MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

2 ta' Mejju 2022

Rikors Numru 139/2021

John Dalli u Louisa Dalli

Vs

L-Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **John Dalli u Louisa Dalli** ippreżentat fit-28 ta' Diċembru 2021 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:-
"

A. Fatti

Illi r-rikorrenti John Dalli hu sid tar-razzett bla numru u porzjoni divisa mill-għelieqi fil-limiti tas-Siġġiewi fi triq li mis-Siġġiewi tagħti għall-Mdina mlaqqma tal-Bur il-Kbir in kontrada ta' Brija sive Ta' Bur il-Kbir tal-kejl ta' ċirca metru kwadri ta' erbat elef u disa mija (4,900mk) u r-razzett u l-porzjoni diviża jmissu ma' xulxin u flimkien, skont kuntratt datat l-erba' (4) ta' Marzu 2001 fl-atti tan-nutar Dottor Antoine Agius, anness u mmarkat bħala ***Dokument A****;*

Illi r-rikorrenti l-oħra Louisa Dalli, flimkien ma' oħtha, hija sid ta' porzjoni diviża mill-għelieqi fil-limiti tas-Siġġiewi fi triq li mis-Siġġiewi tagħti għall-Mdina mlaqqma tal-Bur il-Kbir in kontrada ta' Brija sive Ta' Bur il-Kbir ta' ċirca metri kwadri tmienja u għoxrin elf u mitt metru kwadru (28,100mk) u tmiss mit-tramuntana mal-imsemmija triq in parti u in parti ma' beni ta' John Dalli, skont kuntratt datat id-disgħa (9) t'April 2003 fl-atti tan-nutar Dottor Antoine Agius, anness u mmarkat bħala ***Dokument B****;*

Illi l-Awtorita' ta' l-Artijiet ("l-Awtorita") ippubblikat sejħa għall-offerti annessa u mmarkata bħala ***Dokument C****, għall-kiri minn sena għal sena għal skop ta' agrikoltura ta' sit tale quale f'Ta' Bur il-Kbir, Siġġiewi, skont Avviż Numru 104 tat-12 ta' Novembru 2021 ("is-sit agrikolu");*

Illi l-art tar-rikorrenti hija adjaċenti għas-sit agrikolu fuq surriferit, siteplan li turi l-konfini tal-artijiet tar-rikorrenti u l-art agrikola suġġetta għall-offerta hi annessa u mmarkata bħala ***Dokument D****, kif konfermat ukoll b'ittra tal-avukat Joseph Bugeja datata 23 ta' Novembru 2021 lill-Awtorita' tal-Artijiet, annessa u mmarkata bħala* ***Dokument E****;*

Illi r-rikorrenti issottomettew offerta;

Illi jirriżulta li nhar it-22 ta' Diċembru 2021, ir-rikorrenti ġew notifikati b'deċiżjoni meħuda mill-Disposal Committee tal-Awtorità tal-Artijiet datata 15 ta' Diċembru 2021 ("id-Deċiżjoni"), annessa u mmarkata bħala ***Dokument F****, li l-offerta tagħhom għall-kiri minn sena għal sena għal skop ta' agrikoltura ta' sit tale quale f'Ta' Bur il-Kbir, is-Siġġiewi, skont Avviż numru 104 tat-12 ta' Novembru 2021, ma ġietx aċċetata u qed tiġi rrifjutata minħabba:*

> *"1. It-talba tagħkom għad-dritt tal-ewwel rifjut ġiet miċħuda minħabba li ma pprovdejtux kopji ta' dokumenti li jipprovaw li intom is-sidien tal-proprjeta' adjaċenti kif għedtu fl-ittra li kellkom mehmuża mal-offerta minħabba li dawn il-kopji ta' dokumenti riedu jiġu sottomessi mal-offerta nnifisha kif hemm miktub fuq il-formoli u l-kundizzjonijiet pprovduti għat-tender;*
>
> *2. Iċ-ċertifikat tal-A.R.P.A. li kien sottomess mal-offerta huwa f'isem parti waħda biss mill-offerenti."*

B. Raġunijiet tat-talbiet

Illi r-rikorrenti ħassew ruħhom aggravati minn din id-deċiżjoni tal-Awtorità ta' l-Artijiet ("l-Awtorita"), u qiegħdin jagħmlu użu minn din il-proċedura sabiex iressqu l-oġġezzjonijiet tagħhom, filwaqt li jispjegaw lil dan it-Tribunal x'kien li ta lok għal din il-proċedura;

1. It-talba għar-right of first refusal

Illi r-rikorrenti John Dalli kien ilu f'korrispondenza u meetings ma' uffiċjali tal-Awtorita' fejn spjega r-raġunijiet tiegħu għaliex hu nteressat fis-sit agrikolu, primarjament għax dan is-sit agrikolu hu biswit proprjeta' tiegħu u ta' bintu Louisa kif muri iktar 'il fuq, fejn Louisa Dalli hi reġistrata bħala full time farmer u tikkoltiva kemm l-artijiet tagħha, ta' oħtha u ta' missierha;

Illi kif ser jiġi muri fit-trattazzjoni tar-rikors, ir-rikorrent John Dalli dejjem kien trasparenti u saħaq mal-Awtorita' li raġuni oħra għaliex jixtieq jikri bi qbiela l-art agrikola hi sabiex isservieh u tiggarantilu wkoll is-sigurta' tant meħtieġa stante li huwa għal aktar minn darba kellu theddid fuq ħajtu, liema theddid dejjem sar rapport fuqu lill-Pulizija;

Illi f'dan is-sens l-Awtorita' għandha diskrezzjoni assoluta li tagħti d-dritt tal-ewwel rifjut "għal kwalunke raġuni li hi xierqa" a tenur tal-artiklu 6 tal-Avviż numru 104;

Illi oltre dan, artikolu 1591 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jistipola s-segwenti:

"Jekk tnejn min-nies jew iżjed ikollhom flimkien il-pussess ta' ħaġa, kull wieħed minnhom għandu jedd ta' preferenza fuq kull persuna barranija għall-kiri ta' dik il-ħaġa taħt l-istess kondizzjonijiet li joffru oħrajn jista' jeżerċitah biss il-kom-pussessur. (emfasi miżjuda)

1592. Dan il-jedd ma jistax jiġi eżerċitat ħlief mill-kom-pussessur innifsu, u ma jistax jeżerċitah wara li l-ħaġa tkun inkriet lil ħaddieħor b'mod li jiswa skont il-liġi."

Illi artiklu 32 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta jistipola wkoll li:

"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; (emfasi miżjuda)

[...]"

Illi artiklu 32 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta tant huwa wieħed ġenerali li ma jispeċifikax x'tip ta' pussess għandu jkun, ġia la darba l-pussessur għandu l-art tiegħu li tmiss jew qiegħda biswit art tal-Gvern;

Illi minkejja li r-rikorrenti jikkwalifikaw għad-dritt tal-ewwel rifjut, l-Awtorita' naqset li fid-deċiżjoni tagħha tapplika kemm id-dispożizzjonijiet tal-liġi Ċivili u kemm il-provvedimenti tal-tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, b'dan illi d-deċiżjoni tal-Awtorita' hija nkorretta, abbużiva u llegali għax naqset milli tieħu konsiderazzjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti kif kellha dmir li tagħmel skont il-liġi;

Illi d-deċiżjoni li waslet għaliha l-Awtorita' hija waħda ħażina kemm fil-fatt u kemm fid-dritt u tikkawża preġudizzju għall-jeddijiet tar-rikorrenti;

Illi kemm artikolu 1591 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u artiklu 32 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta huma mandatorji u tassattivi u d-Disposal Committee fi ħdan l-Awtorita' naqas li jevalwa l-offerta tar-rikorrenti billi jieħu in konsiderazzjoni dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi, u minflok straħ leġġerment u skarta l-offerta stante li r-rikorrenti ma ppreżentawx prova li huma sidien tal-proprjeta' adjaċenti;

Illi d-Disposal Committee huwa żbaljat għal ta' lanqas għal dawn iż-żewġ raġunijiet:

i) Kemm artikolu 1591 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u kemm artiklu 32 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistipolawx mandatorjament li għandu jiġi sottomess prova tat-titolu. Dak kontenut fl-ittra tad-Disposal Committee li tesiġi li r-rikorrenti kellhom jipprovaw li huma sidien tal-proprjeta' adjaċenti, ma hux rifless f'artiklu 32 tal-Kap 573 (b) li ma jistipolax li biex jingħata d-dritt tal-ewwel rifjut għandu jiġi esebit titlu ta' ownership imma il-fatt biss li wieħed hu "pussessur li għandu art li tmiss minn fuq, minn taħt jew biswit art tal-Gvern"

jikkwalifikah awtomatikament għad-dritt tal-ewwel rifjut. Il-verifika tat-titlu ssir wara li l-offerta tiġi awarded, bħala prerekwiżit għall-iffirmar tal-kuntratt ta' qbiela; u

ii) *l-istess offerta tirrikonoxxi li s-sit agrikolu "huwa soġġett għal servitujiet eżistenti favur proprjetajiet adjaċenti", b'dan illi l-Awtorita' kienet diġa' tafben tajjeb li r-rikorrenti John Dalli u Louisa Dalli huma s-sidien tal-art adjaċenti għas-sit agrikolu;*

Illi l-offerta tar-rikorrenti tikkonforma ma' dak li hu mitlub mandatorjament f'artiklu wieħed tal-Avviż numru 104, u għalhekk id-Disposal Committee ma setax ma jaċċettax l-offerta u jirrifjutaha għax ir-raġunijiet li ġab id-Disposal Committee huma ultra vires u ma jirriflettux dak li hemm stipolat f'artikolu 1 ta' Avviż numru 104;

Illi d-Disposal Committee fl-evalwazzjoni tiegħi, jekk qatt daħal fi stadju ta' evalwazzjoni, ma mexiex ma' dak li talab hu stess fl-inkartament tas-sejħa għall-offerti u b'mod arbitrarju ddeċieda li l-offerta mhijiex aċċettabbli u rrifjutaha ab initio;

2. Iċ-ċertifikat tal-A.R.P.A.

Illi Louisa Dalli preżentement qed tgħix ma' missierha li huwa anzjan u dan sabiex biex tieħu ħsiebu, hija full time farmer, u ssottomettiet mal-offerta ċ-ċertifikat A.R.P.A. maħruġ mid-Dipartiment tal-Agrikoltura, anness u mmarkat bħala **Dokument G***; liema dokument hu fih innifsu prova tal-interess li Louisa Dalli għandha fl-art agrikola maħruġa fl-offerta;*

Illi r-rikorrenti John Dalli, għalkemm mhux farmer, kellu ta' bilfors jidher fuq din l-offerta stante li hu s-sid tal-farmhouse u artijiet oħra biswit is-sit agrikolu u wkoll għar-raġunijiet oħra surriferiti;

Illi d-Disposal Committee naqas milli jieħu dawn il-konsiderazzjonijiet ferm importanti, u għalhekk ir-rikorrenti qiegħdin jiġu kkastigati wara li kienu trasparenti dwar il-pożizzjoni tagħhom;

Illi l-fatt waħdu li l-offerent Louisa Dalli hija ċertifikata bħala full time farmer tissodisfa l-kriterji tal-offerta;

Illi l-Awtorita' straħet fuq policies ta' natura amministrattiva li qatt ma jistgħu jissostitwixxu dak li lleġislat fuqu l-Kamra tar-Rappreżentanti jew li tali policies iservu bħala paraventu sabiex l-offerta tar-rikorrenti tiġi skartata fuq kriterji li ma tipprovidx għalihom il-liġi;

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

C. Talbiet

Għaldaqstant, ir-rikorrenti qegħdin umilment jitolbu lil dan ir-Rispettabbli Tribunal jogħġbu:

i) ***Jirrevedi*** *d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet u* ***Jiddikjara*** *li l-ittra tagħha tas-sittax (16) ta' Diċembru 2021 ma hijiex valida stante li tali*

deċiżjoni hija żbaljata fil-fatt u fid-dritt, abbużiva u għalhekk mhux mistħoqqa, fosthom, imma mhux limitatament, għax ma ġewx osservati d-dispożizzjonijiet ta' artikolu 1591 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u artiklu 32 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta;

ii) ***Iħassar**, **Jirrevoka** u **Jannulla** d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-sittax (16) ta' Diċembru 2021;*

*iii) Konsegwenetement, **Jiddikjara** u **Jikkonferma** li l-offerta tar-rikorrenti hija waħda valida u konformi mal-kundizzjonijiet tal-Avviż numru 104; u*

iv) ***Jordna** lill-Awtorità intimata sabiex tibdel id-deċiżjoni tagħha u ssib li r-rikorrenti huma konformi mal-kundizzjonijiet kollha mposti mill-liġi, inkluż mal-Avviż numru 104, **Takkorda** d-dritt tal-ewwel rifjut lir-rikorrenti, **Issib** li r-rikorrenti huma l-preferred bidders u **Tersaq** għall-iffirmar ta' kuntratt ta' qbiela mar-rikorrenti fir-rigward ta' l-art agrikola, filwaqt li jagħti dawk il-provvedimenti l-oħra kollha li dan it-Tribunal jidhirlu li huma xierqa u opportuni."*

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fis-17 ta' Jannar 2022 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

"Illi l-Awtorita' esponenti ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet su-ċitati nhar id-disgħa u għoxrin ta' Diċembru u ġiet mogħtija għoxrin ġurnata ċans biex tirrispondi skont il-liġi.

Illi l-Awtorita' esponenti ħarġet sejħa għall-offerti għall-kiri minn sena għal-sena, għal skop ta' agrikoltura, ta' Sit Tale Quale f' ta Bur il-Kbir, Is-Siġġiewi, muri bl-aħmar fuq il-pjanta P.D.2020_0649. Din is-sejħa nħarġet bħala Avviż Nru. 104 u li kienet datata it-12 ta' Novembru 2021.

Illi wara din is-sejħa, u wara li ġew evalwati l-offerti sottomessi, l-esponenti innotifikat ir-rikorrenti li l-offerta tagħhom fir-rigward ta' dan l-avviż ma ġietx aċċettata minħabba;

1. *It-Talba tagħkom għad-dritt tal-ewwel rifjut ġiet miċħuda minħabba li ma pprovdejtux kopji ta' dokumenti li jipprovaw li intom is-sidien tal-proprjeta' adjaċenti kif għedtu fl-ittra li kellkom mehmuża mal-offerta minħabba li dawn il-kopji ta' dokumenti riedu jiġu sottomessi mal-offerta nnifisha kif hemm miktub fuq il-formoli u l-kundizzjonijiet provduti għat-tender;*

2. *Iċ-Ċertifikat tal-A.R.P.A. li kien sottomess mal-offerta huwa f'isem parti waħda biss mill-offerenti.*

Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati minn din id-deċiżjoni u għalhekk interponew dan l-appell, u liema qiegħed jiġi imwieġeb kif ġej;

Illi Preliminarjament jiġi innutat dak rikjest mis-6 Klawżola tal-Avviż għas-sejħa għall-offerti;

6. *L-Awtorita' tal-Artijiet tirriserva d-dritt li tagħti d-dritt tal-ewwel rifjut (right of first refusal) lil kwalunkwe persuna li tagħmel offerta, u dan skont il-policy tal-Awtorita' jew għal-kwalunkwe raġuni li hi xierqa.* **Min jitlob dan id-dritt għandu jipprovdi kull dokument relattiv, liema dokumenti għandhom jiġu annessi ma' l-offerta.** *F' Każ li għal xi raġuni min jingħata d-dritt tal-ewwel rifjut ma jersaqx biex jagħmel il-kuntratt relattiv fiż-żmien stipulat mill-Awtorita', l-offerta tiġi aġġudikata lill-ogħla offerent.*

Illi oltre dan jiġi immedjatament senjalat ukoll li d-dokumentazzjoni annessa mar-rikors promotur bħala ***Dokumenti A u B <u>qatt</u> ma ġew sottomessi lilll-esponenti.***

1. ***<u>It-Talba għar-Right of First Refusal</u>***

Illi preliminarjament jiġi senjalat li l-esponenti qatt ma ġiet preżentata bl-ebda dokumentazzjoni li turi u tipprova dak li qed isostnu r-rikorrenti, u iġifieri li għandhom art adjaċjenti għas-sit li nħareġ b' din l-offerta. Tali informazzjoni ġiet biss preżentata fl-istadju preżenti, u dan anke kif su-indikat.

Illi oltre dan, jirriżulta wkoll li anke minn qari tar-rikors promotur, li r-rikorrenti ma jridux l-art in kwistjoni għall-skop agrikolu (in linea mas-sejħa tal-offerti) iżda għal-skopijiet fost l-oħrajn 'ta sigurta'.

Illi jiġi wkoll umilment sottomess li l-artikolu tal-liġi relevanti huwa biss l-artiklu 32 tal-Kapitlu 573 tal-Liġijiet ta' Malta, u liema artiklu di fatti jagħti l-jedd tal-ewwel rifjut. Madankollu, jiġi senjalat li l-proċedura ta' kif għandu jiġi determinat tali dritt ma joħroġx mill-liġi iżda mill-policies tal-esponenti. Dawn il-policies huma pubbliċi, u saħansitra indikati fuq l-Avviż Numru 104 innifsu (ara klawżola numru 6).

Illi ma hemm l-ebda dubju li r-rikorrenti naqsu milli jimxu ma dak mitlub minnhom fi klawżola numru 6, u għalhekk tali nuqqas żgur li ma jista jkun qatt imputabbli lill-esponenti. Dan aktar u aktar meta l-esponenti, b' mod ċar u tond indikat x' dokumenti huma meħtieġa sabiex wieħed ikun jista' jibbenefika minn dan id-dritt tal-ewwel rifjut.

Illi għalhekk, l-allegazzjoni rikorrenti li din id-deċiżjoni hija nkorretta, abbużiva u llegali, u saħansitra ħażina hija mingħajr l-ebda bażi. L-Esponenti imxiet mal-informazzjoni li hija kellha mat-tender documents, u saħansitra fil-file tagħha. Ċertament illi hija m' għandhiex il-jedd, kif jidher li qed jippretendu r-rikorrenti, li tiddetermina suasponte min għandu d-dritt tal-ewwel rifjut mingħajr ma tiġi preżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa.

Illi jiġi senjalat ukoll li d-disposals committee ma kienx qed jistenna prova tat-titolu, iżda 'kull dokument relattiv', kif indikat fi klawżola numru 6. Minn dan ma ġie preżentat xejn.

Illi ma huwiex minnhu li l-Awtorita irrifjutat din id-deċiżjoni ab initio kif qed jippretendu r-rikorrenti. Dan jista' jiġi kkonfermat mill-qari tal-istess deċiżjoni fejn jingħad 'Għaldaqstant b'dan ġentilment ninfurmakom din l-offerta ingħatat

lill-ogħla offerent'. Dan għalhekk ifisser li l-esponenti waslet għad-deċiżjoni tagħha wara li kkonfermat li l-offerta tar-rikorrenti ma kinietx l-għola waħda. Konsegwentament it-talba tagħhom ġiet rifjutata u dan ukoll in vista tal-fatt li r-rikorrenti ma setgħux jibbenefikaw mid-dritt tal-ewwel rifjut. Għaldaqstant l-esponenti m' aġġixxiet arbitrarjament, jew mhux skont il-liġi kif qed jallegaw ir-rikorrenti.

Illi oltre dan, jiġi senjalat li ma huwiex kompitu ta' dan l-Onorabbli Tribunal li jiddeċidi dwar jekk id-deċiżjoni hawn hekk appellatta, kinietx ultra vires jew lew, u stante li dan huwa kompitu tal-Qrati Ordinarji ai termini tal-Artiklu 469A tal-Kapitlu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Madankollu, u mingħajr preġudizzju, jiġi senjalat li għar-raġunijiet su-spjegati ma jistax jinstab li din id-deċiżjoni hija ultra vires.

2. *Iċ-Ċertifikat tal-A.R.P.A*

Illi jiġi immedjatament indikat li l-ħtieġa ta' tali ċertifikat hija intiża sabiex jiġi stabbilit li din l-art ser tkun qed tintuża minn bidwi full-time jew part-time u konsegwentament li l-art ser tkun qed tintuża għall-skopijiet agrikoli.

Illi tali ħtieġa kienet imposta fuq kull offerent, u dan kif jirriżulta mill-Avviż tal-istess offerta. Għalhekk ma huwiex minnhu li l-fatt li r-rikorrenti Louisa Dalli hija ċertifikata bħala full time farmer tissodisfa l-kriterji tal-offerta.

Illi ma hemm l-ebda dubju li r-rikorrenti John Dalli ma ppreżentax tali ċertifikat, u dan kif ammess fir-rikors promotur stess. Għaldaqstant l-offerta tiegħu ma setgħat qatt tintlaqa' mill-esponenti. Dan aktar u aktar meta l-istess rikorrent qiegħed jammetti, anke permezz tar-rikors promotur stess li l-intiża primarja tiegħu għall-akkwist ta' din l-art hija għall raġunijiet ta' sigurta.

Illi oltra dan l-esponenti bl-ebda mod ma ssostitwixxiet xi liġi, b' policies amministrattivi.

Illi filwaqt li r-rikorrenti jidher li qed joġġezzjonaw għal-tali raġuni ta' rifjut, ma jirriżulta li qegħdin iresqu l-ebda aggravju jew raġuni wara l-oġġezzjoni tagħhom, u għaldaqstant din l-oġġezzjoni ma hijiex sostanzjata.

Konklużjoni

Illi oltre dan kollu, skont diversi deċiżjonijiet ta' dan l-istess Onorabbli Tribunal, fosthom f' ***Anabel Falzon vs L-Awtorità tal-Artijiet tas-6 ta' Novembru 2018*** *saħaq illi "huwa m'għandux il-poter li jissostitwixxi d-diskrezzjoni li l-leġislatur feda f'idejn l-Awtorita` intimata bid-diskrezzjoni tiegħu". Dan qed jiġi sollevat fid-dawl tat-tielet u r-raba talba, u permezz ta' liema talbiet dan l-Onorabbli Tribunal qiegħed jintalab jissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-Awtorità.*

Għaldaqstant, dan l-Onorabbli tribunal għandu jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrenti appellanti, u dan bl-ispejjeż interament għall istess rikorrent appellanti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

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 16 ta' Diċembru 2021 li permezz tagħha ġew infurmati bis-segwenti, u ċioe`:

"Għandi ngħarrafkom li l-offerta tagħkom għall-kiri minn sena għal sena għal skop ta' agrikultura ta' sit tale quale f'Ta' Bur il-Kbir, is-Siġġiewi, skont Avviż Nru. 104 tat-12 ta' Novembru 2021, ma ġietx aċċettata u qed tiġi rrifjutata minħabba deċiżjoni li ttieħdet mid-Disposal Committee datat 15 ta' Diċembru 2021 fejn instab li:

1. *It-talba tagħkom għad-dritt tal-ewwel rifjut ġiet miċħuda minħabba li pprovdejtux kopji ta' dokumenti li jipprovaw li intom is-sidien tal-propjeta' adjaċenti kif għedtu fl-ittra li kellkom mehmuża mal-offerta minħabba li dawn il-kopji ta' dokumenti, riedu jiġu sottomessi mal-offerta nnifisha kif hemm miktub fuq formoli u l-kundizzjonijiet pprovduti għat-tender;*
2. *Iċ-ċertifikat tal-A.R.P.A li kien sottomess mal-offerta huwa f'isem parti waħda biss mill-offerenti.*

Għaldaqstant b'dan ġentilment ninfurmakom din l-offerta ingħatat lill-ogħla offerent."

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi fit-12 ta' Novembru 2021 l-Awtorita` intimata ħarġet sejħa għall-offerti għal kirja agrikola ta' sit *tale quale* fl-inħawi ta' Bur il-Kbir, is-Siġġiewi. Il-kundizzjonijiet tal-istess sejħa għall-offerti kienu jinkludu s-segwenti, u ċioe`:-

1. **L-offerenti jridu jkunu bdiewa *full-time* jew *part-time* skont ċertifikat maħruġ mid-Dipartiment tal-Agrikoltura li kellu jiġi sottomess mad-dokument tal-offerta jew studenti li temmew b'suċċess kors akkademiku fi studji agrikoli fil-ħames snin preċedenti mid-dħul fis-seħħ tal-Avviż Legali 573.06 u li għadhom jissottomettu kopja taċ-ċertifikat rilevanti mal-offerta tagħhom;**

2. **L-offerenti jridu jissottomettu *bid bond* ta' €2,692;**
3. **Offerti inqas minn €897.30 fis-sena ma kinux se jiġu kkunsidrati;**
4. **Is-sejħa għall-offerti tista' tkun soġġetta għad-dritt tal-ewwel rifjut ai termini tal-artikolu 32 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta.**

Addizzjonalment, il-formula tas-sejħa għall-offerti kienet tistipula s-segwenti f'każ li l-offerenti kienu se jitolbu li jiġi konċess lilhom id-dritt tal-ewwel rifjut, u ċioe`:

"Fil-każ li inti qiegħed titlob illi tiġi mogħti d-dritt tal-ewwel rifjut, int għandek tagħmel din it-talba flimkien mas-sottomissjoni tiegħek marbuta ma' din is-sejħa u tagħti r-raġunijiet għaliex qed issir din it-talba. Inti għandek ukoll tibgħat id-dokumenti relevanti li jiġġustifikaw din it-talba. Dawn id-dokumenti jridu jiġu vverifikati, iffirmati u ttimbrati minn avukat tal-għażla tiegħek, barra minn hekk trid timtela d-dikjarazzjoni provduta ma' din is-sejħa (Ara Formola 'A' Annessa)

Dokumenti pprovduti wara l-egħluq tal-offerti ma jiġux ikkunsidrati."[1]

Illi jirriżulta illi għal din is-sejħa għall-offerti kien hemm ħames offerti, fosthom dik tar-rikorrenti, li pero` ma kinitx l-ogħla offerta. Jirriżulta wkoll illi l-offerta tar-rikorrenti kienet akkumpanjata b'applikazzjoni, skont il-formula annessa mal-formularju tal-offerta, għad-dritt tal-ewwel rifjut u wkoll annettew ittra tal-konsulent legali tagħhom fejn għarraf lill-Awtorita` intimata bis-segwenti, u ċioe`:

"Nikteb f'isem u fuq inkarigu ta' John Dalli u Louisa Dalli, ilkoll residenti 'Josette', Triq il-Bur il-Kbir, Siġġiewi.

Permess ta' din l-ittra ġentilment ninfurmak li l-klijent tiegħi jgħixu fl-imsemmija dar li hija adjaċenti għall-għalqa suġġetta tal-proċedura ta' tender ("l-Għalqa").

Il-klijenti tiegħi jikkwalifikaw sabiex jingħataw ir-right of first refusal a tenur tal-artiklu 32(b) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta u l-leġislazzjoni sussidjarja u/jew policies viġenti.

Barra minn dan, apparti li r-residenza tal-klijenti hija adjaċenti għall-Għalqa, il-fatt li l-Għalqa tiġi mqabbla lill-klijenti tiegħi, apparti l-iskop agrikolu, iservi ukoll sabiex tiggarantixxi s-sigura' tant mixtieqa lill-klijenti tiegħu. Dan hija ta' preokkupazzjoni kbira għall-klijenti tiegħi.

Infurmat ukoll li Louisa Dalli hija ukoll reġistrata bħala full time farmer.

Għall-attenzjoni u l-informazzjoni tiegħek." [2]

---

[1] A fol. 20
[2] Dokument E a fol. 23

Illi r-rikorrenti esebew żewġ kuntratti t'akkwist datati 4 ta' Marzu 2001 u 9 ta' April 2003. Permezz tal-ewwel imsemmi kuntratt ir-rikorrent John Dalli u martu kienu xtraw porzjon diviża minn għelieqi u razzett fil-limiti tas-Siġġiewi, filwaqt li permezz tat-tieni kuntratt ir-rikorrenti Louisa Dalli u oħtha Claire Dalli kienu xtraw ukoll porżjoni diviża minn għelieqi fil-limiti tas-Siġġiewi.

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel aggravju tar-rikorrenti jirrigwarda ċ-ċaħda għat-talba tad-dritt tal-ewwel rifjut.

Illi ai termini tal-artikolu 32 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta,

"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 għaldaqstant it-Tribunal jirrileva li l-liġi speċjali hawn fuq ċitata tirregola d-dritt ta' preferenza għal dak li għandu x'jaqsam sejħiet għall-offerti ta' art pubblika. Kwindi dan huwa l-artikolu li għandu japplika fiċ-ċirkostanzi u mhux l-artikolu 1591 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ċitat mir-rikorrenti, liema liġi hija waħda ġenerali.

Illi mill-korrispondenza esebita mir-rikorrenti jirriżulta illi permezz ta' emejl datata 22 ta' Diċembru 2016 ir-rikorrent kien kiteb lill-predeċessur tal-Awtorita` intimata fejn wera x-xewqa tiegħu li jikri jew jixtri l-għalqa in kwistjoni.[3] Għalhekk hu ġie dirett biex jissottometti applikazzjoni fejn juri l-interess tiegħu fir-rigward tal-istess. Fil-fatt, fil-15 ta' Jannar 2017, ir-rikorrent ipproċeda b'applikazzjoni[4] u sussegwentement kienet saret laqgħa mad-Direttur tal-Uffiċju Konġunt fis-6 ta' Frar 2017. Permezz ta' emejl datata 22 ta' Awwissu 2018 huwa ġie nfurmat li jekk l-art in kwistjoni toħroġ b'sejħa għall-offerti huwa kien se jiġi nfurmat. Jirriżulta li fl-24 ta' Mejju 2019 ir-rikorrent ikkomunika permezz ta' emejl mal-eks Kap Eżekuttiv tal-Awtorita` intimata James Piscopo fejn infurmah li kien qiegħed jistenna informazzjoni dwar il-ħruġ tas-sejħa għall-offerti stante li xtaq jakkwista l-art in kwistjoni l-iktar għal raġunijiet ta' sigurta`. Da parti tiegħu is-Sur Piscopo wieġbu li l-każ ma kienx ġie quddiemu u li kien se jiċċekkja.[5]

---

[3] A fol. 47
[4] Ara emejl a fol. 55
[5] A fol. 61

Jirriżulta illi fl-2020 ir-rikorrent ippreżenta formula GLA1 lill-Awtorita` intimata, liema formula tintuża sabiex individwu jitlob lill-Awtorita` toħroġ art b'sejħa għall-offerti. Fid-dettalji ta' din l-applikazzjoni r-rikorrent niżżel is-segwenti :

"I requested information from GPD about this land on the 23rd December 2016. On the 13th January 2017 I was informed that the land was vacant and will be issued by tender and that I will be informed. On the 14th January 2017 I sent an application to be assigned this property. I have sent various reminders since.

This property is a few meters away from my residence and it is important for me to control this site for security purposes.

I would like to be informed when a tender is issued so that I can make my bid. I would also like to request the right of first refusal.

My property is of about 4 hectares. My daughter is a registered farmer." [6]

Illi mill-korrispondenza u mill-applikazzjonijiet sottomessi mal-Awtorita` intimata u mal-predeċessur tagħha, ir-rikorrent John Dalli dejjem irrefera għall-art adjaċenti għall-art in kwistjoni bħala tiegħu pero` li hi reġistrata f'isem bintu mad-Dipartiment tal-Agrikoltura. Fil-fatt fir-rikors promutur ġie indikat is-segwenti, u ċioe`: *"Illi r-rikorrenti John Dalli, għalkemm mhux farmer, kellu ta bilfors jidher fuq din l-offerta stante li hu s-sid tal-farmhouse u artijiet oħra biswit is-sit agrikolu u wkoll għar-raġunijiet oħra surriferiti".*

Illi huwa ċar li l-Awtorita` intimata ikollha bżonn provi konkreti meta tiġi biex tiddeċiedi jekk offerent għandux jingħata d-dritt ta-ewwel rifjut jew le. Fil-fatt, kif ingħad iktar 'il fuq, fil-formula nnifisha tas-sejħa għall-offerti hemm imniżżel b'tipi grassi li jekk wieħed jagħmel talba għad-dritt tal-ewwel rifjut ried **jibgħat kull dokument relevanti li jiġġustifika t-talba tiegħu u li l-istess dokumenti iridu jiġu vverifikati, iffirmati u ttimbrati minn avukat tal-għażla tal-individwu.**

Illi għal dan it-Tribunal huwa ċar daqs il-kristall li l-informazzjoni kienet ċara fir-rekwiżiti li wieħed irid jissodisfa meta jitlob għall-ewwel rifjut. Huwa ċar li dikjarazzjoni mingħand avukat mhix biżżejjed. Hemm bżonn li jiġu sottomessi dokumenti rilevanti bħal ma huma l-kuntratti t'akkwist tal-art adjaċenti. Lanqas ma għandhom raġun ir-rikorrenti jisħqu illi l-Awtorita` intimata kienet taf li kellhom art adjaċenti. Illi l-Awtorita` meta tiġi biex tiddeċiedi fuq sejħa għall-offerti trid tkun trasparenti kemm jista' jkun u ma tistax tagħlaq għajnejha għal nuqqasijiet da parti ta' xi offerent. Illi għalkemm jista' jkun li fil-fajl relattiv kien hemm xi korrispondenza bejn ir-rikorrent u l-predeċessur tal-Awtorita`, dan ċertament ma jfissirx illi l-Awtorita` kellha toħodha bħala prova illi r-rikorrenti kellhom art adjaċenti għall-art in kwistjoni. Minn dak li seta' jirraviża t-Tribunal kien hemm skambji ta' emejls, pero` ċertament qatt ma jirriżulta li ġie sottomess

[6] A fol. 64

l-ebda kuntratt t'akkwist da parti tar-rikorrenti. Pero`, anke kieku stess dan ġie sottomess preċedentement għall-offerta tagħhom, xorta kien jinkombi fuqhom li jissottomettu l-istess kuntratt skont kif rikjest fuq il-formula tas-sejħa għall-offerti. Kwindi. l-Awtorita` intimata kienet ġusta fid-deċiżjoni tagħha li la r-rikorrenti ma nkludewx il-kuntratti li bihom jippruvaw li l-art tagħhom hija adjaċenti għall-art in kwistjoni, ir-rikorrenti ma ssodisfawx ir-rekwiżiti tad-dritt tal-ewwel rifjut. Jiġi rilevat ukoll li lanqas dan it-Tribunal ma ġie supplit bl-aħjar prova illi l-art tar-rikorrenti tmiss ma' dik in kwistjoni stante li l-kuntratti li ġew esebiti ma jinkludux il-pjanti li għalihom hemm referenza fl-istess kuntratti. Dak li ġie esebit huwa *site plan*[7] u *aerial view* tal-Google Maps[8] li juru *ż-żewġ* porzjonijiet li pero` fil-porzjon li r-rikorrenti jisħqu li hi proprjeta` tagħhom lanqas ma hemm indikat liema porzjoni hija tar-rikorrent John Dalli u liema porzjon hija tar-rikorrenti Louisa Dalli. Illi għaldaqstant l-ewwel aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Illi permezz tat-tieni aggravju r-rikorrenti jisħqu illi l-fatt waħdu li l-offerent Louisa Dalli hija reġistrata bħala bidwi *full time* tissodisfa l-kritjerji tal-offerta. Illi skont l-Avviż 104 tal-2021, u ċioe` l-avviż li ħareġ is-sejħa għall-offerti, hemm indikat testwalment is-segwenti: "*L-offerenti għandhom ikunu persuni li huma rreġistrati bħala bdiewa full time jew part time skont ċertifikat maħruġ mid-Dipartiment tal-Agrikoltura...*" Illi filwaqt li Louisa Dalli ddikjarat li hija bidwi *full time* u timla d-dikjarazzjoni annwali tal-ħsad taż-żebbuġ li tintbagħat lill-Pitkalija, tiddikjara wkoll li l-għan tagħha li għalih tefgħet l-offerta in kwistjoni kien li żżid il-produzzjoni agrikola u sekondarjament biex isservi ta' sigurta` għal missierha li kien jiġi mhedded. Illi t-Tribunal josserva illi Louisa Dalli esebiet d-dikjarazzjonijiet annwali tal-ħsad taż-żebbuġ mill-2017 sa 2022, ħlief tal-2021 li minnhom jirriżulta illi l-ħsad kien wieħed minimu. Mal-offerta tagħha esebiet ukoll dokument tal-2020 tal-Aġenzija tal-Pagamenti Agrikoli u Rurali (ARPA).

Illi pero` tibqa' l-problema li r-rikorrent John Dalli mhux irreġistrat bħala bidwi. Huwa ċar ukoll, anke għaliex ammess minnu stess, li r-rikorrent jixtieq prinċipalment pussess tal-art in kwistjoni bħala sigurta` tiegħu nnifisu. F'dan ir-rigward huwa esebixxa sensiela ta' emejls, fosthom ta' theddid fuq ħajtu, u spjega li kien inkwetat fuq kamra li hemm fl-art in kwistjoni u li setgħu jissemmgħulu minnha.

Illi bir-rispett kollu lejn it-tħassib tar-rikorrent, dan it-Tribunal ma jarax illi dan b'xi mod jista' jinfluwenza d-deċiżjoni tal-Awtorita` intimata li trid timxi b'mod trasparenti u oġġettiv fil-konfront ta' kulħadd. La darba waħda mill-kundizzjonijiet tas-sejħa għall-offerti kienet li l-offerenti jridu jkunu persuni rreġistrati bħala bdiewa, huwa lejn dan ir-rekwiżiti li l-Awtorita` intimata kellha tħares u tara li jiġi sodisfatt. In oltre, filwaqt li t-Tribunal jista' jifhem it-tħassib tar-rikorrenti, huwa tal-fehma illi r-residenza tar-rikorrenti hija mdawwra b'għelieqi oħra u li eżattament faċċata tal-istess residenza hemm mibnija kamra

[7] A fol. 10
[8] A fol. 22

oħra. Illi ċertament li kieku l-Awtorita` kellha tieħu in konsiderazzjoni tali tħassib tar-rikorrent u tasal biex tikkonċedilu l-kirja abbażi tal-istess, kienet tkun qiegħda tibbaża d-deċiżjoni tagħha fuq kunsiderazzjonijiet irrilevanti.

Illi għaldaqstant lanqas it-tieni aggravju m'hu ġustifikat.

DECIDE

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

Spejjeż a karigu tar-rikorrenti.

____

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

____
Diane Gatt
Deputat Reġistratur