MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Marzu, 2023

Appell Inferjuri Numru 17/2022 LM

Charles Fenech (K.I. 938745M) u Edmea Fenech (K.I. 911147M)
('l-appellanti')

vs.

Awtorità tal-Artijiet
('l-appellata')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Charles Fenech (K.I. 938745M) u Edmea Fenech (K.I. 911147M)** [hawnhekk 'l-appellanti'] minn sentenza tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], tat-22 ta' Awwissu, 2022 [minn issa 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha t-Tribunal ċaħad l-appell tar-rikorrenti u laqa' r-risposta tal- intimata **Awtorità**

tal-Artijiet [hawnhekk 'l-appellata' jew 'l-Awtorità], bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

<u>Fatti</u>

2. Ir-rikorrenti spjegaw li permezz tal-applikazzjoni ppreżentata minnhom fl-4 ta' Ottubru, 2021, huma talbu li jakkwistaw *plot* mhux okkupata li tinsab fi Triq ir-Ridott, Marsaskala, wara li l-intimata toħroġ *tender* pubbliku sabiex huma jkunu jistgħu jissottomettu l-offerta tagħhom biex jakkwistaw porzjon art li tmiss ma' proprjetà tagħhom, u dan *ai termini* tal-artikolu 31(a) u 31(b) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimata, permezz ta' deċiżjoni meħuda fl-1 ta' Frar, 2022, infurmat lir-rikorrenti li l-art in kwistjoni tifforma parti minn art akbar fiż-żona tal-iżvilupp, u għalhekk hija ma kinitx qegħda taqbel li l-art għandha tiġi spezzettata *(piecemeal)* sabiex tkun tista' tinbiegħ parti minnha, għaliex dan l-ispezzettar ser jaffettwa l-valur tal-kumplament tal-art.

<u>Mertu</u>

3. Ir-rikorrenti ħassewhom aggravati b'din id-deċiżjoni u għalhekk ressqu l-appell tagħhom minnha quddiem it-Tribunal. Qalu li l-art in kwistjoni tinsab fiż-żona tal-iżvilupp, iżda dan il-fatt m'għandux ikun detrimentali għalihom. Qalu wkoll li kieku din l-art ma kinitx fiż-żona tal-iżvilupp, huma ma kienu ser juru l-ebda interess fl-akkwist tagħha. Qalu wkoll li s-sit li minnu tifforma parti din l-art, jinsab maqsum fi *plots,* u fil-fatt diġà għaddiet triq minn fuq din l-art, bir-riżultat li l-art inqasmet fi tnejn. Ir-rikorrenti qalu li ladarba l-art tinsab ipplottjata, hemm il-ħsieb li din tinbiegħ fi *plots,* u fil-fatt kull waħda minn dawn

il-*plots* għandha daqs medju ta' 400 metru kwadru. Qalu wkoll li jidher li s-sit mhux sejjer jinbiegħ f'kolp wieħed, u f'nofs is-sit il-Gvern għadda triq li ngħatat l-asfalt. Qalu li dan ifisser li l-art diġà nqasmet fi tnejn u għalhekk ma tistax tinbiegħ bħala sit wieħed. Ir-rikorrenti qalu li l-*plot* li applikaw għaliha huma hija waħda periferali, u għalhekk l-argument tal-Awtorità intimata qajla jagħmel sens għaliex din mhijiex *plot* li sejra tintralċja fuq l-iżvilupp li għad irid isir mill-intimata. Qalu li ladarba t-talba tagħhom hija fir-rigward ta' *plot* li hija kompletament periferali, l-argument tal-Awtorità li din l-art ser titlef mill-valur tagħha f'każ li jinbiegħ biss porzjon wieħed minnha, ma jreġix. Qalu wkoll li lanqas ma tista' l-Awtorità tgħid li l-akkoljiment tat-talba tagħhom tista' tippreġudika l-abbilità tagħha li tipproponi rippjanar tal-iskema għas-sit kollu kemm hu, għaliex b'dan ir-raġunament l-Awtorità qatt m'hija ser tkun tista' tiddeċiedi x'ser isir minn art li tippossjedi. Qalu li bl-istess kriterju, messha lanqas it-triq fuq l-art ma nfetħet, għaliex din ukoll tista' tippreġudika s-sit f'każ li jkun hemm ippjanar mill-ġdid tiegħu. Ir-rikorrenti qalu li ladarba l-intimata pplottjat is-sit, dan ifisser li hija disposta li tittrasferixxi din l-art lill-aħjar offerent, u għalhekk ma kienx messha rrifjutat l-applikazzjoni tar-rikorrenti. Qalu li għalhekk id-deċiżjoni tal-intimata hija żbaljata u għandha tiġi mibdula.

4. Min-naħa tagħha l-intimata wieġbet li hemm qbil bejn il-partijiet li l-parti l-kbira tat-*tenement* in kwistjoni jifforma parti minn żona tal-iżvilupp, u din l-indikazzjoni ngħatat lir-rikorrent sabiex huwa jifhem aħjar il-kuntest u l-motivazzjoni wara d-deċiżjoni tagħha. Qalet li l-aggravju prinċipali tar-rikorrent u li minħabba fih huwa mhux jaqbel mar-raġunament tal-Awtorità, huwa li fis-sena 2010, id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt kien intavola applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex it-*tenement* jinqasam f'numru ta' *plots* distinti. L-

intimata qalet li dik l-applikazzjoni qatt ma ġiet approvata, u l-Uffiċċju Konġunt ma kompliex għaddej b'dik l-applikazzjoni. Qalet li għalhekk din l-applikazzjoni u l-qsim tal-art fi *plots* qatt ma ġie approvat, għaliex il-proprjetarju jew l-amministratur tal-art qatt ma ħass il-ħtieġa li jkompli b'dan il-proġett, anki in vista tal-aħjar amminstrazzjoni tal-art. L-intimata spjegat li filwaqt li seta' kien il-każ li fl-2010 kien hemm il-ħsieb li dan it-*tenement* jiġi pplottjat, fil-preżent m'għadx hemm din l-intenzjoni, u għall-kuntrarju dan il-ħsieb twarrab. Qalet ukoll li l-fatt li minn dan it-*tenement* għaddiet triq, bl-ebda mod ma jfisser li ż-żewġ partijiet rimanenti tas-sit ma jistgħux jinbiegħu f'kolp wieħed, u l-preżenza ta' din it-triq lanqas ma tikkontradixxi l-motivazzjoni wara d-deċiżjoni tagħha. L-intimata żiedet tgħid li anki li kieku din l-art tinqasam fi *plots,* bl-ebda mod m'għandha tinħoloq aspettattiva leġittima li din l-art tinbiegħ kif qegħdin jippretendu r-rikorrenti. Qalet ukoll li l-fatt li r-rikorrenti għandhom art biswit, ma tistax twassal għall-konklużjoni li hija għandha tbiegħ din l-art, u fil-każ odjern, mhux ser issir konsiderazzjoni ta' xi dritt tal-ewwel rifjut, iżda għall-bejgħ tal-art *per se.* L-intimata qalet li l-fatt li din l-art hija waħda periferali, m'għandux ifisser li mhux ser ikun hemm impatt fuq il-valur tal-proprjetà kif qegħdin isostnu r-rikorrenti. L-intimata qalet li r-rikorrenti injoraw kompletament l-istat tal-applikazzjoni tal-ippjanar li huma jibbażaw ir-rikors tagħhom fuqha. Żiedet tgħid li bl-istess mod ir-rikorrenti qegħdin jinjoraw l-intenzjonijiet preżenti tal-Awtorità, u lanqas m'huwa evidenti li l-Awtorità hija lesta li toħroġ dawn il-*plots* għat-trasferiment b'sejħa għall-offerti. L-intimata qalet li *ai termini* tal-artikolu 7(ċ) tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta, hija obbligata bil-liġi li tamministra din l-art bl-aktar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu minnha, u din l-amministrazzjoni trid tkun intiża sabiex isir l-aħjar użu tal-art kif

determinat fil-preżent u mhux ma' dak li seta' kien propost snin ilu. Qalet li hija ħadet deċiżjoni fir-rigward ta' din l-art wara li ħadet konsiderazzjoni ta' dak kollu rilevanti għas-sit u għall-applikazzjoni li qed tiġi kkontestata, u d-deċiżjoni tagħha hija waħda raġonevoli u skont il-liġi.

5. **Noel Gauci**, *manager* tal-*online applications* mal-intimata, xehed li fir-rwol tiegħu huwa jagħmel ir-rakkomandazzjonijiet lill-Awtorità meta tidħol xi applikazzjoni. Ix-xhud ikkonferma li r-rikorrent talab li tinħareġ sejħa għall-offerti fuq parti minn *tenement* li l-kumplament tiegħu mhuwiex mibni. Qal ukoll li kien hemm individwu li approprja għalih parti mill-art tal-Awtorità. Ix-xhud qal li l-i*status* tal-art huwa *unlet government property*. Qal li fil-passat l-art kienet suġġetta għal ċens temporanju li skada, u għalhekk l-art l-ewwel irritornat għand l-awtoritajiet ekkleżjastiċi, u sussegwentement għand il-Gvern bħala art vakanti. Ix-xhud ikkonferma wkoll li kien hemm żmien meta kien hemm il-ħsieb li din l-art tinqasam fi *plots,* iżda li sussegwentement il-Gvern ma weriex aktar interess fil-qsim tal-art.

6. Ir-rikorrent **Charles Fenech** fl-*affidavit* tiegħu spjega li hu u l-mara tiegħu huma proprjetarji tal-fond numru 35, (ġia 19), 'Chared', Triq Philippe de Vendome, Marsaskala, li tinsab adjaċenti għal porzjon art kbira. Qal li huwa talab lill-intimata toħroġ sejħa pubblika għall-offerti sabiex huwa jkun jista' jissottometti l-offerta tiegħu għall-akkwist ta' parti minn din l-art li tmiss mad-dar tiegħu. Qal ukoll li huwa bbaża t-talba tiegħu fuq l-artikoli 31(a) u 31(b) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, u t-talba tiegħu saret wara li huwa aċċerta ruħhu li l-art kienet inqasmet f'żewġ partijiet meta l-Gvern għadda triq minn nofsha. Qal ukoll li l-istess territorju jinsab maqsum fi tlettax-il *plot*, kollha bejn wieħed

u ieħor tal-istess daqs. Ir-rikorrent qal li skont is-*South Malta Local Plan* approvat fis-sena 2006, it-territorju in kwistjoni huwa kkunsidrat bħala *residential priority area,* u l-għoli tal-bini huwa ristrett għal vilel b'żewġ sulari. Qal ukoll li ż-żona hija identifikatta bħala *villa area.* Finalment ir-rikorrent qal li l-art li huwa wera interess fiha tinsab f'rokna tal-art kollha, u għalhekk anki jekk l-Awtorità tibdel l-iskop tal-art, u minflokha tagħmel ġnien minflok tallokaha għall-bini ta' vilel, f'każ li hu jingħata l-porzjon art li wera interess fih, mhux ser ikun qiegħed ixekkel kwalunkwe żvilupp alternattiv li tista' tagħmel l-Awtorità.

7. Ir-rikorrent fix-xhieda tiegħu quddiem it-Tribunal, spjega li huwa akkwista l-art li fuqha bena proprjetà tiegħu permezz ta' kuntratt tad-9 ta' April, 1999. Qal li meta xtara l-art din kienet interkjuża, u kien għalhekk li sussegwentement partat parti mill-art ma' biċċa oħra biex kellu faċċata fuq it-triq.

8. Il-**Perit Anton Zammit** fix-xhieda tiegħu quddiem it-Tribunal, spjega li huwa kien ġie inkarigat mir-rikorrent sabiex jagħmel talba lill-Awtorità tal-Artijiet għax-xiri ta' porzjon art li tinsab fi Triq ir-Ridott, Wied il-Għajn. Qal li oriġinarjament l-art kienet tal-Uffiċċju Konġunt, u llum tinsab amministrata mill-Awtorità tal-Artijiet. Qal ukoll li l-art tar-rikorrent hija interkjuża, u għalhekk kienet saret talba għall-akkwist ta' din l-art sabiex ir-rikorrent ikun jista' jagħmel użu aktar effiċjenti mill-art tiegħu. Ix-xhud qal li t-territorju in kwistjoni huwa skemat bħala *villa area,* u kien għalhekk li l-Awtorità tal-Artijiet kellha taqsam l-art fi *plots.* Qal li biex l-Awtorità tal-Artijiet timmassimizza d-dħul jew il-potenzjal minn din l-art, din bilfors ser ikollha taqsamha fi *plots* u

tbiegħha f'biċċiet. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, il-Perit Zammit qal li l-pjan fir-rigward ta' din l-art jista' jiġi varjat.

Is-Sentenza Appellata

9. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-22 t'Awwissu, 2022, it-Tribunal ċaħad l-appell tar-rikorrent u laqa' r-risposta tal-Awtorità intimata, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra:***

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet komunikata lilu permezz ta' ittra datata l-1 ta' Frar, 2022 li permezz tagħha ġie mgħarraf illi t-talba tiegħu sabiex biċċa art fi Triq ir-Ridott, Marsaskala tinħareġ b'sejħa għall-offerti u hu jingħata d-dritt tal-ewwel rifjut, ġiet miċħuda għas-segwenti raġuni u ċioe:

Please be informed that the Authority reviewed the application on the 27/1/2022 and the decision was to refuse your request since the requested site falls within a larger tenement which is mostly within the building development zone. The Lands Authority cannot therefore accede to the piecemeal sale of part of this tenement since this would negatively impact on the entire value of the whole site. This would also prejudice the Lands Authority ability to propose a re-planning scheme for the entire site.

Illi jirriżulta illi s-sit in kwistjoni (iktar 'il quddiem imsejjaħ "Plot 6") jinsab eżattament adjaċenti għal proprjetà oħra tar-rikorrent. Mill-provi prodotti jirriżulta wkoll li fl-2010 d-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt kien applika mal-Awtorità tal-Ippjanar biex is-sit sħiħ, li Plot 6 jifforma parti minnu, jiġi maqsum fi plots, *liema applikazzjoni però qatt ma ġiet approvata u dan stante li l-applikant ma kienx wera interess li jkompli bl-istess applikazzjoni.*

Illi għalhekk filwaqt li jirriżulta li fl-2010 seta' kien hemm xi pjan biex is-sit jinqasam fi plots, *jirriżulta illi la l-predeċessur tal-Awtorità intimata u lanqas l-Awtorità intimata nnifisha ma għandha xi intenzjoni fil-preżent li tiddisponi mill-istess art bil-mod kif stabbilit fl-2010.*

Illi r-rikorrent ressaq numru ta' aggravji li abbażi tagħhom, skont hu, id-deċiżjoni appellata hija waħda żbaljata, u ċioe:

1. Illi s-sit preżentament jinsab ġia pplottjat u kwindi meta l-Awtorità tgħid li ma tistax taċċedi għal piecemeal requests *qiegħda tkun żbaljata;*

2. Is-sit ma jistax jinbiegħ "as a whole site" *stante li hemm triq li ġiet iffurmata proprju f'nofsu;*

3. Illi Plot 6 huwa wieħed periferali u għalhekk mhux se jintralċja ma' xi żvilupp ieħor li tkun trid tagħmel l-Awtorità intimata jekk tbiddel l-iskema.

Ikkunsidra:

*Illi t-Tribunal josserva illi ai termini tal-artikolu 7(2)(ċ) tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Awtorità tal-Artijiet għandha l-funzjoni li "*tamministra bl-aktar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta ...". *Illi għaldaqstant, dak li jrid jeżamina dan it-Tribunal huwa jekk bid-deċiżjoni appellata l-Awtorità intimata mxietx in linea mal-obbligi imposti fuqha bil-Liġi jew inkella mod ieħor u jekk l-istess deċiżjoni kinitx waħda raġonevoli fiċ-ċirkostanzi.*

Noel Gauci*, manager mal-Awtorità intimata, xehed illi peress li s-sit jinsab f'żona ta' żvilupp, id-*Disposals Committee *tal-Awtorità ħa deċiżjoni li jevalwa sew kif l-aħjar jinqasam l-istess sit. Stqarr ukoll illi mhix l-intenzjoni tal-Awtorità li għalissa terġa' tmexxi l-proċess li kien beda fl-2010 mal-Awtorità tal-Ippjanar u li kien ġie* shelved.

Ir-rikorrent *xehed illi huwa u martu proprjetarji tal-fond numru 35, Triq Philippe de Vendome, Marsascala, liema fond huwa adjaċenti għas-sit in kwistjoni. Spjega li skont is-*South Malta Local Plan *tal-2006, it-territorju in kwistjoni huwa kkunsidrat bħala* residential priority area/villa area *u l-għoli tal-bini huwa dak ta' żewġ sulari. Spjega wkoll illi jekk l-Awtorità tbiddel l-iskop tas-sit, il-fatt li Plot 6 joħroġ b'sejħa għall-offerti mhux se jippreġudika l-istess sit stante li jinsab fit-tarf tal-istess sit.*

Il-Perit Anton Zammit *spjega li kien inkarigat mir-rikorrent sabiex jagħmel talba lill-Awtorità intimata sabiex jixtri porzjon art ġewwa Wied il-Għajn. Spjega li l-art in kwistjoni hija ta' daqs konsiderevoli u li kienet diġà ġiet maqsuma fi* plots *individwali da parti tal-Uffiċċju Konġunt. Illi għahekk ma qabilx mad-deċiżjoni tal-Awtorità intimata li kien se jkun hemm spezzettar tal-art. Jispjega li hemm regoli tal-ippjanar kif is-sit jista' jiġi mqassam fi* plots, *u għalkemm jaqbel illi l-pjan kif ġew imqassmin il-*plots *jista' jinbidel, ma jarax li jista' jkun hemm xi tibdil sostanzjali.*

Ikkunsidra:

*Illi d-deċiżjoni appellata hija waħda ċara u univoka, u ċioe, l-Awtorità intimata ħasset illi ma kellhiex tiddisponi mill-*plot *in kwistjoni stante li l-istess* plot *jifforma parti minn*

art ikbar u li għalhekk il-potenzjal tal-istess art huwa ħafna ikbar jekk dan jibqa' mhux spezzettat.

*Illi fil-fehma tat-Tribunal, għalkemm ir-rikorrent għandu fond adjaċenti għall-*plot *in kwistjoni, ċertament dan ma joħloq fih l-ebda tip ta' aspettattiva leġittima li s-sit għandu joħroġ għall-bejgħ jew li jekk joħroġ għall-bejgħ dan jiġi trasferit bilfors lilu. It-Tribunal josserva wkoll illi għalkemm fl-applikazzjoni tiegħu r-rikorrent issottometta illi huwa sid ta' biċċa art li m'għandhiex aċċess fuq triq pubblika, ma semma xejn fir-rigward tal-fatt illi din il-biċċa art hija adjaċenti għal proprjetà oħra tiegħu u li għalhekk, għalkemm m'għandhiex aċċess dirett fuq triq pubblika, tista' tiġi faċilment milħuqa minn fuq proprjetà tiegħu stess u dan kif dikjarat fl-att korrettorju tal-11 ta' Ġunju, 1999 (fn. 1 a fol. 74 sa 76), liema att ikkoreġa l-att li permezz tiegħu r-rikorrent xtara l-istess art fid-9 ta' April, 1999. (fn. 2 a fol. 68 sa 72)*

Illi kif dan it-Tribunal sostna numru ta' drabi, anke jekk għall-grazzja tal-argument l-għan ta' min japplika biex jakkwista art tal-Gvern ikun wieħed lodevoli, l-Awtorità intimata ċertament mhix obbligata li b'xi mod tiddisponi minn art pubblika u versu l-privat. (fn. 3 ara f'dan is-sens Prof. Andrew Borg vs Awtorità tal-Artijiet deċiża fil-25 ta' April, 2022 u Sandra Magri Sant Fournier vs l-Awtorità tal-Artijiet deċiża fl-10 ta' Diċembru, 2020). L-Awtorità intimata trid tamministra l-art pubblika b'dik id-diliġenza ta' bonus paterfamilias *u f'każ li tħoss li ma jkunx għadu l-mument li tiddisponi minn xi biċċa art in vista tal-potenzjal tagħha, allura mhemm xejn x'wieħed jiċċensura minn tali deċiżjoni. Anzi li kieku tagħmel mod ieħor tkun qiegħda tonqos mill-obbligi tagħha.*

Illi filwaqt li t-Tribunal jifhem illi Plot 6 *jista' jitqies bħala wieħed periferali meta wieħed jikkonsidra s-sit kollu, dan ma jfissirx illi jekk dan jiġi mibjugħ ma jistax jippreġudika l-potenzjal tas-sit kollu. Illi dan it-Tribunal josserva illi għalkemm oriġinarjament dan is-sit kien diġà maqsum fi* plots, *u saħansitra kien ġie intavolat* outline development permission *mal-Awtorità tal-Ippjanar, dan kollu seħħ fl-2010 u llum jista' jkun hemm alternattivi oħra ta' żvilupp għal dan is-sit, speċjalment meta wieħed jieħu in konsiderazzjoni l-ammont ta' żvilupp li sar fl-inħawi f'dawn l-aħħar snin.*

*Illi mill-*case officer report *esebit a fol. 33 u 34 jirriżulta wkoll illi fil-passat kien hemm talba oħra ta' terzi għall-bejgħ ta'* plot *ieħor fl-istess sit, liema talba ġiet rifjutata da parti tal-Awtorità. Mill-istess rapport jirriżulta wkoll illi r-rikorrent kien diġà ssottometta applikazzjoni oħra fl-2020 għall-akkwist tal-*plot *in kwistjoni, liema applikazzjoni kienet ġiet rifjutata stante li l-Awtorità ma kinitx f'pożizzjoni li tiddisponi*

mill-istess plot. *Illi kwindi huwa ċar li l-Awtorità intimata baqgħet konsistenti fil-fehma tagħha u mxiet bl-istess kejl ma' kulħadd.*

Illi għaldaqstant, it-Tribunal huwa tal-fehma illi d-deċiżjoni appellata kienet waħda raġonevoli fiċ-ċirkostanzi u ma jsib xejn x'jiċċensura minnha.

Decide

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

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent."

L-Appell

10. Ir-rikorrent ressaq l-appell tiegħu mis-sentenza appellata permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fis-26 t'Awwissu, 2022, fejn talab lil din il-Qorti tħassar, tannulla u taqleb kemm id-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet tal-1 ta' Frar, 2022, kif ukoll is-sentenza tat-Tribunal tat-22 t'Awwissu, 2022, u b'hekk takkolji t-talba tal-appellanti li jingħataw id-dritt tal-ewwel preferenza x'ħin u meta l-Awtorità tħoss li għandha toħroġ l-istess art għall-bejgħ, u dan skont kif kontemplat fl-artikoli 31(a) u (b) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

11. L-appellanti qalu li huma ħassewhom aggravati għaliex it-Tribunal iddeċieda li d-deċiżjoni tal-Awtorità kienet waħda raġonevoli fiċ-ċirkostanzi. Qalu li t-talba tagħhom saret *ai termini* tal-artikoli 31(a) jew (b) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex huma jingħataw id-dritt tal-ewwel preferenza fl-eventwalità li l-appellata toħroġ l-art in kwistjoni għall-bejgħ. Qalu li mill-atti tal-kawża m'hemmx dubju li ġie ppruvat sodisfaċentement li huma proprjetarji tal-art adjaċenti, u d-dokumenti notarili esebiti minnhom m'għandhom iħallu l-ebda dubju dwar dan. Qalu wkoll li lanqas m'hemm dubju li l-applikazzjoni oriġinali tagħhom kienet fis-sens li riedu lill-Awtorità tal-Artijiet toħroġ sejħa

għall-offerti għat-trasferiment tal-art, sabiex huma jkunu jistgħu jakkwistaw l-art li hija adjaċenti għad-dar tagħhom. L-appellanti qalu li skont l-artikolu 31(b) tal-Kap. 573, il-Ministru responsabbli għall-artijiet jista', permezz ta' regolamenti, jistabbilixxi l-mod u l-proċedura kif għandu jsir bejgħ b'irkant bħal dak, u għalhekk huwa evidenti li l-Ministru konċernat għandu l-faċilità jew il-poter jew is-setgħa li joħroġ ir-regolamenti li huwa jidhirlu li huma ġusti u ekwi fiċ-ċirkostanzi tal-każ partikolari.

12. L-appellanti għamlu riferiment għall-applikazzjoni intestata 'GLA1', li telenka l-istanzi fejn sejħa għall-offerti għall-bejgħ ta' proprjetà tista' tkun suġġetta għad-dritt tal-ewwel rifjut, u skont din il-*policy,* id-dritt tal-ewwel rifjut jingħata lill-possessur tal-art li tkun adjaċenti għall-art tal-Gvern. Qalu li huwa preċiżament minħabba li l-art in kwistjoni tmiss mal-art tagħhom, li huma ssottomettew l-applikazzjoni tagħhom fejn talbu d-dritt tal-ewwel rifjut f'każ li l-intimata tiddeċiedi li toħroġ l-art in kwistjoni għall-bejgħ. Qalu wkoll li t-Tribunal donnu interpreta l-applikazzjoni tagħhom bħallikieku huma qegħdin jippretendu li huma għandhom dritt jimponu fuq l-Awtorità l-obbligu li toħroġ, issa u bilfors l-art in kwistjoni għall-bejgħ, jew inkella li huma qegħdin jiddettaw li l-Awtorità għandha toħroġ l-art kollha għall-bejgħ. Qalu li t-talba tagħhom kienet u għadha fis-sens li jekk u meta l-Awtorità tiddeċiedi li toħroġ l-imsemmija *plot* għall-bejgħ, huma għandhom jingħataw id-dritt ta' preferenza li għandhom jedd għalih. Qalu li huma dejjem irrikonoxxew li m'għandhom dritt jimponu xejn fuq ħadd, iżda huma jħossu li għandhom dritt jitolbu li f'każ li l-Awtorità toħroġ din l-art għall-bejgħ, huma għandhom ikunu infurmati, u għandhom jingħataw id-dritt ta' tal-ewwel rifjut. Qalu wkoll li huma mhumiex jiċċensuraw lill-appellata jekk din tagħżel li ma tiddisponix mill-art in kwistjoni,

imma l-pretensjoni tagħhom hija li meta u jekk l-Awtorità appellata toħroġ għall-bejgħ l-art li tmiss ma' tagħhom, huma għandhom jingħataw dan id-dritt tal-ewwel rifjut.

Ir-Risposta tal-Appell

13. L-Awtorità intimata wieġbet li l-applikazzjoni mressqa quddiemha mill-appellanti hija waħda speċifika, l-applikazzjoni GLA1, jiġifieri talba sabiex l-art in kwistjoni tinħareġ għall-bejgħ permezz ta' sejħa għall-offerti. Qalet li talbiet għall-ewwel rifjut ma jsirux permezz tal-applikazzjoni in kwistjoni, u lanqas ma jsiru fi stadju fejn ma tkun ħarġet l-ebda sejħa għall-offerti, kif jirriżulta mill-artikolu 32 tal-Kap. 573, fejn id-diċitura tindika li fl-ewwel stadju jrid ikun hemm l-offerta, sabiex dik l-istess offerta tkun suġġetta għad-dritt tal-ewwel rifjut. Qalet li din id-distinzjoni hija waħda essenzjali, u dan għaliex l-appellanti qegħdin jikkonfondu dawn iż-żewġ talbiet, li huma indipendenti minn xulxin fin-natura tagħhom. L-appellata spjegat li kemm hi, kif ukoll it-Tribunal, setgħu jeżaminaw it-talba biss kif saret mill-appellanti, u bl-ebda mod ma setgħu jew ma kellhom jeżaminaw xi talba oħra kif qed jippretendu l-appellanti f'dan l-istadju tal-appell. Qalet li dak li eżamina t-Tribunal ma kinitx kwistjoni ta' jekk l-appellanti humiex proprjetarji tal-art adjaċenti jew le, iżda jekk l-Awtorità appellata imxietx b'attitudni amministrattivament korretta meta ddeċidiet li hija m'għandhiex tipproċedi bil-ħruġ tas-sejħa għall-offerti.

14. L-appellata għamlet riferiment ukoll għall-appell intavolat mill-appellanti quddiem it-Tribunal, minn fejn qalet li għandu jirriżulta b'mod ċar li l-appellanti riedu biss li l-Awtorità tiddisponi mill-art in kwistjoni. Qalet li f'dan l-istadju

donnhom li l-appellanti qegħdin jadottaw pożizzjoni differenti, u qegħdin jargumentaw li kienet l-Awtorità li ma mxietx b'mod korrett meta ma laqgħetx it-talba tagħhom għall-ħruġ tal-art b'sejħa għall-offerti. L-appellata qalet ukoll li fil-każ odjern l-artikolu 31(b) tal-Kap. 573 m'huwa tal-ebda rilevanza, għaliex l-appellanti qegħdin jitolbu biss li l-art għandha tinħareġ għall-bejgħ permezz ta' sejħa għall-offerti u mhux sabiex l-art tiġi trasferita b'irkant. Qalet li huwa għaliex kull każ jiġi eżaminat skont iċ-ċirkostanzi tiegħu, li hija ħadet id-deċiżjoni li ma tiddisponix minn din l-art. Qalet ukoll li d-distinzjoni bejn it-talbiet li saru tkompli tirriżulta mill-applikazzjoni GLA1 stess, li tindika li sejħiet għall-offerti '*may be eventually made subject*' għad-dritt tal-ewwel rifjut, u dan juri li tali possibilità tingħata fi stadju ulterjuri, u li mhemm l-ebda applikazzjoni appożita għall-għoti tad-dritt tal-ewwel rifjut. L-appellata saħqet li l-pretensjoni tal-appellanti li jingħataw id-dritt tal-ewwel rifjut ma tistax treġi għaliex f'dan l-istadju għad m'hemm l-ebda deċiżjoni u/jew saħansitra intenzjoni sabiex l-art in kwistjoni tiġi ttrasferita permezz ta' sejħa għall-offerti.

15. L-appellata qalet li għalhekk l-interpretazzjoni tat-Tribunal kienet korrretta, kif kien ukoll korrett it-Tribunal meta qal li l-appellanti m'għandu jkollhom l-ebda aspettattiva leġittima li s-sit għandu joħroġ għall-bejgħ, jew li jekk joħroġ għall-bejgħ dan għandu jiġi ttrasferit lilhom. L-appellata qalet li din il-Qorti qatt ma tista' tissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-Awtorità ma' dik tagħha, u għalhekk anki din il-pretensjoni tal-appellanti m'għandhiex tiġi milqugħa.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

16. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressqa mill-appellanti, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fis-

sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmulin mill-appellata. L-appellanti permezz tar-rikors tal-appell tagħhom qegħdin jgħidu li huma fl-ebda waqt ma talbu jew ippretendew li l-Awtorità toħroġ l-art mertu ta' dawn il-proċeduri għall-bejgħ permezz ta' sejħa għall-offerti, li huwa wieħed mill-ftit modi kif l-Awtorità tal-Artijiet tista' tiddisponi minn art amministrata minnha. L-appellanti jgħidu li dak li qegħdin jippretendu huma huwa li jekk l-appellata tiddeċiedi li tittrasferixxi l-art li hija adjaċenti għall-proprjetà tagħhom, hija għandha tinfurmahom b'dan, u għandha wkoll tikkonċedilhom id-dritt tal-ewwel rifjut.

17. Din il-Qorti eżaminat l-atti bir-reqqa, inkluż l-atti tal-proċeduri quddiem it-Tribunal, u tqis li jirriżulta bl-aktar mod ċar li permezz tal-applikazzjoni GLA1 tagħhom, l-appellanti oriġinarjament talbu lill-Awtorità appellata toħroġ il-porzjon art adjaċenti għall-proprjetà tagħhom għall-bejgħ permezz ta' sejħa għall-offerti, u talbu li huma jingħataw id-dritt tal-ewwel rifjut. Il-Qorti tirrileva li biex ikun hemm dritt tal-ewwel rifjut, irid l-ewwel ikun hemm sejħa għall-offerti. Fil-każ odjern kienu l-appellanti li ssolleċitaw lill-appellata tikkonsidra li toħroġ il-porzjon art indikat minnhom għall-bejgħ, u dan għaliex ikun jagħmel sens għalihom li jakkwistaw din l-art peress li tinsab adjaċenti għall-proprjetà tagħhom. L-Awtorità tal-Artijiet fl-ebda waqt ma wriet l-intenzjoni li tiddisponi minn din l-art. Kienu l-appellanti li ssolleċitawha tbiegħ din l-art, u dan kuntrarjament għal dak li qegħdin jgħidu isssa fir-rikors tal-appell tagħhom, li filwaqt li d-deċiżjoni dwar meta u kif tinbiegħ din l-art tibqa' prerogattiva tal-Awtorità tal-Artijiet, madanakollu f'każ li l-Awtorità appellata tiddeċiedi li tbiegħ l-art, hija għandha tosserva dak li jgħid il-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta, u

tikkonċedilhom id-dritt tal-ewwel rifjut, bħala proprjetarji ta' art jew fond adjaċenti għall-art in kwistjoni.

18. Din il-Qorti tqis li dawn il-pretensjonijiet tal-appellanti huma għal kollox ipotetiċi u mingħajr bażi. Huwa minnu li fil-preżent l-Awtorità għandha *policy* u skema li tgħid li min għandu proprjetà, jista' jitlob id-dritt tal-ewwel rifjut f'każ li l-Awtorità tal-Artijiet toħroġ għall-bejgħ xi porzjon art adjaċenti għall-art tiegħu. Minn imkien iżda ma jirriżulta li persuna tista' titlob garanzija li ser tingħata tali jedd f'każ li xi darba l-Awtorità tal-Artijiet tiddeċiedi li tiddisponi minn art li tkun adjaċenti għal dik ta' min jitlob il-garanzija, kif qegħdin jippretendu l-appellanti. Jista' per eżempju jagħti l-każ li jkun hemm tibdil fil-*policy* jew fil-liġi, jew li jkun hemm tibdil fil-mod kif jingħata d-dritt tal-ewwel rifjut, f'każ li jiġi deċiż li dan għandu jibqa' jingħata. Ma jistgħux l-appellanti jippretendu li mingħajr ma jkun hemm sejħa għall-offerti, u fi stadju fejn is-sid jew l-amministratur tal-art m'huwa qed juri l-ebda intenzjoni li jittrasferiha, din il-Qorti torbot idejn l-Awtorità appellata u tobbligaha tikkonċedi dritt tal-ewwel rifjut lill-appellanti f'xi data futura. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti mhijiex sejra tilqa' l-appell tal-appellanti, stante li huwa bbażat fuq premessi kompletament differenti mit-talbiet imressqa mill-appellanti quddiem it-Tribunal, u saħansitra quddiem l-Awtorità, kif ukoll għaliex mhemm l-ebda jedd li xi persuna tippretendi garanziji bħal dawk li qegħdin jippretendu l-appellanti f'każ li xi darba l-Awtorità tal-Artijiet tiddeċiedi li tiddisponi mill-art in kwistjoni.

<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 għandhom jitħallsu wkoll mill-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur