MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2022

Appell Inferjuri Numru 139/2021 LM

John Dalli (K.I. 851948M) u Louisa Dalli (K.I. 329581M)
('l-appellanti')

vs.

L-Awtorità tal-Artijiet
('l-appellata')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **John Dalli** u **Louisa Dalli** [hawnhekk 'l-appellanti'], minn sentenza tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'), tat-2 ta' Mejju, 2022, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha t-Tribunal ċaħad l-appell tar-rikorrenti, bil-konsegwenza li kkonferma d-deċiżjoni tas-15 ta' Diċembru, 2021 tal-intimata **Awtorità tal-Artijiet** [hawnhekk 'l-appellata'].

Fatti

2. Fir-rikors tagħhom quddiem it-Tribunal, ir-rikorrenti spjegaw li John Dalli huwa s-sid tar-razzett bla numru, u ta' porzjoni diviża ta' art fil-limiti tas-Siġġiewi, fl-inħawi magħrufa bħala 'Ta' Bur il-Kbir', kontrada ta' Brija, komplessivament tal-kejl ta' 4,900 metri kwadri, kif jirriżulta mill-kuntratt ta' akkwist tal-4 ta' Marzu, 2001 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius. Spjegat li r-rikorrenti l-oħra Louisa Dalli, u oħtha Claire Gauci Borda, it-tnejn ulied l-istess John Dalli, huma sidien ta' porzjoni diviża mill-għelieqi fl-istess inħawi mlaqqma 'Ta' Bur il-Kbir', fl-istess kontrada, tal-kejl ta' 28,100 metri kwadri, li jmissu mit-Tramuntana in parti mat-triq u in parti mal-beni tal-istess John Dalli, skont kuntratt tad-9 ta' April, 2003 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius. Ir-rikorrenti spjegaw li l-Awtorità tal-Artijiet ħarġet sejħa pubblika għall-offerti għall-kiri minn sena għal sena ta' sit fl-istess inħawi għal skopijiet ta' agrikoltura, u dan skont l-Avviż Numru 104 tat-12 ta' Novembru, 2021. Ir-rikorrenti spjegaw li l-art li l-Awtorità tal-Artijiet ħarġet is-sejħa għall-offerti fuqha tinsab adjaċenti għall-proprjetà tagħhom, u kien għalhekk li huma ssottomettew offerta għaliex għandhom interess f'din l-art. Ir-rikorrenti spjegaw li fit-22 ta' Diċembru, 2021, huma ġew notifikati b'deċiżjoni li ttieħdet mid-*Disposal Committee* tal-Awtorità tal-Artijiet fil-15 ta' Diċembru, 2021, fejn ġew infurmati li l-offerta tagħhom għall-kiri ta' din l-art minn sena għal sena ma ġietx aċċettata, u kienet qegħda tiġi rrifjutata. L-Awtorità tal-Artijiet fl-ittra tagħha infurmat lir-rikorrenti li t-talba tagħhom għad-dritt tal-ewwel rifjut kienet qegħda tiġi miċħuda għaliex huma naqsu milli jipprovdu dokumenti li jippruvaw li huma s-sidien tal-proprjetà adjaċenti, kif ukoll għaliex iċ-ċertifikat tal-A.R.P.A. sottomess mal-offerta huwa f'isem waħda biss mill-offerenti.

3. Ir-rikorrenti spjegaw li huma ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet għal diversi raġunijiet. Ir-rikorrent John Dalli spjega li hu kien ilu f'korrispondenza u laqgħat ma' uffiċjali tal-Awtorità tal-Artijiet, fejn spjega r-raġunijiet tiegħu għalfejn huwa interessat f'dan is-sit agrikolu, primarjament għaliex dan is-sit jinsab biswit proprjetà tiegħu u ta' bintu r-rikorrenti l-oħra. Ir-rikorrent spjega li bintu hija reġistrata bħala *full-time farmer* u fil-fatt tikkoltiva l-artijiet tagħha, ta' oħtha u ta' missierha. Spjega li huwa kien dejjem trasparenti mal-awtoritajiet, u spjega li r-raġuni l-oħra għalfejn huwa xtaq li jikri l-art amministrata mill-Awtorità tal-Artijiet b'titolu ta' qbiela hija li l-pussess ta' din l-art jista' jiggarantilu s-sigurtà meħtieġa, in vista tal-fatt li kien hemm drabi fejn huwa kellu theddid fuq ħajtu. Ir-rikorrent qal li l-Awtorità tal-Artijiet għandha diskrezzjoni assoluta tagħti dritt tal-ewwel rifjut 'għal kwalunkwe raġuni li hi xierqa', a tenur tal-artikolu 6 tal-Avviż Numru 104. Ir-rikorrent għamel riferiment għall-artikolu 32 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, li jgħid li offerti għat-trasferiment ta' artijiet tal-Gvern jistgħu jkunu suġġetti għad-dritt tal-ewwel rifjut favur il-pussessur li għandu art li tmiss minn fuq, minn taħt jew li hija biswit art tal-Gvern. Qal ukoll li dan l-artikolu tal-liġi huwa wieħed ġenerali u ma jispeċifikax il-pussess x'tip ta' pussess għandu jkun. Ir-rikorrent għamel riferiment wkoll għall-artikolu 1591 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li jgħid li fejn 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. Qal li għalhekk minkejja li hu u bintu jikkwalifikaw għall-ewwel rifjut, l-Awtorità naqset fid-deċiżjoni tagħha milli tapplika kemm id-disposizzjonijiet tal-liġi Ċivili kif ukoll il-provvedimenti tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk id-deċiżjoni tal-Awtorità hija waħda inkorretta, abbużiva u

illegali, stante li naqset milli tieħu konsiderazzjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti kif kellha dmir li tagħmel skont il-liġi. Ir-rikorrenti qalu li għalhekk id-deċiżjoni li waslet għaliha l-Awtorità hija waħda ħażina kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, u tikkawża preġudizzju serju lill-jeddijiet tagħhom. Ir-rikorrenti qalu li kemm l-artikolu 1591 tal-Kodiċi Ċivili kif ukoll l-artikolu 32 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta huma mandatorji u tassattivi, u d-*Disposal Committee* fi ħdan l-Awtorità naqas li jevalwa l-offerta tar-rikorrenti billi jieħu konsiderazzjoni ta' dawn id-disposizzjonijiet tal-liġi, u minflok skarta l-offerta tagħhom għaliex r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova li huma sidien tal-proprjetà adjaċenti. Ir-rikorrenti qalu li d-*Disposal Committee* kien żbaljat għal tal-anqas żewġ raġunijiet. L-artikolu 1591 tal-Kodiċi Ċivili kif ukoll l-artikolu 32 tal-Kap. 573 ma jistipulawx mandatorjament li għandha tiġi sottomessa prova tat-titolu, u l-artikolu 32 tal-Kap. 573 jagħti d-dritt tal-ewwel rifjut anki lil min huwa pussessur ta' art li tmiss ma' dik li dwarha tinħareġ is-sejħa għall-offerti, u għalhekk huma kellhom jikkwalifikaw awtomatikament għad-dritt tal-ewwel rifjut. Qalu li l-verifika tat-titolu ssir wara l-aġġudikazzjoni, u bħala prerekwiżit għall-iffirmar tal-kuntratt ta' qbiela. Ir-rikorrenti qalu li l-Avviż għall-Offerti jirrikonoxxi wkoll li s-sit agrikolu huwa suġġett għal servitujiet eżistenti favur proprjetajiet adjaċenti, u din il-klawsola tindika li l-intimata kienet taf li r-rikorrent u bintu huma s-sidien tal-art adjaċenti għas-sit agrikolu in kwistjoni. Ir-rikorrenti spjegaw li l-offerta tagħhom tikkonforma ma' dak mitlub mandatorjament f'artikolu wieħed tal-Avviż Numru 104, u għalhekk id-*Disposal Committee* ma setax ma jaċċettax l-offerta tagħhom, u jirrifjutaha. Qalu wkoll li r-raġunijiet mogħtija mid-*Disposal Committee* huma *ultra vires,* u ma jirriflettux dak stipulat fl-artikolu 1 tal-Avviż Numru 104.

4. Ir-rikorrenti spjegaw ukoll li fil-preżent Louisa Dalli qegħda tgħix ma' missierha li huwa anzjan, u hija rreġistrata bħala *full-time farmer.* Qalu li mal-offerta tagħhom huma ssottomettew kopja taċ-ċertifikat tal-A.R.P.A. maħruġ mid-Dipartiment tal-Agrikoltura, liema dokument jikkostitwixxi prova li r-rikorrenti Louisa Dalli għandha interess fl-art agrikola maħruġa għall-offerta. Qalu li minkejja li r-rikorrent John Dalli mhuwiex *full-time farmer,* dan kellu ta' bilfors jidher fuq din l-offerta stante li huwa s-sid tal-*farmhouse* u artijiet oħra biswit is-sit agrikolu. Qalu li d-*Disposal Committee* naqas iżda milli jieħu konsiderazzjoni ta' dan kollu, u issa huma qegħdin jiġu kkastigati wara li kienu trasparenti dwar il-pożizzjoni tagħhom fir-rigward ta' din l-art. Qalu li l-fatt waħdu li r-rikorrenti Louisa Dalli hija rreġistrata bħala *full-time farmer,* għandu jkun suffiċjenti biex jiġi deċiż li hija tissodisfa l-kriterji kollha tal-offerta. Finalment ir-rikorrenti qalu li l-Awtorità straħet fuq *policies* ta' natura amminsitrattiva li qatt ma jistgħu jissostitwixxu dak illi lleġislat fuqu l-Kamra tar-Rappreżentanti, u tali *policies* m'għandhomx iservu bħala paraventu biex l-offerta tagħhom tiġi skartata fuq kriterji li l-liġi ma tipprovdix għalihom.

<u>Mertu</u>

5. Ir-rikorrenti talbu lit-Tribunal jirrevedi d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet u jiddikjara li l-ittra tagħha tas-16 ta' Diċembru, 2021 mhijiex valida, stante li hija żbaljata fil-fatt u fid-dritt, hija abbużiva u għalhekk mhijiex mistħoqqa, fosthom għaliex ma ġewx osservati d-disposizzjonijiet tal-artikolu 1591 tal-Kodiċi Ċivili u lanqas l-artikolu 32 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti talbu wkoll għat-tħassir, ir-revoka u l-annullament tal-imsemmija deċiżjoni, u

talbu lit-Tribunal jiddikjara u jikkonferma li l-offerta tagħhom hija valida u konformi mal-kundizzjonijiet tal-Avviż Numru 104, filwaqt li jordna lill-Awtorità tal-Artijiet tibdel id-deċiżjoni tagħha, u ssib li r-rikorrenti huma konformi mal-kundizzjonijiet kollha imposti mil-liġi, takkordalhom id-dritt tal-ewwel rifjut, u ssib li r-rikorrenti huma l-*preferred bidders,* filwaqt li jordna lill-Awtorità tersaq għall-iffirmar ta' kuntratt ta' qbiela magħhom fir-rigward tal-imsemmija art agrikola.

6. Flimkien mar-rikors tagħhom, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt tal-4 ta' Marzu, 2001 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius, li permezz tiegħu r-rikorrent John Dalli akkwista l-*farmhouse* b'xi għelieqi magħha; kopja tal-kuntratt tad-9 ta' April, 2003 ukoll fl-atti tan-Nutar Antoine Agius, li permezz tiegħu l-aħwa Claire u Louisa Dalli akkwistaw l-artijiet tal-kejl ta' madwar 28,100 m.k. fl-inħawi magħrufa bħala ta' 'Bur il-Kbir'; kopja tas-sejħa għall-offerti maħruġa mill-Awtorità tal-Artijiet, li tgħid li l-offerenti għandhom ikunu persuni reġistrati bħala bdiewa *full-time* jew *part-time*[1]*;* kopja tas-*site plan* li turi l-konfini tal-artijiet tar-rikorrenti u l-art agrikola suġġetta għall-offerta; kopja ta' ittra tal-avukat Joseph Bugeja tat-23 ta' Novembru, 2021; kopja tad-deċiżjoni tad-*Disposal Committee* tal-Awtorità tal-Artijiet tal-15 ta' Diċembru, 2021; kif ukoll kopja taċ-ċertifikat tal-A.R.P.A. maħruġ mid-Dipartiment tal-Agrikoltura.

7. L-intimata Awtorità tal-Artijiet, fir-risposta tagħha wieġbet li wara li ħarġet is-sejħa għall-offerti, hija kienet infurmat lir-rikorrenti li l-offerta tagħhom ma ġietx aċċettata għaliex huma naqsu milli jipprovdu dokumenti li

[1] Il-klawsola numru 6 tas-sejħa għall-offerti tgħid ukoll li l-Awtorità tal-Artijiet tirriserva d-dritt li tagħti d-dritt tal-ewwel rifjut lil kwalunkwe persuna li tagħmel offerta, u dan skont il-*policy* tal-Awtorità u għal kull raġuni meqjusa xierqa. Il-klawsola żżid tgħid li min jagħmel talba bħal din, irid jipprovdi kull dokument relattiv anness mal-offerta tiegħu, u li f'każ li għal xi raġuni min jingħata dan id-dritt ma jersaqx biex jiffirma l-kuntratt relattiv fiż-żmien stipulat mill-Awtorità, l-offerta tiġi aġġudikata favur l-ogħla offerent.

juru li huma s-sidien tal-proprjetà adjaċenti, kif ukoll għax iċ-ċertifikat tal-A.R.P.A anness mal-offerta sar f'isem parti waħda biss mill-offerenti. L-intimata spjegat li skont l-avviż maħruġ minnha, hija setgħet tagħti d-dritt tal-ewwel rifjut lil kwalunkwe persuna li tagħmel l-offerta, kemm skont il-*policy* tal-Awtorità kif ukoll għal kull raġuni xierqa oħra, imma min jitlob dan id-dritt għandu jipprovdi kull dokument relattiv mal-offerta tiegħu. L-intimata qalet li l-kuntratti tal-akkwist esebiti mir-rikorrenti mar-rikors tagħhom, qatt ma ġew sottomessi mal-offerta tagħhom, u għalhekk huma naqsu milli jippruvaw li huma s-sidien tal-art adjaċenti għal dik maħruġa bl-offerta. Qalet li għandu jirriżulta wkoll li r-rikorrenti ma jridux din l-art għal skop agrikolu, iżda għal skopijiet oħrajn, fosthom għas-'sigurtà' tagħhom. L-intimata qalet li filwaqt li l-artikolu 32 tal-Kap. 573 jipprovdi għall-għoti tad-dritt tal-ewwel rifjut, il-proċedura ta' kif għandu jiġi determinat dan id-dritt ma toħroġx mil-liġi iżda mill-*policies* rilevanti, u dawn il-*policies* huma pubbliċi u saħansitra indikati fuq l-Avviż Numru 104 innifsu. Qalet li għalhekk m'hemm l-ebda dubju li r-rikorrenti naqsu milli jimxu ma' dak mitlub minnhom fil-klawsola numru 6, u dan in-nuqqas ma jistax jiġi imputat lilha, aktar u aktar meta hija indikat liema dokumenti huma meħtieġa sabiex wieħed ikun jista' jibbenefika mid-dritt tal-ewwel rifjut. L-intimata qalet li l-allegazzjoni tar-rikorrenti li d-deċiżjoni tagħha hija inkorretta, illegali u abbużiva, hija mingħajr ebda bażi, u hija mxiet mal-informazzjoni sottomessa fit-*tender documents.* L-intimata qalet li kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrenti, hija m'għandhiex dritt tiddetermina *a sua sponte* min għandu dritt għall-ewwel rifjut, u dan id-dritt ma jistax jingħata f'każ li ma jiġux ippreżentati d-dokumenti meħtieġa. Qalet ukoll li d-*Disposals Committee* ma kienx qiegħed jistenna prova tat-titolu, iżda kull 'dokument relattiv', u minn dak kollu mistenni

ma ġie ppreżentat xejn. Qalet li mhux minnu li hija rrifjutat li tagħti dan id-dritt *ab initio,* u l-offerta ġiet aġġudikata favur l-ogħla offerent, li jfisser li l-offerta tar-rikorrenti ma kinitx l-ogħla waħda mitfugħa. L-Awtorità tal-Artijiet saħqet li għalhekk mhux minnu li hija aġixxiet arbitrarjament jew mhux skont il-liġi, kif qiegħed jiġi allegat. Qalet ukoll li mhux kompitu tat-Tribunal li jiddeċiedi dwar jekk id-deċiżjoni appellata kinitx *ultra vires* jew le, u dan huwa kompitu tal-Qrati ordinarji *ai termini* tal-artikolu 469A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

8. B'riferiment għall-ħtieġa li jiġi ppreżentat iċ-ċertifikat tal-A.R.P.A., l-Awtorità intimata qalet li dan iċ-ċertifikat huwa meħtieġ sabiex ikun jista' jiġi stabbilit li l-art ser tkun qegħda tintuża minn bidwi *full-time* jew *part-time,* u għalhekk l-art tkun ser qegħda tintuża għal skopijiet agrikoli. Qalet li dan ir-rekwiżit jiġi impost fuq kull offerent, kif jirriżulta anki mill-Avviż innifsu, u għalhekk mhux minnu li l-fatt li r-rikorrenti Louisa Dalli hija rreġistrata bħala *full-time farmer* jissodisfa l-kriterji tal-offerta. Qalet li m'hemm l-ebda dubju li r-rikorrent John Dalli ma ppreżentax dan iċ-ċertifikat, u għalhekk l-offerta tiegħu ma setgħetx tiġi milqugħa, partikolarment wara li speċifika li huwa jrid din l-art għal raġunijiet ta' sigurtà. Żiedet tgħid li min-naħa tagħha hija fl-ebda waqt ma ssostitwiet xi liġi b'*policies* amministrattivi. Finalment, u b'riferiment għat-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrenti, l-Awtorità intimata qalet li t-Tribunal m'għandux il-poter li jissostitwixxi bid-diskrezzjoni tiegħu d-diskrezzjoni li l-leġislatur fada fiha.

9. Permezz ta' nota, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-korrispondenza li huma kellhom mal-Awtorità tal-Artijiet mill-2017 sal-preżent fir-rigward tal-għelieqi mertu ta' dawn il-proċeduri; kopja ta' korrispondenza oħra li tipprova

li kien hemm theddid fuq ħajjet ir-rikorrent, u ittra mibgħuta mill-Kummissjoni Ewropea lir-rikorrent b'risposta għal *email* tiegħu tal-24 ta' Diċembru, 2021.

10. **Ronald Psaila**, in rappreżentanza tal-Awtorità intimata, xehed li r-rikorrent John Dalli kien għamel talba sabiex tinħareġ sejħa għall-offerti fir-rigward tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri. Ix-xhud spjega li meta eventwalment ittieħdet id-deċiżjoni li din l-art tinħareġ b'sejħa għall-offerti, l-Avviż tas-Sejħa nħareġ bħal ma s-soltu joħorġu l-offerti tal-Awtorità. Ix-xhud qal li b'kollox kien hemm ħames offerenti għal din l-art, u meta ġew evalwati l-offerti, ġie stabbilit li r-rikorrenti ma kinux ipprovdew id-dokumenti kollha meħtieġa. Ix-xhud qal li r-rikorrenti ppreżentaw biss ittra fejn qalu li huma sidien tal-proprjetà adjaċenti, u ċ-ċertifikat tal-A.R.P.A. esebit, huwa maħruġ f'isem waħda biss mir-rikorrenti. Ix-xhud qal li mhijiex il-prassi tal-Awtorità li tistrieħ biss fuq dikjarazzjoni ta' xi avukat jew nutar fir-rigward tat-titolu tal-offerent fuq l-art. Ix-xhud qal ukoll li l-proċess tal-aġġudikazzjoni ta' din l-art jinsab sospiż. Ix-xhud esebixxa wkoll xi dokumenti, fosthom kopja tar-rapport tal-aġġudikazzjoni; kopja tal-offerta li saret mir-rikorrenti bid-dokumenti sottomessi minnhom; kopja tal-avviż tal-offerta; kopja tal-formula tal-offerta; u kopja ta' ittra biex jiġi sospiż l-iffirmar tal-kuntratt tal-kirja.

11. Ir-rikorrenti **Louisa Dalli**, fl-*affidavit* tagħha qalet li hi u missierha ssottomettew *tender* għal sit *tale quale* f'Ta' Bur il-Kbir, is-Siġġiewi, skont l-Avviż Numru 104 tat-12 ta' Novembru, 2021, li nħareġ mill-Awtorità tal-Artijiet. Spjegat li hija s-sid tal-art adjaċenti għall-għelieqi in kwistjoni, kif jirriżulta mill-kuntratt tad-9 ta' April, 2013 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius. Qalet li missierha huwa s-sid tar-razzett bla numru u ta' porzjoni diviża mill-għelieqi li hemm fl-

istess inħawi, u mal-offerta tagħhom hi u missierha ssottomettew ittra tal-Avukat Joseph Bugeja li kkonferma li huma s-sidien tal-proprjetà adjaċenti għal dik li nħarġet permezz tas-sejħa għall-offerti. Qalet li l-artikolu 32 tal-Kap. 573 jistipula li offerti għat-trasferiment ta' art tal-Gvern jistgħu jkunu suġġetti għad-dritt magħruf bħala l-ewwel rifjut lill-pussessur li għandu art li tmiss minn fuq, minn taħt, jew li hija biswit art tal-Gvern. Qalet li huma jikkwalifikaw għad-dritt tal-ewwel rifjut għaliex il-proprjetà tagħhom tinsab adjaċenti għall-art maħruġa bit-*tender.* Qalet ukoll li fl-Avviż m'hemm l-ebda prerekwiżit li trid tingħata prova tat-titlu. Qalet li hija *full-time farmer* u kull sena timla dikjarazzjoni dwar il-ħsad taż-żebbuġ li tintbagħat lill-Pitkali, u hija ssottomettiet iċ-ċertifikat tal-A.R.P.A. mat-*tender* bħala prova ta' dan. Ir-rikorrenti qalet li hija tefgħet l-offerta tagħha għaliex tixtieq iżżid il-produzzjoni agrikola, kif ukoll tixtieq li tipprovdi sigurtà addizzjonali lil missierha, li hija taf li kien mhedded. Qalet ukoll li hija tgħix fl-istess dar ma' missierha. Ix-xhud qalet li kien biss meta rċeviet l-ittra tal-Awtorità tal-Artijiet li hija ġiet infurmata li mal-offerta tagħha kellha tissottometti dokument li jipprova t-titolu tagħha fuq il-proprjetà. Tgħid li dwar dan missierha kien ilu f'korrispondenza mal-Awtorità tal-Artijiet mill-2017. Qalet ukoll li missierha dejjem ipprovda l-informazzjoni mitluba minnu. Ix-xhud esebiet ritratt li juri li l-proprjetà tar-rikorrenti tmiss ma' dik maħruġa bis-sejħa għall-offerti, kif ukoll dokumenti oħra li jikkonfermaw li hija rreġistrata u taħdem bħala *full-time farmer.*

12. Ir-rikorrent **John Dalli**, fix-xhieda tiegħu qal li huwa joqgħod f'razzett fl-inħawi ta' Bur il-Kbir, liema razzett għandu art li tmiss mal-art mertu ta' dawn il-proċeduri. Qal li huwa kien ilu mill-2017 jitlob lill-Awtorità tal-Artijiet biex ikun

jista' jakkwista din l-art, u kellu korrispondenza sabiex jara x'kien meħtieġ li jsir biex din l-art tinħareġ b'sejħa għall-offerti. Qal li huwa pprova jixtri din l-art, iżda kien ġie infurmat li l-proċess għax-xiri tal-art huwa ferm ikkumplikat, u wara diversi snin, l-Awtorità intimata ħarġet sejħa għall-offerti fir-rigward tal-imsemmija art. Ir-rikorrent qal li huwa ma ngħatax id-dritt tal-ewwel rifjut minkejja li f'laqgħat li kellu ma' uffiċjali tal-Awtorità tal-Artijiet intimata ngħata l-impressjoni li kien ser jingħata dan id-dritt. Qal li huwa għandu bżonn is-sigurtà mar-residenza tiegħu, u fid-dar miegħu hemm tgħix bintu li hija *full-time farmer,* flimkien mar-raġel tagħha. Ir-rikorrent spjega li l-art li nħarġet bit-*tender* tmiss mat-triq u huwa jixtieq li jibni ħajt aktar għoli għal raġunijiet ta' sigurtà. Qal ukoll li fuq l-art li ħarġet bis-sejħa għall-offerti hemm kamra, u huwa ma jixtieqx li din taqa' f'idejn terzi, partikolarment fid-dawl tal-fatt li fl-aħħar snin kien irċieva xi theddid.

Is-Sentenza Appellata

13. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-2 ta' Mejju, 2022, it-Tribunal ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti, filwaqt li laqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"**Ikkunsidra:***
>
> *Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorità 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 rifjutata minħabba deċiżjoni li ttieħdet mid-Disposal Committee datata 15 ta' Diċembru, 2021 fejn instab li:

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-proprjetà adjaċenti kif għidtu 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 ipprovduti 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 ngħatat lill-ogħla offerent."

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi fit-12 ta' Novembru, 2021 l-Awtorità 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 rilevanti 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).

<u>Dokumenti pprovduti wara l-għeluq tal-offerti ma jiġux ikkunsidrati</u>." *(fn. 1 a fol. 20)*

Illi jirriżulta illi għal din is-sejħa għall-offerti kien hemm ħames offerti, fosthom dik tar-rikorrenti, li però 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-Awtorità intimata bis-segwenti, u ċioe:-

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

Permezz 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-artikolu 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-sigurtà tant mixtieqa lill-klijenti tiegħi. 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." *(fn. 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 porzjoni diviża minn għelieqi u r-razzett fil-limiti tas-Siġġiewi, filwaqt li permezz tat-tieni kuntratt ir-rikorrenti Louisa Dalli u oħtha Claire Dalli kienu xtraw ukoll porzjoni 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 suġġetti għal dritt magħruf bħala d-dritt tal-ewwel rifjut:

(a) liċ-ċenswalist jew lill-kerrej li jkun jokkupa 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 ma' 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-Awtorità intimata fejn wera x-xewqa tiegħu li jikri jew jixtri l-għalqa in kwistjoni. (fn. 3 a fol. 47) 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 (fn. 4 ara emejl a fol. 55) u sussegwentement kienet saret laqgħa mad-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt fis-6 ta' Frar, 2017. Permezz ta' emejl datata 22 t'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-Awtorità intimata James Piscopo fejn infurmah li kien qiegħed jistenna informazzjoni dwar il-ħruġ ta' sejħa għall-offerti stante li xtaq jakkwista l-art in kwistjoni l-iktar għal raġunijiet ta' sigurtà. Da parti tiegħu s-Sur Piscopo wieġeb li l-każ ma kienx ġie quddiemu u li kien se jiċċekkja. (fn. 5 a fol. 61)

Jirriżulta illi fl-2020 ir-rikorrent ippreżenta formula GLA1 lill-Awtorità intimata, liema formula tintuża sabiex individwu jitlob lill-Awtorità 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." (*fn. 6 a fol. 64)*

*Illi mill-korrispondenza u mill-applikazzjonijiet sottomessi mal-Awtorità intimata u mal-predeċessur tagħha, ir-rikorrent John Dalli dejjem irrefera għall-art adjaċenti għall-art in kwistjoni bħal tiegħu però 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-Awtorità intimata ikollha bżonn provi konkreti meta tiġi biex tiddeċiedi jekk l-offerent għandux jingħata d-dritt tal-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 rilevanti 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-Awtorità intimata kienet taf li kellhom art adjaċenti. Illi l-Awtorità 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-Awtorità, dan ċertament ma jfissirx li l-Awtorità kellha teħodha bħala prova illi r-rikorenti kellhom art adjaċenti għall-art in kwistjoni. Minn dak li seta' jirraviża t-Tribunal kien hemm skambji ta' emejls, però ċertament qatt ma jirriżulta li ġie sottomess l-ebda kuntratt t'akkwist da parti tar-rikorrenti. Però, 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-Awtorità intimata kienet ġusta fid-deċiżjoni tagħha li la r-rikorrenti ma inkludewx 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 *(fn. 7 a fol. 10) u* aerial view *tal-Google Maps (fn. 8 a fol. 22) li juru ż-żewġ porzjonijiet li però fil-porzjon li r-rikorrenti jisħqu li hi proprjetà tagħhom lanqas ma hemm indikat liema porzjon 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-kriterji 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' sigurtà għal missierha li kien jiġi mhedded. Illi t-Tribunal josserva illi Louisa Dalli esebiet id-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 però 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 sigurtà tiegħu nnifsu. 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-Awtorità 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-rekwiżit li l-Awtorità intimata kellha tħares u tara li jiġi sodisfatt. Inoltre, filwaqt li t-Tribunal jista' jifhem it-tħassib tar-rikorrenti, huwa tal-fehma illi r-residenza tar-rikorrenti hija mdawra b'għelieqi oħra u li eżattament faċċata tal-istess residenza hemm mibnija kamra oħra. Illi ċertament li kieku l-Awtorità kellha tieħu in konsiderazzjoni tali tħassib tar-rikorrent u tasal biex tikkonċedilu l-kirja abbażi tal-istess, kienet tkun qegħda tibbaża d-deċiżjoni tagħha fuq kunsiderazzjonijiet irrelevanti.

Illi għaldaqstant lanqas it-tieni aggravju mhu ġustifikat.

Decide

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

Spejjeż a kariku tar-rikorrenti.

<u>L-Appell</u>

14. Ir-rikorrenti ressqu l-appell tagħhom mis-sentenza appellata permezz ta' rikors tal-appell tas-16 ta' Mejju, 2022, fejn talbu lil din il-Qorti tirrevoka, tħassar

u tannulla s-sentenza appellata, tiċħad l-eċċezzjonijiet mogħtija mill-Awtorità appellata, u takkolji t-talbiet kollha tagħhom kif kontenuti fir-rikors promutur intavolat minnhom quddiem it-Tribunal.

15. L-appellanti spjegaw li huma ħassewhom aggravati prinċipalment għaliex it-Tribunal, minkejja li kellu għad-dispożizzjoni tiegħu l-korrispondenza estensiva li kien hemm bejn ir-rikorrenti u l-Awtorità, partikolarment fir-rigward tas-sigurtà tal-appellant John Dalli, u minkejja li John Dalli nnifsu xehed dwar il-tas-sigurtà, it-Tribunal xorta waħda skarta tali provi, u dan imur kontra l-prinċipju tar-raġonevolezza, tal-*fairness* u tal-ekwità, li huma prinċipji li għandu jħaddan l-istess Tribunal. Qalu li fl-ewwel seduta, it-Tribunal irrifjuta li jisma' lil John Dalli meta dan ipprova jispjega l-ħtieġa li s-sigurtà tiegħu tkun imħarsa, u kien biss fit-tieni seduta li t-Tribunal *a sua sponte* reġa' sejjaħ lil John Dalli sabiex jixhed u jispjega dwar il-kwistjoni tas-sigurtà. L-appellanti qalu li t-Tribunal naqas milli jagħti importanza xierqa lill-kwistjoni kruċjali tas-sigurtà tagħhom, li wara kollox kienet ir-raġuni għalfejn ħarġet is-sejħa għall-offerti fir-rigward tal-art imsemmija, u minkejja li t-Tribunal qal li kien qiegħed jifhem it-tħassib tal-appellanti dwar is-sigurtà tagħhom, dan xorta waħda qies li s-sigurtà ta' persuna pubblika bħal John Dalli hija irrilevanti, u ma kkunsidrax li d-deċiżjoni tal-Awtorità għandha tiġi riveduta.

16. L-appellanti qalu wkoll li wara li t-Tribunal ra l-korrispondenza esebita, dan kellu jieħu konsiderazzjoni tal-prinċipju tar-*reasonableness* u tal-proporzjonalità fid-deċiżjoni tiegħu, u kellu jfittex 'ir-raġuni oriġinali' u 'n-natura vera' għaliex l-appellant John Dalli kien interessat fl-art. L-appellanti qalu wkoll li t-Tribunal kellu jassigura li l-Awtorità tieħu dan kollu in konsiderazzjoni, u li l-

Awtorità terfa' l-piż tal-materja tas-sigurtà fid-deċiżjonijiet li tiegħu, stante li l-aspettattiva leġittima tal-appellant ġiet injorata bil-ħruġ tas-sejħa għall-offerti għal skop agrikolu, wara diversi snin ta' komunikazzjoni bejn l-appellant u l-appellata fir-rigward tal-materja tas-sigurtà.

17. It-tieni aggravju tal-appellanti huwa bbażat fuq il-fatt li t-Tribunal fid-deċiżjoni tiegħu qal li filwaqt li Louisa Dalli ddikjarat li hija bidwi *full-time,* u timla d-dikjarazzjoni annwali tal-ħsad taż-żebbuġ, hija ddikjarat li r-raġuni għalfejn tefgħet l-offerta tagħha kienet kemm sabiex iżżid il-produzzjoni agrikola, kif ukoll sabiex isservi ta' sigurtà għal missierha li kien qiegħed jiġi mhedded. Qalu li ladarba Louisa Dalli hija *full-time farmer,* l-għan tat-*tender* diġà ntlaħaq, u l-fatt li hija ndikat li kienet interessata f'din l-art anki għas-sigurtà ta' missierha, ma kellux iġib l-iskwalifika tagħha. Qalu li wara kollox għandu jirriżulta li John Dalli kien ilu f'korrispondenza mal-Awtorità dwar il-kwistjoni tas-sigurtà tiegħu. L-appellanti għamlu riferiment għall-fatt li t-Tribunal irrimarka li l-ħsad taż-żebbuġ kien wieħed minimu, u qalu li t-Tribunal ma kellux jiddeċiedi dwar il-kobor tal-attività agrikola, iżda biss dwar jekk l-appellanta Louisa Dalli hijiex *full-time farmer* jew le. L-appellanti qalu li t-Tribunal irrimarka li jibqa' l-problema li John Dalli mhux irreġistrat bħala bidwi, imma John Dalli sa mill-bidu tal-korrispondenza tiegħu mal-Awtorità spjega li huwa mhux bidwi, u l-unika raġuni għalfejn xtaq jakkwista din l-art kienet is-sigurtà tiegħu. L-appellanti qalu li t-Tribunal naqas milli jikkonsidra li ladarba l-Awtorità appellata ċaħħdet lill-appellant mill-aspettattiva leġittima tiegħu, dan kien kostrett li jitfa' t-*tender* ma' bintu Louisa, li hija *full-time farmer.* L-appellanti qalu li r-rekwiżit ta' *full-time farmer* intlaħaq għaliex Louisa Dalli hija *full-time farmer,* u peress li t-*Tender Adjudication Report* rakkommanda li ma jingħatax dritt tal-ewwel rifjut,

imma ma ngħad xejn dwar il-fatt li wieħed mill-offerenti mhuwiex *full-time farmer.*

18. It-tielet aggravju tal-appellanti huwa dwar id-deċiżjoni tal-appellata fejn ċaħdet it-talba tal-appellanti għad-dritt tal-ewwel rifjut. Qalu li t-Tribunal għażel li jagħmel tiegħu l-interpretazzjoni mogħtija mill-appellata fl-ittra ta' rifjut, li naqset li tevalwa dak li kien stipulat fit-*tender,* jiġifieri li t-*tender document* ma kienx jistipula li jridu jiġu sottomessi d-dokumenti tal-akkwist. Qalu li huma għamlu s-sottomissjonijiet tagħhom li jiġġustifikaw it-talba tagħhom permezz tal-ittra tal-konsulent legali tagħhom, u fit-22 ta' Diċembru, 2021, huma ġew notifikati bid-deċiżjoni tad-*Disposal Committee* tal-Awtorità tal-Artijiet tal-15 ta' Diċembru, 2021, li l-offerta tagħhom ma ġietx aċċettata. L-appellanti qalu li fl-ittra ta' rifjut tagħha, l-Awtorità appellata bidlet id-diska, u minflok irreferiet għal 'dokumenti rilevanti', għamlet riferiment għal dokumenti li jippruvaw it-titolu tal-appellanti fuq l-art adjaċenti għal dik suġġetta għas-sejħa għall-offerti. L-appellanti saħqu li kien biss fl-ittra ta' rifjut li l-Awtorità appellata ċċarat x'riedet. L-appellanti qalu li l-artikolu 16 tal-Avviż tat-*tender* numru 104 jgħid li min jitlob id-dritt tal-ewwel rifjut għandu jipprovdi kull dokument relattiv, iżda dan l-istess artikolu ma jgħidx li dawn id-dokumenti kellhom ikunu d-dokumenti tal-akkwist *ad validitatem.* B'żieda ma' dan, l-appellanti qalu li appellata ammettiet, fir-risposta tagħha għar-rikors imressaq minnhom quddiem it-Trbunal, li d-*Disposal Committee* ma kienx qiegħed jistenna prova tat-titolu, iżda kull dokument relattiv. L-appellanti qalu li għalhekk il-kwistjoni kollha dwar il-prova tat-titolu hija konġettura jew makkinazzjoni tal-Awtorità sabiex ma tagħtix id-dritt tal-ewwel rifjut lill-appellanti. Qalu wkoll li l-interpretazzjoni tal-frażi 'kull dokument relattiv' hija waħda arbitrarja u użata konvenjentement

sabiex taqdi l-esiġenzi tal-Awtorità, u dan fl-istess waqt li l-appellata skartat l-ittra tal-konsulent legali tal-appellanti, li tikkonferma li dawn kienu jikkwalifikaw għad-dritt tal-ewwel rifjut. L-appellanti qalu wkoll li flimkien mal-offerta sottomessa minnhom, huma ffirmaw il-*Form A (Application for right of first refusal),* u d-deċiżjoni tal-appellata ma tagħmel l-ebda riferiment għal din il-formula. L-appellanti qalu li din hija konferma oħra li huma kellhom id-dritt tal-ewwel rifjut, u l-appellata għażlet li tinjora dan id-dritt. Qalu wkoll li t-Tribunal imkien ma qal li l-appellanti m'għandhomx dritt tal-ewwel rifjut, iżda straħ biss fuq l-interpretazzjoni tal-appellata.

19. L-appellanti qalu li t-Tribunal kien żbaljat wkoll meta ddeċieda li l-artikolu 1591 tal-Kap. 16 ma japplikax għall-każ odjern, kemm għaliex l-artikolu 32 tal-liġi speċjali hija radikata u inerenti fil-liġi ġenerali u għandha tapplika għaċ-ċertezza legali, kif ukoll għaliex fil-każ odjern hemm ko-possessuri li għandhom art adjaċenti, u għalhekk japplika l-artikolu 1591 tal-Kap. 16. L-appellanti qalu li anki t-*tender* innifsu jgħid li l-artikolu 1591 tal-Kap. 16 huwa applikabbli għaċ-ċirkostanzi odjerni, stante li t-*tender* jitlob lill-offerent jirrinunzja għal kwalunkwe dritt ta' preferenza li jista' jkollu fuq proprjetajiet oħra *ai termini* tal-artikoli 1591, 1592, 1593 u 1594 tal-Kodiċi Ċivili, kemm-il darba l-proprjetà mertu tas-sejħa tiġi allokata favur l-offerent. Qalu li huma m'għandhom l-ebda dritt ta' preferenza fuq proprjetajiet oħra suġġetti għal *tenders* oħra. L-appellanti saħqu li d-deċiżjoni tirrikonoxxi l-korrispondenza vasta li kien hemm bejn John Dalli u l-appellata, tant hu hekk li tiċċita estensivament minn din il-korrispondenza. L-appellanti għamlu riferiment għall-parti tad-deċiżjoni tat-Tribunal li tgħid li t-Tribunal ma ġiex ipprovdut bl-aħjar prova li l-art tar-rikorrenti tmiss ma' dik in kwistjoni, u jgħidu li dan ifisser li t-Tribunal naqas milli

jieħu konjizzjoni tal-*affidavit* ta’ Louisa Dalli li esebiet ritratti li juru b’mod ċar li l-artijiet huma adjaċenti għal xulxin; bħal ma lanqas ma ħa konjizzjoni tad-dokument “D” anness mar-rikors promutur li juri d-demarkazzjoni bejn l-art tal-appellanti u dik suġġetta għas-sejħa għall-offerti, tad-dokumenti li jinsabu fl-atti tal-kawża, u tal-kuntratt tad-9 ta’ April, 2013 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius, li jikkonferma li l-artijiet akkwistati minn Claire u Louisa Dalli huma adjaċenti għal dawk ta’ John Dalli. L-appellanti qalu illi li kieku kienu jafu li ma kinux ser jingħataw id-dritt tal-ewwel rifjut, huma kienu jgħollu l-offerta tagħhom, iżda huma m’għamlux dan għaliex huma kienu intitolati għad-dritt tal-ewwel rifjut.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

20. Fir-risposta tagħha, l-appellata wieġbet li l-intenzjoni tagħha meta ħarġet is-sejħa għall-offerti, kienet li l-art tintuża għal skop agrikolu, u dan kien manifest anki fis-sejħa nnifisha. Qalet li l-appellanti għal diversi darbi spjegaw li huma kienu interessati f’din l-art sabiex tipprovdi s-sigurtà meħtieġa għar-residenza tagħhom, u dan l-interess personali ma jissodisfax l-użu agrikolu kif stabbilit fil-kundizzjonijiet ta’ kirjiet agrikoli. L-appellata qalet li mhux minnu li hija għandha tinżamm responsabbli għas-sigurtà tal-appellanti għaliex wieħed minnhom huwa persuna pubblika, imma jekk din il-persuna tħossha aggravata minħabba l-aġir ta’ xi ħadd, dan għandu jirrikorri għal mezzi ta’ sigurtà oħra u mhux jippretendi li jakkwista xi jedd fuq art pubblika. L-appellata qalet li hija dejjem kienet trasparenti fil-ħruġ ta’ sejħiet għall-offerti, u r-rekwiżiti tal-avviż maħruġ kienu magħrufa mill-pubbliku ġenerali, u ma saret l-ebda preferenza, la mal-appellanti u lanqas ma’ terzi. Qalet li kienet l-appellanta Louisa Dalli stess li ddikjarat li l-iskop ewlieni tat-talba tagħha għall-imsemmija art kien sabiex

isservi għas-sigurtà fl-interessi personali ta' missierha. Qalet li huwa manifest li l-intenzjoni tal-appellanti huwa li ssir spekulazzjoni tal-art agrikola, u hija ma tista' qatt tippermetti xi tip ta' abbuż, lanqas minimu, fuq art agrikola. Qalet li l-unika raġuni għalfejn John Dalli kien interessat f'din l-art kienet sabiex huwa jkollu protezzjoni fuq ħajtu, u din il-materja ta' sigurtà m'għandhiex tintrefa' minnha. Qalet ukoll li l-protezzjoni ta' persuni pubbliċi ma taqax fil-mansjonijiet tal-Awtorità tal-Artijiet, u li kieku hija kellha toffri xi tip ta' protezzjoni lil persuna pubblika, hija tkun qegħda tagħmel dan bi preġudizzju għal ħaddieħor, u dan l-aġir ma jkunx wieħed trasparenti. Qalet li r-rwol tagħha huwa li tamministra l-art tal-Gvern bl-aħjar mod possibbli u bħala *bonus paterfamilias,* skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 563 u 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Qalet li kieku hija kellha tieħu in konsiderazzjoni it-tħassib tal-appellant, u tagħti l-protezzjoni li jippretendu l-appellanti, tkun qegħda tibbaża d-deċiżjoni tagħha fuq konsiderazzjoni irrilevanti, u ma tkunx qegħda tilħaq l-iskop tal-ħruġ tal-offerta, jiġifieri li l-art agrikola tintuża għal skop agrikolu. Qalet li mix-xhieda tal-appellant John Dalli irriżulta li r-residenza tiegħu hija mdawra b'għelieqi oħra fiż-żona, u din tagħti għal triq prinċipali u traffikuża. L-appellata żiedet tgħid li f'kull sejħa għall-offerti hija tirrikonoxxi u tissalvagwardja kull tip ta' servitujiet eżistenti favur proprjetajiet adjaċenti għas-sit li dwaru tkun qegħda tinħareġ is-sejħa, u minkejja li din is-salvagwardja tingħata b'mod ġenerali, dan ma jfissirx li hija jkollha xi tip ta' informazzjoni dwar l-okkupanti jew il-pussessuri tal-art adjaċenti. Qalet li hija mxiet b'mod ġust meta ċaħdet it-talba tal-appellanti stante li l-art soġġetta għal dawn il-proċeduri għandha potenzjal agrikolu, u għalhekk hija ma tistax tiddisponi minn din l-art għal xi skop li mhux fl-ambitu agrikolu, kif qegħdin jippretendu l-appellanti. L-appellata saħqet li d-deċiżjoni

tagħha ttieħdet abbażi ta' diversi konsiderazzjonijiet rilevanti, inklużi dawk stipulati fid-dokument anness mas-sejħa għall-offerti, u dawk li jirriżultaw mill-provi. Qalet li huwa prinċipju assodat li hija għandha tkun raġonevoli fid-deċiżjonijiet tagħha, u l-appellanti qegħdin jitolbu li hija ma tkunx *reasonable* sabiex huma jkunu jistgħu jgawdu d-dritt tal-ewwel rifjut. L-appellata qalet ukoll li n-nozzjoni ta' aspettattiva leġittima tqajmet biss waqt dan l-appell, u din ma tqajmet fl-ebda stadju tal-proċeduri quddiem it-Tribunal. L-appellata qalet li hija fl-ebda waqt ma wegħdet li s-sejħa għall-offerti ser tkun marbuta ma' xi skop partikolari, u l-unika wegħda li saret lill-appellanti kienet li tinħareġ is-sejħa għall-offerti għat-trasferiment tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri. Qalet li din il-wegħda nżammet minnha, u għalhekk ma jistax jinstab li hija tat xi aspettattiva leġittima lill-appellanti. L-appellata qalet li d-deċiżjoni tat-Tribunal mhijiex deċiżjoni li tagħti xi saħħa lill-Awtorità fir-rigward tal-vulnerabbilità tal-appellant, iżda hija deċiżjoni ta' natura amministrattiva u li eżaminat il-proċess amministrattiv adoperat mill-appellata, proċess li t-Tribunal sab li kien skont kif trid il-liġi.

21. L-appellata qalet li fl-Avviż 104 hemm miktub li l-offerenti għandhom ikunu reġistrati bħala bdiewa *full-time* jew *part-time,* u mill-informazzjoni prodotta mill-appellanti, jirriżulta li waħda biss mill-applikanti hija reġistrata bħala bidwi *full-time.* Qalet li dan il-fatt huwa ammess mill-appellanti nnifishom. L-appellata qalet li l-partijiet jaqblu li hija fl-ebda stadju ma kkontestat il-fatt li waħda mill-appellanti hija *full-time farmer,* u huwa proprju għalhekk li ma sar l-ebda kontro-eżami tal-*affidavit* tal-appellanta Louisa Dalli. Qalet li dan ikompli jirriżulta mill-provi tal-appellanti stess, u għalhekk tibqa' l-problema li l-appellant John Dalli mhuwiex reġistrat bħala bidwi, iżda jrid din l-art biss għas-

sigurtà tiegħu. L-appellata qalet li hija taqbel pjenament mad-deċiżjoni tat-Tribunal li l-offerenti kollha jridu jkunu bdiewa rreġistrati, u mhux biss uħud minnhom. L-appellata qalet li kienet din ir-raġuni għalfejn it-Tribunal eżamina l-attività agrikola ta' Louisa Dalli, abbażi tal-provi prodotti mill-appellanti stess, iżda issa l-appellanta qegħda tippretendi li t-Tribunal ma kellux jieħu konjizzjoni tal-provi prodotti minnha stess. L-appellata żiedet tgħid li r-rakkomandazzjoni fit-*Tender Adjudication Report* hija biss rakkomandazzjoni ta' uffiċjali tal-Awtorità, u kienet din ir-rakkomandazzjoni li ġiet ippreżentata lid-*Disposals Committee* għad-deċiżjoni finali. L-appellata kompliet tgħid li l-fatt li wieħed ikun reġistrat mad-Dipartiment tal-Agrikoltura ma jagħti l-ebda dritt lill-appellanti li jagħmlu l-offerta tagħhom fuq din l-art agrikola, stante li hemm rekwiżiti oħrajn li jridu jiġu sodisfatti, kif jindika l-Avviż numru 104. Qalet li dan ikompli jorbot mal-argument li l-appellanti mhumiex ilkoll gabillotti, u kien għalhekk li t-Tribunal ħass il-ħtieġa li jeżamina l-attività agrikola tal-istess Louisa Dalli. L-appellata qalet li skont il-kuntratti esebiti fil-mori tal-kawża, lanqas biss jirriżulta min huwa verament il-pussessur tal-art adjaċenti għaliex il-pjanti annessi mal-istess kuntratti lanqas biss ġew ippreżentati. Qalet li għalhekk jirriżulta li l-appellanti mhumiex ilkoll pussessuri tal-art adjaċenti, iżda huwa wieħed jew waħda biss mill-appellanti li huwa jew hija possibilment il-pussessur tal-art adjaċenti.

22. B'riferiment għat-tielet aggravju tal-appellanti, l-appellata qalet li f'dawn iċ-ċirkostanzi japplika l-artikolu 32 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, skont il-massima legali *lex specialis derogat lex generalis.* L-appellata kompliet tgħid li dan il-fatt huwa rikonoxxut anki mit-Tribunal, u din hija l-prova li hija aġixxiet kif titlob il-liġi u mhux b'mod arbitrarju kif jallegaw l-appellanti. Qalet ukoll li l-

artikolu 1591 tal-Kodiċi Ċivili ma jistax japplika fil-każ odjern, għaliex dak l-artikolu jitkellem fuq jedd ta' preferenza fuq kwalunkwe persuna barranija għall-kiri ta' dik il-ħaġa li tnejn min-nies jew iżjed ikollhom diġà fil-pussess tagħhom. L-appellata qalet li fil-każ odjern l-ebda wieħed mill-appellanti m'għandu xi forma ta' pussess fuq il-ħaġa li ser tiġi mikrija. Żiedet tgħid li *ai termini* tal-artikolu 32 tal-Kap. 573, l-appellata ma kinitx irċeviet xi dokumenti rilevanti biex jiġġustifikaw it-talba tal-appellanti, jiġifieri li l-art adjaċenti għas-art in kwistjoni hija tagħhom. L-appellata qalet li l-proċedura dwar kif għandu jiġi determinat dan id-dritt ma toħroġx mil-liġi msemmija, iżda mill-*policies* tal-appellata stess, liema *policies* huma pubbliċi u indikati fl-Avviż innifsu. Qalet li hija kienet għamlitha ċara li sabiex tikkonċedi d-dritt tal-ewwel rifjut, irid ikollha provi konkreti meta tiġi biex tiddeċiedi jekk l-offerent għandux jingħata d-dritt tal-ewwel rifjut jew le, u dan jirriżulta wkoll mill-formola tas-sejħa għall-offerti fejn hemm imniżżel li wieħed għandu jippreżenta d-dokumenti rilevanti li jiġġustifikaw it-talba. L-appellata qalet li t-Tribunal irrikonoxxa wkoll li r-rekwiżiti u l-informazzjoni li qegħda titlob l-Awtorità f'dik il-formula, kienu ċari daqs il-kristall, u għalhekk m'hemmx lok għal interpretazzjoni dwar it-tip ta' dokumenti mitluba mingħand kull offerent. Qalet li għalhekk mhuwiex minnu li hija ċaħdet l-offerta tal-appellanti *ab initio,* imma dan sar konsegwenza tan-nuqqas ta' informazzjoni li ma ġietx prodotta mill-appellanti meta għamlu l-offerta tagħhom. L-appellata qalet li għalhekk hija ma kellha l-ebda għażla għajr li tiċħad it-talba tal-appellanti fir-rigward tad-dritt tal-ewwel rifjut, għaliex ma nġabet l-ebda prova in sostenn ta' dak id-dritt. Qalet li minkejja l-*emails* li ġew skambjati, hija ma kellha l-ebda prova dwar min huma l-pussessuri tal-art adjaċenti, u dan in-nuqqas ta' informazzjoni ġie rikonoxxut ukoll mit-Tribunal. Żiedet tgħid illi li

kieku hija kellha tippreferi lill-appellanti minn applikanti oħrajn, hija kienet tkun qegħda tagħti lok għall-allokazzjoni diretta tal-art, u dan kien jammonta għal aġir mhux xieraq u xejn trasparenti da parti tagħha. L-appellata qalet li l-appellanti fl-ebda waqt ma kienu esklużi milli jagħmlu l-offerta tagħhom, u l-Avviż tas-Sejħa ġie mgħarraf lill-pubbliku sabiex kull min kellu interess seta' jagħmel l-offerta tiegħu. L-appellata żiedet tgħid li bl-ebda mod ma ġie ppruvat mill-appellanti li kien hemm xi konġettura jew makkinazzjoni da parti tagħha sabiex ma tagħtix id-dritt tal-ewwel rifjut lill-appellanti, u mill-provi għandu jirriżulta li kienu l-appellanti li naqsu milli jissottomettu d-dokumentazzjoni kollha rilevanti għat-talba tal-ewwel rifjut. Żiedet tgħid li minn qari tal-appell odjern stess, jirriżulta l-intendiment tal-appellanti, partikolarment fejn John Dalli jistqarr b'mod ċar li huwa kien ikun f'pożizzjoni li jgħolli l-prezz offrut minnu kieku kien jaf li ma kienx ser jingħata d-dritt tal-ewwel rifjut. Qalet ukoll li la l-liġi u lanqas il-*policy* tal-appellata ma jagħtu garanzija li xi ħadd sejjer jingħata d-dritt tal-ewwel rifjut, aktar u aktar meta l-applikant jonqos milli josserva r-rewkiżiti tat-talba. L-appellata qalet li Louisa Dalli, li hija *full-time farmer,* ma kellha l-ebda intenzjoni li taħdem l-art, u tefgħet l-offerta biss sabiex missierha John Dalli jkun jista' jakkwista l-istess art. Qalet li minkejja li l-appellant John Dalli matul is-snin għamel diversi talbiet lill-Awtorità sabiex jakkwista din l-art agrikola, dan il-fatt ma jistax jitqies li qiegħed joħloq jew jagħti xi aspettattiva leġittima, kif qegħdin jippretendu l-appellanti, iżda d-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt kien informa lill-appellant John Dalli permezz ta' *email* tat-22 t'Awwissu, 2018, li ladarba l-art in kwistjoni toħroġ b'sejħa għall-offerti, huwa kien ser jiġi infurmat, kif fil-fatt ġara.

23. L-appellata qalet li t-tielet u r-raba’ talba tar-rikors promutur ma jistgħux jintlaqgħu minn din il-Qorti, għaliex permezz ta’ dawk it-talbiet qiegħed jintalab li tiġi sostitwita d-diskrezzjoni mogħtija mil-leġislatur lill-appellata.

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti

24. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanti, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mit-Tribunal fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet tal-appellata.

L-ewwel aggravju: [il-kwistjoni tas-sigurtà]

25. L-appellanti jgħidu li t-Tribunal injora għal kollox il-provi u x-xhieda miġjuba minnhom dwar il-ħtieġa li huma jiksbu l-art in kwistjoni, li tinsab adjaċenti għall-proprjetà tagħhom, għal raġunijiet ta’ sigurtà, u dan in vista tal-prova ta’ theddid fuq ħajjet wieħed mill-appellanti. Qalu li dan ifisser li t-Tribunal ma kienx raġonevoli u ġust fil-konfront tagħhom, u dan naqas ukoll milli jonora l-prinċipju tal-ekwità b’din id-deċiżjoni tiegħu. L-appellant John Dalli spjega li huwa kellu taħdidiet mal-appellata Awtorità tal-Artijiet, fejn wera x-xewqa li tinħareġ sejħa għall-offerti għat-trasferiment tal-imsemmija art proprju għaliex huwa jixtieq ikollu kontroll ta’ din l-art għas-sigurtà tiegħu. L-appellant qal li huwa ngħata x’jifhem, u għalhekk inħolqot fih l-aspettattiva leġittima, li l-Awtorità appellata kienet ser toħroġ sejħa għall-offerti għat-trasferiment tal-art in kwistjoni, wara li tieħu konjizzjoni tal-ħtieġa li huwa għandu sabiex jipprovdi għas-sigurtà tiegħu u tal-familja tiegħu. Imma meta appellata ħarġet sejħa għall-offerti għat-trasferiment tal-art, hija illimitat l-użu

tal-art għal wieħed agrikolu. L-appellanti qalu li bid-deċiżjoni tiegħu, it-Tribunal naqas milli jqis l-oġġettiv tal-proporzjonalità bejn is-saħħa li għandha l-appellata Awtorità tal-Artijiet u l-vulnerabbilità tal-individwu li ressaq it-talbiet tiegħu quddiemha, u li spjega għal liema raġuni huwa għandu bżonn din l-art.

26. Din il-Qorti tqis illi mill-provi prodotti, jirriżulta li l-appellata hija l-amministratur tal-art in kwistjoni, filwaqt li l-appellanti huma s-sidien tal-artijiet adjaċenti, għalkemm tali prova nġabet mill-appellanti wara li kienu nbdew il-proċeduri quddiem it-Tribunal. Mill-provi jirriżulta wkoll li l-appellant John Dalli kien ilu snin f'komunikazzjoni ma' uffiċjali tal-appellata Awtorità tal-Artijiet, li ntalbet toħroġ sejħa għall-offerti fir-rigward tal-imsemmija art li kienet abbandunata, u spjega wkoll li huwa ried din l-art sabiex jipprovdi għas-sigurtà tiegħu u tal-familja tiegħu. Tqis ukoll li meta l-appellata bħala sid tal-art, ħarġet is-sejħa għall-offerti għat-trasferiment tal-art, hija speċifikat li l-art kienet ser tingħata għall-użu agrikolu. Il-Qorti tqis illi minkejja l-korrispondenza li kien hemm bejn il-partijiet, l-Awtorità tal-Artijiet m'għandhiex il-poter li toħroġ sejħa pubblika għall-offerti għat-trasferiment ta' art pubblika sabiex tipprovdi għas-sigurtà ta' xi individwu jew ieħor. L-art in kwistjoni, li hija art tajba għall-użu agrikolu, inħarġet għall-offerti bl-iskop li tiġi trasferita b'titolu ta' kera jew qbiela, sabiex l-iskop agrikolu ta' din l-art jiġi ppreservat. Fil-fehma tal-Qorti, dan kien dak li l-Awtorità tal-Artijiet kienet mistennija li tagħmel bħala l-amministratriċi tal-artijiet pubbliċi, irrispettivament minn x'setgħu kienu l-aspettattivi tal-appellant. L-Awtorità tal-Artijiet hija fdata bir-responsabbiltà li tamministra art pubblika bħala *bonus paterfamilias,* u fil-każ odjern ittieħdet id-deċiżjoni, li din il-Qorti ma tqisx li kienet żbaljata, li l-art agrikola in kwistjoni tiġi ttrasferita għal użu purament agrikolu, tant hu hekk li wieħed mir-rekwiżiti li

kellu jiġi sodisfatt mill-offerenti, kien li dawn kellhom ikunu reġistrati bħala bdiewa *full-time* jew *part-time*, jew li jrid jkunu temmew b'suċċess kors dwar l-agrikoltura. Mill-korrispondenza bejn il-partijiet li ġiet esebita in atti, ma jirriżultax li l-appellata qatt ikkommettiet ruħha li tagħti d-dritt tal-ewwel rifjut lill-appellanti, jew li din qablet li l-art tiġi kommessa għall-bżonn li għandu l-appellant li jħares is-sigurtà tiegħu. Din il-Qorti, bħat-Tribunal qabilha, tirrileva li ċertament li mhuwiex il-kompitu tal-Awtorità tal-Artijiet li tħares is-sigurtà ta' xi individwu jew ieħor, u l-appellant għandu mezzi oħrajn għad-dispożizzjoni tiegħu f'każ li jrid iħossu protett f'daru. Dawn il-mezzi ma jinkludux però li l-Awtorità tal-Artijiet tispiċċa b'idejha marbuta fir-rigward ta' dak li tista' tagħmel bl-art pubblika in kwistjoni. Għaldaqstant din il-Qorti tqis li dan l-aggravju mhuwiex qiegħed ġustifikat u tiċħdu, għaliex il-Qorti tqis li t-Tribunal kien raġonevoli u ġust fid-deċiżjoni li ħa.

It-tieni aggravju: *[ir-rekwiżit li l-offerenti jridu jkunu bdiewa]*

27. L-appellanti jgħidu li huma ħassewhom aggravati wkoll bis-sentenza appellata għaliex waħda mill-offerenti, l-appellanta Louisa Dalli, li hija rreġistrata bħala *full-time farmer,* iddikjarat li għandha bżonn l-art in kwistjoni kemm sabiex tkun tista' żżid il-produzzjoni agrikola tagħha, kif ukoll sabiex tipprovdi għas-sigurtà ta' missierha. Qalu li t-Tribunal ma kellux għalfejn jirrimarki dwar l-entità tal-attività agrikola tal-appellanta Louisa Dalli, u l-appellant John Dalli dejjem saħaq li huwa mhuwiex bidwi, imma jixtieq jakkwista l-art għas-sigurtà tiegħu. L-appellanti qalu wkoll li ladarba huma ġew

imċaħħda mill-aspettattiva leġittima tagħhom, John Dalli kellu ta’ bilfors jitfa’ l-offerta tiegħu flimkien ma’ bintu, li hija rreġistrata bħala *full-time farmer.*

28. Il-Qorti tirrileva li l-Avviż tas-Sejħa għall-offerti kien jispeċifika li l-offerenti jridu jkunu bdiewa *full-time* jew *part-time,* jew inkella jridu jkunu temmew b’suċċess studji dwar l-agrikoltura, iżda mill-atti jirriżulta li waħda biss mill-offerenti hija rreġistrata bħala *full-time farmer.* Hija prerogattiva tal-Awtorità tal-Artijiet bħala amministratriċi tal-art pubblika, li tara kif tista’ timmassimizza l-benefiċċju u l-użu tal-art pubblika, anki sabiex taqdi l-obbligu l-ieħor impost fuqha li tamministra l-art pubblika bħala *bonus paterfamilias.* Fil-każ odjern, l-art in kwistjoni ġiet offruta għall-kiri għal skop agrikolu, u dan fi żmien meta qiegħed dejjem jikber l-għarfien dwar il-ħtieġa li jiġi ppreservat is-settur tal-biedja, u li jsir l-aħjar użu mill-art agrikola. Din il-Qorti tqis li ladarba jirriżulta, anki mix-xhieda li ngħatat, li r-raġuni primarja għalfejn l-appellanti jridu l-art in kwistjoni, mhux biex jużawha għal skopijiet ta’ biedja, imma sabiex ma jkunx hemm terzi li jitħallew jagħmlu użu minn din l-art, anki jekk b’mod leġittimu u b’titolu ta’ qbiela, l-Awtorità tal-Artijiet kienet korretta meta insistiet li l-offerenti li kellhom jiġu kkunsidrati minnha jkunu biss dawk li jissodisfaw ċerti kriterji, u li jistgħu jipprovdu l-konfort meħtieġ li din l-art verament ser tintuża għal skopijiet agrikoli. Wara kollox għandu jingħad ukoll, li m’hemm xejn li jeskludi arranġamenti xierqa għall-ħarsien tas-sigurtà tal-appellanti jekk l-art tingħata b’titolu ta’ qbiela lil terzi, u tibda tinħadem minnhom. Il-fatt li jkun hemm terzi li jitħallew jagħmlu użu minn din l-art, b’mod leġittimu u regolat permezz ta’ kuntratt mal-appellata, m’għandux awtomatikament ifisser li s-sigurtà tal-appellanti ser tiġi perikolata. Din il-Qorti tqis illi li kieku l-art in kwistjoni tħalliet abbandunata, mingħajr ebda kontroll dwar min jista’ jkollu

aċċess għaliha, aktar kien jingħata lok għal tħassib min-naħa tal-appellant John Dalli dwar jekk is-sigurtà tiegħu hijiex qegħda tiġi imħarsa. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, tqis illi dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

It-tielet aggravju: *[id-dritt tal-ewwel rifjut]*

29. L-appellanti jsostnu li huma ġew imċaħħda mid-dritt tal-ewwel rifjut kif protett bil-liġi speċjali li tipprovdi li offerti għat-trasferiment ta' art tal-Gvern tista' tkun suġġetta għad-dritt tal-ewwel rifjut favur il-pussessur li għandu l-art li tmiss minn fuq, minn taħt, jew biswit l-art tal-Gvern. Qalu li huma għalhekk kellhom awtomatikament jikkwalifikaw għal dan id-dritt, imma t-Tribunal irrimarka dwar il-fatt li huma naqsu milli jippreżentaw kuntratti u dokumenti in sostenn tal-pożizzjoni li ħadu li huma s-sidien tal-art adjaċenti. L-appellanti qalu li t-*tender document* imkien ma jispeċifika li kellhom jiġu sottomessi dokumenti li jippruvaw it-titolu tagħhom fuq l-art adjaċenti, u huma ppreżentaw dikjarazzjoni ffirmata minn avukat tal-fiduċja tagħhom, li tikkonferma li huma s-sidien tal-art adjaċenti. Qalu li fl-ittra ta' rifjut mibgħuta lilhom mill-appellata huma ma ġewx mgħarrfa li nuqqas ewlieni fl-offerta tagħhom kien li huma naqsu milli jressqu provi dwar it-titolu tagħhom fuq l-art adjaċenti, u allegaw li l-insistenza tal-appellata fuq il-prova tat-titolu tagħhom fuq l-art, hija saħansitra makkinazzjoni maħluqa biex lilhom iċċaħħadhom mid-dritt tal-ewwel rifjut.

30. L-appellanti kkritikaw id-deċiżjoni tat-Tribunal li qal li huma naqsu milli jġibu prova li huma s-sidien tal-art adjaċenti, u saħqu li dan ifisser li t-Tribunal injora l-*affidavit* u r-ritratti esebiti mill-appellanta Louisa Dalli, kif ukoll naqas milli jieħu konjizzjoni tal-kuntratti esebiti minnhom fil-kawża. Iżda l-Qorti

tirrileva li t-Tribunal ikkonkluda li meta saret l-evalwazzjoni tal-offerti, l-appellata kienet sprovvista mid-dokumentazzjoni li turi li l-appellanti huma s-sidien tal-proprjetà, kif kienu ilhom jallegaw. L-*affidavit* ta' Louisa Dalli u r-ritratti u l-kuntratti mingħajr il-pjanti, ġew esebiti mill-appellanti biss fl-istadju tal-proċeduri quddiem it-Tribunal. L-imsemmija dokumentazzjoni ma nġabitx a konjizzjoni tal-appellata, qabel ma din kellha tiddeċiedi jekk kellix tagħti d-dritt tal-ewwel rifjut u tkun ċerta mit-titolu ta' min qiegħed jippretendi li jingħata tali dritt. Il-Qorti tirrileva li d-deċiżjoni dwar jekk għandux jingħata d-dritt tal-ewwel rifjut kellha tittieħed qabel ma ssir l-aġġudikazzjoni tal-offerti mitfugħa, u għalhekk jekk lill-Awtorità rriżultalha li min talab id-dritt tal-ewwel rifjut naqas milli jipprovdi d-dokumentazzjoni kollha sabiex isostni għalfejn jikkwalifika għal dan id-dritt, l-Awtorità tal-Artijiet appellata kienet korretta li pproċediet bl-aġġudikazzjoni tal-offerti mitfugħa mingħajr ma tat id-dritt tal-ewwel rifjut lill-offerenti. Il-Qorti ħadet konjizzjoni wkoll ta' dak li ddikjaraw l-appellanti, illi li kieku huma kienu jafu li ma kinux ser jingħataw id-dritt tal-ewwel rifjut, huma kienu jgħollu l-offerta tagħhom sabiex jassiguraw li l-offerta tagħhom tkun l-ogħla waħda. Ċertament li ma kien hemm xejn li seta' żamm lill-appellanti milli jagħmlu dan, speċjalment meta fl-ebda waqt tal-proċeduri u tal-korrispondenza li kien hemm bejn il-partijiet ma ngħatat xi forma ta' garanzija li kien ser jingħatalhom d-dritt tal-ewwel rifjut. L-offerta li għamlu l-appellanti kienet fid-diskrezzjoni assoluta tagħhom, u ladarba ma ngħatawx id-dritt tal-ewwel rifjut li permezz tiegħu setgħu jgħollu l-offerta tagħhom daqs dik tal-ogħla offerent, huma kellhom jiżguraw li jieħdu l-miżuri kollha sabiex jgħollu kemm jista' jkun l-offerta tagħhom sabiex tissupera kwalunkwe offerta oħra mitfugħa. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi l-appell tal-appellanti billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem it-Tribunal għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell huma a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur