MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

27 ta' Settembru, 2022

Rikors Numru 27/2022

John Galea u Robert Galea

Vs

Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **John Galea u Robert Galea** ippreżentat fid-29 ta' Marzu, 2022, li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:-

1. *Illi wara talba magħmula mir-rikorrenti stess lill-Awtorità intimata permezz tal-formola appożita, fl-14 ta' Jannar 2022 l-Awtorità tal-Artijiet nediet sejħa għall-offerti ssiġġillati sal-10am ta' nhar il-Ħamis, 3 ta' Frar, 2022, għall-kiri, minn sena għal sena, għal skop ta' agrikultura, ta' sit tale quale f'Ta' Danza, fiż-Żurrieq, muri bl-aħmar fuq il-pjanta P.D.JO_51_2008_A.*

2. *Illi fl-istess sejħa, ġie ddikjarat li "L-offerenti għandhom ikunu persuni li huma rreġistrati bħala bdiewa full time jew part-time, skont ċertifikat maħruġ mid-Dipartiment tal-Agrikoltura li għandu jiġi sottomess mad-dokument tal-offerta...", kif ukoll illi "Din l-offerta tista' tkun soġġetta għal dritt magħruf bħala dritt tal-ewwel rifjut skont artikolu Nru 32 tal-Kapitolu Nru 573 tal-Liġijiet ta' Malta".*

3. *Illi r-rikorrenti għamlu l-offerta tagħhom, u fid-dokument tal-offerta, huma ddikjaraw li għandhom jedd tal-ewwel rifjut skont l-artikolu 32 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern, kif ukoll issottomettew it-tagħrif u d-dokumenti kollha neċessarji in sostenn tal-offerta tagħhom kif ukoll tal-pretensjoni tagħhom għal dritt tal-ewwel rifjut.*

4. *Illi f'din is-sejħa tressqu żewġ offerti biss, u ċjoè dik tar-rikorrenti u ta' terz, u l-offerta ta' terz kellha offerta ta' kera annwali superjuri għal dik tar-rikorrenti, iżda r-rikorrenti kienu lesti li joffru dak l-ammont superjuri bis-saħħa tal-jedd tal-ewwel rifjut vestit fihom.*

5. *Illi madanakollu l-Awtorità tal-Artijiet , b'deċiżjoni tal-11 ta' Marzu 2022, infurmat lir-rikorrenti li l-offerta tagħhom ma kienetx qed tiġi aċċettata minħabba li "it-tieni offerenti John Galea u Robert Galea m'għandhom l-ebda titolu skont il-liġi bis-saħħa ta' konvenju li għadu pendenti, kif ukoll illi wieħed mill-imsemmija aħwa Galea mhux eliġibbli la darba mhux reġistrat bħala part-time farmer, u għalhekk qed jiġi deċiż li mhux il-każ li jiġi aċċettat id-dritt tal-ewwel rifjut, iżda għandha ssir l-aġġudikazzjoni a favur ta' l-ewwel offerent...". B'ittra oħra bl-istess data, l-Awtorità intimata rritornat il-bidbond tar-rikorrenti lura lill-bank li ħariġha.*

6. *Illi r-rikorrenti jħossu ruħhom aggravati b'din id-deċiżjoni tal-Awtorità intimata, u għalhekk qed jintavolaw l-odjern rikors.*

7. *Illi l-ilmenti tar-rikorrenti jirrigwardaw kemm dik il-parti tad-deċiżjoni mpunjata li qieset ineliġibbli lil wieħed mir-rikorrenti, u kemm dik il-parti tad-deċiżjoni mpunjata li sabet li r-rikorrenti ma kellhomx dritt tal-ewwel rifjut.*

8. *Illi dwar l-ineliġibbilità ta' wieħed minnhom, fl-<u>ewwel lok</u> ir-rikorrenti jsostnu li d-deċiżjoni tal-Awtorità intimata hija ħażina, għaliex qabel xejn timponi l-ħtieġa tar-reġistrazzjoni fuq iż-żewġ rikorrenti, meta kellu jitqies li huwa biżżejjed li wieħed mir-rikorrenti jissodisfa dan ir-rekwiżit. Jiġi rilevat li f'sejħa bħal dik meritu ta' dan ir-rikors, il-ħtieġa li offerent juru li huwa reġistrat – fulltime jew part-time – bħala bidwi mad-Dipartiment tal-Agrikoltura ġejja mill-fatt li l-kirja li dwarha qed issir is-sejħa hija waħda agrikola. Dan però ma jfissirx li wieħed mill-offerenti li jkun jissodisfa ir-rekwiżit tar-reġistrazzjoni agrarja ma jistax jinvolvi fis-sejħa persuna oħra, li anke jekk ma tkunx bidwi reġistrat, tista' tassistih fil-koltivazzjoni agrikola. L-offerta tar-rikorrenti setgħet saret fuq dak ir-rikorrent li huwa debitament reġistrat, u kienet tkun eliġibbli, u allura ma tistax titqies li mhux eliġibbli sempliċiment għaliex żdied offerent ieħor.*

9. *Barra minn hekk, u <u>fit-tieni lok</u>, entrambi r-rikorrenti huma reġistrati mad-Dipartiment tal-Agrikoltura, b'dan illi r-rikorrenti Robert Galea huwa reġistrat fuq il-farmer registration code tar-rikorrent John Galea, billi jassistih fl-attività agrikola tiegħu. Kemm hu veru, ir-rikorrenti huma entrambi reġistrati bħala part time farmers mal-Aġenzija Jobsplus.*

10. *Illi dwar il-jedd tal-ewwel rifjut, id-deċiżjoni tal-Awtorità intimata hija wkoll żbaljata u kwindi jistħoqqilha li tiġi revokata. Dan għaliex ir-rikorrenti, fi żmien is-sejħa, kellhom konvenju biex jakkwistaw b'titolu ta' xiri l-proprjetà immedjatament adjaċenti għal dik meritu tas-sejħa, liema akkwist ġie konsumat u kompletat b'kuntratt tat-28 ta' Frar 2022, fl-atti tan-Nutar Daniel John Bugeja, u kwindi qabel id-deċiżjoni tal-Awtorità intimata li qed tiġi mpunjata bħalissa. Huwa opportun li jiżdied jingħad li l-Awtorità intimata kien mgħarrfa bl-akkwist*

magħmul mir-rikorrenti, iżda ħadet id-deċiżjoni tagħha bħallikieku dak l-akkwist ma kienx sar.

11. *Illi anke jekk wieħed iqis li, fi żmien l-għeluq tas-sejħa, ir-rikorrenti kienu għadhom ma kisbux din il-proprjetà mmedjatament adjaċenti għal dik meritu tas-sejħa, jibqa' l-fatt li r-rikorrenti kellhom fil-pussess tagħhom din l-art, bil-kunsens u bl-approvazzjoni tal-vendituri, li llum huma l-awturi fit-titolu tagħhom, u dan kif kien ġie debitament sottomess lill-Awtorità intimata.*

12. *Illi bla ħsara għall-premess, u f'kull każ, ir-rikorrenti kienu wkoll indikaw lill-Awtorità tal-Artijiet li huma kellhom proprjetà oħra ftit biss distanza bogħod mill-għalqa mertu tas-sejħa, u li kwindi kienet skont l-artikolu 32 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern, kif interpretat u mfisser anke skont il-politika tal-Awtorità intimata, tagħti jedd lir-rikorrenti għall-ewwel rifjut, iżda l-Awtorità intimata fid-deċiżjoni tagħha naqset għal kollox milli tieħu konjizzjoni ta' din il-bażi tal-pretensjoni tar-rikorrenti.*

13. *Illi dan kollu jrendi d-deċiżjoni mpunjata bħala waħda invalida u mhux skont il-liġi, u għalhekk qed isir dan ir-rikors.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan ir-rispettabbili Tribunal jogħġbu jħassar, jirrevoka u jikkanċella d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità tal-Artijiet u komunikata lir-rikorrenti bl-ittra tal-11 ta' Marzu 2022, u jordna lill-Awtorità intimata tirreintegra lir-rikorrenti fil-jeddijiet kollha tagħhom dwar is-sejħa għall-offerti skont Avviż Numru 1 tal-14 ta' Jannar 2022, u dan previa dawk id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti l-oħrajn kollha li jkunu jidhrulu xierqa u opportuni.

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fl-4 ta' April, 2022, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell ta' John Galea u Robert Galea;*
2. *Illi l-appellant qed jappella minn deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet datata ħdax (11) ta' Marzu, elfejn tnejn u għoxrin (2022), li permezz tagħha ġiet irrifjutata mill-istess Awtorità l-offerta tal-appellanti għall-kiri minn sena għal sena għal skop ta' agrikoltura ta' sit tale quale f' Ta Danzi, iż-Żurrieq, skont Avviż Nru 1 tal-erbatax (14) ta' Jannar, elfejn tnejn u għoxrin (2022);*
3. *Illi r-raġuni għal tali rifjut kienet:-*

'it-tieni offerenti John Galea u Robert Galea, m'għandhom l-ebda titolu skond il-liġi bis-saħħa ta'konvenju li għadu pendenti, kif ukoll illi wieħed mill-imsemmija aħwa Galea, mhux reġistrat bħala part-time farmer, u għalhekk qed jiġi deċiż li mhux il-każ li jiġi aċċettat id-dritt tal-ewwel rifjut, iżda għandha ssir l-aġġudikazzjoni a favur tal-ewwel offerent'

4. *Illi r-rikorrenti ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni u għalhekk intavola dan l-appell;*
5. *Illi l-Awtorità tal-Appella tirrileva dawn is-segwenti punti b'risposta għall-Appell tar-Rikorrent:-*

Elenku ta' Punti fuq l-Aggravji tal-Appell

I. *Illi fl-ewwel lok, l-offerta intefgħet minn offerent fl-isem ta' 'John Galea' u 'Robert Galea' u għalhekk it-tnejn li huma bħala offerent wieħed, kellhom jippossjedu ċ-ċertifikazzjoni tal-A.R.P.A. sabiex ikunu eliġibbli skont ir-rekwiżiti ppubblikati mal-offerta mertu tal-appell odjern;*

II. *Illi fil-fatt, irriżulta li ċ-ċertifikazzjoni tal-ARPA sureferita kienet tappartjeni għall-parti waħda mill-offerenti u ċioe' lil John Galea;*

III. *Illi għalhekk, il-Bord tal-Gvernaturi ddeċieda li dan ir-rekwiżit ta' ċertifikazzjoni ma ġiex sodisfatt;*

IV. *Illi inoltre, l-appellanti ma ġewx ikkunsidrati għad-dritt tal-ewwel rifjut stante li d-dokumentazzjoni annessa mal-offerta kienet turi li l-konvenju fuq art direttament adġjaċenti tas-sit mertu tal-offerta, kien ilu ffirmat mill-elfejn u dsatax (2019) mingħajr qatt ma sar il-kuntratt finali;*

V. *Illi għalhekk, effettivament, l-offerenti ma setgħux jiġu kkunsidrati li għandhom titolu fuq l-art adġjaċenti tas-sit mertu tal-offerta de quo u għalhekk per konsegwenza ma setgħux jiġu kkunsidrati għad-dritt tal-ewwel rifjut;*

VI. *Illi għalhekk, it-talba tal-appellant għandha tiġi miċħuda stante li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità hija waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza, liema deċiżjoni ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti;*

VII. *Illi l-Awtorità qed tirriserva argumenti u provi ulterjuri;*

VIII. *Illi għalhekk, m'hemm l-ebda raġuni għala dan l-Appell għandu jintlaqa'.*

Għaldaqstant, l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onorabbli Tribunal, u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smiegħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijier datata ħdax (11) ta' Marzu, elfejn tnejn u għoxrin (2022) u tiċħad dan l-appell.

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 11 ta' Marzu, 2022, li permezz tagħha ġew infurmati bis-segwenti, u ċioe`:

Għandi ngħarrafkom li f'laqgħa tal-Bord tal-Gvernaturi, l-offerta tagħkom għall-kiri minn sena għal sena għal skop ta' agrikultura ta' sit tale quale f' 'Ta' Danza', iż-Żurrieq, skont Avviż Nru.1 tal-14 ta' Jannar, 2022, ma ġietx aċċettata minħabba li:

''...it-tieni offerenti John Galea u Robert Galea m'għandhom l-ebda titolu skont il-liġi bis-saħħa ta' konvenju li għadu pendenti, kif ukoll illi wieħed mill-imsemmija aħwa Galea mhux eliġibbli la darba mhux reġistrat bħala part-time farmer, u għalhekk qed jiġi deċiż li mhux il-każ li jiġi aċċettat id-dritt tal-ewwel rifjut, iżda għandha ssir l-aġġudikazzjoni a favur ta' l-ewwel offerent...''

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi fl-14 ta' Jannar, 2022, l-Awtorita` intimata ħarġet sejħa għall-offerti għal kirja agrikola ta' sit *tale quale* f'Ta' Danza, Iż-Żurrieq. Il-kundizzjonijiet tal-istess sejħa għall-offerti kienu jinkludu s-segwenti, u ċioe`:-

1. L-offerenti iridu 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 għandhom jissottomettu kopja taċ-ċertifikat rilevanti mal-offerta tagħhom;
2. L-offerenti jridu jissottomettu *bid bond* ta' €36,450;
3. Offerti inqas minn €12,150 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.[1]

Illi jirriżulta illi għal din is-sejħa kien hemm żewġ offerti, u ċioe` dik tar-rikorrenti u ta' terz, fejn l-offerta tat-terz kienet l-ogħla offerta. Illi r-rikorrenti jissottomettu illi huma kienu lesti li jgħollu l-offerta tagħhom li kieku ngħataw id-dritt tal-ewwel rifjut.

Illi jirriżulta illi dan id-dritt ma ngħatax prinċipalment peress li l-art li abbażi tagħha talbu d-dritt tal-ewwel rifjut ma kinitx proprjetà tagħhom iżda kienu għandhom fuq konvenju biex jixtruha. Addizzjonalment, l-Awtorita` intimata ma laqgħatx l-offerta tar-rikorrent għaliex irriżultalha illi r-rikorrent Robert Galea ma kienx reġistrat bħala bidwi *ful time* jew *part time* mad-Dipartiment tal-Agrikoltura.

[1] Dokument a fol. 128 *et sequitur*

Illi t-Tribunal se jinvesti l-ewwel ir-raġuni tar-rifjut abbażi li Robert Galea ma kienx reġistrat bħala bidwi *full time* jew *part time* mad-Dipartiment tal-Agrikoltura.

Ikkunsidra:

Illi ai termini tal-artikolu 31(g) (E) (iv) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta, art tal-Gvern tista' tingħata *b'kiri jekk tikkonsisti f'raba' jew art raħlija li tingħata bi qbiela skont regolamenti maħruġa mill-Ministru jew permezz ta' avviż pubbliku maħruġ mill-awtorità kompetenti u dan taħt il-kundizzjonijiet murija f'dak l-avviż.*

Illi waħda mill-kundizzjonijiet tal-avviż li permezz tiegħu ħarġet is-sejħa odjerna kienet illi l-offerenti riedu jkunu bdiewa *full-time* jew *part-time* skont ċertifikat maħruġ mid-Dipartiment tal-Agrikoltura.[2]

Illi r-rikorrenti xehdu illi huma mhux miżżewġin u dejjem ħadmu flimkien tant illi għandhom numru tal-VAT wieħed u kont bankarju wieħed. Spjegaw illi l-artijiet agrikoli li jaħdmu rreġistrawhom mad-Dipartiment tal-Agrikoltura fuq wieħed minnhom biss, ċioe` fuq John Galea, u dana peress li ma setgħux jirreġistrawhom uħud fuq wieħed u uħud fuq l-ieħor b'numru tal-VAT wieħed. Pero` jirriżulta illi Robert Galea huwa reġistrat bħala *helper* fuq ir-reġistrazzjoni ta' ħuh John Galea.

Ir-rikorrenti pproduċew lir-rappreżentant tal-Aġenzija għall-Pagamenti Agrikoli u Rurali (ARPA) li ppreżenta dokumenti li juru l-għelieqi li hemm reġistrati mal-istess Aġenzija f'isem John Galea u f'isem Robert Galea separatament. Illi minn dawn id-dokumenti jirriżulta illi filwaqt li John Galea kien ilu reġistrat mal-Aġenzija mill-2019, Robert Galea kien ilu reġistrat mal-Aġenzija mis-17 ta' Marzu, 2022, u ċioe` wara li ttieħdet id-deċiżjoni appellata.

Illi ġew prodotti wkoll id-dokumenti annessi mal-offerta tar-rikorrenti minn fejn jirriżulta illi ż-żewġ rikorrenti huma reġistrati bħala bdiewa mal-Jobsplus u dana sa mill-1 ta' Jannar, 2019.[3] Jirriżulta wkoll illi John Galea għandu "Farmer Card" maħruġa mill-Pitkalija filwaqt li Robert Galea

[2] Dokument B a fol. 6
[3] Dokument JG1 a fol. 30 u JG1A a fol. 32

għandu "Farmer Helper Card" maħruġa fuq in-numru ta' reġistrazzjoni ta' John Galea.[4]

Illi t-Tribunal jifhem u huwa konvint illi Robert Galea jaħdem l-għelieqi ma' ħuh John Galea, però jibqa' l-fatt li ma ġiet ippreżentat ebda prova illi huwa reġistrat bħala bidwi *full time* jew *part time.* Filwaqt li l-fatti jistgħu juru li huwa fil-fatt jiżvolġi attività` ta' bidwi, fil-fehma ta' dan it-Tribunal dan mhux biżżejjed biex jikkwalifikah bħala offerent validu. Illi l-Awtorita` tistipula l-kundizzjonijiet mas-sejħa għall-offerti biex il-proċess ikun trasparenti kemm jista' jkun. Dik it-trasparenza titlob allura li hija trid timxi mal-*policies* imfassla minnha stess u jekk ikun hemm xi nuqqas f'xi kriterju allura għandha tqisu fl-evalwazzjoni tagħha.

Illi d-difensur tar-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet finali sostna illi John Galea seta' applika waħdu għas-sejħa in eżami, u b'hekk kien jikkwalifika.

Illi filwaqt li t-Tribunal jifhem dan l-argument, madanakollu jibqa' l-fatt li r-rikorrenti, minkejja li kienu jafu bil-kriterju li riedu jkunu reġistrati mad-Dipartiment tal-Agrikoltura bħala bidwi *full time* jew *part time,* xorta waħda pproċedew biex jitfgħu l-offerta flimkien. Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, l-Awtorita` ma setgħetx tifred liż-żewġ offerenti u tiddeċiedi l-offerta fuq bażi individwali. Ladarba kien hemm żewġ offerenti, t-tnejn li huma riedu jissodisfaw il-kriterji kollha tas-sejħa għall-offerti. Kwindi minn dan l-aspett it-Tribunal ma jsib xejn x'jiċċensura mid-deċiżjoni appellata.

Illi t-Tribunal jista' jieqaf hawn fil-kunsiderazzjonijiet tiegħu, pero` jħoss li jkun utili jeżamina wkoll it-tieni lanjanza tar-rikorrenti, u ċioe` jekk l-Awtorita` intimata imxietx b'mod raġjonevoli meta qieset illi r-rikorrenti ma kinux jikkwalifikaw għad-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."

---

[4] A fol. 148 u 149

Illi din id-disposizzjoni tal-liġi hija supplita b'*policy* tal-istess Awtorita, u ċioe` Policy TN2, li tirregola kif l-Awtorita` għandha tagħti d-dritt tal-ewwel rifjut. Iċ-ċitata *policy* tgħid illi talbiet għad-dritt tal-ewwel rifjut jiġu milqugħa jekk il-persuna li tkun qed titlob dan id-dritt tissodisfa wieħed mill-kriterji sussegwenti skont is-segwenti ordni, u ċioe`:

...

(c) Pussessur li għandu art li tmiss minn fuq dik l-art soġġettata għas-sejħa;

(d) Pussessur li għandu art li tmiss minn taħt dik l-art soġġettata għas-sejħa;

(e) Pussessur li għandu art biswit dik l-art soġġettata 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, preċedenza għandha tingħata lil dak l-offerent li għandu l-eqreb art lejn dik soġġettata għas-sejħa.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi fis-7 ta' Frar 2019 ir-rikorrenti daħlu f'konvenju ma' terzi għall-akkwist ta' biċċa art li allegatament tmiss mal-art in kwistjoni. Qiegħed jingħad allegatament għaliex l-ebda parti ma pproduċiet pjanta b'indikazzjoni eżatti fejn tinsab l-art li għaliha ħarġet is-sejħa għall-offerti. It-Tribunal jinnota illi għalkemm ir-rikorrent John Galea esebixxa l-pjanta li kien hemm mas-sejħa għall-offerti, huwa mmarka fuqha l-art proprjeta` tiegħu jew fil-pussess tiegħu. Madanakollu ma jirriżultax illi hemm xi kontestazzjoni li l-art li dwarha r-rikorrenti kellhom konvenju tmiss mal-art in kwistjoni. Il-pern tan-nuqqas ta' qbil huwa dwar jekk l-Awtorita` intimata kellhiex tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrenti kellhom konvenju pendenti għal art adjaċenti dik in kwistjoni, liema art kienet ukoll fil-pussess tagħhom fil-mument li huma tefgħu l-offerta.

Illi skont il-*memo* tal-Bord datata 22 ta' Frar, 2022, u esebita a fol. 158 jirriżulta li l-Bord ikkunsidra li r-rikorrenti ma kellhom ebda titolu skont il-liġi bis-saħħa tal-konvenju li kien għadu pendenti.

Illi t-Tribunal josserva illi Artikolu 32 tal-Kapitolu 573 u l-*Policy* TN2 isemmu li sabiex offerent jista' jiġi kkunsidrat għad-dritt tal-ewwel rifjut huwa jrid ikun **"pussessur"** ta' art li tmiss ma' dik li tkun ħarġet għall-bejgħ.

Illi l-Bord tal-Gvernaturi kien fil-pussess tas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti fejn kien hemm spjegat ċar illi wara li r-rikorrenti għamlu l-konvenju, peress li l-affarjiet sabiex isir il-kuntratt kienu qed jitwalu minħabba kwistjoni ta' xi ċnus, ir-rikorrenti avvanzaw somma konsiderevoli mill-prezz lill-bejjiegħa prospettivi fejn dawn tal-aħħar tawhom id-dritt li jidħlu jaħdmu r-raba, kif fil-fatt għamlu. Dan kollu huwa korroborat mid-deposizzjonijiet tal-bejjiegħa quddiem dan it-Tribunal. Illi sfortunatament il-ftehim fejn ġiet avvanzata s-somma hawn fuq imsemmija ma setax jiġi eżaminat minn dan it-Tribunal stante li ebda parti ma ssottomettietu.

Illi pero` ma jirriżultax kontestat illi r-rikorrenti kellhom pussess tal-art mertu tal-konvenju fiż-żmien li huma għamlu l-offerta tagħhom. Madanakollu l-Awtorita` intimata tisħaq illi dak il-pussess ma kienx wieħed li l-Awtorita` setgħet toqgħod fuqu għaliex seta' jiġi revokat fi kwalunkwe ħin. Illi tenut kont tal-kwadru tal-fatti kif ippreżentati, dan it-Tribunal ma jaqbilx ma' din is-sottomissjoni. Illi huwa ċar illi r-rikorrenti ma kinux fil-pussess tal-art biswit l-art in kwistjoni b'xi mod klandestin jew mingħajr kunsens tas-sidien. Kien hemm ftehim li huma jkollhom pussess sakemm l-art tiġi trasferita fuqhom. Jirriżulta li għalhekk il-Bord naqas milli jeżamina b'mod raġjonevoli il-kwistjoni tal-pussess u għamel biss eżami superfiċjali tal-kwistjoni. Illi għalkemm dan it-Tribunal jisħaq illi mal-offerti għandhom jiġu sottomessi d-dokumenti kollha li jsostnu t-talba tad-dritt tal-ewwel rifjut, f'dan il-każ l-Awtorita` setgħet ġabet konferma mingħand il-bejjiegħa prospettivi dwar il-pussess li huma kienu taw lir-rikorrenti ladarba dan kien espressament indikat fl-applikazzjoni tagħhom tad-dritt tal-ewwel rifjut. Hawnhekk irid jingħad illi dan il-pussess ma kienx wieħed verbali iżda kien wieħed li sar quddiem Nutar u mal-għoti tiegħu għaddiet somma konsiderevoli ta' flus lill-bejjiegħa prospettivi.

Illi filwaqt li t-Tribunal japprezza illi l-kuntratt finali ma ġiex mibgħut lill-Awtorita` intimata qabel ma ttieħdet id-deċiżjoni appellata, stante li dan ġie pubblikat fit-28 ta' Frar, 2022, u kwindi l-Bord tal-Gvernaturi, fis-seduta tal-25 ta' Frar, 2022, ma setax jieħu konjizzjoni tiegħu, kif ġia ingħad hawn fuq, l-istess Bord ma għamilx evalwazzjoni korretta tal-pussess li kellhom ir-rikorrenti tar-raba li kienet tmiss mal-art in kwistjoni.

Illi għaldaqstant it-Tribunal se jkun qiegħed jirrevoka d-deċiżjoni appellata limitatament fejn ġie deċiż illi r-rikorrenti ma kinux jikkwalifikaw għad-dritt

tal-ewwel rifjut u dan naturalment li kieku t-tnejn li huma kienu offerenti validi.

Illi finalment it-Tribunal jagħmel referenza għas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti fir-rigward li, mingħajr preġudizzju għal dak li ntqal hawn fuq, huma kellhom jingħataw id-dritt tal-ewwel rifjut għaliex kellhom raba' "biswit" l-art in kwistjoni. Illi fit-trattazzjoni orali d-difensur tar-rikorrenti saħaq illi "biswit" ma tfissirx, kif qed tinterpretaha l-Awtorita` intimata, illi l-art fil-pussess tal-offerenti trid tkun eżattament tmiss mal-art għall-bejgħ. Huwa argumenta illi r-rikorrenti għandhom raba' ieħor li qiegħed fil-viċinanzi tal-art in kwistjoni u kwindi kienu jikkwalifikaw biex jingħataw id-dritt tal-ewwel rifjut.

Illi t-Tribunal jagħmel referenza għat-test Ingliż tal-Artikolu 32 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jitfa' dawl fuq din il-kwistjoni. Di fatti dan l-artikolu jgħid is-segwenti:

Offers for the disposal of government land may be made subject to the right known as the right of first refusal:

(i) to the empytheuta or to the lessee who was the last person to occupy such land;
(ii) to the possessor who has the land which is situated above, below or ***adjacent*** *to Government land; or*
(iii) to the possessor who prior to the offer of disposal has been relocated or asked to relocate from Government land and who has not yet been granted an alternative place.

Illi għalhekk filwaqt li fit-test Malti wieħed isib il-kelma "biswit", fit-test Ingliż isib il-kelma "*adjacent*". Fil-fehma tat-Tribunal, għalhekk, l-intenzjoni tal-Leġislatur kienet li l-art li trid tkun fil-pussess tal-offerent trid tkun tmiss ma' dik li tkun ħarġet għall-offerta.

Għalhekk fid-dawl ta' dan kollu, it-Tribunal ma jistax jifhem il-*policy* li tgħid is-segwenti:-

Fil-każ ta' fejn hemm aktar minn offerent wieħed li għandu dritt ta' l-ewwel rifjut minħabba art biswit, preċedenza għandha tingħata lil dak l-offerent li <u>għandu l-eqreb</u> art lejn dik soġġettata għas-sejħa.

Dan għaliex jekk art tmiss ma' art oħra, m'hemm l-ebda waħda minnhom li tkun "l-eqreb art" lejn dik soġġettata għas-sejħa.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi u fit-termini hawn enunċjati, qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrenti fir-rigward ta' dik il-parti tad-deċiżjoni fejn ġie deċiż li Robert Galea mhux eliġibbli stante li mhux reġistrat bħala *part-time farmer*, filwaqt li jirrevokaha f'dik il-parti fejn ġie deċiż li r-rikorrenti ma kinux jikkwalifikaw għad-dritt tal-ewwel rifjut abbażi tal-pussess li kellhom ta' art li kienet tmiss ma' dik in kwistjoni.

Spejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

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

Diane Gatt
Deputat Reġistratur