TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA

MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH
B.A., LL.D., M. Jur. (Eur Law), Dip. Trib. Eccles. Melit.

Rikors Numru 2/2023 SG

Margerita Curmi u Brian Curmi

Vs

Awtorita' tal-Artijiet

Illum L-Erbgħa, 10 ta' Jannar 2024

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' Margerita u Brian konjuġi Curmi ippreżentat fis-17 ta' Lulju 2023 li permezz tiegħu ġie premess is-segwenti:-

Illi l-appellanti tefgħu offerta għall-għotja b'cens perpetwu rivedibbli ta' sit tale quale f Ta' Xaman, Triq l-20 ta' Lulju, Sannat, Għawdex muri bl-aħmar fuq pjanta P.D. 2022_0288 maħruġa skont Avviż maħruġ mill-Awtorita tal-Artijiet, preċiżament avviż numru disgħa u disgħin (99) tas-sitta u għoxrin (26) ta' Awissu tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022). L-offerta tagħhom ta' tnax -il elf mitejn u sebgħa u tmenin ewro (€ 12,287) kienet l-ogħla waħda mitfugħa. Kopja tal-offerta li ġiet sottomessa mill- appellanti qegħda tiġi hawn annessa u markata bħala Dokument A;

Illi permezz ta' ittra datata tletin (30) ta' Awissu tas-sena elfejn tnejn u għoxrin (2022) (kopja annessa bħala Dokument B), l-esponenti kienu anke talbu lill-Awtorita tal-Artijiet li huma jiġu mogħtija d-dritt tal-ewwel rifjut u dan għas-segwenti raġunijiet:

i. *Fl-ewwel lok l-art mertu ta' din l-offerta tiġi adjacenti għal propjeta tal- appellanta Margerita Curmi li fuqha hemm mibnija d-dar ta' residenza tagħha mingħajr numru ufficjali iżda magħrufa bl-isem "Sogno", Triq l-20 ta' Lulju, Sannat, Għawdex. Dan kif muri aħjar fuq is-site plan annessa ma' din l-ittra. (Dokument C ma' dan ir-rikors). L-art tal-appellanta li fuqha hemm mibnija r-residenza tagħha hija delineata bil-kulur blu u markata bl-ittra "X" fuq l-istess pjanta anness mal-ittra. Minn eżami ta' din il-pjanta huwa car kif il-propjeta tal-appellanta għandha appoġġ estensiv ma' din l-art mertu ta' din l-offerta. L- appellanta kienet akkwistat din l-art mill-poter tal-ġenituri tagħha bis-saħħa ta' kuntratt ta' donazzjoni datat tnejn u għoxrin (22) ta' Jannar 2003 pubblikat fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech (Dokument D);*

ii. *Attwalment id-dar tar-residenza tal-appellanta fiha biss faccata ta' tlett (3) metri. Il-wisa tal-plot tagħha ma jippermettilix li hija tagħmel bieb li jwassal għad-dar ta' residenza tagħha separat mill-bieb tal-garaxx. Infatti attwalment għandha biss bieb ta' garaxx li jservi ta' access kemm għall-vetturi u kif wkoll għar-residenza tagħha. L-iskop huwa għalhekk li hija tifred iż-żewġ accessi b'mod li l-entrata għad-dar tagħha tkun separata minn dik tal-garaxx u b'hekk tkun aktar sigura għaliha u għal uliedha;*

iii. *Fit-tielet lok din it-talba għas-sejħa għall-offerti ħarġet wara li l-appellanta stess kienet talbet li tinħareġ tali offerta permezz tal-applikazzjoni GLA1/2021/1418 u din it-talba kienet ġiet favorevolment ikkunsidrata (Dokument E);*

Illi b'deċiżjoni komunikata lill-appellanti permezz ta' ittra datata tlieta (3) ta' Novembru tas-sena elfejn tnejn u għoxrin (2022) (Dokument F), l-Awtorita tal-Artijiet infurmat lill- appellanti li minkejja li l-offerta tagħhom kienet l-ogħla waħda mitfugħa, f'laqgħa tal- Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita appellata li saret fit-tmintax (18) ta' Ottubru tas-sena elfejn tnejn u għoxrin (2022), ġie deciż li jingħata d-dritt tal-ewwel rifjut (right of first refusal) lil-wieħed mill-offerenti skont il-kundizzjonijiet tal-offerta u dan l-offerent kien accetta li jgħolli l-offerta għal tnax -il elf mitejn u sebgħa u tmenin ewro (€ 12,287);

Illi l-esponenti ħassew ruħhom aggravati minn tali deċiżjoni tat-tlieta (3) ta' Novembru 2022 u interponew umli appell minnha quddiem dan it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva a tenur tal-artikolu 57 tal-Att dwar l-Awtorita' tal-Artijiet (Kap 573 tal- Liġijiet ta' Malta);

Illi b'sentenza mogħtija fid-dsatax (19) ta' Mejju 2023 (Dokument G) fl-ismijiet Margerita u Brian Curmi vs Awtorita tal-Artijiet (Rikors Numru 9/2022 SG), it-Tribunal laqa' limitatament l-ewwel aggravju tal-esponenti u ħassar id-deċiżjoni tal-Awtorita tal- Artijiet mogħtija fit-tlieta (3) ta' Novembru 2022 għar-raġuni li l-Awtorita naqset li tagħti raġunijiet għalfejn kienet waslet għad-deċiżjoni tagħha tat-tlieta (3) ta' Novembru 2022;

Illi b'deċiżjoni mogħtija fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju 2023 (Dokument H), l- Awtorita reġgħet infurmat lill-appellanti li minkejja li l-offerta tagħhom kienet l-ogħla waħda mitfugħa, ġie deciż li jingħata d-dritt tal-ewwel rifjut (right of first refusal) lill- wieħed mill-offerenti skont il-kundizzjonijiet tal-offerta

u dan l-offerent kien accetta li jgħolli l-offerta għal tnax -il elf mitejn u sebgħa u tmenin ewro (€ 12,287). Dan għaliex l- Awtorita qieset li t-talba ta' dan l-offerent l-ieħor (li minn informazzjoni li ħarġet mill-proceduri precedenti huma Michael u Mary Anne Said) kienet tinkwadra taħt l-artikolu 32(a) tal-Kap. 573 filwaqt li dik tal-esponenti kienet tinkwadra taħt l-artikolu 32(b) tal- istess Kap u fit-termini tal-policies tal-Awtorita tal-Artijiet dik li tinkwadra taħt l-artikolu 32(a) kellha tingħata precedenza.

Illi l-esponenti ħassew ruħhom aggravati minn din id-deċiżjoni tal-Awtorita tal-Artijiet tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju 2023 u qegħdin jinterponu umli appell minnha quddiem dan it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva a tenur tal-artikolu 57 tal-Att dwar I-Awtorita' tal-Artijiet (Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta);

- ***Esposizzjoni tal-Fatti tal-kaz***

L-appellanti issottomettew applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Artijiet bir-riferenza numru GLA 1/2021/1418 sabiex tinħareġ sejħa għall-offerti biex tingħata b'cens perpetwu porzjon art tal-kejl ta' cirka mija u tlettax -il metru kwadru (113m.k.) kif murija aħjar fuq il-pjanta hawn annessa u markata bħala Dokument I. L-Awtorita tal-Artijiet b'deċiżjoni mogħtija fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Ġunju tas-sena elfejn wieħed u għoxrin (2021) komunikata lill-appellanti permezz ta' email fit-tmienja (8) ta' Lulju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) accettat it-talba li tinħareġ tali sejħa għall-offerti. Tali sejħa eventwalment inħarġet fis-sitta u għoxrin (26) ta' Awissu 2022 u inħarġet għall- estensjoni ta' art li kienet ferm akbar minn dak rikjesta mill-appellanti.

L-appellanti tefgħu l-offerta tagħhom għat-tender li ħareġ fejn offrew il-prezz ta' tnax -il ef mitejn u sebgħa u tmenin ewro (€12,287). Permezz ta' deċizjoni datata tlieta (3) ta' Novembru 2022 l-Awtorita tal-Artijiet irrikonoxxiet li l-offerta tal-appellanti kienet |- ogħla waħda mitfugħa. Madanakollu l-istess Awtorita għal raġunijiet li ma ġewx svelati minnha iddecidiet li tagħti d-dritt tal-ewwel rifjut lill-offerent ieħor li kien tefa' offerta aktar baxxa u li skont l-istess Awtorita tal-Artijiet, dan accetta li jgħolli l-offerta għal tnax -il elf mitejn u sebgħa u tmenin ewro (€ 12,287). L-appellanti wkoll talbu d-dritt tal- ewwel rifjut. Pero l-Awtorita tal-Artijiet ma tat l-ebda indikazzjoni għalfejn ippreferiet it-talba tal-ewwel rifjut tat-terz ad eskluzjoni ta' dik tal-appellanti;

B'sentenza tas-dsatax (19) ta' Mejju 2023 fl-ismijiet Margerita u Brian Curmi vs Awtorita tal-Artijiet (Rikors Numru 9/2022 SG), it-Tribunal laqa' limitatament l-ewwel aggravvju tal-esponenti u ħassar id-deċiżjoni tal-Awtorita mogħtija fit-tlieta (3) ta' Novembru 2022 għar-raġuni li l-Awtorita naqset li tagħti raġunijiet għalfejn kienet waslet għad-deċiżjoni tat-tlieta (3) ta' Novembru 2022. Sussegwentement b'deċiżjoni mogħtija fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju 2023, 1-Awtorita tat id-dritt tal-ewwel rifjut (right of first refusal) lill-wieħed mill-offerenti skont il-kundizzjonijiet tal-offerta u dan l-offerent kien accetta li jgħolli l-offerta għal tnax -il elf mitejn u sebgħa u tmenin ewro (€ 12,287). Ir-raġuni li tat l-Awtorita tal-Artijiet għad-deċiżjoni tagħha kienet li l-offerta tal-offerent l-ieħor kienet tinkwadra taħt l-artikolu 32(a) tal-Kap. 573. Din kellha tingħata precedenza fuq it-talba għad-dritt tal-ewwel rifjut tal-appellanti, li kienet tinkwadra taħt l-artikolu 32(b) tal-Kap. 573. Dan abbażi ta' dak li jistabilixxi l-Kap. 573 u l-Policy tal- Awtorita tal-Artijiet.

- ***Aggravji***

Illi l-aggravji huma ċari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:

(a) *Fl-ewwel lok fid-deċiżjoni tagħha l-Awtorita tal-Artijiet telqet mill-premess li hija kienet taħt l-obbligu li trid tagħti bil-fors d-dritt tal-ewwel rifjut lil xi ħadd mill- offerenti. Għalhekk id-deċiżjoni tagħha kienet prattikament bażata fuq min għandu jingħata tali dritt. Din il-posizzjoni tal-Awtorita tal-Arijiet hija skorretta. Dan għaliex l-liġi, preċiżament l-artikolu 32 tal-Kap. 573, ma jimponi l-ebda obbligu tassattiv biex jekk offerent jkun wieħed mill-kategoriji hemm indikati huwa bil-fors irid jingħata tali dritt tal-ewwel rifjut. Infatti l-artikolu 32 jistablixxi li: "Offerti għal trasferiment ta' art tal-Gvern* <u>*jistgħu*</u> *jkunu soġġetti għal dritt magħruf bħala dritt tal-ewwel rifjut." Il-leġislatur juża l-kelma "jistgħu" u mhux "għandhom". Għalhekk l-Awtorita tal- Artijiet ma kinitx obbligata li bil-fors hija tikkonċedi d-dritt tal-ewwel rifjut lil xi persuna min dawk identifikati fl-artikolu 32 u tibbaża d-deċiżjoni tagħha unikament fuq min għandu jingħata tali dritt;*

(b) *Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-artikolu 32 tal-Kap. 573 ma jipprovdi l-ebda gradwazzjoni jew ordni ta' preċedenza li għandha tinżamm. Li kieku l-legislatur ried li l-ewwel raġuni indikata f'dak l-artikolu tkun preferuta fuq iż-żewġ raġunijiet l-oħra, l-istess legislatur kien jistabilixxi dan. Dan abbażi tal-massima legali ubi lex volit dixit. Dan aktar u aktar huwa l-każ meta wieħed iqis li fit-termini tal- kundizzjonijiet għas-sejħa għall-offerti l-Awtorita tal-Artijiet indikat li jista' jingħata tali dritt "għal kwalunkwe raġuni xierqa." Tali ordni ta' preċedenza toħroġ biss mill- Policy TN2 stabbilita mill-Awtorita tal-Artijiet, liema Policy mhijiex liġi u lanqas ma tammonta għal xi leġislazzjoni sussidjarja li trid tiġi rispettata ad unguem. Di piu tali Policy lanqas ma kienet ġiet annessa mal-lista tal-kundizzjonijiet tal-offerta b'mod li allura din kellha titqies bħala waħda mill-kundizzjonijiet li għalihom kienet suggetta l-offerta. La darba għalhekk din il-Policy ma kinitx tifforma parti mill-process propju tal-offerta, l-Awtorita ma setgħet qatt tapplikaha u tagħtiha effett fil-process tal- aġġudikazzjoni li sar.*

(c) *Fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-offerent Michael Said li lilu ingħata d-dritt tal-ewwel rifjut ma setax jitqies bħala inkwilin effettiv tar-raba' għar- raġuni li hu kellu l-qbiela terminata minħabba abbandun tal-istess raba'. Wieħed ma jistax jitqies li effettivament huwa inkwilin tar-raba' jekk huwa effettivament ħalla r- raba' fi stat ta' abbandun. Dan ifisser li bħala stat ta' fatt huwa ma kienx qiegħed jaħdem ir-raba' u għalhekk fattwalment ma setax jitqies li huwa inkwilin. Bid- deċiżjoni tagħha li tagħti d-dritt tal-ewwel rifjut lil Michael Said, l-Awtorita effettivament qieset lil Michael Said bħala inkwilin meta fuq bażi fattwali Said ma setax jitqies li kien l-inkwilin in vista li kien abbanduna r-raba', tant li l-istess Awtorita itterminatlu d-drittijiet li huwa seta' kellu fuq l-istess raba';*

(d) *Fir-raba' lok u dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, l-Awtorita ibbażat id- deċiżjoni tagħha fuq il-Policy TN2. L-istess policy TN 2 tistabilixxi li prijorita għandha tingħata lil "kerrej li jkun jokkupa l-aħħar dik l-art soġġett għas-sejħa". Din tagħti x'tifhem li effettivament l-kerrej jeħtieġ li jkun għadu qed jokkupa l-art fil-mument li toħroġ is-sejħa għall-offerti. Fil-każ ta' Michael Said dan assolutament ma kienx il- każ għar-raġuni li Said ma kienx għadu qed jokkupa l-art fil-mument li ħarġet is-sejħa għall-offerti għar-raġuni li kellu l-qbiela terminata;*

(e) *Fil-ħames lok u dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, l-appellanti jemmnu li r- raġunijiet sabiex huma jingħataw id-dritt tal-ewwel rifjut kellhom jingħataw precedenza fuq kwalunkwe raġuni oħra għad-dritt tal-ewwel rifjut. Ibda biex ir- raġunijiet li taw l-appellanti sabiex huma jingħataw id-dritt tal-ewwel rifjut (apparti l-fatt li l-art tal-appellanta Margerita Curmi tiġi adjacenti għal dik mertu tal-offerta li ħarġet) kienu raġunijiet ta' akkomodazzjoni socjali u cioe sabiex titkabbar id-dar tar- residenza tagħhom peress li l-vetturi u l-persuni jaccedu mill-istess entratura. Tant hu hekk li fit-talba originali sabiex tinħareġ is-sejħa għall-offerti, l-appellanti kienu indikaw id-daqs li huma kellhom bżonn sabiex ikollhom access komdu għar-residenza tagħhom tenut kont li din hija art li tinsab esklussivament fiż-zona tal-iżvilupp u tinsab eżattament bejn żewġ siti li wieħed minnhom huwa ġia mibni (fil-fatt hemm id-dar tal-appellanti) u s-sit tan-naħa l-oħra huwa fil-process li jiġi żviluppat. L- esponenti għalhekk jemmnu li tali ġustifikazzjoni socjali kellha tingħata precedenza fuq kwalunkwe ġustifikazzjoni oħra li setgħet titressaq. Infatti waħda mir-raġunijiet għalfejn l-esponenti talbu li tali art tinħareġ bl-offerta kien propju għaliex din l-art kienet ilha zdingata għal mill-anqas għal dawn l-aħħar seba' (7) snin u ma kien qed isir l-ebda użu minnha. In oltre anke fiż-żmien li jmur lura qabel dawn is-seba' snin il-parti ta' quddiem tal-għalqa qatt ma inħadmet. Dan kif sejjer jiġi anke pruvat fil-kors tas-smiegħ ta' dan l-appell. Huwa car wkoll li tali offerta inħarġet bl-iskop li l- art tiġi żviluppata u mhux għall-skopijiet ta' agrikoltura għaliex kieku l-offerta kienet tinħareġ biex tingħata l-art bi qbiela;*

- ***Talba***

Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan it-Tribunal sabiex jogħġbu jħassar u jirrevoka fl-interita' tagħha d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet datata tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju 2023 fejn iddecidiet li tagħti l-offerta għall- akkwist b'cens perpetwu rivedibbli tas-sit f' Ta' Xaman fi Triq l-20 ta' Lulju, Sannat, Għawdex muri fuq il-pjanta bir-riferenza. P.D.2022_0288 skont Avviż Numru 99 tas-sitta u għoxrin (26) ta' Awissų 2022 lill-offerent ieħor u mhux lill-esponenti.

Bl-ispejjeż kontra Awtorita' appellata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tal-Artijiet (iktar 'il quddiem "l-Awtorita`") ippreżentata fis-26 ta' Lulju 2023 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *ILLI l-appell intavolat mir-rikorrenti huwa infondat fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandu jigi michud bl-ispejjez.*

2. *ILLI 1-aggravji interposti mill-appellanti huma essenzjalment marbuta mal-fatt li minkejja li huma kellhom id-dritt tal-ewwel rifjut, l-aġġudikazzjoni tal-offerta ingħatat u saret a favur ta' offerent ieħor;*

3. *ILLI 1-appellenti qed jippruvaw jargumentaw li peress li kienu huma li inizjalment għamlu t-talba lill-Awtorita' biex tinħareġ l-offerta u billi huma talbu għad-dritt tal-ewwel rifjut a bażi tat-talba li kienu għamlu inizjalment, l- aggudikazzjoni kellha ssir favur tagħhom;*

4. ILLI *meta qed nitkellmu fuq art pubblika, l-Awtorita' tal-Artijiet għandha responsabilitajiet kbar u trid timxi skrupolożament mal-ligi, regoli u policies tagħha.*

5. ILLI *meta ssir talba minn kull applikant, kull talba jkollha r-rekwiżiti u kriterji tagħha u l-Awtorita' tavża minn qabel lill-applikant dwar il-proċedura in kwestjoni.*

6. ILLI *fil-każ odjern huwa minnu li kienu l-appellanti stess li applikaw mal- Awtorita' tal-Artijiet biex tinħareġ l-offerta dwar is-sit fi Triq 20 ta' Lulju, Sannat, Għawdex. Huwa minnu wkoll li l-applikazzjoni ġiet aċċettata u l- appellanti gew infurmati bid-deċiżżjoni fejn l-Awtorita' ab initio kienet ċara:*

> **'This notification is being** *sent* **to** *you* **for informative** *purposes* **only and** *in no* **way giving you any rights, privileges and special advantages** *during* **the tendering** *process* **apart from those which are contemplated in** *the* **respective laws'.**

7. ILLI *allura hekk kif appena harget l-offerta, l-appellanti tpoġġew fl-istess posizzjoni ta' kwalsiasi offerent ieħor tant li l-appellanti kellhom appuntu jitfgħu l-offerta tagħhom;*

8. ILLI *1-appellenti għalhekk issottomettew l-offerta tagħhom u anki rrikorrew għall-fakulta' li tagħti l-Awtorita' fl-istess applikazzjoni biex l-offerent jitlob id-dritt tal-ewwel rifjut. Il-kliem użat fil-formula huwa dan:*

> *'Fil-każ li int qed titlob illi tiġi mogħti d- dritt tal-ewwel rifjut, inti għandek tagħmel din it-talba flimkien mas- sottomissjoni tiegħek marbuta ma' din is- sejħa u tagħti r-raġunijiet għaliex qed issir din it-talba...'*

9. ILLI *t-terminologija użata fil-formula hija li <u>l-offerent għandu</u> jagħmel talba' u din mhix applikazzjoni fiha nnifisha, imma jekk issir, tkun parti mill- applikazzjoni – li hija <u>l</u>-offerta.*

10. ILLI *nel frattemp meta jiġu sottomessi l-offerti flimkien mat-talbiet għall- ewwel rifjut, fl-għeluq il-perijodu tat-tfigħ tal-offerti jibda l-proċess tal- evalwazzjoni tal-offerti nfushom u li huwa proċess metikoluż ħafna li wkoll huwa regolat bil-liġi u proceduri interni. Illi jiżdied jingħad li sa dan l-istadju l-Awtorita' ma tkunx taf jekk hemmx minn qed jivvanta dan id-dritt tal-ewwel rifjut jew le;*

11. ILLI *dak allegat fl-ewwel aggravju huwa totalment skorett. Meta qed issir riferenza għad-diċitura tal-Artikolu 32 fejn art tal-Gvern tista' tkun soggetta għad-dritt tal-ewwel rifjut, l-artikolu qed jikkontempla proprju l-istanza fejn l-Gvern joħroġ is-sejħa u jkun hemm il-perijodu li fih jintlaqgħu*

l-offerti flimkien mat-talbiet marbuta mad-dritt tal-ewwel rifjut. Il-liġi għalhekk tgħid li l-offerti jistgħu jistgħu ikunu suġġetti għad-drittt tal-ewwel rifjut għaliex l-Awtorita' meta toħroġ l-offerti a priori ma tkunx taf min jew jekk se jivvanta tali dritt. Jista' jkun li ma jkun hemm ħadd u jista' jkun li jkun hemm persuna waħda jew saħansitra aktar. Iżda dan jirriżulta meta jsiru t-talbiet. Il-leġiżlatur għalhekk uża l-kelma 'jistgħu' biex appuntu jkopri l-istanzi fejn jista' jkun hemm tali dritt li mhux dejjem ikun hemm;

12. *ILLI f'dan il-każ, kien hemm iktar minn talba waħda u għalhekk apparti l- offerti gew evalwati wkoll it-talbiet sottomessi dwar id-dritt tal-ewwel rifjut -- li kienu iktar minn waħda kif diġa' jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-appell numru 9/2022SG deċiż fid-19 ta' Mejju 2023;*

13. *ILLI kemm-il darba kien hemm iktar minn talba waħda għall-ewwel rifjut, l- Awtorita' ma timxix b'mod arbitrarju imma hemm il-liġi u l-policies tal- Awtorita' li appuntu jirregolaw il-proċedura tal-aġġudikazzjoni;*

14. *ILLI dwar it-tieni aggravju, meta l-appellenti jinvokaw l-artikolu 32 tal- Kap 573 li huwa Att dwar l-Artijiet tal-Gvern, dan jgħid hekk:*

> *32. Offerti għal trasferiment ta' art tal- Gvern jistgħu jkunu soggetti għal dritt magħruf bħala dritt tal-ewwel rifjut:*
>
> (a) *lic-censwalist jew lill-kerrej li jkun okkupa l-aħħar dik l-art;*
>
> (b) *lill-pussessur li għandu art li tmiss minn fuq, minn taħt jew biswit art tal- Gvern; jew*
>
> (c) *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.*

15. *ILLI Il-fatt li l-artikolu qed jinkudi l-kelma 'jistgħu', din il-kelma mhix marbuta mad-diskrezzjoni tal-Awtorita' imma mal-fatt li jista' jkun hemm dritt tal- ewwel rifjut u jista' ma jkunx hemm. Jekk jirriżulta li ikun hemm id-dritt għall-ewwel rifjut, il-liġi tindika min jista' jkollu dan id-dritt u wkoll f'liema ordni ta' preferenza.*

16. *ILLI għalhekk u bid-dovut rispett l-interpretazzjoni mogħtija mill-appellanti hija totalment skoretta u l-intenzjoni tal-legislatur hija ċara: jekk ikun hemm dritt tal-ewwel rifjut dan għandu jkun ibbażat fuq it-titoli indikati f-istess artikolu 32. Jiżdied jingħad li l-artikolu nnifsu u l-mod ta' kif inhuma indikati s-subartikoli huma cari dwar ir-ranking' jiġifieri hemm tlett istanzi indikati imma huma indikati b'ordni jiġifieri l-iktar dritt b'saħħtu huwa l-ewwel wieħed u l-inqas*

b'saħħtu huwa l-aħħar wieħed. Il-ligi hija cara dwar il- preferenza mogħtija li mhix arbitrarja jew diskrezzjonali.

17. *ILLI meta l-appellanti qed jikkontestaw id-dicitura tal-artikolu u jinvokaw il- massima ubi lex volit dixit, l-artikolu huwa carissimu u iva qed jagħti elenku ċar dwar liema dritt huwa l-iktar b'saħħtu u allura preferut;*

18. *ILLI f'dan il-każ appuntu d-dritt ingħata lil min issodisfa l-artikolu 32 bl-iktar titolu b'saħħtu u l-appellanti ingħataw ukoll ir-raġunijiet in ottemperanza wkoll ma' dak li pronunzja dan l-Onorabbli Tribunal fis-sentenza tad-19 ta' Mejju 2023;*

19. *ILLI din id-deċiżjoni hija wkoll ikkonfortata mill-policies tal-istess Awtorita' appellata kif ukoll anke diga' rriżulta waqt l-istadju ta' provi fir-rikors surriferit u deċiż.*

20. *ILLI jiżdied jingħad li dwar it-talba għall-ewwel rifjut ma hijiex applikazzjoni per se iżda hija talba li ssir flimkien ma' offerta u allura tali talba tiġi assorbita mal-offerta. It-talba għad-dritt tal-ewwel rifjut mhix l-offerta fiha nnifisha imma tiskatta meta jkun hemm iktar minn offerent wieħed u jkun hemm differenza fil-prezz mogħti b'dan li min ikollu dan id-dritt (u f'każ ta' iktar minn persuna waħda, dak li jkollu l-iktar dritt b'saħħtu wkont il-liġi) jigi nfurmat bl-għola offerta u jekk ikun lest li jgħolli l-offerta daqs l-għola waħda appuntu jigi aġġudikat l-offerta hu - jiġifieri jirbaħ l-offerta.*

21. *ILLI d-deċizzjoni li mbagħad tingħata mill-Awtorita' hija dik tal- aġġudikazzjoni finali li ġiet finalment ikkomunikata lil kull offerent permezz tal-ittra markata Dok F annessa mar-rikors tal-appell u sussegwentement permezz ta' ittra oħra datata 28 ta' Ġunju 2023 markata bħala dok H. F'dawn l- ittra l-appellanti ingħataw id-dettalji meħtieġa u gew ukoll infurmati li l-offerta ingħatat lill-offerent ieħor li kellu r-right of first refusal a tenur tal-artikolu 32 tal- Kap 573 u kif ukoll skont il-policy tal-Awtorita' u l-appellanti gew infurmati kwoll bid-dritt tal-appell ai termini tal-artikolu 57 tal-Kap 563. Illi għalhekk id- deċiżżjoni mogħtija hija legalment u formalment korretta u tissodisfa l-prinċipji kollha marbuta mal-ġustizzja naturali - issa jekk l-appellanti ma qablux mad- deċiżżjoni ma jfissirx li l-Awtorita' ħadet decizzjoni żbaljata, skoretta jew b'xi mod li tikser il-liġi u l-prinċipji appenna ċitati.*

22. *ILLI riferribilment għalt-tielet u r-raba' l-aggravju dwar jekk Michael Said kellux jingħata d-dritt tal-ewwel rifjut a bażi tal-inkwilinat jew le, diga ingħad fil-proċeduri fl-atti tar-rikors deċiż fid-19 ta' Mejju 2023 li dik hija deċiżżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet bbażata fuq l-liġi u l-policies tagħha. Il-policy in kwestjoni tgħid b'mod ċar li min kellu l-aħħar inkwilinat jieħu precedenza fuq ħaddieħor u mill-atti u mil-provi prodotti fl-appell deċiż fid-19 ta' Mejju 2023 il-fatt li Michael Said kien l-aħħar inkwilin li okkupa l-art irriżulta ampjament u allura u għalhekk jissodisfa l-kriterju biex ingħata d-dritt tal-ewwel rifjut;*

23. *ILLI l-irwol ta' dan it-Tribunal huwa ben definit mill-Liġi u bid-dovut rispett ħadd ma jista' jippretendi li l-istess Tribunal għandu jissostitwixxi jew b'xi mod jassumi rwol li ma għandux jew b'xi mod jieħu xi deciżżjoni li tmur lil hinn minn dak stabbilit mill-liġi - li għandu jara dan it-*

Tribunal huwa jekk l- Awtorita' koncernata agixxietx korrettament u b'rispett shih lejn il-ligi u trasparenza fl-amministrazzjoni.

24. ILLI kwantu għall-ħames aggravju, l-argument ta' l-akkomodazzjoni soċjali' huwa bir-rispett kollu barra minn loku. Hawnhekk mhux qed nitkellmu fuq xi skema taħt l-Awtorita' tad-Djar li hija dik l-Awtorita' kompetenti u responsabbli mill-akkomodazzjoni soċjali. Hawanhekk qed nitkellmu fuq art pubblika proprjeta' tal-Gvern ta' Malta li wara li saru d-debiti talbiet kif diġa' ingħad ħarget l-offerta skont il-Ligi u giet processata skont il-Ligi.

25. ILLI bid-dovut rispett huwa assurd li titqajjem il-ħtiega soċjali meta l-appellanti għandhom dar tagħhom imma riedu din l-art biex ikabruha! Din mhi ħtiega soċjali xejn u ma hemm xejn x'jorbot mar-raġunijiet ta' akkomodazzjoni soċjali;

26. ILLI lanqas il-liġi fl-artikolu 32 tal- Kap 573 li huwa Att dwar l-Artijiet tal- Gvern ma' tipprovdi dwar 'raġunijiet ta 'akkomodazzjoni soċjali' tanto meno allura jistgħu l-appellanti jinvokaw din 'raguni' bħala bażi biex jikkontestaw l- għoti tal-offerta lil min kellu d-dritt tal-ewwel rifjut.

27. ILLI il-pern ta' kollox huwa li l-appellanti qed jippretendu li għandhom jew kellhom aspettattiva legittima għax kienu huma li għamlu t-talba originarjament. Illi pero' din l-aspettattiv mhix legittima stante li kif diġa' ingħad hemm il-ligi, policies u proċessi li jirregolaw u li l-Awtorita' għandha l- obbligu li timxi magħhom.

Għaldaqstant u in vista tal-premess, l-Awtorita' appellata qed titlob lil dan l- Onorabbli Tribunal sabiex jiċħad l-appell u jikkonferma d-deċiżżjoni mogħtija mill- istess Awtorita'.

Bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni;

Ra l-atti kollha inkluż l-atti tal-kawża fl-istess ismijiet bin-numru 9/2022 SG u tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 40/2022 (li kienu allegati mal-proċess bin-numru 9/2022 SG).

Ra li r-rikors tħalla għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi l-konjuġi Curmi ħassew rwieħhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorita` kif kontenuta f'ittra datata 28 ta' Ġunju 2023 li permezz tagħha ġew mgħarrfa bis-segwenti, u ċioe`:

"Naghmel referenza ghall-offerta' minnkom maghmula ghall-ghotja b' cens perpetwu u revedibbli ta' sit tale quale f' Ta' Xaman, Triq l-20 ta' Lulju, Sannat, Ghawdex muri bl-ahmar fuq pjanta P.D. 2022_0288, skont Avviz Nru 99 tas-26 ta' Awissu 2022. L-offerta taghkom ta' tnax-il elf u mitejn u sebgha u tmenin ewro (EUR 12,287) fis-sena kienet l-ghola wahda mitfugha.

Sussegwentement ghar-rikors intavolat minnkom fit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva, liema rikors gie deciz fid-19 ta' Mejju 2023, il-kaz gie mressaq mill-gdid quddiem il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita'.

Ghaldaqstant, ghandi ninfurmakom li f' laqgha tal-Bord tal-Gvernaturi ta' din l-Awtorita' li saret nhar it-18 t' Ottubru 2022, gie deciz li t-talba taghkom ghad-dritt ta' l-ewwel rifjut tigi michuda u tali dritt jinghata lil offerent iehor skont artikolu 32 tal-kapitolu 573 tal-Ligijeit ta' Malta u dan skont l-istess kunizzjonijeit tal-offerta. Dan minhabba li t-talba taghkom tinkwadra fis-subartikolu 32(b) u li dan huwa subordinat ghas-sub-artikolu 32(a) tal-kapitolu 573, u dan ukoll skont il-policy tal-Awtorita'. L-offerent l-iehor accetta li jgholli l-offerta ghal tnax-il elf u mitejn u sebgha u tmenin ewro (EUR 12,287) fis-sena.

F' kaz li ghal xi raguni ma jersaqx biex jaghmel il-kuntratt, l-offerta teighu tigi rifjutata u dan it-tender jigi aggudikat lilkom."

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi l-konjuġi Curmi tefgħu offerta għall-għotja b' ċens perpetwu rivedibbli ta' sit tale quale f' Ta' Xaman, Triq l-20 ta' Lulju, Sannat, Għawdex, liema offerta kienet ta' €12,287 u liema offerta rriżultat li kienet l-ogħla waħda mitfugħa.

Irriżulta li l-art mertu ta' din l-offerta tiġi adġjaċenti għal proprjeta' ta' Margerita Curmi li fuqha hemm mibnija d-dar ta' residenza tagħha u tal-familja tagħha (vide Dok D anness mar-rikors promotur). In fatti, mis-site plan annessa bħala Dok C mar-rikors promotur jirriżulta li l-proprjeta' ta' Margerita Curmi għandha appoġġ estensiv ma' l-art mertu ta' din l-offerta. Fis-6 ta' April 2016 ir-rikorrenti xtraw il-fond bin-numru 93 u 95 fi Triq Paris, Ħaż-Żebbuġ.

Irriżulta li ġie deċiż li d-dritt ta' l-ewwel rifjut jingħata lil wieħed mill-offerenti skont il-kundizzjonijiet tal-offerta u ċioe' lil Michael u Mary Anne Said u dana stante li l-Awtorita' qieset li t-talba ta' dan l-offerent l-ieħor kienet tinkwadra taħt l-artikolu 32(a) tal-Kap 573 filwaqt li dik tal-konjuġi Curmi kienet tinkwadra taħt l-artikolu 32(b) tal-Kap 573 u fit-termini tal-Policies tal-Awtorita' ta' l-Artijiet (b' mod partikolari policy TN2) iċ-ċirkostanza li tinkwadra taħt l-artikolu 32(a) kellha tingħata preċedenza.

Issa l-artikolu 32 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta jistipula s-segwenti, u ċioe`:

"Offerti għal trasferiment ta' art tal-Gvern jistgħu jkunu soġġetti għal dritt magħruf bħala dritt tal-ewwel rifjut:

(a) liċ-ċenswalist jew lill-kerrej li jkun okkupa l-aħħar dik l-art;

(b) lill-pussessur li għandu art li tmiss minn fuq, minn taħt jew biswit art tal-Gvern; jew

(ċ) lill-pussessur li qabel l-offerta għat-trasferiment ikun ġie mċaqlaq jew mitlub li jiċċaqlaq minn art tal-Gvern u jkun għadu ma ngħatax post alternattiv."

Mill-banda l-oħra, il-Policy TN 2 li ġiet eżebita f' dawn l-atti bħala parti mid-dokumenti RP1 tistipola li:

"1. Ħlief għal sejħiet maħruġa taħt il-provvediment tal-A.L 369 tal-2017- Regolamenti tal-2017 dwar trasferiment ta' kirjiet kummerċjali tal-proprjeta' tal-Gvern bl-avvjament- talbiet għad-dritt tal-ewwel rifjut magħmula ma' sejħa għal trasferiment t'art tal-Gvern bl-offerti jiġu milqugħa mill-Awtorita' tal-Artijiet jekk il-persuna li qed titlob dan id-dritt tissodisfa wieħed mill-kriterji sussegwenti skont din l-ordni:

a. Ċenswalist li jkun jokkupa l-aħħar dik l-art soġġetta għas-sejħa;

b. Kerrej li jkun jokkupa l-aħħar dik l-art soġġetta għas-sejħa;

c. Pussessur li għandu art li tmiss minn fuq dik l-art soġġetta għas-sejħa;

d. Pussessur li għandu art li tmiss minn taħt dik l-art soġġetta għas-sejħa;

e. Pussessur li għandu art biswit dik l-art soġġetta għas-sejħa u

i. Li kellu hu stess l-eqdem dritt reali;
ii. Li l-avventi causa tiegħu kellu l-eqdem dritt reali;
iii. Li ċ-ċenswalist għandu titolu perpetwu;
iv. Li ċ-ċenswalist għad fadallu l-itwal ċens temporanju;
v. Li hu kerrej

Fil-każ ta' fejn hemm aktar minn offerent wieħed li għandu dritt ta' lewwel rifjut minħabba art biswit, preċendenza tingħata lil dak l-offerent li għandu l-eqreb art lejn dik soġġetta għas-sejħa.

f. 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;

g. Is-sid jew ċenswalista jew kerrej f'din l-ordni, tal-proprjeta' li tgawdi midritt ta' servitu fuq l-art soġġetta għas-sejħa;

h. Is-sid jew ċenswalist f'din l-ordni, tal-propjeta' li ser takkwista faċċata fuq triq uffiċjali;

i. Persuna li tkun intitolata li tkun ippreferuta taħt l-artikoli 1591, 1592, 1593 u 1594 tal-Kodiċi Ċivili sakemm din il-persuna ma tkunx irrinunzjat għal dan id-dritt.

2. L-jedd tal-pussessur irid ikun wieħed validu ai termini tal-Liġi. Talbiet għaddritt tal-ewwel rifjut minn persuna li tkun qed tokkupa art mingħajr titolu li tmiss minn fuq, minn taħt jew biswit jew qrib dik l-art soġġetta għas-sejħa ma jiġux milqugħa.

3. Fejn ikun hemm sitwazzjonijiet meta żewġ persuni jkollhom l-istess interess ekwiparat, id-dritt tal-ewwel rifjut jingħata lil min kien offra l-ogħla offerta.

4. Fejn l-Awtorita' tikkonkludi li bl-għoti tad-dritt tal-ewwel rifjut proprjeta' tkun se tiġi ċirkoskritta jew ikunu se jinħolqu sitwazzjonijiet avversi għallGvern, it-talba għad-dritt tal-ewwel rifjut għandha tiġi miċħuda.

5. Fil-każ fejn l-Awtorita' tkun ħarġet sejħa għall-offerti ta' bini li jkun soġġett għal kirja kummerċjali li tkun intemmet, id-dritt tal-ewwel rifjut tal-kerrej, jew l-avventi causa tiegħu, li jkun okkupa l-aħħar il-bini soġġett għas-sejħa mogħti mill-Artiklu 31 (g)(f) (iii) tal-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern (Kap573) għandu jieħu preċendenza fuq kull dritt tal-ewwel rifjut li jemani mill-Artikolu 32 tal-istess Att."

Illi mill-provi mressqa jirriżulta illi meta l-Awtorita` ġiet biex tiġġudika t-tender hija mxiet abbażi ta' Policy TN2. Jirriżulta mill-atti proċesswali odjerni u anke dawk allegati li skont din il-Policy TN2 hemm elenkati numru ta' ċirkostanzi li huma mniżżla b' mod kronoloġiku fis-sens li jekk offerent ikun jikkwalifika taħt paragrafu A, dan l-offerent ikollu d-dritt ta' l-ewwel rifjut fuq offerent ieħor li jikkwalifika taħt paragrafu B jew C.

Issa f' dan il-każ, fl-ewwel aggravvju mressaq, ġie argumentat li l-artikolu 32 tal-kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta ma jimponi l-ebda obbligu tassattiv biex jingħata dritt ta' l-ewwel rifjut. Dana għaliex l-artikolu 32 tal-kap 573 jsemmi l-kelma "jistgħu" u mhux il-kelma "għandhom". Għalhekk, skont ir-rikorrenti, l-Awtorita' ma kinitx obbligata li bil-fors tikkonċedi d-dritt tal-ewwel rifjut. Dan it-tribunal ma jqisx li dan l-aggravvju jimmerita li jiġi akkolt. Kif ben tajjeb eċċepit l-Awtorita' intimata fir-risposta u fit-trattazzjoni ta' dan il-każ, fl-istess applikazzjoni biex tiġi sottomessa offerta, hemm il-fakolta' lil-offerent jitlob id-dritt ta' l-ewwel rifjut. Għalhekk, fl-artikolu 32 tal-kap 573 tniżżlet il-kelma 'jistgħu' peress li meta jinħarġu l-offerti, l-Awtorita' a priori ma tistax tkun taf min jew jekk ser ikun hemm offerenti li jivvantaw id-dritt għall-ewwel rifjut. Per konsegwenza, il-leġislatur utilizża l-kelma 'jistgħu' fl-artikolu 32 tal-kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex ikopri istanzi fejn jista' jkun hemm talbiet għal dritt għall-ewwel rifjut u/jew istanzi fejn ma jkunx hemm talbiet għal dritt għall-ewwel rifjut.

Dwar imbagħad it-tieni aggravvju huwa fis-sens li l-artikolu 32 tal-Kap 573 ma tipprovdi l-ebda gradwazzjoni jew ordni ta' preċedenza li għandha tinżamm filwaqt li tali ordni ta' preċedenza toħroġ biss minn Policy TN2 liema policy mhijiex liġi u lanqas ma tammonta għal xi leġislazzjoni sussidjarja. L-aggravvju jkompli billi jissottolinja li tali Policy lanqas ma kienet annessa mal-lista tal-kundizzjonijiet tal-offerta u lanqas tifforma parti mill-proċess proprju tal-offerta. F' dan ir-rigward, dan it-Tribunal jagħmel referenza għal dak deċiż fir-rikors bin-numru 95/2021 deċiż fis-7 ta' Marzu 2022 minn dan it-tribunal hekk kif diversament ippresedut fl-ismijiet Peter Gauci u Ingrid Gauci Vs Awtorità ta' l-Artijiet ġie ribadit li:

"Illi mill-provi jirriżulta illi l-Kumpanija terza li ġiet aġġudikata t-tender akkwistat il-fond adjaċenti għas-sit in kwistjoni u li in parti għandu ambjenti taħt is-sit in kwistjoni. Min-naħa l-oħra r-rikorrenti għandhom il-fond matrimonjali tagħhom adjaċenti għas-siti in kwistjoni. Dan kollu hu raffigurat b'mod mill-iktar ċar f'Dokument 17 a fol. 40 tal-proċess.

Illi bl-ordni kif elenkata iktar 'il fuq jirriżulta illi skont il-Policy l-offerta kellha tiġi aġġudikata lill-Kumpanija terza, kif fil-fatt sar.

Illi kwindi jirriżulta li l-Awtorita` intimata imxiet ma' Policy stabbilita u li ilha hekk stabbilita mill-inqas mill-2019.

Illi kwindi dan it-Tribunal ma jarax li l-Awtorita` intimata setgħet fiċ-ċirkostanzi taġġudika t-tender b'xi mod ieħor. Madankollu dak li setgħet għamlet l-Awtorita` intimata hu li tagħmel pubblika l-ordni li timxi fuqha fir-rigward tad-dritt tal-ewwel rifjut. Dan għaliex il-policy tidħol fl-ispeċifiku iktar minn dak li jistipula artikolu 32 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk huwa awspikabbli li t-termini tal-Policy TN2 jiġu inklużi fil-formula tad-dritt tal-ewwel rifjut li tiġi sottomessa mal-offerta ħalli kull offerent potenzjali ikun jista' jagħmel il-kalkoli tiegħu b'mod xieraq....Ir-rikorrenti kellhom kull dritt ikunu jafu r-raġunijiet tar-rifjut ladarba dawn ittieħdu mhux biss fuq artikolu 32 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta iżda wkoll fuq policy li ma kinitx ippubblikata. Għaldaqstant in vista ta' dawn iċ-ċirkostanzi it-Tribunal iħoss li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jiġu merfugħa mill-partijiet rispettivi nonostante li l-appell mhux se jiġi milqugħ." (enfażi miżjud minn dan it-Tribunal)

Dan it-Tribunal huwa ta' l-istess fehma u jagħmel tiegħu l-bran appena ċitat bil-konsegwenza li sejjer jiċħad it-tieni aggravvju tar-rikorrenti.

Dwar it-tielet u r-raba' aggravvji dan it-tribunal iqis li permezz ta' dawn l-aggravvji, il-konjuġi Curmi qed jargumentaw li l-offerent Michael Said ma setax jingħata d-dritt ta' l-ewwel rifjut għaliex ma setax jitqies bħala nkwilin effettiv tar-raba' għar-raġuni li huwa kellu l-qbiela terminata minħabba abbandun tal-istess raba'. Intqal ukoll li Michael Said ma kienx għadu jokkupa l-art fil-mument li ħarġet is-sejħa għall-offerti stante li l-qbiela kienet terminata.

Dan it-Tribunal iqis li fl-*adjudication report* eżebit bħala parti minn Dok RP1, ġie ndikat li:

"*Bidders No. 4 Michael and Mary Anna Said are also requesting to be granted the ROFS because Mr Said was recognized as the tenant upon the demise of his father on 15/8/2003 with a letter of recognition dated 20th November 2007. In addittion it is to be noted that the agricultural lease was terminated as per termination letter which can be found in the physical file at red 44 and dated 25th February 2022 because the site on tender was left in a state of neglect for a number of years but according to 'Lands Authority Policies and procedures' , Policy TN2 1(b), 'Kerrej li jkun okkupa l-aħħar dik l-art soggetta għas-sejħa'. In this case it was an agricultural lease."*

It-Tribunal ħa konjizzjoni ta' Dok LA1 eżebita fl-atti allegati tal-proċess bin-numru 9/2022 SG fl-istess ismijiet, liema dokument huwa ittra mibgħuta minn l-awtorita' tal-

artijiet lil Michael Said li permezz tagħha b' referenza għal din l-art mertu tal-kwistjoni odjerna, intqal:

"....Permezz tal-prezenti ittra, l-Awotita' tal-Artijiet qieghda tinfurmak illi l-kirja agrikola gravanti fuq ir-raba' sucitata ....ser tkun qieghda tigi tterminata fi zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din l-ittra.

Dan stante li skont l-informazzjoni li ghandha l-Awtorita' ta' l-Artijiet jirrizulta li s-sit in kwistjoni jinsab fi stat ta' abbandun u l-art agrikola m' hijiex qed tigi kkultivata u dan ghal diversi numru ta' snin.

Ghalhekk tali terminazzjoni qieghda ssir abbazi tas-suespost u konsegwentement l-Awtorita' tal-Artijiet qeghda tinfurmak illi int mhux ser tibqa' rikonoxxut fuq il-proprjeta' surreferita."

Għaldaqstant mill-provi eżebiti jirriżulta li l-offerent Michael Said ma kienx għadu rikonoxxut bħala inkwilin ta' din l-art in kwistjoni mill-Awtorita' ta' l-Artijiet. L-artikolu 32 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmel referenza għal "*lill-kerrej li jkun okkupa l-aħħar dik l-art"*. Mill-banda l-oħra, il-Policy TN2 tagħmel referenza għal "*kerrej li jkun jokkupa l-ahhar dik l-art soggetta ghas-sejha*". Kif ġia' ġie sottolinjat iktar 'il fuq, il-policy TN2 tidħol aktar fl-ispeċifiku minn dak li jistipola l-artikolu 32 tal-Kap 573 tal-liġijiet ta' Malta. Il-Policy TN2 tagħmel referenza għal kerrej li jkun jokkupa l-aħħar dik l-art soġġetta għas-sejħa u mhux għall-kerrej li jkun okkupa l-aħħar dik l-art. Id-distinzjoni hija evidenti skont il-Policy TN2 il-kerrej għandu **jkun għadu qed jokkupa** dik l-art in kwistjoni fil-mument li toħroġ is-sejħa għall-offerti. Fil-każ odjern, l-offerent Michael Said ma għadux rikonoxxut mill-Awtorita' intimata bħala kerrej ta' din l-art in kwistjoni. Michael Said kien inkwilin li **kien jokkupa** din l-art iżda kienet l-istess Awtorita' li minħabba nuqqasijiet da parti tal-istess Michael Said, għażlet li ma tibqax tirrikonoxxih peress li dan ħalla s-sit in kwistjoni fi stat ta' abbandun u kif ukoll stante li l-art agrikola ma kinitx qed tiġi kkultivata għal diversi numru ta' snin. Dan it-Tribunal iqis li peress li Said ma baqax jiġi rikonoxxut bħala inkwilin mill-istess Awtorita' in vista ta' non-adempjenza ta' l-obbligi tiegħu qua inkwilin u peress li Said ma kienx għadu qed jokkupa dik l-art bħala inkwilin rikonoxxut mill-Awtorita' tal-Artijiet fil-mument li ħarġet is-sejħa għall-offerti, l-Awtorita` intimata ma mxietx mal- Policy TN2 stabbilita.

Per konsegwenza, dan it-Tribunal sejjer jiddeċiedi li għandu jilqa' t-tielet u r-raba' aggravvji mressqa mir-rikorrenti.

Stante li ser jilqa' t-tielet u r-raba' aggravvji, it-Tribunal mhuwiex ser jagħmel il-konsiderazzjonijiet tiegħu dwar il-ħames aggravvju mressaq.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jiċħad l-ewwel u t-tieni aggravvji tal-konjuġi Curmi iżda jilqa' t-tielet u r-raba' aggravvji tal-konjuġi Curmi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata sa fejn dawn huma kompatibbli

ma' dak hawn fuq deċiż bil-konsegwenza illi dan l-Onorabbli Tribunal qiegħed jħassar u jirrevoka fl-interita' tagħha d-deċiżjoni tal-Awtorita' ntimata datata 28 ta' Ġunju 2023 annessa bħala Dokument H mar-rikors promutur.

Spejjeż għandhom jiġu sopportati nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

(ft) Dr. Simone Grech
President tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

10.01.2024 – TRA2.2023 – Curmi Margerita et vs Awtorita' tal-Artijiet
5683