MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

27 ta' Frar 2023

Rikors Numru 75/2022

Joseph Borg u martu Carmen Borg

Vs

Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Joseph u Carmen konjugi Borg** ippreżentat fil-25 ta' Awwissu 2022 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

1. L-esponenti huma proprjetarji flimkien bejniethom, u f'ishma ugwali, tal-fond 42 u 43, Triq Dun Karm Psaila, Żebbuġ Malta. Dan il-fond għandu faċċata oħra fuq Sqaq numru 4 fl-istess triq, u jinsab proprju fil-kantuniera bejn it-triq imsemmija, u l-isqaq. Fl-isqaq, il-fond tal-esponenti għandu entratura, b'rampa għal garaxx fil-livell tas-semi-basement. L-esponenti xtraw din il-proprjeta' tagħhom fiż-żwieġ b'kuntratt tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion tal-25 ta' Ottubru 2007 (Dok. A).

2. Wara li xtraw dan il-fond, l-esponenti kienu applikaw għal permess biex iwaqqgħu l-binja l-antika u minflokha jibnu garaxx fil-livell tas-semi-basement b'entratura mill-isqaq, kif filfatt qiegħed, u garaxx ieħor fuqu b'entratura fuq Triq Dun Karm Psaila. Il-permess jinkludi wkoll binjiet fuq dawn il-garaxxijiet, li għadhom pero' ma sarux. Dan il-permess kellu n-numru 3558/08, u kien sussegwentement imġedded, u għadu sal-lum validu. (Dok. B)

3. Fuq in-naħa ta' wara tal-binja tal-esponenti, hemm biċċa art mhux żviluppata, proprjeta' tal-Gvern ta' Malta, li tinsab magħluqa mill-bnadi kollha bejn il-bini u m'għandhiex faċċata fuq triq. Din tiġi appoġġ mal-fond tal-esponenti, b'tul dan l-appoġġ ta' madwar għaxar metri (10 m.). (Dok. C)

4. Fis-16 ta' Marzu 2015 (Talba numru 1650/15, Dok. D), bil-mezz tal-perit tagħhom Charles Buhagiar, l-esponenti staqsew lill-Kummissarju tal-Art jekk din l-art mhux żviluppata hix proprjeta' tal-Gvern, billi kienet tħalliet abbandunata għal ħafna snin, u talbu li, jekk dan kien il-każ, jakkwistawha huma b'titolu ta' xiri jew kiri. Għal din l-ittra, irċevew acknowledgment jumejn wara fit-18 ta' Marzu 2015. (Dok. E)

5. Għaddew is-snin u l-esponenti ma rċevew ebda tagħrif jew risposta.

6. Għall-ħabta tas-sena 2018, l-esponenti raw li twaqqgħet parti mill-ħajt li kien jifred din il-ġardina minn proprjeta' fin-naħa 'l oħra, b'fetħa ta' madwar żewġ metri (2 m.) u beda xogħol ta' tħammil fl-art u bini ta' ħitan ġodda. Fit-22 ta' Awissu 2018 (Dok. F), l-esponenti bagħtu javżaw b'dan l-iżvilupp lill-Awtorita', pero' ma ħadux risposta. L-esponenti kienu jafu li fil-frattemp kienu ħarġu żewġ permessi ta' żvilupp fuq fondi oħra li jmissu minn dik in-naħa fejn sar it-tħammil mal-art in kwistjoni (PA 01811/17 u PA 03689/18).

7. Billi l-esponenti laħqu tilfu kull fiduċja fil-mod kif kienet qed timxi l-Awtorita' intimata dwar din it-talba tal-esponenti, fil-25 ta' Settembru 2018 ippreżentaw ilment dwar dan il-każ lill-Ombudsman. (Dok. G)

8. Intant, l-esponenti reġgħu għamlu talba lill-Awtorita' tal-Artijiet fid-9 ta' April 2019 biex jingħataw tagħrif jekk din l-art tappartjenix lill-Gvern tal-Malta, u javżaw li jekk hu hekk, kienu interessati jixtruha (GLA1/2019/0610). (Dok. H)

9. Fil-11 ta' Settembru 2019 (Dok. I), l-Awtorita' intimata għarrfet lill-esponenti li din l-art kienet inkriet lil terzi, u għalhekk it-talba għall-ħruġ tat-tender għall-bejgħ ta' din l-art kienet qed tiġi rifjutata.

10. B'mod immedjat, b'ittra datata 17 ta' Settembru 2019 (Dok. J), l-esponent Joseph Borg ipprotesta bil-qawwa għal li din l-art kienet inkriet lil terzi mingħajr sejħa għall-offerti, meta l-esponenti kienu ilhom li għamlu talba dwarha aktar minn erba' snin, u meta fil-frattemp l-Awtorita' kienet tat anke encroachment lil persuni privati dwarha, li ma kinux l-esponenti, u li wrew interess fiha ferm warajh. L-esponent għalhekk talab li din il-kirja titħassar, u li toħroġ sejħa għall-offerti dwar din l-art.

11. Intant, b'ittra tat-12 ta' Settembru 2019, l-Ombudsman kien għarraf lill-esponenti li l-Awtorita' intimata kienet ikkonfermatlu li l-applikazzjoni għall-bejgħ tal-art in kwistjoni b'sejħa għall-offerti (GLA1/2019/0610) kienet qed tiġi proċessata, u għalhekk min-naħa tiegħu għalaq l-ilment.

12. Eventwalment, fi Frar 2022, l-Awtorita' intimata ippublikat sejħa għall-offerti għall-għoti ta' din l-art biċ-ċens perpetwu rivedibbli ta' mhux anqas minn €17,922 fis-sena, pero' l-avviż ġie sussegwentement irtirat min-naħa tal-istess Awtorita'. (Dok. K)

13. Aktar tard, fil-15 ta' Lulju 2022, bl-Avviż numru 73/22 (Dok. L), l-Awtorita' intimata ħarġet sejħa oħra għall-offerti għall-għotja ta' din l-art b'ċens perpetwu rivedibbli. L-art offruta mhijiex sħiħa, imma hemm imnaqqsa minnha l-kantuniera fejn kien laħaq sar ix-xogħol fis-sena 2018 jew dawk iż-żmenijiet. L-avviż din id-darba kien jgħid li l-offerti għandhom ikunu ta' aktar minn €358.89 ċens fis-sena.

14. *Għal din is-sejħa, l-esponenti wieġbu billi ppreżentaw offerta ta' €545 ċens fis-sena, b'talba għall-għoti tad-dritt tal-ewwel rifjut fuq l-ogħla offerta li tirċievi l-Awtorita' intimata billi, kif qalu mill-bidu nett l-esponenti, huma għandhom bi proprjeta' l-fond 42 u 43, Triq Dun Karm, Żebbuġ kantuniera ma' Sqaq numru 4, fl-istess triq.*

15. *B'ittra tat-12 ta' Awissu 2022 (Dok. M), li waslet għand l-esponenti bil-posta regolati fit-22 ta' Awissu 2022 (Dok. N), l-Awtorita' intimata għarrfithom li l-offerta tagħhom 'ma ġietx aċċettata minħabba li t-talba tagħhom għad-dritt tal-ewwel rifjut ġiet miċħuda għax kien hemm nuqqas ta' dokumenti sottomessi mal-offerta u għalhekk tali dritt ingħata lil offerent ieħor skond Artikolu Nru. 32 tal-Kapitolu Nru. 573 tal-Liġijiet ta' Malta'.*

16. *L-esponenti ħassew ruħhom aggravati b'din id-deċiżjoni u qegħdin jappellaw minnha fit-termini tal-artikolu 57 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.*

17. *L-aggravju tal-esponenti huwa ċar u manifest u jikkonsisti filli huma qatt ma ġew infurmati li kellhom jissottomettu provi dokumentarji dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond li jmiss mal-art offruta għall-bejgħ bl-Avviż numru 73 pubblikat fil-15 ta' Lulju 2022. Lanqas ma ngħataw ċans sabiex jippreżentaw din il-prova dokumentarja mill-Awtorita' intimata meta din dehrilha li kienet teħtieġ din il-prova, u dan minkejja li l-Awtorita' intimata, u l-Kummissarju tal-Art qabilha, ilhom mgħarrfa tal-anqas mis-sena 2015 li l-esponenti għandhom bi proprjeta', u <u>jippossjedu</u>, fond adjaċenti u li jmiss għal tul konsiderevoli mal-art in kwistjoni, u kien proprju minħabba f'dan li kienu huma li talbu tant żmien ilu li jixtru din l-art mingħand il-Gvern.*

18. *Jirriżulta inoltre li, ferm wara li l-esponenti għamlu dik it-talba, li baqgħet ma twieġbet qatt, terzi interessaw ruħhom ukoll fl-akkwist jew f'li jottjenu xi jedd biex igawdu b'mod esklussiv din l-istess art, jew partijiet minnha, tant li daħlu fiha u għamlu xogħlijiet. Mingħajr ebda avviż lill-esponenti, jew sejħa għal offerti, l-Awtorita' tal-Artijiet għażlet li tagħti preferenza u jeddijiet ta' tgawdija lil dawn it-terzi, u kien biss wara l-intervent tal-Ombudsman fuq l-ilment li sarlu mill-esponenti li l-Awtorita' rrevokat dawk il-jeddijiet u preferenzi u ħarġet din is-sejħa għall-offerti.*

19. *Huwa evidenti li l-Awtorita intimata ma mxietx bi trasparenza u b'ġustizzja mal-esponenti, u trattat lill-esponenti u l-offerta u t-talba tagħhom għall-għoti tal-jedd ta' preferenza fit-termini tal-art. 32(ii) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod differenti u diskriminatorju mill-fond kif imxiet mat-terzi li akkwistaw – ferm wara li l-esponenti talbu li jixtru din l-art – proprjetajiet li wkoll inzertaw imissu ma' din l-istess art. B'hekk, l-Awtorita' spiċċat ma ħaditx deċiżjoni awtonoma u oġġetttiva, iżda qagħdet għal dak li riedu t-terzi li laħqu ħadu l-liġi b'idejhom, mingħajr ma kkonsultat lill-esponenti.*

20. *Apparti dan, id-deċiżjoni hija oġġettivament inġusta kemm għar-raġunijiet ġa' msemmija u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, kemm għaliex tikser bla bżonn l-aspettattivi leġittimi tal-esponenti u anke għaliex tippreġudikahom b'mod irrimedjabbli. L-Awtorita' għandha dejjem teżerċita d-diskrezzjoni tagħha b'mod ġust u raġonevoli, mingħajr sorpriżi, ħabi, preferenzi u preġudizzji kontra ebda parti.*

21. Għar-raġunijiet premessi u dawk kollha li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, prevja kull ordni jew provvediment li jidhirlu opportun, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan it-Tribunal jogħġbu jirrevoka u jħassar id-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet tat-12 ta' Awissu 2022 li permezz tagħha rrifjutat li tagħti lill-istess esponenti d-dritt tal-ewwel rifjut kif fuq spjegat, u minflok tordnalha tagħti lill-esponenti d-dritt tal-ewwel rifjut fuq l-ogħla offerta li rċeviet għall-akkwist tas-sit fi Ġnien Ħal-Dwieli, Triq Dun Karm Psaila, Sqaq Nru. 4, Ħaż-Żebbuġ (Avviż Nru. 73 tal-15 ta' Lulju 2022). Bl-ispejjeż kontra l-awtorita' intimata.

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fil-31 ta' Ottubru 2022 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell ta' Joseph u Carmela Borg;*
2. *Illi r-rikorrenti applikaw sabiex jingħataw dritt tal-ewwel rifjut fuq Avviż Numru 73 fil-Gażżetta – għotja ta ċens rivedibbli ta sit tale quale fi Ġnien Ħal-Dwieli Triq Dun Karm Psaila, Sqaq numru 4 Ħaż-Żebbuġ kif muri fuq il-pjanta PD.2013.22.A. Din il-propjeta trid tinutuża għal skop ta ġnien.*
3. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet ċaħdet it-talba għad-dritt tal-ewwel rifjut permezz ta' deċiżjoni datata datata 12 ta' Awwisu , 2022 li fiha ir-rikorrenti ġew mgħarfa bir-raġuni għar-rifjut :-*
   Minħabba li t-talba tagħkom għad-dritt tal-ewwel rifjut ġiet miċħuda għax kien hemm nuqqas ta' dokumenti sottomessi mal-offerta u għalhekk tali dritt ingħata lill-offerent ieħor skont Artikolu 32 tal-Kapitolu 32 tal-Kapitolu Nru 573 tal-Liġijiet ta' Malta.
4. *Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati u interponew dan l-appell;*

Raġunijiet biex jiġi miċħud l-Appell

I. *Illi t-talba tal-appellant għandha tiġi miċħuda stante li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita' hija waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza, liema deċiżjoni ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti.*
II. *Illi fid-dokumenta tas-sejħa għall-offerti kif ukoll fil-kundizzjonijiet tat-tender hemm miktub b'mod ċar li minn japplika għad-dritt tal-Ewwel rifju għandu jipprovdi d-dokumenti kollha sabeix jissostanzja tali talba għad-dritt*
III. *Difatti, fil-kundizzjonijiet tat-tender hemm stipulat li min jitlob id-dritt tal-ewwel rifju t għandu jipprovdi kull dokument relattiv, liema dokument għandhom jiġy anessi mal-offerta (klawsola numru 6)*
IV. *Fl-offerta nnifisha ukoll hemm miktub li b'karattri bold li :-*
   F'każ li inti qiegħed titlob illi tiġi mogħti d-dritt tal-ewwel rifjut , int ġġandek tagħmel din it-talba flimkein mas-sottomissjonijiet tiegħek marbuta ma' din is-sejħa u tagħti r-raħunijiet għala qed issir din it-talba m għandek ukoll tibgħat id-dokumenti relevanti l ijiġġustifikaw din it-talba. Dawn id-dokumenti jridu jiġu vverifikati, iffirmati u ttimbrati minn avukat tal-għażla tiegħek, barra minn hekk trid timtela dikjarazzjoni pprovdutata ma' sin is-sejħa (Ara Formola A Annessa) Dokumenti pprovduti wara l-għeluq tal-offerti ma jiġux ikkunsidrati

V. *Illi kwalunwe argument ieħor li jikkontjeni ir-rikors promotur li hu qabel ma intbgħatet l-ittra ta ċaħda tal-Ewwel Rifjut huwa irrelevanti għal dawn il-proċeduri, stante li mhumiex mertu ta' dan l-appell, u r-rikorrenti setgħu appellaw jew użaw rimedji oħra sabiex jikkotnestaw deċiżjonijiet li saru fil-passat mill-Awtorita' intimata*

VI. *Illi għalhekk isegwi illi l-Awtorita' intimata kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni meta ċaħdet l-applikazzjoni odjerna*

VII. *Illi l-Awtorita' intimata tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet ulterjuri*

Għaldaqstant għar-raġunijiet elenkati hawn fuq, l-esponenti Awtorita' titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex tiċħad l-appell interpost quddiemu.

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fil-31 ta' Ottubru 2022 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

5. *Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell ta' Joseph u Carmela Borg;*
6. *Illi r-rikorrenti applikaw sabiex jingħataw dritt tal-ewwel rifjut fuq Avviż Numru 73 fil-Gażżetta – għotja ta ċens rivedibbli ta sit tale quale fi Ġnien Ħal-Dwieli Triq Dun Karm Psaila, Sqaq numru 4 Ħaż-Żebbuġ kif muri fuq il-pjanta PD.2013.22.A. Din il-propjeta trid tinutuża għal skop ta ġnien.*
7. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet ċaħdet it-talba għad-dritt tal-ewwel rifjut permezz ta' deċiżjoni datata datata 12 ta' Awwisu , 2022 li fiha ir-rikorrenti ġew mgħarfa bir-raġuni għar-rifjut :-*
   Minħabba li t-talba tagħkom għad-dritt tal-ewwel rifjut ġiet miċħuda għax kien hemm nuqqas ta' dokumenti sottomessi mal-offerta u għalhekk tali dritt ingħata lill-offerent ieħor skont Artikolu 32 tal-Kapitolu 32 tal-Kapitolu Nru 573 tal-Liġijiet ta' Malta.
8. *Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati u interponew dan l-appell;*

Raġunijiet biex jiġi miċħud l-Appell

VIII. *Illi t-talba tal-appellant għandha tiġi miċħuda stante li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita' hija waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza, liema deċiżjoni ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti.*

IX. *Illi fid-dokumenta tas-sejħa għall-offerti kif ukoll fil-kundizzjonijiet tat-tender hemm miktub b'mod ċar li minn japplika għad-dritt tal-Ewwel rifju għandu jipprovdi d-dokumenti kollha sabeix jissostanzja tali talba għad-dritt*

X. *Difatti, fil-kundizzjonijiet tat-tender hemm stipulat li min jitlob id-dritt tal-ewwel rifju t għandu jipprovdi kull dokument relattiv, liema dokument għandhom jiġy anessi mal-offerta (klawsola numru 6)*

XI. *Fl-offerta nnifisha ukoll hemm miktub li b'karattri bold li :-*
F'każ li inti qiegħed titlob illi tiġi mogħti d-dritt tal-ewwel rifjut , int ġġandek tagħmel din it-talba flimkein mas-sottomissjonijiet tiegħek marbuta ma' din is-sejħa u tagħti r-raħunijiet għala qed issir din it-talba m għandek ukoll tibgħat id-dokumenti relevanti l ijiġġustifikaw din it-talba. Dawn id-dokumenti jridu jiġu vverifikati, iffirmati u

ttimbrati minn avukat tal-għażla tiegħek, barra minn hekk trid timtela dikjarazzjoni pprovdutata ma' sin is-sejħa (Ara Formola A Annessa) Dokumenti pprovduti wara l-għeluq tal-offerti ma jiġux ikkunsidrati

XII. *Illi kwalunwe argument ieħor li jikkontjeni ir-rikors promotur li hu qabel ma intbgħatet l-ittra ta ċaħda tal-Ewwel Rifjut huwa irrelevanti għal dawn il-proċeduri, stante li mhumiex mertu ta' dan l-appell, u r-rikorrenti setgħu appellaw jew użaw rimedji oħra sabiex jikkotnestaw deċiżjonijiet li saru fil-passat mill-Awtorita' intimata*

XIII. *Illi għalhekk isegwi illi l-Awtorita' intimata kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni meta ċaħdet l-applikazzjoni odjerna*

XIV. *Illi l-Awtorita' intimata tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet ulterjuri*

Għaldaqstant għar-raġunijiet elenkati hawn fuq, l-esponenti Awtorita' titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex tiċħad l-appell interpost quddiemu.

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

Għandi ngħarrafkom li l-offerta tagħkom għall-Għotja b'ċens perpetwu revedibbli ta' sit tale quale fi Ġnien Ħal Dwieli, Triq Dun Karm Psaila, Sqaq Nru.4, Ħaż-Żebbuġ, skont Avviż Nru.73 tal-15 ta' Lulju, 2022, ma ġietx aċċettata minħabba li t-talba tiegħkom għad-dritt tal-ewwel rifjut ġiet miċħuda għax kien hemm nuqqas ta' dokumenti sottomessi mal-offerta u għalhekk tali drtitt ingħata lil offerent ieħor skont Artikolu Nru.32 tal-Kapitolu Nru. 573 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi fil-15 ta' Lulju 2022 l-Awtorita` intimata ħarġet sejħa għall-offerti għal għotja b'ċens perpetwu rivedibbli ta sit *tale quale* fi ġnien Ħal Dwieli, Triq Dun Karm Psaila, Sqaq Nru. 4, Ħaż-Żebbuġ u dan sabiex jintuża għal skopijiet ta' ġnien. Il-kundizzjonijiet tal-istess sejħa għall-offerti kienu jinkludu s-segwenti, u ċioe`:-

1. **L-offerenti jridu jissottomettu *bid bond* ta' €1.077;**
2. **Offerti inqas minn €358.89 fis-sena ma kinux se jiġu kkunsidrati;**
3. **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, b'tipi grassi, is-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-għeluq tal-offerti ma jiġux ikkunsidrati."[1]

Illi jirriżulta illi għal din is-sejħa għall-offerti kien hemm tliet (3) offerti, fosthom dik tar-rikorrenti, li pero` kienet l-inqas 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. L-offerenti li għamlu l-ogħla offerta wkoll talbu għad-dritt tal-ewwel rifjut.

Illi mid-dokumentazzjoni prodotta mill-Awtorita` intimata jirriżulta illi l-ogħla offerenti annettew flimkien mal-offerta tagħhom żewġ (2) kuntratti ta' akkwist li minnhom jirriżulta illi huma għandhom art biswit l-art in kwistjoni.[2] Min-naħa l-oħra, mal-offerta tagħhom, ir-rikorrenti annettew dikjarazzjoni tal-konsulent legali tagħhom fejn iċċertifika li eżamina fid-dettall l-informazzjoni u d-dokumentazzjoni prodotta mir-rikorrenti għat-talba tagħhom sabiex jingħata d-dritt tal-ewwel rifjut, fejn ukoll ġie kkonfermat illi l-istess dokumenti kienu preċiżi u korretti. Annettew ukoll ittra tal-Perit Charles Buhagar datata 1 ta' Awwissu 2022 fejn iddikjara li r-rikorrenti għandhom proprjta` adjaċenti mas-sit in kwistjoni skont *site plan* annessa, liema *site plan* però ma tantx hija indikattiva għaliex ma hi xejn ċara.[3]

[1] A fol. 62
[2] Dokument SS4 a fol. 99 u Dokument AGD1 a fol. 117
[3] A fol. 152 u fol. 155

Illi jirriżulta illi peress li r-rikorrenti ma annettew ebda dokument, senjatament kuntratti ta' akkwist tal-proprjeta` tagħhom, kif rikjest fis-sejħa għall-offerti, l-Awtorita` pproċediet billi aġġudikat is-sejħa għall-offerti lill-ogħla offerent.

Illi r-rikorrenti ssottomettew illi l-Awtorita` intimata kienet ilha taf bl-intenzjoni tagħhom li jakkwistaw is-sit in kwistjoni, u dana għaliex kienu ilhom juru interess fl-istess sit sa mill-2015 meta huma kitbu lill-predeċessur tagħha, u ċioe` lid-Dipartiment tal-Artijiet, fejn infurmawh li huwa kienu l-proprjetarji ta' proprjetà ġewwa Sqaq Numru 4, Triq Dun Karm Psaila, Żebbuġ u li jekk is-sit in kwistjoni kien proprjetà tal-Gvern huma xtaqu jakkwistawh b'kirja jew xiri.[4]

Illi ma jirriżultax illi r-rikorrenti kellhom xi forma ta' tweġiba da parti tal-Awtorita` intimata jew il-predeċessur tagħha sakemm fl-2018 ir-rikorrenti ndunaw li kien qed isir xi żvilupp fl-istess sit. Għalhekk intbagħtu xi emejls lill-Kap Eżekuttiv ta' dak iż-żmien fejn ġabu a formali konjizzjoni tiegħu dan kollu. Ir-rikorrenti pproċedew ukoll b'ilment mal-Ombudsman.[5] Nel frattemp, u ċioe` f'April 2019 ir-rikorrenti għamlu talba lill-Awtorita` intimata sabiex jingħataw tagħrif jekk is-sit in kwistjoni jappartjenix lill-Gvern u urew l-interess li jixtru l-istess sit.[6] Għaldaqstant f'Settembru 2019 l-Ombudsman kitbilhom illi siccome l-Awtorita` intimata kkonfermat li l-applikazzjoni tagħhom kienet qed tiġi proċessata, l-Uffiċju tiegħu ma kienx se jibqa' jikkunsidra l-każ.[7] Permezz ta' ittra datata 11 ta' Settembru 2019 ir-rikorrenti ġew mgħarrfa li s-sit in kwistjoni kien proprjetà tal-Gvern u kien mikri lil terzi.[8] Ir-rikorrenti pprotestaw għal din l-informazzjoni u dana għaliex huma kienu urew interess fl-istess sit sa mill-2015.[9]

Illi fil-fehma tat-Tribunal 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.**

---

[4] Dokument D a fol. 21
[5] Dokument G a fol. 25
[6] Dokument H a fol. 34
[7] A fol. 33
[8] Dokument I a fol. 39
[9] Dokument J a fol. 40

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. Mhux biżżejjed li f'xi korrispondenza preċedenti wieħed jagħmel referenza li għandu xi 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 ġie ppruvat li r-rikorrenti kienu kkorrispondew mal-Awtorita` u l-predeċessur tagħha, u saħanistra għamlu ilment mal-Ombudsman, 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 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. Illi dan it-Tribunal ma jaqbilx mas-sottomissjoni tar-rikorrenti illi l-Awtorita` setgħet talbithom jipproduċu l-kuntratti meta ġiet biex tiddeċiedi dwar it-talba għad-dritt tal-ewwel rifjut stante li fis-sejħa għall-offerti hemm imniżżel li l-Awtorita` *"tista' titlob konferma jew aktar informazzjoni, li fid-diskrezzjoni tagħha jidhrilha li huma neċessarji."*[10] It-Tribunal huwa tal-fehma illi jistgħu iqumu ċirkostanzi fejn l-Awtorita`, wara li teżamina l-kuntratti ta' akkwist jew kull dokument ieħor li abbażi tiegħu offerent ikun qed jitlob id-dritt tal-ewwel rifjut, ikollha bżonn tagħmel iktar verifiki. Pero` dawn il-verifki u informazzjoni ulterjuri jsegwu s-sottomissjoni tad-dokumenti rilevanti għat-talba tad-dritt tal-ewwel rifjut u mhux sabiex l-Awtorita` titlob proprju dawk id-dokumenti li l-offerent huwa obbligat li jissottometti mal-offerta tiegħu. Illi l-anqas ma dan it-Tribunal jikkondividi s-sottomissjoni tar-rikorrenti illi l-Awtorita` intimata setgħet għamlet riċerka fir-Reġistru tal-Artijiet minn fejn seta' rriżulta t-titolu tar-rikorrenti, u dan għar-raġunijiet ġia spjegati hawn fuq.

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.

Illi għaldaqstant lanqas it-Tribunal ma jsib xejn x'jiċċensura mid-deċiżjoni appellata.

---

[10] Formula 'A' a fol. 150

Illi finalment dan it-Tribunal, wara li ra l-entita` tal-art li dwarha ħarġet is-sejħa għall-offerti in kwistjoni, il-prezz taċ-ċens perpetwu rivedibbli u l-kundizzjonijiet ta' kif iċ-ċens jista' jiġi mifdi fl-ewwel ħmistax-il sena, jordna li din is-sentenza tkun notifikata a spejjeż tar-Reġistratur lill-Uffiċjal Kap tal-Verifika tal-Awtorita` intimata għal kwalunkwe kunsiderazzjoni da parti tiegħu.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur

Notifika: Uffiċjal Kap tal-Verifika – Awtorita` ta' l-Artijiet, Auberge de Baviere, Valletta.