QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)
Ghawdex

Onorevoli Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A. Mag. Jur. (EUR. LAW.), LL.D.

Appell numru: 2/2023/1 JVC
Wara sentenza tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva
datata 10 ta' Jannar, 2024 fl-ismijiet:

Margerita u Brian Curmi

vs.

L-Awtorita' tal-Artijiet

Illum 18 ta' Ottubru, 2024

Il-Qorti

1. Illi dan huwa appell minn decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva datata 10 ta' Jannar, 2024 fejn gie deciz kif isegwi:

'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 qieghed 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.'

2. Illi s-sentenza appellata nghatat wara li r-rikorrenti appellati nterponew appell minn decizjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet fejn ippremettew, talbu u ressqu l-aggravji kif isegwi:

'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 ahjar fuq is-site plan annessa ma' din l-ittra. (Dokument C ma' dan ir-rikors). L-art tal-appellanta li fuqha hemm mibnija rresidenza 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) 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);

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 563 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 aggravvju tal-esponenti u ħassar id-deciżjoni tal-Awtorita tal-Artijiet mogħtija fit-tlieta (3) ta' Novembru 2022 għar-raġuni li l-Awtorita naqset li tagħti raġunijiet għalfejn kienet waslet għad-deciżjoni tagħha tat-tlieta (3) ta' Novembru 2022;

Illi b'deciżjoni 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 talpolicies 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' decizjoni datata tlieta (3) ta' Novembru 2022 l-Awtorita tal-Artijiet irrikonoxxiet li l-offerta tal-appellanti kienet l-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, l-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 lartikolu 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, precizament 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 jistgħu 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 tibbaza 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' precedenza 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' precedenza 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 fiz-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 Avviz Numru 99 tas-sitta u għoxrin (26) ta' Awissų 2022 lill-offerent ieħor u mhux lill-esponenti.'

3. Rat li l-Awtorita' intimata appellanti odjerna irrispondiet ghall-ewwel appell tar-rikorrenti llum appellati kif isegwi:

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

2. ILLI l-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 l-appellanti 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 lAwtorita' 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 l-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 ittalba 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 l-offerent għandu jagħmel talba' u din mhix applikazzjoni fiha nnifisha, imma jekk issir, tkun parti mill-applikazzjoni – li hija l-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 listadju 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 għattrasferiment 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 čar 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-deċiżżjoni 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 wkoll 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 għat-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 ĉar 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 diga' 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 talewwel 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'.'

4. Rat illi l-Awtorita' ntimata appellat mid-decizjoni tat-Tribunal permezz ta' rikors tal-appell datat 26 ta' Jannar, 2024 bl-aggravji jkunu elenkati kif isegwi:

'60. ILLI dan l-appell huwa limitatament ghal parti tas-sentenza fejn t-tribunal laqa' it-tielet u r-raba aggravju tal-appellati u senjatament:

'c. Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-offerent Michael Said li lilu inghata d-dritt tal-ewwel rifjut ma setax jitqies bhala inkwilin effettiv tar-raba' ghar-raguni li hu kellu l-qbiela terminata minhabba abbandun tal-istess raba'. Wiehed ma jistax jitqies li effettivament huwa inkwilin tar-raba' jekk huwa effettivament halla r-raba' fi stat ta' abbandun. Dan ifisser li bhala stat ta' fatt huwa ma kienx qieghed jahdem ir-raba' u ghalhekk fattalment ma setax jitqies li huwa inkwilin. Bid-decizjoni taghha li taghti d-dritt tal-ewwel rifjut lil Michael Said, l-Awtorita effettivament qieset lil Michael Said bhala inkwilin meta fuq bazi fattwali Said ma setax jitqies li kien l-inkwilin in vista li kien abbanduna r-raba', tant li l-istess Artorita itterminatlu d-drittijiet li hura seta' kellu fuq l-istess raba';

d. Fir-raba' lok u dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, l-Awtorita ibbazat id-decizjoni taghha fuq il-Policy TN2. L-istess policy TN 2 tistabilixxi li prijorita ghandha tinghata lil "kerrej li jkun jokkupa l-ahhar dik l-art soggett ghas-sejha". Din taghti x'tifhem li effettivament l-kerrej jehtieg li jkun ghadu qed jokkupa l-art fil-mument li tohrog is-sejha ghall-offerti.'

61. ILLI riferribbilment ghall-aggravji fuq citati milqughha mit-Tribunal, l-Awtorita appellanti hassitha aggravata u l-aggravji huma cari u manifesti u jikkonsistu filli:

- Interpretazzioni u applikazzjoni mhux korretta tal-Ligi u policies
- L-irwol u kompitu tat-Tribunal skont il-Ligi;

62. ILLI kwantu ghall-ewwel aggravju tal-Awtorita Appellanti huwa opportun li jigi stabbilit principju ewlieni u kardinali.

63. ILLI l-Awtorita' timxi skrupoluzament mal-Ligi u topera fl-ambitu tal-Ligi f'kull kwestjoni li jkollha quddiemha. Imbaghad jezistu policies interni li huma intizi biex jghinu u assistu lill-Awtorita u l-impjegati taghha sabiex jespletaw l-inkarigu taghhom skont il-Ligi u fl-ispirtu tal-Ligi;

64. ILLI fil-kaz odiern ghandna ligi li tirregola u policy li tghin u possibilment tiggwida. Hija dejjem l-ewwel wahda li ghandha rwol primarju bit-tieni wahda li jkollha rwol sekondarju u ta assistenza u f' dan il-kaz jidher li dan il-principju kardinali u ewlieni ma giex rispettat - anzi gie invertit.

65. ILLI skont l-artikolu 32 tal-Kap 573 li huwa Att dwar l-Artijiet tal-Gvern, dan jghid hekk:

'32. Offerti ghal trasferiment ta' art tal-Gvern jistghu jkunu soggetti ghal dritt maghruf bhala dritt tal-ewwel rifjut:

a. lic-censwalist jew lill-kerrej li jkun okkupa l-ahhar dik l-art;
b. lill-pussessur li ghandu art li tmiss minn fuq, minn
taht jew biswit art tal- Gvern; jew
c. lill-pussessur li qabel l-offerta ghat-trasferiment ikun
gie mcaqlaq jew mitlub li jiccaqlaq minn art tal-Gvern u jkun ghadu ma nghatax post alternattiv.

66. ILLI allura bhala punt tat-tluq l-artikolu 32 a qed jistabilixxi li l-kerrej li jkun okkupa l-ahhar l-art mertu tat-talba ghandu dritt tal-ewwel rifjut. Il-ligi hija cara u cioe' li jkollu d-dritt tal-ewwel rifjut minn ikun OKKUPA L-AHHAR l-art. Mhemm ebda dubju li l-ahhar li kienu jokkupaw l-art kienu l-offerenti li gew

akkordati d-dritt tal-ewwel rifjut u li allura rebhu l-offerta. Bhala punt ta' informazzjoni biex tinhareg offerta fuq art bilfors li fil-mument tal-hrug tas-sejha trid tkun vakanti u din hija r-raguni ghaliex il-legislatur qed juzal-kelma OKKUPA L-AHHAR;. Fil-kaz ta' Michael Said dan assolutament ma kienx il- kaz ghar-raguni li Said ma kienx ghadu ged jokkupa l-art fil-mument li harget is-sejha ghall-offerti ghar-raguni li kellu l-qbiela terminata;

67. ILLI fil-kaz odjern ghandek ukoll il-konjugi Curmi li wkoll talbu d-dritt tal-ewwel rifjut u dan abazi ta' l-istess artikolu 32 imma paragrafu b ghaliex ghandhom proprjeta' li tmiss mal-proprjeta mertu tal-offerta;

68. ILLI skont l-appellati odjerni l-artikolu 32 ma jindikax sekwenza jew ordni ta' preferenza bejn it-tlett kriterji - dan l-argument gie rigettat mill-Awtorita appellanti odjerna u dan ghaliex huwa ovvju li l-legislatur ma ghamilx din il-konnessjoni li l-applikant ikollu mal-proprjeta'. Huwa ovvju li min kien jokkupa l-art ghandu relazzjoni iktar diretta u b'sahhitha minn min ghandu proprieta li tmiss maghha - li ma ghandu ebda relazzjoni diretta izda ghax il-proprjetajiet immissu ma xulxin;

69. ILLI dan huwa l-punt ewlieni li t-Tribunal kellu jqis ghaliex hija l-Ligi l-mamma u l-gherq ta' kollox iktar u iktar fl-ambiti, proceduri u fora legali u/jew kwazi legali jew gudizzjarji

70. ILLI mbaghad kif diga inghad hemm il-policies interni li huma intizi biex jiggiwdiaw lill-ufficjali tal-Awtorita fl-espletazzioni tal-inkarigi rispettivi taghhom li ma humiex ta' natura purament legali imma amministrattivi u procedurali skont l-applikazzjoni li tkun saret;

71. ILLI fil-kaz odjern il-policy li giet invokata u applikata min-nies teknici hija TN 2 li giet ezebita u tghid hekk;

"1 .....- talbiet ghad dritt tal-ewwel rifjut maghmula ma' sejha ghal trasferiment t'art tal-Gvern bl-offerti jigu milqugha mill-Awtorita' tal-Artijiet jekk il-persuna li qed titlob dan id-dritt **<u>tissodisfa wiehed mill-kriterji sussegwenti skont din l-ordni:</u>**

a. Censwalist li jkun jokkupa l-ahhar dik l-art soggetta ghas-sejha;
b. Kerrej li jkun jokkupa l-ahhar dik l-art soggetta ghas-sejha;
c. Pussessur li ghandu art li miss minn fuq dik l-art soggetta ghas-sejha;

d. Pussessur li ghandu art li miss minn taht dik l-art soggetta ghas-sejha;
e. Pussessur li ghandu art biswit dik l-art soggetta ghas-sejha u

72. ILLI l-Policy TN2 allura qed toffri sekwenza fejn l-kerrej li kellu l-ahhar titolu jkollu dritt ta preferenza fuq ohrajn.

73. ILLI jidher li t-Tribunal kkonstata kunflitt jew diskrepanza fid-dicitatura tal-Ligi u tal-policy ghaliex filwaqt li l-Ligi tghid li 1-applikant preferut ikun dak li l-ahhar ikun okkupa l-art, id-dicitura tal-policy tghid li l-applikant preferut ikun dak li l-ahhar ikun jokkupa l-art u li allura skont l-interpretazzjoni tat-Tribunal l-applikant preferut irid ikun ghadu jokkupa l-art meta appuntu jinghata d-dritt ta preferenza. U allura skont it-Tribunal kemm-il darba l-kirja tal-applikanti Said kienet giet terminata gew eskluzi mid-dicitura tal-policy ghaliex ghalkemm kienu jokkupaw l-art, ma kienx ghadhom jokkupawha meta inghataw l-offerta. Illi hawnhekk qed terga' ssir riferenza ghall-fatt li l-Awtorita tal-Artijiet ma tistax tohrog sejha pubblika ghall-offerti dwar proprieta li jkollha kirja jew titolu iehor ghaddej fuqha jew marbut maghha;

74. ILLI dan l-argument tat-Tribunal, bid-dovut rispett, huwa totalment fallaci. It-Tribanal ma seta qatt jissostitwixxi interpretazzjoni u applikazzioni ta ligi b'policy - hija l-Ligi li tiddetermina u tistabilixxi u l-ligi tghid b'mod car u katergoriku li min ikun okkupa l-ahhar l-art ghandu dritt ta' ghall-ewwel rifjut - l-applikanti Said bla dubju ta' xejn jikkwalifikaw taht dan il-kriterju u ebda policy ma tista tikkontradici jew tissostitwixxi d-dicitura ta' Ligi. Ma hemmx paragun bejn is-sahha ta wahda u ta' l-ohra - l-ligi hija suprema u ghandha tipprevali u l-policy qieghda hemm biex tghin u tassisti u f'dan il-kaz biex tghin u tassisti lill-ufficjali li ma humiex legali biex jipprocessaw talbiet - speci ta guidebook;

75. ILLI l-policy kull ma taghmel hija li tiffacilita l-ezercizzju u f'dan il-kaz iffacilitat billi spjegat il-Ligi in partikolari dwar is-sekwenza. Ghas-sahha ta' l-argument allura jekk ghat-Tribunal il-kelma tal-policy hija daqshekk b'sahhihta ma ghandu jkun hemm ebda problema li tigi accettata s-sekwenza spjegattiva li hemm fil-policy dwar min ghandu l-iktar dritt b'sahhtu kif del resto jistabilixxi l-artikolu 32 - fil-fatt is-sekwenza hija l-istess. Imma ma tista' qatt tissustissi istanza fejn il-kelma tal-policy tgheleb jew tirbah jew tipprevali fuq il-kelma tal-Ligi.

76. ILLI riferibbilment ghat-tieni aggravju, f'dan il-kaz partikolari t-Tribunal oltrepassa l-irwol tieghu billi ttenta jaghti interpretazzjoni ta' dokument inter li mbaghad wassal ghall-ezitu tal-appell ta' revizzjoni amministrattiva u llum huwa mertu ta' appell quddiem Qorti ta' kompetenza iktar elevata;

77. ILLI l-irwol tat-Tribunal huwa ben definit bil-ligi u kif gie ripetutament ritenut u stabbilit irid jimxi mal-ligi li tirregolah u cioe il-Kap 490. Din hija ligi b'sahhitha li qed taghti rimedju lic-cittadin li jhossu aggravat minn decizzjoni ta' awtorita pubblika ghaliex il-process amminstrattiv ma sarx korrettement jew seta' b'xi mod kien inigust jew dubjuz. Izda' ghalhekk strument legali b'sahhtu, il-Kap 490 ma' jaghti ebda sahha jew poter lit-Tribunal biex jissostitwixxu ruhu ghall-awtorita' pubblika izda biss u limitatament biex jigi stabbilit jekk l-amministazzjoni tal-kaz, kien x'kien, saritx sewwa u skont il- principji ta' amministrazzjoni tajba;

78. ILLI fil-kaz odjern, it-tribunal mar lill'hinn minn dan l-irwol ghaliex dahal fi kwestjonijiet ta' interpretazzjoni tal-ligi u tal-policies u eventwalment iddecieda liema minnhom ghandha tirbah fuq l-ohra u skont din l-interpretazzjoni ddecida li jilqa' l-ilment tal-appellanti a detriment ta' tersi persuni li ghalkemm parti mill-process ta' aggudikazzjoni ma' humies parti mill-proceduri odjerni – u li teknikament ma jistghux ikunu parti fihom – u dan fih iffirsu johloq pregudizzju u ingustizzja fil-konfront tal-offerenti li appuntu rebhu offerta.'

Konsegwenti ghal dawn l-aggravji l-Awtorita' appellata talbet li din il-Qorti tilqa' l-appell u tirrevoka u tannulla d-decizjoni moghtija mit-Tribunal in kwantu ghat-tielet u raba' aggravji imressqa quddiem it-Tribunal mil-konjugi Curmi.

5. Illi permezz tar-risposta taghhom ir-rikorrenti appellati fl-ewwel lok isostnu li t-Tribunal kellu kull jedd fil-ligi li jasal ghad-decizjoni li wasal ghaliha w'ghalhekk jitolbu li din il-Qorti tichad l-appell tal-Awtorita' appellanti. Jeccepixxu li t-talba kif kontenuta fl-istess appell ma tistax legalment twassal lil din il-Qorti sabiex tilqa' l-appell stante li skonthom giet imposta b'mod skorrett. Fil-mertu jsostnu li huwa kontradittorju kif l-Awtorita' appellanti l-ewwel tipretendi li l-'policy' taghha ghandha tiprevali fuq il-ligi ghal dik li hija gradwazzjoni ta'

min ghandu jigi aggudikat l-ewwel dritt ta' preferenza izda dwar l-interpretazzjoni tal-kliem 'jokkupa' jew 'okkupa' ddawwar l-argument u ssotni li l-ligi ghandha tipprevali. Fuq kollox izidu li d-decizjoni tal-Awtorita' kienet ibbazata fuq 'policy' li ma kinitx parti mis-sejha originali. Jergghu jqajjmu l-argumenti mqajjma quddiem it-Tribunal li izda gew michuda u mhux appellati dwar li l-ligi skont huma ma tipprovdi l-ebda gradwazzjoni bejn dritt u iehor tal-ewwel rifjut u li hija l-Awtorita' li ghandha tiddeciedi min ghandu l-ahjar raguni biex jinghata tali dritt. Dwar dan l-ahhar argument din il-Qorti mihiex ser tidhol f'analizi tal-istess stante li din il-parti tad-decizjoni tat-Tribunal ma gietx appellata. Finalment l-appellati jsostnu li mhux minnu li l-proceduri odjerni jikkonsistu fi pregudizzju ghat-terzi li lilhom giet aggudikata l-art ghaliex m'humiex parti fil-proceduri u dan ghaliex effettivament f'kaz li jkun hemm decizjoni diversa mill-Awtorita' dawn it-terzi wkoll ikollhom id-dritt ta' appell skont il-Ligi quddiem it-Tribunal.

6. Semghet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet fis-seduta tal-21 ta' Gunju, 2024 u konsegwentement l-appell gie differit ghad-decizjoni ghallum.

7. Rat l-atti kollha tat-Tribunal, tal-appell odjern u tar-rikors numru 9/2023.

Konsiderazzjonijiet

8. Illi din il-Qorti rat li t-Tribunal wasal ghal dik il-parti mid-decizjoni appellata wara li ghamel l-analizi tal-provi u wasal ghall-konkluzjonijiet tieghu kif isegwi:

'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-ahhar dik l-art soggetta ghas-sejha'. 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-Awtorita' 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 filmument 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' lobbligi 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 ttieni 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.'

9. Illi din il-Qorti tal-Appell rat li skont l-Awtorita' appellanti t-Tribunal ma setax jistrieh fuq il-'policy' TN 2 biex jaghti interpretazzjoni diversa lill-artikolu 32 tal-Kap. 573. Din il-Qorti rat li huwa minnu li l-artikolu 32 u l-'policy' TN 2 juzaw kliem kemmxejn divers b'dana li l-artikolu 32 jaqra 'kien jokkupa' u l-policy TN 2 taqra 'jkun ghadu qed jokkupa'. Din il-Qorti izda rat li din ma kinitx l-unika konsiderazzjoni tat-Tribunal b'dan illi rat li t-Tribunal dahal f'analizi tal-provi dwar il-fatt li Michael Said ma kienx jokkkupa l-art fil-mument li harget is-sejha ghal ragunijiet unikament imputabbli lilu u cioe' ghaliex abbanduna l-art agrikola in kwistjoni u l-Awtorita' ezercitat il-poteri taghha billi tterminat il-kirja permezz ta' ittra datata 25 ta' Frar, 2022. Din il-Qorti rat li s-sejha ghall-art in kwistjoni harget f'Awwissu tal-istess sena 2022. Jirrizulta ghalhekk li kwalunkwe okkupazzjoni legali li seta' kellu Michael Said giet terminata xhur qabel harget is-sejha mill-istess Awtorita. L-artikolu 32 tal-Kap. 573 jaghti d-dritt tal-ewwel rifjut lil min 'kien jokkupa' l-art. Certament dan l-artikolu bl-ebda mod ma jista' jigi nterpretat li jaghti d-dritt tal-ewwel rifjut lill-persuna jew persuni li l-kirja taghhom fuq l-istess art tkun giet terminata ghal ragunijiet mputabbli lilhom stess. Kieku jkun hekk ifisser li min jagixxi kontra l-ligi jigi kkumpensat bl-istess ligi li tkun itterminatlu l-kirja fuq nuqqasijiet tieghu. Din il-Qorti tal-Appell allura tqis li *se mai* allura mihiex kwistjoni li t-Tribunal ta interpretazzjoni diversa lill-artikolu 32 minn dik tal-Policy TN 2 izda l-Policy TN 2 tikjarifika biss din l-unika interpretazzjoni gusta tal-artikolu 32 b'dana li huwa car li dak li lilu tkun giet itterminata l-kirja mill-istess Awtorita' rizultat ta' nuqqasijiet tieghu m'ghandux jinghata

d-dritt tal-ewwel rifjut ghaliex ma ghandux jitqies li jikwalifika taht l-artikolu 32. Jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti li l-Awtorita' appellata mihiex gustifikata fl-aggravju taghha dwar dan u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

10. Illi l-aggravju l-iehor imqajjem mill-Awtorita' appellanti huwa dwar il-fatt li t-terzi li lilhom giet aggudikata l-art m'humiex parti f'dawn il-proceduri w'allura b'xi mod targumenta li d-decizjoni tat-Tribunal mihiex gusta. Illi dwar dan il-Qorti rat li fl-atti tad-decizjoni precedenti bin-numu 9/2022 Michael u Marianne Said kienu sahansitra talbu li jintervjenu izda din it-Talba giet michuda mit-Tribunal ghar-ragunijiet kif esposti fid-digriet datat 9 ta' Marzu, 2023. Ma jirrizultax li din l-istess talba saret fl-atti odjerni. Fl-ewwel lok din il-Qorti ma tarax x'interess gudiriku jista' jkollha l-Awtorita' appellanti sabiex tqajjem tali aggravju hi stess. Fit-tieni lok din il-Qorti taqbel mar-risposta tal-appellati dwar dan l-aggravju u cioe' li l-konjugi Said fil-mument li d-decizjoni tal-Awtorita' tigi mhassra jergghu jigu fl-istess pozizzjoni li kienu qabel u cioe' suggetti ghad-decizjoni tal-Awtorita' dwar lil min ghandha tigi aggudikata l-art. Ghalhekk id-drittijiet taghhom mhux ser jigu pregudikati stante li la darba l-Awtorita' tiehu d-decizjoni taghha, jekk ikun il-kaz, huma jkollhom ukoll id-dritt ta' appell quddiem it-Tribunal u konsegwentement quddiem din il-Qorti tal-Appell jekk ikun il-kaz. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad ukoll dan l-aggravju. Ghalhekk hija l-ligi stess li tipprovdi drittijiet u protezzjoni adegwata lit-terzi fil-kuntest tal-kaz odjern.

11. Illi in vista' tas-suespost, stante li din il-Qorti ma tqisx li l-Awtorita' appellanti qajmet aggravji gustifikati sabiex tigi mhassra jew varjata, anki jekk in parte, d-decizjoni tat-Tribunal, ser tghaddi sabiex tichad l-appell tal-Awtorita' appellanti u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal

ta' Revizjoni Amministrattiva datata 10 ta' Jannar, 2024 appellata fl-ismijiet Margerita Curmi u Brian Curmi vs. Awtorita' tal-Artijiet bin-numru 2/2023.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta w'tiddeciedi l-appell odjern billi tilqa' r-risposta tar-rikorrenti appellati sakemm din hija kompatibbli ma dak hawn deciz u tghaddi sabiex tichad l-aggravji kollha u l-appell tal-intimata appellanti.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita' appellanti.

Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri

Deputat