MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

22 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 154/2024

Alexander Cassar (K.I. 239842M) u Antoinette Cassar (0800945M)

vs

L-Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Alexander Cassar u Antoinette Cassar** ippreżentat fis-16 ta' Diċembru 2024 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

1. *Illi dan huwa rikors tal-appell ai termini tal-artikolu 57 tal-Att dwar l-Awtorità tal-Artijiet, Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta;*

Preliminari

2. *Illi fl-ewwel (1) ta' Novembru 2024, l-Awtorità tal-Artijiet ħarġet Avviż numru wieħed u sittin (61) għall-bejgħ ta' Arja fuq il-Garaxx numru sitta u sittin (66) ġewwa Triq Serracino Inglott, l-Iklin (kopja tal-avviż irċevut annessa u mmarkata bħala DOK AC1;*

3. *Illi nhar it-tlettax (13) ta' Novembru 2024, l-appellanti ressqu l-offerta tagħhom għall-avviż in kwistjoni. L-offerta tal-appellanti kienet ta' ħamest' elef u mitejn Euro (€5,200), u l-Avviż ġibed total ta' tlett offerenti, kif jirriżulta mill-Iskeda ta' Tenders (kopja annessa u mmarkata bħala DOK AC2);*

4. *Illi permezz ta' ittra datata t-tlettax (13) ta' Novembru 2024, l-appellanti kienu talbu wkoll lill-Awtorità intimata li jingħataw id-dritt tal-ewwel rifjut (ittra annessa u mmarkata bħala DOK AC3);*

5. *Illi b'deċiżjoni komunikata lill-appellanti permezz ta' ittra nhar it-tnejn (2) ta' Diċembru 2024, l-Awtorità tal-Artijiet infurmat lill-appellanti li l-offerta tagħhom ma ġietx aċċettata u dan "minħabba li t-talba tagħkom għad-dritt tal-ewwel rifjut ġiet miċħuda u tali dritt ingħata lil offerent ieħor skont Artikolu Nru. 32 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta għar-raġuni li kellu l-eqdem dritt reali." (ittra annessa u mmarkata bħala DOK AC4);*

6. *Illi l-appellanti jħossuhom ferm aggravati minn din id-deċiżjoni u għaldaqstant qed jinterponu l-umli appell tagħhom;*

Il-Fatti

7. *Illi l-garaxx li fuqu hemm l-arja mertu tal-Avviż Nru. 61 maħruġ mill-Awtorità intimata kien di fatti inbena <u>mill-appellanti nfushom</u> fuq art tal-gvern mogħtija lilhom b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal ħamsin sena, u dan skont il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Adriano Gouder datat is-sittax (16) ta Novembru 1988 (kopja annessa u mmarkata bħala DOK AC5);*

8. *Illi l-imsemmi kuntratt ta' enfitewsi temporanja kien jobbliga lill-appellanti sabiex fi żmien sena, huma jibnu garaxx, kif filfatt għamlu. Dan huwa l-garaxx illi huwa sottostanti l-arja soġġetta għall-avviż mertu ta' dan ir-rikors;*

9. *Illi sussegwentement, permezz ta' kuntratt ta' enfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli datat il-ħdax (11) ta' Settembru 1991, l-appellanti akkwistaw taħt dan it-titolu biċċa art ulterjuri quddiem l-istess garaxx (kopja annessa u mmarkata bħala DOK AC6);*

10. *Illi dan kollu ġie inkorporat f'att wieħed ta' rexissjoni t'enfitewsi u kompra-vendita fl-atti tan-Nutar Dottor Renee' Debono datat il-ħamsa (5) ta' Diċembru 2018 (kopja annessa u mmarkata bħala DOK AC7), <u>biex b'hekk l-appellanti saru l-pussessuri tal-art taħt l-art (f'dal-każ, arja) soġġetta għall-Avviż in kwistjoni</u>;*

11. *Illi l-fatti hawn fuq esposti jindikaw bl-iktar mod ċar u ampju illi l-eqdem dritt reali <u>jista' jkun biss tal-appellanti</u>, u dan skont l-Artikolu 32(b) tal-Kap. 573, u dan għaliex huma l-pussessuri tal-art li tmiss minn taħt l-arja mertu tal-Avviż in kwistjoni.*

Aggravji

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

13. *Fl-ewwel lok, l-appellanti jsostnu illi d-deċiżjoni amministrattiva tal-Awtorità intimata hija waħda żbaljata, stante li l-fatti hawn fuq esposti jindikaw biċ-ċar li huwa impossibbli li xi offerent ieħor kellu l-eqdem dritt reali, kif allegat mill-istess Awtorità fid-deċiżjoni tagħha tat-tnejn (2) ta' Diċembru 2024, u dan għaliex kienu l-appellanti stess li bnew il-garaxx sottostanti għall-arja in kwistjoni;*

14. *Fit-tieni lok, għalkemm la l-liġi u wisq anqas l-Avviż kif maħruġ ma jagħmlu xi referenza għal kwalunkwe policy interna tal-istess Awtorità intimata dwar id-dritt tal-ewwel rifjut, l-appellanti qegħdin b'mod preventiv isostnu illi jekk id-deċiżjoni hawn appellata kienet supplita wkoll minn kwalunkwe tali policy, u dan kif referut*

fis-sentenza fl-ismijiet John Galea et vs l-Awtorità tal-Artijiet, deċiża minn dan l-Onorabbli Tribunal nhar is-sebgħa u għoxrin ta' Settembru 2022 (Rik. Nru 27/2022), huma xorta jibqgħu l-offerenti bl-iktar dritt tal-ewwel rifjut b'saħħtu, ukoll skont l-imsemmija policy TN2, u dan stante illi huma l-pussessuri tal-art li tmiss minn taħt l-arja soġġettata għas-sejħa, u, peress li f'dan il-każ kien hemm iktar minn offerent wieħed, tapplika wkoll il-klawżola li tgħid li preċedenza għandha tingħata lil dak l-offerent li għandu l-eqreb art lejn dik soġġettata għas-sejħa. <u>F'dal-każ huwa ovvju illi l-eqreb art hija dik sottostanti</u>!

Għaldaqstant, in vista tal-premess, prevja kwalunkwe provvediment li dan l-Onorabbli Tribunal jista' jogħġbu jagħti, ir-rikorrenti konjuġi Cassar umilment jitolbu illi dan it-Tribunal jogħġbu jilqa dan l-umli appell u:-

A. *Iħassar u jirrevola fl-intier tagħha d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet datata tnejn (2) ta' Diċembru 2024, fejn iddeċidiet li tirrifjuta l-offerta tal-appellanti fir-rigward tal-Avviż Numru wieħed u sittin (61) tal-ewwel (1) ta' Novembru 2024;*

U dan taħt dawk il-provvedimenti kollha li dan l-Onorabbli Tribunal iqis xierqa u opportuni, inkluż iżda mhux limitatament ordni sabiex l-Awtorità tal-Artijiet tilqa' l-offerta tal-appellanti kif imressqa minnhom nhar it-tlettax (13) ta' Novembru 2024.

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fl-20 ta' Diċembru 2024 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-rikors ta' Alexander Cassar detentur tal-karta tal-identità bin-numru 239842M, u Antoinette Cassar detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru 0800945M reġistrat fil-Qrati tal-Ġustizzja (Malta) nhar is-sittax (16) ta' Diċembru tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024).*

2. *Illi wara d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet meħuda nhar t-tieni (2) ta' Diċembru tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024), l-applikanti ħassuhom aggravati u interponew dan l-appell.*

3. *Illi d-deċiżjoni kienet taqra s-segwenti:*
   "Ghandi ngħarrafkom li l-offerta tagħkom għall-bejgħ ta' Arja fuq il-Garaxx Nri. 6 6 fi Triq Serracino Inglott, L-Iklin muri bl-aħmar fuq pjanta P.D.190A_82_7_2, skont Avvíz Nru. 61 tal-1 ta' Novembru 2024, ma ġietx aċċettata minħabba li t-talba tagħkom għad-dritt tal-ewwel rifjut ġiet michuda u tali dritt ingħata lil offerent ieħor skont Artikolu Nru. 32 tal-Kapitolu Nru. 573 tal- Ligijiet ta' Malta għar-raġuni li kellu l-eqdem dritt reali.

   Ninfurmakom ukoll li l-garanzija bankarja tagħkom qed tintbaghat lura lill-Bank.

   Ai termini tal-Artikolu 57 tal-Att Dwar l-Awtorita tal-Artijiet, Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta, kwalunkwe persuna li thossha aggravata minn xi deċiżjoni tal-Awtorita, bl-eċċezzjoni għal dawk il-każijiet li jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet, għandha d-dritt li tappella minn din id-deċiżjoni quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva fi żmien għoxrin (20) ġurnata li jibdew jiddekorru mid-data tan-notifika tad-deċiżjoni tal-Awtorita tal-Artijiet."

4. *Illi kuntrarjament għal dak li r-rikorrenti jirrilevaw id-deċizjoni tar-rifjut tal-Awtorità tal-Artijiet, ma hix waħda żbaljata u dan għaliex appuntu ssemmi r-*

raġunijiet dettaljati u l-argumentatazzjoni għaliex it-talba tagħhom ġiet miċħuda, hekk kif inhu kwotata fl-istess ittra datata t-tieni (2) ta' Diċembru tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024).

Fatti

1. *Illi għar-rigward id-dritt reali minkejja li l-appellant jgħid illi "li huwa impossibli li xi offrent ieħor kellu l-eqdem dritt reali", dan ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża.*

2. *Illi l-Awtorità esponenti tirrileva illi l-Case Officer relatat mal-kawża odjerna ser ikun qed jispjega l-proċess sħiħ u jippreżenta dawk id-dokumenti kollha neċessarji illi bih l-istess Awtorità waslet għad-deċiżjoni finali tagħha.*

3. *Illi ukoll kuntratjament għal dak li jgħid l-appellant, jekk wieħed jagħamel referenza għall-Kap 573 – "Att Dwar Artijiet Tal-Gvern", Artiklu 32, dan l-Artiklu jispjega kjarament x'inhu "id-dritt tal-ewwel rifjut", kif ukoll lil min jista' jingħata.*

4. *Illi dan l-istess artiklu ukoll jiġi kwotat fl-ittra mibgħuta lill-appellant datata t-tieni (2) ta' Diċembru tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024);*

5. *Illi għar-rigward il-kawża "John Galea vs l-Awtorita tal-Artijiet", li l-appellant isemmi fir-rikors, dil-kawża kienet tirrigwarda raba', u għalhekk ma hemmx relevanza għal-kawża odjerna.*

Bonus paterfamilias

1. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet għandha l-irwol u obbligu li tamministra l-art tal-Gvern bl-aħjar mod possibli u għandha taġixxi bħala bonus paterfamilias u dawn id-dmirijiet u obbligazzjonijiet huma naxxenti mill-liġi u proprju Artiklu 7 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta u Artiklu 3 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.*

2. *Illi huwa l-irwol tal-Awtorità ai termini tal-liġi suċitata li tassigura li jsir l-aħjar użu tal-art pubblika inkluż dik odjerna, u dan skont iċ-ċirkostanzi kemm tal-art partikolari u kif ukoll tal-ħtiġijiet tal-pubbliku u dan f'sintonija ma' dak li jrid il-Kapitolu 563 ossia ukoll id-dmir tal-Gvern li jottimizza r-riżorsa tal-art.*

3. *Illi b'riferenza għal- "John Dalli (K.I. 851948M) u Louisa Dalli (K.I. 329581M) ('l-appellanti') vs. L-Awtorità tal-Artijiet" deċiża nhar it-tletin (30) ta' Novembru, tas-sena elfejn tnejn u għoxrin (2022), il-Qorti tal-Appell qalet "Hija prerogattiva tal-Awtorità tal-Artijiet bħala amministratriċi tal-art pubblika, li tara kif tista' timmassimizza l-benefiċċju u l-użu tal-art pubblika, anki sabiex taqdi l-obbligu l-ieħor impost fuqha li tamministra l-art pubblika bħala bonus paterfamilias."*

Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a formali konjizzjoni ta' dan l-Onoroabbli Tribunal, u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smiegħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex ***jiċħad*** *l-aggravji kollha u t-talba tal-appellant u jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet meħuda nhar t-tieni (2) ta' Diċembru tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024), stante l-fatt li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità hija:*

a) *waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza;*
b) *waħda li ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti;*
c) *waħda li tinkludi raġuni skont il-prinċipju amministrattiv stabbilit, "the duty to give reason";*
d) *waħda li kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni tal-istess Awtorità.*

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 2 ta' Diċembru 2024 li permezz tagħha ġew infurmati bis-segwenti, u ċioe`:

Għandi ngħarrafkom u l-offerta tagħkom għall-bejgħ ta' Arja fuq il-Garaxx Nru. 66 fi Triq Serracino Inglott, L-Iklin muri bl-aħmar fuq pjanta P.D 190A_82_7_2 skont Avviż Nru 61 tal-1 ta' Novembru 2024 ma ġietx aċċettata minħabba li t-talba tagħkom għad-dritt tal-ewwel rifjut ġiet miċħuda u talli dritt ingħata lil offerent ieħor skont Artikolu Nru. 32 tal-Kapitolu Nru. 573 tal-Liġijiet ta' Malta għar-raġuni li kellu l-eqdem dritt reali.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi fl-1 ta' Novembru 2024 ir-rikorrenti ġew infurmati permezz ta' ittra da parti tal-Awtorita` intimata li kienu ġew ippubblikati żewġ Avviżi fil-Gazzetta tal-Gvern dwar il-bejgħ ta' arja fuq tliet (3) garaxxijiet, u ċioe` l-garaxxxijiet bin-numri 64, 65 u 66, Triq Serracino Inglott, l-Iklin.[1]

Illi r-rikorrenti tefgħu l-offerta tagħhom għall-arja tal-garaxx numru 66, liema offerta kienet tammonta għal ħamest elef u mitejn ewro (€5200) b'dana pero` li talbu wkoll li jingħatalhom id-dritt tal-ewwel rifjut stante li huma kienu proprjetarji tal-garaxx sottostanti.[2]

Illi kif ġie rilevat iktar 'il fuq, huma ma ġewx aġġudikati din l-offerta stante li t-talba tagħhom għad-dritt tal-ewwel rifjut ġiet miċħuda u l-istess dritt ingħata lil offerent ieħor.

Ronald Psaila, *Manager* mal-Awtorita` intimata, spjega li fuq l-arja in kwistjoni kien hemm żewġ offerenti li talbu d-dritt tal-ewwel rifjut, liema

[1] Dokument AC2 a fol. 6
[2] Dokument AC3 a fol. 7

offerenti t-tnejn kellhom art tmiss mal-arja in kwistjoni. Għalhekk min-naħa tal-Awtorita` ġie deċiż li l-offerta tingħata lil min għandu l-eqdem dritt reali, liema deċiżjoni waslu għaliha wara li eżaminaw il-kuntratti rispettivi annessi mal-offerta rispettiva. Spjega li l-Awtorita` għandha *policy* kif tasal biex tilqa' t-talbiet għad-dritt tal-ewwel rifjut.

Illi din il-*Policy* ġiet esebita mill-Awtorita` intimata u tgħid is-segwenti, u ċioe`:

Policy TN 2

(1) Ħlief għal sejħiet maħruġa taħt il-provvediment tal-A.L. 369 tal-2017- Regolament tal-2017 dwar trasferiment ta' kirijiet kummerċjali tal-proprjetà' tal-Gvern bl-avvjament - talbiet għad-dritt tal-ewwel rifjut magħmula ma' sejħa għal trasferiment t'art tal-Gvern bl-offerti jiġu milqugħa mill-Awtorità' tal-Artijiet jekk il-persuna li qed titlob dan id-dritt tissodisfa wieħed mil-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 ghas-sejħa;
(d) Pussessur li għandu art li tmiss minn taħt dik l-art soġġetta ghas-sejħa;[3]
(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' l-ewwel rifjut minħabba art biswit, preċedenza għandha tingħata lil dak l-offerent li għandu l-eqreb art lejn dik soġġetta għas-sejħa.

Illi mill-affidavit tar-rikorrent jirriżulta illi r-rikorrenti għandhom proprju garaxx taħt l-imsemmija arja,[4] u ċioe` garaxx li kienu bnew wara li akkwistaw l-art b'ċens mingħand il-Gvern, liema art eventwalment inxtrat mill-istess rikorrenti.[5] Kwindi, jekk wieħed japplika l-Policy TN2, jirriżulta illi r-rikorrenti għandhom raġun fl-aggravji tagħhom. Skont Policy TN2, id-dritt tal-ewwel rifjut għandu jingħata lill-pussessuri li jkollhom art li tmiss minn taħt għall-art soġġetta għas-sejħa qabel jingħata lill-pussessuri li jkollhom art li tmiss mal-istess art. Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri, l-Awtorita` intimata, permezz tal-uffiċjal tagħha, irrikonoxxiet li f'dan il-każ kien sar żball proċedurali fl-aġġudikazzjoni tas-sejħa għall-offerti in kwistjoni.

Għaldaqstant, it-Tribunal, huwa tal-fehma illi għandu jsir eżerċizzju mill-ġdid sabiex terġa' ssir aġġudikazzjoni tas-sejħa għall-offerti maħruġa fil-Gazzetta tal-Gvern fl-1 ta' Novembru 2024 u li kienet iġġib l-Avviż Numru 61

---

[3] Enfasi tat-Tribunal
[4] Ara wkoll il-pjanta a fol. 185 tal-process
[5] Kuntratti a fol. 163 u fol. 169

riferibbilment għall-arja fuq il-garaxx bin-numru 66, Triq Erin Serracino Inglott, l-Iklin.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi u fit-termini hawn enunċjati, qiegħed jilqa' l-appell tar-rikorrenti u jħassar u jirrevoka fl-intier tagħha d-deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 2 ta' Diċembru 2024. Konsegwentement jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata.

Spejjeż a karigu tal-Awtorita` intimata.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur