TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

Illum 22 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 155/2024

Prof. Spiridion sive Dion Buhagiar (K.I. 968544M u Vincenza sive Vivienne Buhagiar Said (K.I. 651151M)

Vs

Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ippreżentat minn **Prof Spiridion sive Dion Buhagiar et** fis-17 ta' Dicembru 2024 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

A. Fatti

Illi r-rikorrenti huma sidien tas-segwenti proprjetajiet:

i) *L-utile dominium temporanju tal-Garaxx numru 65 fi Triq Serracino Inglott, l-Iklin, li gie akkwistat mir-rikorrenti minghand George Bonello skont kuntratt datat it-13 ta' Settembru 2008 fl-atti tan-nutar Dottor Tania Farrugia, anness u mmarkat bhala* ***Dokument A1****. Permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Settembru 2019 fl-atti tan-Nutar Roderick Gatt, l-Awtorita tal-Artijiet irrexxindiet l-istess enfitewsi temporanja u bieghet il-garaxx numru 65 liberu u frank lir-rikorrenti, anness u mmarkat bhala* ***Dokument A2****;*

ii) *L-utile dominium temporanju tal-Garaxx numru 64 fi Triq Serracino Inglott, l-Iklin, li gie akkwistat mir-rikorrenti minghand il-Gvern ta' Malta skont kuntratt datat l-24 ta' Awwissu 1988 fl-atti tan-nutar Dottor Vincent Meli, anness u mmarkat bhala* ***Dokument A3****. Permezz ta' kuntratt tal-30 ta' Settembru 2019 fl-atti tan-Nutar Robert John Muscat, ir-rikorrenti akkwistaw id-dirett dominium temporanju u ghaldaqstant fdew ic-cens mal-Awtorita tal-Artijiet, anness u mmarkat bhala* ***Dokument A4****;*

iii) L-Utile dominium perpetuum ta' bicca art tal-kejl ta' mitejn u tmienja u sittin metri kwadri (268mk), murija bhala plot numru 29, fi Triq Erin Serracino Inglott, Iklin, liema bicca art giet akkwistata mir-rikorrenti minghand l-Awtorita tal-Artijiet permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Frar, 1985 fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona, anness u mmarkat ***Dokument A5****. Permezz ta' kuntratt tal-5 ta' Dicembru 1995 fl-atti tan-Nutar Robert John Muscat, ir-rikorrenti akkwistaw id-dirett dominium perpetwu u ghaldaqstant fdew ic-cens mal-Awtorita tal-Artijiet, anness u mmarkat bhala* ***Dokument A6.*** *Illum fuq din l-art hemm id-dar residenzjali tar-rikorrenti numru 1, bl-isem Vincenza, Triq Guze Pesci, Iklin;*

iv) Illi r-rikorrenti jikru wkoll minghand l-Awtorita' ntimata garden site fi Triq E Serracino Inglott, Iklin, murija bhala Plot D fl-ittra tal-Perit Antoine Sapiano, bl-ircevuta tal-kirja annessa u mmarkata bhala ***Dokument A7****;*

Illi l-Awtorita' ta' l-Artijiet ("l-Awtorita") ippubblikat sejha ghall-offerti annessa u mmarkata bhala ***Dokument B****, ghall-bejgh ta' arja fuq il-Garaxxijiet numru 64 u 65, fi Triq Serracino Inglott, L-Iklin, skont Avviz Numru 60 tal-1 ta' Novembru 2024 ("l-Arja");*

Illi d-dar tar-rikorrenti mhux talli tinsab adjacenti ghall-Arja fuq surriferita, izda tinsab anki sottpost l-istess arja, stante illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-garaxxijiet numru 64 u 65. Sabiex tinghata stampa ahjar tal-pozizzjonijiet tal-artijiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-arja in kwistjoni, qieghed jigi anness rapport tal-Perit Antoine Sapiano tat-13 ta' Novembru, 2024, fejn jindika permezz ta' pjanta fejn jinsabu l-proprjetajiet tar-rikorrenti, u l-Arja suggetta ghall-offerta, mmarkat bhala ***Dokument C****, kif konfermat ukoll b'ittra tal-avukat Joseph Bugeja datata 16 ta' Novembru 2024 lill-Awtorita' tal-Artijiet, annessa u mmarkata bhala* ***Dokument D****;*

Illi r-rikorrenti isottomettew offerta, annessa u mmarkata bhala ***Dokument E****;*

Illi jirrizulta li nhar il-5 ta' Dicembru 2024, ir-rikorrenti gew notifikati b'deċiżjoni meħuda mill-Awtorità tal-Artijiet nhar id-29 ta' Novembru 2024 ("id-Decizjoni"), annessa u mmarkata bhala ***Dokument F****, li l-offerta taghhom ghax-xiri tal-Arja li tinsab fuq il-Garaxxijiet taghhom, skont Avviz numru 60 tal-1 ta' Novembru 2024, ma gietx accettata u qed tigi rrifjutata minhabba:*

> *"1. It-talba taghkom ghad-dritt tal-ewwel rifjut giet michuda u tali dritt inghata lil offerent iehor skont Artikolu Nru 32 tal-Kapitolu Nru 573 tal-Ligijiet ta' Malta ghar-raguni li kellu l-eqdem dritt reali.*

B. Ragunijiet tat-talbiet

Illi r-rikorrenti ħassew ruħhom aggravati minn din id-deċiżjoni tal-Awtorità ta' l-Artijiet ("l-Awtorita"), u qiegħdin jintavolaw dan ir-rikors sabiex iressqu l-oġġezzjonijiet taghhom, filwaqt li jispjegaw lil dan it-Tribunal ir-raguni li tat lok ghal dan ir-rikors;

1. It-talba ghar-right of first refusal

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-garaxxijiet numru 64 u 65 li jinsabu sottoposti l-Arja soggetta ghall-offerta tal-Awtorita, liema garaxxijiet huma wkoll interkonnessi mad-dar li tinsab fuq in-naha ta' wara tal-imsemmija garaxxijiet.

Illi jinghad ukoll li adjacenti ghall-arja tal-garage 64 u d-drive-in, hemm ukoll terrazzin li hu accessibbli mill-livell groundfloor tal-proprjeta', liema access hu mill-kcina/living room. It-terrazzin imsemmi hu tal-istess livell tal-garages 64 u 65.

Illi l-garaxxijiet huma wkoll imxaqilba fuq in-naha tad-dar tar-rikorrenti, liema dar ghandha frontage fuq l-imsemmija garaxxijiet. Apparti minn hekk, hemm diversi twieqi miftuhin ghal fuq il-garaxxijiet, u ghaldaqstant, jekk l-arja ta' fuq il-garaxxijiet ikollha tinbena minn terzi, mhux talli ser tohnoq l-arja tad-dar tar-rikorrenti, izda wkoll tghalqilhom l-access tat-twieqi tad-dar taghhom. Ghal fini ta' kjarezza, qieghdin jigu annessi kopja ta' diversi ritratti li juru l-istat tal-garaxxijiet, tad-dar, u l-Arja li qieghdha tigi offruta mill-Awtorita, annessi u mmarkati kollettivament bhala ***Dokument G****.*

Illi sottopost il-garaxxijiet numru 64 u 65, ir-rikorrenti ghandhom ukoll giebja, liema giebja hija accessibbli minn garage 64.

Illi artiklu 32 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta jistipola wkoll li:

> *"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) <u>lill-pussessur li għandu art li tmiss minn fuq, minn taħt jew biswit art tal-Gvern</u>; (emfasi mizjuda)*
>
> *(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."*

Illi ghar-ragunijiet suesposti, r-rikorrenti jissodisfaw Artikolu 32 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta stante li mhux talli r-rikorrenti ghandhom proprjeta li tmiss biswit l-Arja tal-Gvern, izda anki tmiss minn taht, kuntrarjament ghall-offerent l-iehor li nghata d-dritt ghar-rifjut mill-Awtorita. Di piu, ir-rikorrenti ghandhom drittijiet ta' servitu tat-twieqi fuq l-istess Arja.

Illi d-dritt tar-rifjut li skont l-Awtorita, tat lill-offerent iehor, jirreferi ghall-proprjetarju li huwa adjacenti tal-garaxxijiet 64 u 65. Illi ghalhekk, l-offerent l-iehor kull ma ghandu hija proprjeta adjacenti, mentri r-rikorrenti ghandhom kemm proprjeta` adjacenti kif ukoll proprjeta` sottoposta ghall-imsemmija Arja.

Illi r-raguni tal-Awtorita ghac-cahda ghad-dritt tal-ewwel rifjut lir-rikorrenti, stante illi l-offerent l-iehor ghandu 'l-eqdem dritt reali' hija totalment infondata, stante illi tali raguni ma tinkwadrax fl-Artikolu 32 tal-Kap 573. Lanqas ma gew indikati kwalunkwe linji gwida jew il-connecting factors li setghu mxew maghhom l-Awtorita biex waslu ghad-decizjoni taghhom li d-dritt tal-ewwel rifjut tinghata lill-proprjetarji tal-eqdem dritt reali.

Illi nonostante li jista' jirrizulta fil-mori li hemm linji gwidi tal-Awtorita, liema linji gwidi zgur mhumiex accessibbli ghall-pubbliku, il-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta huwa suprem ghal kwalunkwe linji gwidi li jistghu jezistu fi hdan l-Awtorita`. Ghaldaqstant, l-unici kriterji li ghandhom jigu applikati fil-kaz odjern huma l-kriterji taht Artikolu 32 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, liema kriterji huma sodisfatti mir-rikorrenti;

Illi minkejja li r-rikorrenti jikkwalifikaw ghad-dritt tal-ewwel rifjut u dan b'mod iktar konvincenti minn kull offerent iehor, l-Awtorita' naqset li fid-decizjoni taghha tapplika l-

provvedimenti tal-tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, b'dan illi d-decizjoni tal-Awtorita' hija nkorretta, abbuziva u llegali ghax naqset milli tiehu konsiderazzjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti kif kellha dmir li taghmel skont il-ligi;

Illi d-decizjoni li waslet ghaliha l-Awtorita' hija wahda hazina kemm fil-fatt u kemm fid-dritt u tikkawza pregudizzju ghall-jeddijiet tar-rikorrenti;

Illi artiklu 32 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta huwa mandatorju u tassattiv u l-Awtorita' naqset li tevalwa l-offerta tar-rikorrenti billi tiehu in konsiderazzjoni din id-dispozizzjoni tal-ligi, u minflok strahet leggerment fuq kriterju minghajr bazi legali, u skartat l-offerta;

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

C. Talbiet

Għaldaqstant, ir-rikorrenti qeghdin umilment jitolbu lil dan ir-Rispettabbli Tribunal jogħġbu:

i) ***Jirrevedi*** *d-decizjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet u* ***Jiddikjara*** *li l-ittra taghha tad-29 ta' Novembru 2024 ma hijiex valida stante li tali decizjoni hija erronja fil-fatt u fid-dritt, abbuziva u ghalhekk mhux misthoqqa, fosthom, imma mhux limitatament, ghax ma giex osservat u applikat l-artiklu 32 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta;*

ii) ***Iħassar****,* ***Jirrevoka*** *u* ***Jannulla*** *d-deċiżjoni tal-Awtorità tad-29 ta' Novembru 2024;*

iii) Konsegwenetement, ***Jiddikjara*** *u* ***Jikkonferma*** *li r-rikorrenti ghandhom jinghataw id-dritt tal-ewwel rifjut ai termini ta' Artikolu 32 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-offerta tar-rikorrenti hija wahda valida u konformi mal-kundizzjonijiet tal-Avviz numru 60; u*

iv) ***Jordna*** *lill-Awtorità intimata sabiex tirrikonsidra t-talba u tibdel id-decizjoni taghha u ssib li r-rikorrenti huma konformi mal-kundizzjonijiet kollha mposti mill-ligi, inkluz mal-Avviz numru 60,* ***Takkorda*** *d-dritt tal-ewwel rifjut lir-rikorrenti,* ***Issib*** *li r-rikorrenti huma l-preferred bidders u* ***Tersaq*** *ghall-iffirmar ta' kuntratt ta' bejgh mar-rikorrenti fir-rigward ta' l-Arja, filwaqt li jagħti dawk il-provvedimenti l-oħra kollha li dan it-Tribunal jidhirlu li huma xierqa u opportuni.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tal-Artijiet** ppreżentata fil-20 ta' Dicembru 2024 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi din hija risposta għar-rikors ta' Prof. Spiridion sive Dion Buhagiar detentur tal-karta tal-identità bin-numru 968544M, u Vincenza sive Vivienne Buhagiar Said detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru 651151M reġistrat fil-Qrati tal-Ġustizzja (Malta) nhar is-sbatax (17) ta' Diċembru tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024).*

2. *Illi wara d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet meħuda nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru 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-Garaxxijiet Nri. 64 u 65 fi Triq Serracino Inglott, L-Iklin muri bl-aħmar fuq pjanta P.D.190A_82_7_1, skont Avvíz Nru. 60 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 "nkorretta, abbusiva u llegali" 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 d-disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024).*

Fatti

1. *Illi din il-kawża għandha konnezzjoni ma kawża 154/2024CG li tinsgħab appuntata għat-tlettax (13) ta' Jannar tas-sena elfejn ħamsa u għoxrin (2025) f'nofsinhar u għoxrin (12:20pm) quddiem l-istess Onorabbli Tribunal.*

2. *Illi għalhekk sabiex dan l-Onorabbli Tribunal ikollu stampa tax-xenarju komplessiva, fl-umli opinjoni tal-Awtorità esponenti ikun iktar idjonu jekk dawn iż-żewġ kawżi jinstemgħu f'daqqa.*

3. *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.*

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, **jordna** sabiex dan l-Onorabbli Tribunal jisma din il-kawża ma kawża 154/2024CG sabiex ikollu stampa ċara tax-xenarju in kwistjoni, u **jikkonferma** d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet meħuda nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru 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 29 ta' Novembru 2024 li permezz tagħha ġew infurmati bis-segwenti, u cioe`:

Għandi ngħarrafkom u l-offerta tagħkom għall-bejgħ ta' Arja fuq il-Garaxxijiet Nri. 64 u 65 fi Triq Serracino Inglott, L-Iklin muri bl-aħmar fuq pjanta P.D 190A_82_7_1 skont Avviż Nru. 60 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 ġew pubblikati 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-garaxxijiet kollha citati fil-paragrafu preċedenti. Fir-rigward tal-offerta għall-arja tal-garaxxijiet numri 64 u 65, l-offerta tagħhom kienet tammonta għal ħdax-il elf, mija u ħamsin ewro (€11,150), fejn talbu wkoll li jingħatalhom id-dritt tal-ewwel rifjut stante li huma kienu proprjetarji tal-garaxxijiet 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. Għalhekk min-naħa tal-Awtorita` ġie deċiż li l-offerta tingħata lil offerenti li kellhom ir-residenza taghħhom tmiss mal-garaxxijiet in kwistjoni u, pero`, kellhom ukoll l-eqdem dritt reali.

In kontro-ezami stqarr li l-Awtorita` għandha *policy* interna li tapplika meta jkun hemm talbiet għad-dritt tal-ewwel rifjut. Huwa kkonferma li r-rikorrenti għandhom proprjeta` li hija adjaċenti għall-garaxxijiet in kwistjoni, liema deċiżjoni waslu għaliha wara li eżaminaw il-kuntratti rispettivi annessi mal-offerta rispettiva.

Illi l-*Policy* msemmija minn Ronald Psaila 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;

[1] Dokument B a fol. 49
[2] Dokument C a fol. 51

(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.

Is-Sur Psaila kkonferma li meta jiġu biex jevalwaw sejħa għall-offerti fejn ikun intalab id-dritt tal-ewwel rifjut, l-Awtorita` timxi skont l-ordni msemmija fiċ-ċitata *policy*. Huwa qabel illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-garaxxijiet sottostanti l-arja in kwistjoni. Stqarr illi fid-deċiżjoni odjerna kien hemm żball proċedurali u li għalhekk, fil-verita`, ir-rikorrenti jikkwalifikaw li jibbenefikaw mid-dritt tal-ewwel rifjut.

Ir-rikorrenti xehdet illi l-garaxxijiet 64 u 65 fi Triq Serracino Inglott, l-Iklin huma proprjeta` tagħha u ta' żewġha, liema garaxxiujiet imissu mad-dar matrimonjali tagħhom tant li jinfdu għall-istess dar. Hija spjegat ukoll illi minn taħt il-garaxx numru 64 għaddejja s-sistema tad-drenaġġ u li taħt iż-żewġ garaxxijiet hemm ġiebja kbira bil-ħnejjiet, bil-bokka tagħha fil-garaxx numru 64. Kien għalhekk li fuq dawn iż-żewġ garaxxijiet ma nbnew ebda strutturi.

Ir-rikorrenti pproduċew bħala xhud lil binhom Dion Buhagiar Said li spjega t-tqassim tal-garaxxijiet vis-à-vis d-dar tal-ġenituri tiegħu. Ġie prodott ukoll bħala xhud il-Perit Antoine Sapiano li kkonferma r-rapport redatt minnu u li kien anness mal-offerta tar-rikorrenti. Spjega li apparti l-garaxxijiet sottostanti l-arja in kwistjoni, ir-rikorrenti għandhom ukoll id-dar residenzjali tagħhom fuq wara tal-istess garaxxijiet.

Illi wara li t-Tribunal qies il-provi kollha prodotti, fosthom id-dikjarazzjoni tar-rappreżentant tal-Awtorita` intimata fejn stqarr li sar żball fl-aġġudikazzjoni tas-sejħa għall-offerti in kwistjoni, huwa tal-fehma illi r-rikorrenti kienu jikkwalifikaw li jingħataw id-dritt tal-ewwel rifjut, u dan abbażi tal-kriterji elenkati fil-Policy TN2 u dana peress li huma proprjetarji tal-garaxxijiet sottostanti l-arja in kwistjoni, kif *del resto* jirriżulta mill-kuntratti esebiti mar-rikors promutur. Illi għalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma li għandu jsir

---

[3] Enfasi tat-Tribunal

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 60 riferibilment għall-arja fuq il-garaxxijiet bin-numru 64 u 65, Triq Erin Serracino Inglott, l-Iklin. Illi għalkemm it-Tribunal se jkun qed iħassar id-deċiżjoni appellata, jagħmilha ċara illi ma rriżultalux illi din id-deċiżjoni ttieħdet b'xi mod abbużiv jew in *mala fede*.

Illi fl-aħħarnett, it-Tribunal josserva illi r-rikorrenti talbu illi dan it-Tribunal jordna lill-Awtorita` intimata takkordalhom id-dritt tal-ewwel rifjut u tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt ta' bejgħ fir-rigward tal-arja in kwistjoni. Illi, kif tenna diversi drabi, dan it-Tribunal m'għandu ebda kompetenza li jissostitwixxi d-diskrezzjoni li hi mħollija f'idejn awtorita` pubblika. Din id-diskrezzjoni dejjem tibqa' f'idejn l-awtorita` koncernata u għalhekk ma jistax jilqa' dik il-parti tar-raba' talba fejn intalab proprju jagħmel dan.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi u fit-termini hawn enunċjati, qiegħed jilqa' l-ewwel tliet talbiet tar-rikorrenti u jħassar u jirrevoka fl-intier tagħha d-deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenut f'ittra datata 29 ta' Novembru 2024 filwaqt li jilqa' dik il-parti tar-raba' talba fejn ġie mitlub jordna lill-Awtorita intimata tirrikonsidra t-talba tar-rikorrenti filwaqt li jiċħadha għall-kumplament. 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