MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

Illum 25 ta' Novembru 2024

Rikors Numru 39/2024

Joseph Spiteri Duca

Vs

Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Joseph Spiteri Duca** ippreżentat fil-21 ta' Mejju 2024, li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:-

Illi l-Awtorità intimata ħarġet tender għall-għoti b'ċens perpetwu tal-fond 318/319, Triq Manwel Dimech, Sliema.

Illi l-avviż relattiv ġie pubblikat fil-ħarġa tal-Gazzetta tal-Gvern tat-30 ta' Awissu 2022 (Dok. 'A') u kien jaqra' testwalment hekk:

"Għotja b'ċens perpetwu rivedibbli ta' fond tale quale f'Nru. 318 u Nru. 319, Triq Manuel Dimech, Tas-Sliema, kif muri bl-aħmar u bid-dettall fuq il-pjanta P.D.2021_0423. Min jirbaħ l-offerta għandu ċans sabiex jifdi dan iċ-ċens matul l-ewwel ħmistax-il (15) sena wara reviżjoni skont ir-rata tal-inflazzjoni kif hemm spjegat bid-dettall fuq il-kundizzjonijiet taċ-ċens. L-offerti għandhom ikunu akkumpanjati b'bid-bond għall-ammont ta' €45,297 kif stipulat fil-kundizzjonijiet tal-offerta. Offerti anqas mill-ammont ta' ħmistax-il elf u mija u disgħa u disgħin ewro (€15,199) fis-sena ma jiġux ikkunsidrati. Din l-offerta tista' tkun suġġetta għal dritt magħruf bħala dritt tal-ewwel rifjut skont artikolu Nru. 32 tal-Kapitolu Nru. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Irid isir ħlas ta' €50 għad-dokumenti tal-offerta."

Illi l-esponenti issottometta offerta għall-ħlas ta' ċens annwu u perpetwu fl-ammont ta' €17,022, liema offerta kienet l-aħjar waħda minn fost it-tliet offerti sottomessi (Dok. 'B').

Illi l-esponenti kien oriġinarjament irċieva ittra datata 14 ta' Frar 2023 (Dok. 'Ċ') li permezz tagħha ġie informat li f'laqgħa tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità intimata li saret fil-31 ta' Jannar 2023, "ġie deċiż li jingħata d-dritt tal-ewwel rifjut (right of first refusal) lill-offerent ieħor, skont l-istess kondizzjonijiet tal-offerti."

Illi l-esponenti kien ikkontesta din id-deċiżjoni permezz ta' rikors opportun quddiem dan l-Onorabbli Tribunal (Rikors Numru 33/2023).

Illi permezz ta' sentenza fl-ismijiet Joseph Spiteri Duca v. L-Awtorità tal-Artijiet (Rikors Numru 33/2023 LM) deċiża fit-13 ta' Marzu 2024 iddeċidiet bil-mod segwenti:-

"Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar dan l-appell billi tilqgħu, tiddikjara li d-deċiżjoni tal-appellata Awtorità tal-Artijiet tal-14 ta' Frar, 2023 hija nulla, u ***tordna lill-istess Awtorità tieħu deċiżjoni mill-ġdid li tkun motivata u li għandha tiġi kkomunikata lir-rikorrent bil-motivazzjonijiet relattivi****.*

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom ikunu a karigu tal-appellata." (enfażi u sottolinear miżjuda)

Illi permezz ta' ittra datata 26 ta' April 2024 (Dok. 'D') l-esponenti ġie mgħarraf li "d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità dwar l-għoti ta' dritt tal-ewwel rifjut lil terz hi bażata fuq l-Artikolu 32(b) tal-Kap. 573, illi jirrikonoxxi li l-istess dritt jista' jingħata lill-possessur li għandu art li tmiss minn fuq, minn taħt jew biswit art tal-Gvern.

Dan huwa l-każ hawnhekk in rigward tal-fondi 315, 316, 317, 320 u 321 fi Triq Manwel Dimech, Sliema li huma kontigwi għall-fond mertu tas-sejħa u posseduti minn terzi."

Illi l-esponenti ħass ruħu aggravat b'dak deċiż mill-Awtorità tal-Artijiet hekk kif komunikat permezz tal-preċitata ittra datata 26 ta' April 2024 u qiegħed jinterponi din l-oġġezzjoni mill-istess deċiżjoni.

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

1. *Illi l-Awtorità intimata ġiet ordnata sabiex tieħu deċiżjoni mill-ġdid li tkun motivata. Minn qari tal-ittra datata 26 ta' April 2024 jidher illi l-Awtorità intimata ma ħaditx deċiżjoni mill-ġdid iżda sempliċement indikat taħt liema Artikolu tal-Kap. 573 kienet oriġinarjament akkordat id-dritt tal-ewwel rifjut lit-terz offerent. B'dan il-mod l-Awtorità intimata injorat dak deċiż*

bis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell datata 13 ta' Marzu 2024 u għadha ma ottemperatx ruħha mas-sentenza preċitata.

2. *Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, il-kontenut tal-ittra datata 26 ta' April 2024 ma jikkostitwix motivazzjoni siewja ai termini tal-liġi għaliex l-istess kontenut ma jagħtix tagħrif suffiċjenti lill-esponenti sabiex ikun jista' jikkontesta d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet fil-mertu. Ma kienx suffiċjenti għall-Awtorità li tindika taħt liema dispost tal-Kap. 573 ingħata d-dritt tal-ewwel rifjut u ma kienx suffiċjenti għall-Awtorità li tindika liema fondi huma adjaċenti għall-fond mertu tas-sejħa għall-offerti de quo. B'daqshekk biss, l-esponenti ma tpoġġiex f'qagħda li jivvaluta l-korrettezza o meno tad-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet. Sabiex l-esponenti ikun jista' jagħmel tali valutazzjoni, l-Awtorità kienet obbligata li tindika* ***lil min*** *ingħata d-dritt tal-ewwel rifjut u kellha tindika* ***min hu*** *l-proprjetarju tal-fondi adjaċenti ossia jekk huwiex l-istess bniedem jew entità. Barra minn hekk, l-Awtorità kienet tenuta tindika għab-bażi ta' liema* ***provi*** *waslet għall-konklużjoni minnha raġġunti. Mingħajr tali informazzjoni, l-esponenti jaf biss li l-Awtorità irrikorriet għall-Artikolu 32(b) tal-Kap. 573, iżda xejn iktar. Billi d-deċiżjonijiet amministrattivi għandhom ikunu ben motivati, id-deċiżjoni attakkata hija irrita w nulla in kwantu m'hijiex ben motivata.*

3. *Illi l-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet kien tenut,* ***qabel ma jieħu deċiżjoni****, jagħti opportunità lill-esponenti ai termini tal-Artikolu 12(9) tal-Kap. 563 jattendi għall-laqgħa tal-istess Bord, jieħu sehem fid-diskussjoni u jinstema' mill-istess Bord. Dan in-nuqqas jirrendi d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità kompletament irrita w nulla.*

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex, prevja li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti opportuni:

1. *Jiddikjara li d-deċiżjoni attakkata, hekk kif komunikata permezz tal-ittra datata 26 ta' April 2024 (Dok. 'D'), hija irrita, nulla u illegali.*

2. *Konsegwentement iħassar l-imsemmija deċiżjoni tal-Awtorità intimata u/jew jagħti kull rimedju ulterjuri opportun sabiex id-drittijiet tal-esponenti jiġu tutelati.*

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fit-30 ta' Mejju 2024, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-rikors t'appell ta' Joseph Spiteri Duca detentur tal-karta tal-identità bin-numru 142586M, reġistrat fil-Qrati tal-Ġustizzja (Malta) nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Mejju tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024).*

2. *Illi l-appell magħmul mis-Sur Spiteri Duca huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi muri f'din ir-risposta tal-Awtorità appellata u ukoll bil-provi imressqa fil-mori tal-kawża.*

3. *Illi wara d-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell tat-tlettax (13) ta' Marzu tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024), l-Awtorità tal-Artijiet hekk kif ordnata, reġgħet evalwat il-każ in kwistjoni u ħarġet deċiżjoni ġdida b'ittra mibgħuta lill-appellant datata is-sitta u għoxrin (26) t'April tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024).*

4. *Illi l-applikant ħassu aggravat minn din id-deċiżjoni ukoll, u reġa' interpona appell.*

5. *Illi b'referenza għal-ewwel (1) agravju, ma hux minnu illi l-Awtorità tal-Artijiet ma ħaditx deċiżjoni mill-ġdid kif jgħid l-appellant u indikat biss taħt liema Artikolu tal-Kapitolu 573 kienet oriġinarjament akkordat id-dritt tal-ewwel rifjut lit-terz offrent.*

6. *Illi għalhekk lanqas ma kien minnu illi l-Awtorità tal-Artijiet ma ottemportax ruħha mas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell tat-tlettax (13) ta' Marzu tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024).*

7. *Illi l-fatt illi l-Awtorità appellata ħadet deċiżjoni li kienet tikombaċa mad-deċiżjoni li kienet ħadet fl-erbatax (14) ta' Frar tas-sena elfejn tlieta u għoxrin (2023), ma jfissirx illi l-Awtorità tal-Artijiet naqset milli tevalwa l-każ odjern għal darb'oħra, imma jfisser illi wara li qieset il-każ odjern, hija reġgħet wasslet għall-istess konklużjoni.*

8. *Illi b'referenza għat-tieni (2) agravju, l-appellant jgħid illi l-ittra datata is-sitta u għoxrin (26) t'April tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024), ma tikkostitwixxix motivazzjoni siewja ai termini tal-Liġi u dan għaliex l-istess kontenut ma jagħtix tagħrif suffiċjenti sabiex l-appellant ikun jista' jikkontesta d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet fil-mertu.*

9. *Ili dan li jghid l-appellant fit- tieni (2) agravju tiegħu ma jissustixxix għaliex l-ittra mibgħuta lill-appellant datata is-sitta u għoxrin (26) t'April tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024), tinkludi d-dettalji kollha neċessarji, hekk kif bil-liġi rikjest.*

10. *Illi meta wieħed jirreferi għal din l-ittra, li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "**DOK A**", dan l-Onorabbli Tribunal jista' jara illi d-deċiżjoni mhux talli kienet motivata talli, fiha ssemmi l-artikoli tal-liġi fuq liema tali deċiżjoni kienet ibbażata, u fuq kollox issemmi l-propjetajiet illi huma kontigwi għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.*

11. *Illi l-appellant ikompli jgħid illi ma kienx suffiċjenti li l-Awtorità tal-Artijiet tindika l-artikoli tal-liġi fuq liema l-Awtorità tal-Artijiet kienet ħadet id-deċiżjoni tagħha li tagħti d-dritt tal-ewwel rifjut, u lanqas ma kien suffiċjenti li tindika liema fondi huma adjaċenti għall-fond mertu in kwistjoni.*

12. *Illi bir-rispett dovut, l-Awtorità tal-Artijiet qatt ma setgħet tagħmel dak li qed jipproponi l-appellant fit-tieni (2) agravju tiegħu u ċioe illi l-Awtorità tal-Artijiet kellha tindika l-ismijiet u d-dettalji ta' lil min ingħata d-dritt tal-ewwel rifjut u għalhekk hekk kif indikat lil min tat id-dritt tal-ewwel rifjut fl-ittra tagħha, kien suffiċjenti.*

13. *Illi dan qed jingħad għaliex dak li qed jipproponi l-appellant imur kontra d-dettami tal-Att Dwar Il-Libertà Tal-Informazzjoni, Kapitlu 496 tal-Liġijiet ta' Malta, Artiklu 5(3)(a) u l-Att Dwar Il-Protezzjoni U L-Privatezza Tad-Data, Kapitlu 586 tal-Liġijiet ta' Malta, Artiklu 4.*

14. *Illi b'kontinwazjoni għar-referenza tat-tieni (2) agravju, u ċioe għal-fatt illi l-Awtorità tal-Artijiet kellha tindika fuq liema bażi l-Awtorità tal-Artijiet ħadet id-deċiżjoni tagħha, dan l-agravju ukoll ma jissustixxix u dan minħabba l-fatt illi l-appellant stess jgħid illi l-Awtorità tal-Artijiet ibbażat d-deċiżjoni tagħha a bażi tal-Artikolu 32(b) tal-Kapitolu 573.*

15. *Illi għalhekk l-appellant waqt illi jgħid illi "kienet tenuta tindika ..", huwa stess fl-istess paragrafu tat-tieni (2) agravju, jagħti t-tweġiba għal dan l-agravju, billi jikowta il-Kapitolu 573 li a bażi tagħha ttieħdet id-deċiżjoni, u jgħid li madankollu dan, dak li għamlet l- Awtorità tal-Artijiet ma kienx suffiċjenti.*

16. *Illi dan apparti d-dettalji l-oħra li l-Awtorità tal-Artijiet tat lill-appellant meta ħadet id-deċiżjoni tagħha.*

17. *Illi b'refernenza għat-tielet (3) agravju primarjament Artikolu 12(8) tal-Kapitolu 563, jaqra illi: (enfasi tal-Awtorità appellata)*
"(8) Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet ta' qabel ta' dan l-artikolu, il-Bord ***jista' jirregola l-proċedimenti u proċedura tiegħu stess****."*

18. *Illi allura Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta ma jimponi l-ebda proċedura fuq il-Bord tal-Gvernaturi illi huwa għandu jsegwi.*

19. *Illi oltre minn hekk b'referenza għall-istess agravju u ċioe agravju numru tlieta (3), l-appellant jagħmel referenza u jirrikorri għal Artikolu 12(9) tal-Kapitolu 563.*

20. *Illi testwalment dan l-artikolu jaqra:*

*"(9) Il-Bord **jista'** jistieden kwalunkwe persuna u jista' jitlob li kull uffiċjal jew impjegat tal-Awtorità sabiex jattendi laqgħa tal-Bord u biex jieħu sehem fid-diskussjonijiet." (enfasi tal-Awtorità appellata).*

21. *Illi hawnhekk l-liġi hija ukoll ċara għaliex waqt li tipprovdi illi l-Bord "**jista'**" jistieden kwalunkwe persuna sabiex jieħu sehem fid-diskussjonijiet, l-istess liġi ma timponix **obbligu** fuq il-Bord sabiex dan iseħħ.*

22. *Illi għalhekk meta l-Bord tal-Gvernaturi ma stedinx lill-appellant sabiex miegħu ikun hemm diskussjonijiet, l-istess Bord ma naqasx milli jsegwi xi proċedura legali għaliex il-test tal-Liġi tħalliha fid-diskrezzjoni tal-istess Awtorità tal-Artijiet jekk għandix tiddiskuti ma xi persuna o meno.*

23. *Illi tali nuqqas ta' stedina lill-appellant lanqas ma twassal għan-nullita tal-proċeduri, tagħmilhom bla effett, irriti jew illegali.*

24. *Illi dan għaliex il-liġi ma timponix obbligu tassativ fuq l-Awtorità tal-Artijiet li timxi ma dak li jiddispondi l-Artikolu 12(9) tal-Kap 563 tal-Liġijiet ta' Malta.*

25. *Illi huwa fid-dawl ta' dan kolu illi l-Awtorità appellata temmen illi d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi ma hix irrita, illegali jew nulla.*

26. *Illi huwa ukoll fid-dawl ta' dan kollu illi temmen illi dan l-Onorabbli Tribunal ma għandux iħassar l-imsemmija deċizjoni tal-Awtorità appellata.*

27. *Illi għalhekk u in visa ta' suespost l-Awtorità tal-Artijiet titlob li:*

   a. *Tiċħad t-talbiet tal-appellant stante li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita' tal-Artijiet hija waħda:*
      i. *ġusta fil-forma u fis-sustanza;*
      ii. *li ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti;*
      iii. *li tinkludi raġuni skont il-prinċipju amministrattiv stabbilit, "the duty to give reason".*

   b. *Tiċħad t-talbiet tal-appellant stante li l-Awtorita' tal-Artijiet intimata kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni meta ċaħdet l-applikazzjoni odjerna.*

Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a formali konjizzjoni ta' dan l-Onoroabbli Tribunal, u tirriserva d-dritt li tipprovdi r-raġunijiet, l-eċċezjonijiet u provi ulterjuri waqt is-smiegħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet datata is-sitta u għoxrin (26) t'April tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024).

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' s-Sottomissjonijiet tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi l-oriġini tal-kwistjoni li għandu quddiemu t-Tribunal illum tinsab f'sejħa għall-offerti li kienet ħarġet l-Awtorita` intimata fis-sena 2022 għal għoti b'ċens perpetwu rivedibbli ta' żewġ fondi ġewwa Triq Manuel Dimech, Tas-Sliema. Jirriżulta illi r-rikorrenti u oħrajn kienu ssottomettew l-offerti tagħhom, b'dik tar-rikorrent .[1] Illi din is-sejħa ġiet aġġudikati favur terżi, bir-rikorrenti jiġi nfurmat permezz ta' ittra datata 14 ta' Frar 2023 illi filwaqt li huwa kellu l-ogħla offerta, id-dritt tal-ewwel rifjut kien ingħata lil offerent ieħor skont il-kundizzjonijiet tal-offerta.[2]

Ir-rikorrent kien appella quddiem dan it-Tribunal minn dik id-deċiżjoni abbażi tal-fatt li l-istess deċiżjoni kienet nieqsa minn kwalsiasi motivazzjoni. Permezz ta' sentenza datata 11 ta' Settembru 2023, dan it-Tribunal ħassar id-deċiżjoni komunikata lir-rikorrent permezz tal-ittra datata 14 ta' Frar 2023 sabiex l-Awtorita` intimata terġa' tibgħat l-istess deċiżjoni bir-raġunijiet kollha neċessarji għala d-dritt tal-ewwel rifjut ingħata lit-terz.

Illi r-rikorrent appella minn din is-sentenza għaliex saħaq illi t-Tribunal ma setax iħassar id-deċiżjoni u fl-istess ħin jordna li tintbagħat l-istess deċiżjoni bir-raġunijiet relattivi. Permezz ta' sentenza datata 13 ta' Marzu 2024, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) laqgħat l-appell tar-rikorrent u ordnat is-segwenti:

Ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi dwar dan l-appell billi tilqghu, tiddikjara li d-decizjoni tal-appellata Awtorita` tal-Artijiet tal-14 ta' Frar 2023 hija nulla, u tordna lill-istess Awtorita` tiehu decizjoni mill-gdid li tkun motivata u li ghandha tigi komunikata lir-rikorrenti bil-motivazzjonijiet relattivi.

Illi permezz ta' ittra datata 26 ta' April 2024, ir-rikorrent ġie nfurmat hekk:

Sur Spiteri Duca,

B'riferenza għall- ittra tal-legali tiegħek datata 18 t'April,2024, rigwardanti s-sejħa għall-offerti dwar il-fond fi 318 u 319 Triq Manwel Dimech, Sliema, qed ngharrfek illi d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' dwar l-għoti ta' dritt tal-ewwel rifjut lil terz hi bażata fuq l-artikolu 32(b) tal- Kap 573, illi jirrikonoxxi li l-istess dritt jista' jingħata lill- possessor li għandu, art li tmiss minn fuq, minn taħt jew biswit art tal-Gvern.

[1] Dokument B a fol. 9
[2] Dokument C a fol. 10

Dan huwa l-każ hawnhekk in rigward tal-fondi 315,316,317,320 u 321 fi Triq Manwel Dimech, Sliema li huma kontigwi għall-fond merit utas-sejħa u posseduti minn terzi. [3]

Illi r-rikorrent reġa' ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni stante li jsostni li, kuntrarjament għal dak ordnat mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), l-Awtorita` intimata ma reġgħetx ħadet deċiżjoni, iżda sempliċement indikat taħt liema artikolu tal-liġi kienet oriġinarjament tat id-dritt tal-ewwel rifjut lit-terz offerent. Di piu` sostna li l-kontenut tad-deċiżjoni appellata ma hux suffiċjenti sabiex ikun jista' jikkontesta l-istess deċiżjoni. Huwa sostna li l-Awtorita` intimata kellha tindika min kien it-terz li ġie aġġudikat l-offerta u wkoll abbażi ta' liema provi waslet għall-konkluzzjoni tagħha.

In oltre, r-rikorrent jisħaq ukoll li qabel ħadet id-deċiżjoni tagħha, l-Awtorità` intimata kienet tenuta tagħti opportunita` lir-rikorrent jattendi għal-laqgħa fejn kienet se tiġi diskussa l-aġġudikazzjoni.

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel aggravju ta-rikorrent jikkonċerna l-mod kif proċediet l-Awtorita` intimata wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell datata 13 ta' Marzu 2024. Mill-provi prodotti jirriżulta illi l-Awtorita` intimata ma reġgħetx ħadet deċiżjoni *ex novo* dwar l-aġġudikazzjoni tal-offerti. Di fatti, mill-minuti tal-laqgħa tal-Bord tal-Gvernaturi datata 23 ta' April 2024 jirriżulta hekk:

<u>Tender – Court Case</u>

16. T/0073/2002- applikazzjoni ta' Joseph Spiteri Duca – Premises no. 318 & 319, Triq Manuel Dimech, Sliema.

Il-Bord wara li ra d-deċiżjonijiet li ngħataw mill-Qorti f'dan il-każ, jaqbelmar-rakkomandazzjoni magħmula fis-sens illi għandha tintbagħat ittra bil-motivazzjoni għall-għoti tad-dritt tal-ewwel rifjut, in bażi għall-Kap 573. [4]

Dan ifisser li l-Bord tal-Gvernaturi ma għamel ebda kunsiderazzjoni mill-ġdid tal-offerti iżda sempliċement iddeċieda li għandha tintbagħat ittra bil-motivazzjoni abbażi tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fil-laqgħa sussegwenti, u ċioe` dik tat-30 ta' April 2024, il-Bord ġie nfurmat li ġiet mibgħuta l-ittra li kien miftiehem li tintbagħat fis-seduta preċedenti.

Illi l-Bord josserva illi r-"rakkomandazzjoni" msemmija fil-minuti tat-23 ta' April 2024 kienet fil-verita` "ordni" tal-Qorti tal-Appell, liema "ordni" huwa mistenni li tiġi segwita minn kwalunkwe entita` amministrattiva għaliex altrimenti t-tarka li

[3] Dokument D a fol. 11
[4] A fol. 104

pprovda l-leġislatur favur ċittadin li jħossu aggravat b'deċiżjoni amministrattiva tispiċċa bla ebda effett.

Illi mill-provi għalhekk ċertament jirriżulta illi l-Awtorita` intimata ma reġgħetx ikkunsidrat l-offerti kollha, u wisq inqas reġgħet għamlet xi eżami ta' min kellu dritt għall-ewwel rifjut abbażi tad-dokumentazzjoni li ġiet sottomessa mill-offerenti. Illi ċertament dan l-eżerċizzju kien vitali biex tiġi eżegwita d-deċiżjoni tal-Qorti ta' l-Appell. Kwindi r-rikorrent għandu raġun jisħaq illi l-mod li bih ipproċediet l-Awtorita` intimata ma kienx korrett, liema nuqqas se jwassal sabiex id-deċiżjoni appellata tiġi dikjara nulla u bla effett.

Illi r-rikorrent ħassu wkoll aggravat mill-fatt li għalkemm ġiet provduta ċerta informazzjoni fid-deċiżjoni appellata, u ċioe` dwar liema fond l-Awtorita` intimata kkunsidrat li huwa adjaċenti għall-fondi in kwistjoni, pero` ma tat ebda indikazzjoni favur min ġiet aġġudikata l-offerta u abbażi ta' liema provi waslet għad-deċiżjoni li t-terz kellu d-dritt tal-ewwel rifjut.

Illi fis-sottomissjonijiet finali, id-difensur tar-rikorrent rrileva d-diffikulta' biex wieħed jasal għal min hu l-proprjetarju ta' fond partikolari in vista tal-mod kif issir ir-reġistrazzjoni tal-proprjeta` immobbli hawn Malta. Għaldaqstant saħaq li l-Awtorita` intimata għandha tagħti tagħrif dwar min kienet l-entita` jew l-individwu li ġie aġġudikat l-offerta sabiex min iħossu aggravat mid-deċiżjoni tal-istess Awtorita` ikun jista' jagħmel il-verifiki tiegħu fiż-żmien qasir konċess lilu biex jintavola appell. Ir-rikorrent saħaq ukoll illi addizzjonalment, l-Awtorita`, fid-deċiżjoni tagħha, għandha tniżżel abbażi ta' liema provi hija waslet li d-dritt tal-ewwel rifjut jingħata lil offerent u mhux lil ieħor.

Illi t-Tribunal iqis li r-rikorrent għandu perfettament raġun fl-aggravju tiegħu. Illi t-trasparenza fejn jidħlu deċiżjonijiet amministrattivi hija essenzjali biex persuna tifhem eżattament ir-raġunament ta' deċiżjoni li tolqotha, iktar u iktar meta l-istess deċiżjoni tkun se tolqotha avversament.

It-Tribunal jirrileva illi l-prinċipju tat-trasparenza huwa wieħed mill-prinċipji bażiċi u neċessarji ta' governanza tajba. Dan il-prinċipju ma hemmx bżonn li jkun miktub f'xi liġi jew regolament. Di piu`, it-trasparenza tmur id f'id mad-dritt ta' informazzjoni, li hija neċessarja sabiex wieħed ikun jista' jeżerċita d-drittijiet tiegħu ta' kontestazzjoni ta' deċiżjoni tal-amministrazzjoni pubblika.

It-Tribunal jirrileva illi dak li qed jitlob ir-rikorrent li jiġi nkluż fid-deċiżjoni tal-aġġudikazzjoni huwa diġa fid-dominju pubbliku ladarba huwa tassattiv li kwalunkwe kuntratt pubbliku jiġi nsinwat, pero` kif qal tajjeb ir-rikorrent, huwa diffiċli biex wieħed jasal għall-istess informazzjoni jekk ma jkunx jaf lil min tgħajjat il-proprjeta`. Iktar ma tingħata informazzjoni relatata ma' deċiżjoni iktar min iħossu aggravat jitpoġġa f'posizzjoni li jiżen sew jekk għandux jappella jew le mill-istess deċiżjoni. Kwindi t-Tribunal iqis li t-tieni aggravju tar-rikorrent għandu jiġi milqugħ.

Illi t-tielet aggravju tar-rikorrent jikkonċerna d-dritt tiegħu li jkun preżenti għad-determinazzjoni tal-aġġudikazzjoni tal-offerta. Huwa jibbaża din il-pretensjoni abbażi ta' artikolu 12 (9) tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta (Att dwar l-Awtorita` tal-Artijiet) li jistipula li l-Bord tal-Gvernaturi jista' jistieden kwalunkwe persuna u jista' jitlob li kull uffiċjal jew impjegat tal-Awtorità sabiex jattendi laqgħa tal-Bord u biex jieħu sehem fid-diskussjonijiet. In sostenn ta' dan, ir-rikorrenti iċċita deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet ***Diandra Dimech pro et noe vs L-Awtorita` tal-Artijiet*** deċiża fil-5 ta' Lulju 2019 fejn il-Qorti qalet hekk:

1. Il-Qorti fl-ewwel lok taghmel referenza ghall-artikolu 12 (9) tal-Kap. 563 tal-Ligijiet ta' Malta 'Att Dwar l-Awtorita' tal-Artijiet' fejn jinghad li fil-proceduri tieghu l-Bord jista' jistieden kwalunkwe persuna tattendi laqgha tal-Bord u biex jiehu sehem fid-diskussjonijiet. Dan ma jirrizultax li sar fil-kaz odjern. Din il-Qorti tqis li f'kaz fejn evidentement applikazzjoni saret fuq talba tal-konjugi Bonett u Diandra Dimech u fejn kien evidenti l-interess ta' Diandra Dimech fil-kirja in kwistjoni, il-Bord kellu almenu qabel ma jiehu d-decizjoni li ha jaghti l-opportunita' li jisma lill-istess Diandra Dimech u rapprezentanti taghha sabiex se mai setghu quddiem l-istess Bord jitqajjmu, jigu diskussi u tittiehed decizjoni mill-Bord tista' tghid fuq hafna mill-agrumenti li qed jitqajmu…

Illi t-Tribunal jirrileva illi l-kawża appena ċitata kienet ukoll titratta dwar sejħa għall-offerti, pero` l-fattispeċe tagħha kienu differenti minn dawk odjerni. Illi t-Tribunal ma jqisx illi qabel kull deċiżjoni għal aġġudikazzjoni ta' offerta l-Bord għandu jkun obbligat li jistieden lid-diretti interessati sabiex jassistu għad-diskussjoni. Pero` f'każijiet bħal dak odjern, u ċioe` wara li ġie deċiż appell dwar aġġudikazzjoni ta' offerta, huwa imperattiv li l-Bord ikun trasparenti kemm jista' jkun biex offerent ma jkollux għalfejn jgħaddi minn proċess ġudizzjarju ieħor bħal ma ġara fil-każ odjern. Illi għalhekk, fil-fehma tat-Tribunal, huwa imperattiv, li għalkemm il-leġislatur ħalla fid-diskrezzjoni tal-Bord jistedinx lill-offerenti, fejn ikun hemm deċiżjoni ta' Tribunal jew Qorti li tkun annullat deċiżjoni dwar aġġudikazzjoni ta' offerta, il-Bord jistieden lill-istess offerenti sabiex jassistu għall-aġġudikazzjoni mill-ġdid tal-istess offerta. Għalhekk it-Tribunal iqis li din id-diskrezzjoni li għandu l-Bord tal-Gvernaturi messha ġiet eżerċitata fil-każ odjern.

Illi għaldaqstant it-Tribunal iqis li r-rikorrenti għandu raġun fl-aggravji tiegħu u għaldaqstant se jkun qed jordna t-tħassir u r-revoka tad-deċiżjoni tas-26 ta' April 2024 biex b'hekk tittieħed deċiżjoni mill-ġdid skont kif idderiġiet il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) permezz tas-sentenza Tagħha tat-13 ta' Marzu 2024.

DECIDE

It-Tribunal għar-raġunijiet hawn fuq espressi, qiegħed jilqa' l-appell tar-rikorrent u jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata u għaldaqstant qiegħed iħassar id-deċiżjoni komunikata lir-rikorrent permezz tal-ittra datata 26 ta' April 2024, sabiex

l-Awtorita` intimata terġa' tagħmel l-eżerċizzju ta' aġġudikazzjoni wara s-sejħa għall-offerti pubblikata permezz tal-Avviż 97 tas-26 ta' Awwissu 2022.

Spejjeż a karigu tal-Awtorita` intimata.

Dr. Charmaine Galea
President tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur