siti in kwistjoni. Dan kollu hu raffigurat b'mod mill-iktar ċar f'Dokument 17 a fol. 40 tal-proċess.

Illi bl-ordni kif elenkata iktar 'il fuq jirriżulta illi skont il-*Policy* l-offerta kellha tiġi aġġudikata lill-Kumpanija terza, kif fil-fatt sar.

Illi kwindi jirriżulta li l-Awtorita` intimata imxiet ma' *Policy* stabbilita u li ilha hekk stabbilita mill-inqas mill-2019.

Illi kwindi dan it-Tribunal ma jarax li l-Awtorita` intimata setgħet fiċ-ċirkostanzi taġġudika t-*tender* b'xi mod ieħor. Madankollu dak li setgħet għamlet l-Awtorita` intimata hu li tagħmel pubblika l-ordni li timxi fuqha fir-rigward tad-dritt tal-ewwel rifjut. Dan għaliex il-*policy* tidħol fl-ispeċifiku iktar minn dak li jistipula artikolu 32 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk huwa awspikabbli li t-termini tal-Policy TN2 jiġu inklużi fil-formula tad-dritt tal-ewwel rifjut li tiġi sottomessa mal-offerta ħalli kull offerent potenzjali ikun jista' jagħmel il-kalkoli tiegħu b'mod xieraq.

Illi dan it-Tribunal iqis ukoll illi l-Awtorita` intimata messet kienet ċara mill-ewwel meta r-rikorrenti bdew jistaqsu abbażi ta' xhiex ma ngħatawx id-dritt tal-ewwel rifjut. Ir-rikorrenti kellhom kull dritt ikunu jafu r-raġunijiet tar-rifjut ladarba dawn ittieħdu mhux biss fuq artikolu 32 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta iżda wkoll fuq *policy* li ma kinitx ippubblikata. Għaldaqstant in vista ta' dawn iċ-ċirkostanzi it-Tribunal iħoss li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jiġu merfugħa mill-partijiet rispettivi nonostante li l-appell mhux se jiġi milqugħ.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi u fit-termini hawn fuq premessi, qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata.

Fiċ-ċirkostanzi l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

____

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

____

Diane Gatt
Deputat Reġistratur