



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Ġunju, 2020

Appell Inferjuri Numru: 55/2019/1 LM

Jeremy Grech
(l-appellat)

vs.

L-Awtorità tal-Artijiet
(l-appellanta)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata, hawnhekk "l-appellanta", l-Awtorità tal-Artijiet, mis-sentenza mogħtija fit-18 ta' Dicembru, 2019 (minn

issa 'l quddiem "is-sentenza appellata") mit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva (minn issa 'l quddiem "it-Tribunal"), li permezz tagħha t-Tribunal iddeċieda illi:

"... jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jiċċhad ir-risposta tal-Awtorità intimata.

Bl-ispejjeż kontra l-Awtorità intimata."

Fatti

2. Il-proċeduri quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva nbdeu mir-rikorrent, hawnhekk "l-appellat", **Jeremy Grech** wara li huwa kien ipparteċipa f'sejha għall-offerti għat-trasferiment ta' proprjetà fil-Kalkara, li kienet ilha fil-pussess tal-familja tiegħu b'titolu ta' kera għal diversi snin. Wara proċess li sar mill-Awtorità intimata għat-trasferiment ta' din il-proprjetà, u wara li r-rikorrent tefa' l-offerta tiegħu bil-ħsieb li jipparteċipa f'din is-sejha pubblika għall-offerti, din il-proprjetà giet aġġudikata lir-rikorrent. Sussegwentement, u wara li għal perijodu ta' aktar minn tliet snin ftit li xejn kien hemm korrisondenza bejn il-partijiet, ir-rikorrent gie mgħarraf mill-Awtorità intimata li l-aġġudikazzjoni li kienet saret a favur tiegħu kienet qiegħda tiġi rtirata, peress li ma kinitx għadha aktar valida, mingħajr ma r-rikorrent ingħata spjegazzjoni għal din id-deċiżjoni min-naħa tal-Awtorità intimata.

Mertu

3. Ir-rikorrent ġie mgħarraf, permezz ta' ittra datata d-29 ta' Lulju, 2015, minn dak li kien id-Dipartiment, illum l-Awtorità, tal-Artijiet, li offerta tiegħu sabiex ikun jista' jixtri proprjetà fi Triq Santu Rokku, fil-Kalkara, liema proprjetà hija dik indikata fuq il-*Lands Drawing 32/86*, kienet ġiet aċċettata mid-Dipartiment u l-imsemmija proprjetà kienet ġiet aġġudikata a favur tiegħu. Ir-rikorrent spjega li l-proprjetà inkwistjoni ilha fil-pussess tal-familja tiegħu għal diversi generazzjonijiet b'titolu ta' kera. Ir-rikorrent qal li wara li rċieva l-ittra tad-29 ta' Lulju, 2015, huwa ħaseb li ser jigi infurmat bid-data meta seta' jsir il-kuntratt, u sadanittant beda bil-proċeduri mal-Awtorità tal-Ippjanar u mal-bank minn fejn kien ser jikseb faċilità ta' self, biex ikollu kollox lest għal meta l-Awtorità intimata tinfurmah li seta' jsir il-kuntratt. Originarjament l-Awtorità intimata kienet talbet lir-rikorrent jersaq għall-iffirmar tal-kuntratt fl-10 ta' Settembru, 2015, iżda r-rikorrent spjega li dak iż-żmien huwa kien għadu ma kkonkludix il-proċeduri dwar is-self mill-bank li kien ser jieħu biex ikun jista' jiffinanzja l-akkwist ta' din il-proprjetà, u għalhekk kien talab li l-kuntratt isir f'data oħra. Ir-rikorrent spjega li permezz ta' ittra datata l-1 ta' Ottubru, 2018, huwa ġie mgħarraf mill-Awtorità intimata li l-ittra datata d-29 ta' Lulju, 2015 ma kinitx aktar valida, u kienet qiegħda tiġi rtirata. Żied jgħid li l-ittra tal-1 ta' Ottubru, 2018 kienet nieqsa minn aktar dettalji jew spjegazzjoni dwar x'wassal lill-Awtorità intimata tiegħu din id-deċiżjoni fil-konfront tiegħu. Konsegwentement permezz ta' ittra mibgħuta minnu fil-15 ta' Ottubru, 2019,

ir-rikorrent informa lill-Awtorità intimata li huwa ma kienx qiegħed jaċċetta l-kontenut ta' din l-ittra, u li huwa legalment kien għad għandu d-dritt li jersaq għall-iffirmar tal-kuntratt relattiv. Ir-rikorrent qal li huwa ma rċieva l-ebda risposta għal din l-ittra, u għalhekk fid-9 ta' April, 2019, hu bagħat ittra oħra fejn staqsa lill-Awtorità intimata jekk kellhiex risposta għall-ittra preċedenti tiegħu. Kien permezz ta' ittra mibgħuta lilu fit-23 ta' Mejju, 2019, li l-Awtorità tal-Artijiet infurmat lir-rikorrent li l-Bord tal-Gvernaturi tal-istess Awtorità kien ħa deċiżjoni fil-21 ta' Mejju, 2019 li għandha toħroġ sejħa għall-offerti ġdida għat-trasferiment ta' din l-art, u li huwa seta' jappella minn din id-deċiżjoni permezz ta' proċeduri quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva. Ir-rikorrent qal li huwa ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni, u kien għalhekk li pproċeda permezz ta' appell quddiem it-Tribunal.

4. Fir-rikors imressaq minnu, ir-rikorrent spjega li huwa ħassu aggravat bid-deċiżjoni tal-Awtorità intimata peress li ma kien hemm l-ebda raġuni għalfejn l-aċċettazzjoni tal-offerta tiegħu kellha tiġi revokata. Huwa qal li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità intimata ttieħdet b'mod arbitrarju u mingħajr ma hu ngħata ebda spjega jew raġunijiet għal din id-deċiżjoni, u d-deċiżjoni tal-Awtorità kienet ittieħdet wara li huwa kien kiteb darbtejn sabiex jikseb informazzjoni dwar jekk il-kuntratt kienx wasal biex jiġi ffirmat, iżda ġie injorat. Ir-rikorrent qal li l-aġir tal-Awtorità intimata jmur kontra s-subartikolu 2(a) tal-Kap. 490 tal-Liġijiet ta' Malta, u tribunal amminsitrattiv għandu jassigura li jagħti smiġħ xieraq lill-partijiet li jkunu involuti quddiemu, kif ukoll għandu jassigura li d-deċiżjonijiet mogħtija minnu jkunu immotivati. Ir-rikorrent qal li

huwa kellu aspettattiva legittima li dan il-kuntratt kien ser jigi ffirmat, u l-ittra li huwa rċieva mill-Awtorità intimata fit-23 ta' Mejju, 2019 tilledi l-jeddijiet tiegħu. Ir-rikorrent qal li r-revoka tal-aċċettazzjoni tal-offerta tiegħu b'dan il-mod min-naħa tal-Awtorità intimata hija waħda illegali, u bejnu u l-Awtorità intimata għad hemm rabta legali u vinkolanti sabiex il-kuntratt ta' trasferiment ta' din il-proprjetà jigi finalizzat. Ir-rikorrent zied jgħid li huwa ħassu aggravat ukoll minħabba li konsegwenza tad-deċiżjoni tal-Awtorità intimata, huwa ġie mcaħħad mid-dritt tal-ewwel rifjut fis-sejha għall-offerti li kellha toħroġ l-Awtorità f'data futura.

5. L-Awtorità intimata fir-risposta tagħha eċċepiet li hija mhijiex marbuta li tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt għat-trasferiment ta' din il-proprjetà a favur ir-rikorrent, u minkejja l-proċess ta' aġġudikazzjoni li kien sar favur ir-rikorrent, hija għandha diskrezzjoni u dover li tassigura l-applikazzjoni tal-liġi relattiva b'mod raġonevoli. L-Awtorità intimata saħqet li hija applikat trasparenza assoluta f'din l-aġġudikazzjoni, tant hu hekk li ddecidiet li għandha toħroġ sejha għall-offerti ġdida għat-trasferiment ta' din il-proprjetà. Ġie eċċepit ukoll li għal perijodu ta' tliet snin u xahrejn, ir-rikorrent min-naħa tiegħu m'għamel xejn sabiex jassigura li jigi ffirmat il-kuntratt tat-trasferiment, u ddilunga l-proċess tal-iffirmar tal-kuntratt relattiv għal raġunijiet personali. L-Awtorità intimata saħqet li min-naħa tagħha hija mxiet b'korrettezza, fil-limiti tar-raġonevolezza u dan minħabba li hija għandha l-obbligu li tara li ġġib l-aħjar prezz għall-proprjetà li tkun ser tiġi trasferita minnha.

6. It-Tribunal ikkonsidra diversi provi, fosthom il-korrispondenza li għaddiet bejn il-partijiet, u sema' x-xhieda, fosthom in-Nutar Mark Zaffarese li qal li r-rikorrent kien kiseb *sanction letter* mill-bank sabiex ikun jista' jakkwista l-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri. Qal li minkejja li huwa talab lill-Awtorità intimata kopja tal-pjanta tal-proprjetà inkwistjoni sabiex ikun jista' jagħlaq il-proċeduri mal-bank li kien ser jagħti l-facilità ta' self lir-rikorrent, din baqgħet ma ngħatatlux, u kien għalhekk li bħala nutar ma setax jiproċedi bix-xogħol fuq il-kuntratt. Ir-rikorrent min-naħa tiegħu kkonferma li wara li kien hemm l-aġġudikazzjoni ta' din il-proprjetà favur tiegħu, huwa kien beda bil-proċeduri biex jikseb faċilità ta' self mill-bank, u kien beda jaħdem fuq il-pjanti sabiex jikseb il-permessi relattivi mill-Awtorità tal-Ippjanar. Ir-rikorrent xehed ukoll li huwa kien kellem lin-nutar tiegħu diversi drabi sabiex jagħmel il-verifiki tiegħu dwar meta seta' jiġi ppubblikat il-kuntratt relattiv, u minkejja dawn l-isforzi kollha min-naħa tiegħu, huwa kien ġie infurmat mill-Awtorità intimata li l-ittra ta' aċċettazzjoni tal-offerta tiegħu ma kinitx għadha aktar valida, mingħajr ma ngħata ebda spjegazzjoni għal dan. Missier ir-rikorrent, Patrick Grech, ikkonferma li l-proprjetà inkwistjoni kienet ilha fil-pussess tal-familja tar-rikorrent għal diversi snin b'titolu ta' kera, u qal ukoll li min-naħa tiegħu huwa dejjem kien puntwali fil-ħlas tal-kera. Dan ix-xhud qal li kull darba li huwa pprova javvicina lill-Awtorità intimata sabiex jara meta seta' jiġi ppubblikat il-kuntratt, huwa kien ġie mgħarraf li l-Awtorità tal-Artijiet ma kinitx qiegħda tippubblika kuntratti minħabba f'investigazzjoni li kien hemm għaddejja, li ma kellha x'taqsam xejn mal-mertu ta' dil-kawża. Missier ir-

rikorrent qal ukoll li huwa u martu kienu taw somma ta' flus lir-rikorrent b'titolu ta' donazzjoni, sabiex jgħinuh jiffinanzja l-akkwist ta' din il-proprjetà. Mid-dokumenti pprezentati mill-P.L. Marija Sara Vella, in rappreżentanza tal-Awtorità intimata, jirrizulta li waqt laqgħa tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità, kien gie deciż li ladarba r-rikorrent ma kienx resaq għall-iffirmar tal-kuntratt ta' trasferiment relattiv, u l-valutazzjoni tal-proprjetà inkwistjoni kienet ilha li saret aktar minn erba' snin, l-Awtorità intimata ma kellhiex tipproċedi bil-bejgħ abbażi ta' valutazzjoni li kienet ilha li saret, peress li sadanittant il-valur tal-proprjetà inkwistjoni kien żdied.

Is-Sentenza Appellata

7. Permezz tas-sentenza mogħtija fit-18 ta' Diċembru, 2019, it-Tribunal laqa' t-talbiet tar-rikorrent, u ddikjara li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità intimata hija irragonevoli u nieqsa mil-legalità rikjesta biex tiġi rtirata l-aċċettazzjoni tal-offerta tar-rikorrent, u dan wara li t-Tribunal għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet datata 23 ta' Mejju, 2019 li permezz tagħha gie nfurmat illi l-proprjetà li qiegħda fi Triq San Rokku, Kalkara, se toħroġ b'sejħa ġdida.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li fid-29 ta' Lulju, 2015 il-Kummissarju tal-Artijiet kien informa lir-rikorrent illi l-offerta tiegħu ta' erbgħa u tmenin elf Euro (€84,000) magħmula skont Avviż numru 54 tat-22 ta' Mejju 2015 għall-bejgħ tale quale ta' proprjetà fi Triq San Rokku, Kalkara, kienet ġiet aċċettata. Gie nfurmat ukoll li r-

rikorrent kellu jmur ġewwa d-Dipartiment tal-Artijiet fl-10 ta' Settembru, 2015 fid-9am sabiex jiffirma l-kuntratt relattiv. Ġie stabbilit, anke mix-xhud imressqa mill-Awtorità intimata, illi r-rikorrent kien talab ftit żmien sabiex jilhaq jottjeni self minn Bank lokali. Fil-fatt, jirrizulta illi fl-4 ta' Diċembru, 2015 il-Bank of Valletta ħareġ sanction letter favur ir-rikorrent. Jirrizulta wkoll illi fit-2 ta' Novembru, 2015, ir-rikorrent kien akkwista permezz ta' donazzjoni s-somma ta' tmint elef u erba' mitt Euro (€8,400) mingħand il-ġenituri tiegħu sabiex jiffinanzja parti mill-prezz tal-akkwist tal-fond in kwistjoni. Saħansitra, kien ukoll ħallas madwar elfejn Euro (€2,000) lill-Awtorità tal-Ippjanar biex tipproċessa applikazzjoni għal żvilupp tal-istess fond. Nel frattemp huwa inkariga lin-Nutar Dr Mark Zaffarese sabiex jagħmel il-proċeduri neċessarji biex jiġi ffinalizzat il-kuntratt. Minn dak li xehed in-Nutar Zaffarese jirrizulta illi biex jiġi finalizzat il-proċess da parti tal-Bank, li kien se jagħti self lir-rikorrent għall-akkwist in kwistjoni, kellu bżonn pjanta mingħand l-istess Awtorità. Però l-istess pjanta baqgħet ma ngħatatx għaliex kienu nformawh illi dak iż-żmien ma kinux qed isiru aktar kuntratti u għalhekk ma setgħux jipproċedu biex jiffissaw appuntament għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Sussegwentement, permezz ta' ittra datata 1 ta' Ottubru, 2018, ir-rikorrent ġie nformat li l-ittra ta' aċċettazzjoni mibgħuta lilu fid-29 ta' Lulju, 2015 kienet qiegħda tiġi irtirata u ma kinitx aktar valida. Ir-rikorrent wieġeb għal din l-ittra permezz tal-konsulent legali tiegħu fil-15 ta' Ottubru, 2018 fejn ipprotesta għal din id-deċiżjoni u informa lill-Awtorità intimata li l-irtirar tal-offerta ma setax isir unilateralment. Peress li din l-ittra ma ġietx imwieġba mill-Awtorità intimata, fid-9 ta' April, 2019 ir-rikorrent kiteb ittra oħra fejn issolleċita lill-Awtorità tagħtih risposta. Eventwalment, fil-21 ta' Mejju, 2019, il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità intimata ħa d-deċiżjoni appellata, u ċioé, informa lir-rikorrent li l-proprjetà in kwistjoni se toħroġ b'sejħa ġdida.

Illi t-Tribunal kien kemmxejn perpless bil-mod kif l-Awtorità intimata aġixxiet f'dan il-każ. L-ewwel il-predeċessor tagħha, fl-2015, ikkonferma li kien hemm aċċettazzjoni tal-offerta tar-rikorrent u saħansitra ffissa l-ġurnata li fiha kellu jsir il-kuntratt. Imbagħad, tliet snin wara, u ċioé fl-2018 infurmatu li kienet qiegħda tirtira l-ittra ta' aċċettazzjoni, u dan bla ebda raġuni apparenti.

Illi l-Awtorità intimata tissottometti illi rtirat l-aċċettazzjoni tagħha għax baqa' ma sarx il-kuntratt finali u għaliex il-proprjetà in kwistjoni kellha awment fil-valur tagħha. Illi mill-provi prodotti, speċjalment mill-affidavit tar-rikorrent u mix-xhieda

tan-Nutar Dr Mark Zaffarese ma jirriżultax illi jista' jiġi addebitat xi nuqqas lir-rikorrent għala l-kuntratt baqa' ma sarx. Pjuttost ir-rikorrent safa vittma ta' diversi ċirkostanzi li graw fid-Dipartiment tal-Artijiet fiż-żmien wara li nħarġet l-aċċettazzjoni u li ġew magħrufa mill-pubbliku in ġenerali tramite l-media u tramite proċeduri legali. Jista' jkun li kien proprju dovut għal dawn iċ-ċirkostanzi li, kif qal in-Nutar Zaffarese kien hemm perijodu fejn ma kinux qed isiru kuntratti. Però ta' dan ċertament m'għandux tort ir-rikorrent.

Illi t-Tribunal jirrileva illi la darba kienet ħarġet l-ittra ta' aċċettazzjoni, l-Awtorità intimata ma setgħetx tirtira l-istess unilateralment sakemm ma avvertax xi ċirkostanza imputabbli lir-rikorrent għala l-kuntratt ma setax jiġi finalizzat. Dan iktar u iktar meta r-rikorrent ma ngħata l-ebda forma ta' spjegazzjoni għala l-aċċettazzjoni kienet qiegħda tiġi irtirata. It-Tribunal ma jista' jiskontra l-ebda tip ta' nuqqas da parti tar-rikorrent li jiġġustifika d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità intimata. Quddiem dan it-Tribunal ir-rikorrent ipprova li għamel dak kollu meħtieġ f'qasir żmien u l-proċess jirriżulta li waqaf peress li kien hemm bżonn pjanta mingħand l-istess Awtorità jew il-predeċessur tagħha li baqgħet ma ngħatatx lin-Nutar tar-rikorrent, bil-konsegwenza li l-proċeduri għas-self ma setgħux jaslu għall-konkluzjoni tagħhom. Illi għalhekk, mhux minnu dak eċċepit fit-tielet eċċezzjoni tal-Awtorità intimata illi, '... l-Appellant dam tliet snin u xahrejn m'għamel xejn ħalli jidher fuq il-ftehim mal-Awtorità intimata, anzi kien hu stess li ddilunga u ma riedx jersaq minħabba kwistjonijiet li huma purament tiegħu.' Mill-provi joħroġ illi għajr ittra waħda f'Awwissu 2015, l-Awtorità intimata qatt ma interpellat lir-rikorrent biex jersaq għall-kuntratt finali.

Illi għalhekk it-Tribunal isib illi d-deċiżjoni appellata hija waħda irragonevoli u ċertament nieqsa minn dik il-legalità rikjesta biex tiġi irtirata aċċettazzjoni ta' offerta.

Għaldaqstant it-Tribunal għar-raġunijiet hawn fuq esposti, qiegħed jilqa' l-appell tar-rikorrenti u jiċċhad ir-risposta tal-Awtorità intimata.

Bl-ispejjeż kontra l-Awtorità intimata."

Ir-Rikors tal-Appell

8. L-Awtorità appellanta ressqet l-appell tagħha minn din id-deċiżjoni tat-Tribunal fis-7 ta' Jannar, 2020, fejn talbet lill-Qorti sabiex:

“... jogħġobha, (għar-raġunijiet hawn fuq premissi), tħassar, tirrevoka, u tikkancella d-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva datata 18 ta' Diċembru, 2019 fl-ismijiet suindikati u tikkonferma d-deċiżjoni tagħha hekk kif ikkomunikata permezz t'ittra datata 29 ta' Lulju, 2015 u dana a spejjeż interament tal-appellat Jeremy Grech.”

9. L-Awtorità appellanta ħasset ruħha aggravata bid-deċiżjoni tat-Tribunal għaliex: (i) it-Tribunal għamel apprezzament ħażin tal-provi; u (ii) l-Awtorità appellanta fid-deċiżjoni tagħha, imxiet ma' *policy* li qiegħda fis-seħħ, filwaqt li t-Tribunal għażel li jinjora għalkollox tali *policy*. L-Awtorità appellanta sostniet li minkejja li bħala regola, din il-Qorti ta' reviżjoni m'għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti jew Tribunal, f'dan il-każ jeżistu 'motivi gravi' għalfejn din il-Qorti għandha tidhol fl-apprezzament tal-provi li kellu jagħmel it-Tribunal sabiex tassigura li ma ssirx ingustizzja mal-Awtorità appellanta. L-Awtorità appellanta sostniet li mill-atti ma jirriżultax li d-dewmien fil-pubblikazzjoni tal-kuntratt seħħ tort tagħha, iżda għall-kuntrarju mill-provi għandu jirriżulta li kien l-appellat li ma ħax ħsieb l-interessi tiegħu, għax wara li s-sejha għall-offerti giet agġudikata favur tiegħu, huwa m'għamilx dak kollu meħtieġ sabiex jaċċerta ruħu li jiġi ffirmat l-att ta' trasferiment finali. L-Awtorità intimata qalet li l-liġi trid tipproteġi l-interessi ta' min huwa vigilianti fil-ħarsien tal-jeddijiet tiegħu, u mhux lil min hu traskurat. L-Awtorità

appellanta qalet li wara li l-appellat kien rebaħ is-sejħa għall-offerti fid-29 ta' Lulju, 2015, id-Dipartiment tal-Artijiet kien infurmah li kellu jidher għall-kuntratt fl-10 ta' Settembru, 2015, u jieħu miegħu l-flus għall-ħlas tal-prezz tat-trasferiment tal-proprjetà. Dak iż-żmien l-appellat kien talab li jingħata aktar żmien għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u dan peress li l-bank kien għadu m'approvalux il-facilità ta' self li kien applika għaliha. L-Awtorità appellanta sostniet li wara din il-komunikazzjoni, ma kien hemm l-ebda komunikazzjoni bil-miktub jew xi forma ta' interpellazzjoni da parti tal-appellat, li lanqas biss kien informa lill-Awtorità jekk kienx irnexxielu jikseb il-finanzjament meħtieġ għall-akkwist ta' din l-art. Kien għalhekk li f'komunikazzjoni uffiċjali, l-Awtorità intimata kienet infurmat lill-appellat li l-offerta tiegħu ma kinitx għadha meqjusa valida, u dan wara li l-Kummissjoni li ġiet maħtura sabiex tevalwa l-ħidma interna ta' dak li kien id-Dipartiment tal-Artijiet, fl-2016 kienet għamlet rakkomandazzjoni sabiex tinħareġ sejħa għall-offerti ġdida fir-rigward tat-trasferiment ta' din il-proprjetà. L-Awtorità appellanta sostniet li huwa għalhekk li fil-fehma tagħha, sar apprezzament ħażin tal-provi mit-Tribunal. L-Awtorità appellanta spjegat ukoll li min-naħa tagħha hija mxiet ma' *policy* prestabbilita, li tispeċifika li meta l-Awtorità toħroġ sejħa għall-offerti għat-trasferiment ta' proprjetà tal-Gvern, il-kuntratt tat-trasferiment irid jiġi ffirmat fi żmien sitt xhur mid-deċiżjoni dwar l-offerti, u f'każijiet fejn tkun meħtieġa riċerka estensiva, tista' tintalab estensjoni ta' tliet xhur oħra għall-iffirmar ta' kuntratt bħal dan. L-Awtorità appellanta spjegat li l-*policy* tispeċifika wkoll li f'għeluq it-terminu ta' sitt xhur, is-sejħa għall-offerti titqies li hija magħluqa u

mingħajr effett. L-Awtorità appellanti saħqet li t-Tribunal kellu jistħarreg id-diskrezzjoni użata minnha, u mhux jissostitwixxi b'deċiżjoni tiegħu dak li kienet diġà ddeċidiet l-Awtorità. Huwa f'każijiet bħal dawn li wieħed irid jikkonsidra x'inhu raġonevoli fl-eżerċizzju tad-diskrezzjoni tagħha. L-Awtorità appellanta spjegat li hija użat id-diskrezzjoni tagħha fil-parametri tar-raġonevolezza u adottat l-istess *policy* li tuża fil-każijiet kollha li jkollha tiddeċiedi dwarhom, jiġifieri l-aħjar amministrazzjoni tal-proprjetà pubblika sabiex jiġi aċċertat li jinkiseb l-aħjar prezz fis-suq għat-trasferiment tal-proprjetà inkwistjoni. L-Awtorità appellanta qalet li t-Tribunal mhux bilfors li kellu jaqbel mad-deċiżjoni mogħtija minnha, iżda l-evalwazzjoni tal-każ mit-Tribunal kellha testendi biss sa fejn dan għandu jassigura li d-deċiżjoni tal-Awtorità hija waħda ġusta. Imma f'dan il-każ ma sarx hekk, u t-Tribunal daħal fil-fatti u bidel id-deċiżjoni tal-Awtorità appellanta billi ssostitwixxa d-deċiżjoni tagħha bid-deċiżjoni tiegħu. L-Awtorità appellanta kkonkludiet billi qalet li dan imur kontra l-iskop li għalih twaqqaf it-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva.

Ir-Risposta tal-Appell

10. Fir-risposta tal-appell tiegħu, l-appellat wieġeb li d-deċiżjoni mogħtija mit-Tribunal hija waħda ġusta u timmerita konferma. Qal li t-Tribunal kien korrett meta kkonkluda li l-Awtorità kellha ħtija għall-fatt li l-kuntratt ta' trasferiment baqa' ma ġiex konkluz, u l-Awtorità ma kinitx ġustifikata li

tirrevoka l-aċċettazzjoni tal-offerta tar-rikorrent, mingħajr ma tagħti raġuni għal dan. L-appellat qal li t-Tribunal m'għamel l-ebda apprezzament żbaljat tal-fatti li kellu quddiemu, u kien hemm fatti godda li tqajmu fir-Rikors tal-Appell li fl-ebda waqt ma ssemew fil-proċeduri quddiem it-Tribunal, bħal pereżempju, id-deċiżjoni tal-hekk imsejha 'Quintano Commission', li ddeċidiet li s-sejha għall-offerti mertu ta' dawn il-proċeduri kellha terġa' tinħareġ mill-ġdid. Qal li kuntrarjament għal dak li ntqal fir-Rikors tal-Appell imressaq mill-Awtorità appellanta, huwa qatt ma ngħata spjegazzjoni għalfejn l-aċċettazzjoni tal-offerta tiegħu kienet qiegħda tiġi irtirata. L-appellat qal ukoll li t-Tribunal bl-ebda mod ma pprova jissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-Awtorità bid-diskrezzjoni tiegħu, u bid-dhul fis-seħh tal-Kap. 490 tal-Liġijiet ta' Malta, iċ-ċittadin ingħata drittijiet li ma kinux jeżistu qabel fil-liġi li kienet tirregola r-reviżjoni ta' atti amministrattivi preċedentement. Huwa in vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, sostna l-appellat, li d-deċiżjoni appellata għandha tiġi kkonfermata.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

11. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji mressqa mill-Awtorità appellanta, flimkien mar-risposta mogħtija mill-appellat, fid-dawl tad-deċiżjoni mogħtija mit-Tribunal.

L-ewwel aggravju: apprezzament ħazin tal-provi

L-Awtorità appellanta ssostni li t-Tribunal għamel apprezzament ħazin tal-provi meta kkonkluda li l-Awtorità intimata għandha htija għall-fatt li l-kuntratt ta' trasferiment tal-proprjetà baqa' ma ġiex iffirmat. L-appellanta tgħid li mill-provi kellu jirrizulta li kien ir-rikorrent li ma ħax ħsieb l-interessi tiegħu għax m'għamel xejn sabiex jassigura li l-kuntratt ta' trasferiment tal-proprjetà jiġi konkluz. L-appellanta tat elenku mill-ġdid tal-fatti kif ġraw, u sostniet li hija aġixxiet fil-limiti tad-diskrezzjoni fdata lilha mil-liġi meta ddecidiet li ma tipprocedix bit-trasferiment ta' din il-proprjetà favur l-appellat u li kellu jkun hemm sejha ġdida għall-offerti.

Il-Qorti għamlet evalwazzjoni tal-provi li tressqu quddiem it-Tribunal, sabiex tara jekk fl-apprezzament tal-provi li għamel it-Tribunal kienx korrett jew inkella għandhiex tintlaħaq konkluzjoni differenti minn dik li wasal għaliha t-Tribunal abbażi tal-provi prodotti. Jirrizulta mill-provi li fid-29 ta' Lulju, 2015 l-appellat kien ġie infurmat li kienet saret l-aġġudikazzjoni favur tiegħu mid-Dipartiment tal-Artijiet, wara li l-istess Dipartiment kien ħareġ sejha għall-offerti għat-trasferiment tal-imsemmija proprjetà. Dak iż-żmien l-appellat kellu bżonn jikseb self finanzjarju sabiex seta' jersaq għall-iffirmar tal-kuntratt relattiv, u għalhekk kien beda proċeduri anki permezz tan-nutar tiegħu, sabiex jikseb l-imsemmi self mill-bank. Fl-10 ta' Settembru, 2015 id-Dipartiment tal-Artijiet talab lill-appellat jersaq għall-iffirmar tal-kuntratt relattiv, u dak iż-żmien l-appellat kien informa lid-Dipartiment tal-Artijiet li kellu bżonn aktar

zmien sabiex jikkonkludi dwar is-self mill-bank. In-Nutar Mark Zaffarese xehed li l-bank li kien ser jagħti s-self lir-rikorrent, kellu bżonn pjanta tal-proprjetà mid-Dipartiment tal-Artijiet, u n-Nutar ikkonferma li kull darba li talab kopja ta' din il-pjanta, huwa ġie infurmat mill-uffiċjali tad-Dipartiment li pjanti ma kinux qegħdin jingħataw u dan minħabba investigazzjonijiet li kienu jinvolvu l-istess Dipartiment. Missier l-appellat min-naħa tiegħu kkonferma li kull darba li pprova jara fiex kienu waslu l-affarijiet, kien jiġi infurmat li d-Dipartiment tal-Artijiet ma kienx qiegħed jagħmel kuntratti ta' trasferiment ta' proprjetà minħabba f'dawn l-investigazzjonijiet, u għalhekk għal numru twil ta' xhur, l-aġġudikazzjoni li kienet saret favur l-appellat intefgħet fi stat ta' limbu, għaliex il-kuntratti mad-Dipartiment tal-Artijiet twaqqfu b'rabta ma' investigazzjonijiet li ma kellhom x'jaqsmu xejn mal-każ odjern. Kien biss permezz ta' ittra tal-11 ta' Ottubru, 2018, li l-appellat ġie infurmat li s-sejha għall-offerti li giet aġġudikata favur tiegħu ma kinitx għadha valida. Sussegwentement għal din il-korrispondenza, l-appellat bagħat żewġ ittri lill-Awtorità appellanta, li sadanittant kienet giet kostitwita sabiex tiegħu r-rwol li kellu qabel d-Dipartiment tal-Artijiet, fejn ikkonferma l-interess tiegħu fl-akkwist tal-proprjetà inkwistjoni, u fejn saħaq li bejn il-partijiet għad hemm vinkolu legali li għandu jiġi rispettati. Minkejja dan, permezz ta' ittra datata t-23 ta' Mejju, 2019, l-Awtorità appellanta infurmat lill-appellat li kien ġie deċiż mill-Bord tal-Gvernaturi tal-istess Awtorità, li għandha tinħareġ sejha ġdida għall-offerti għat-trasferiment ta' din il-proprjetà. Fir-rikors tal-appell imressaq minnha, l-Awtorità appellanta tispjega li l-ittra mibgħuta lill-appellat fil-11 ta' Ottubru

2018, kienet motivata minn deċiżjoni li ttieħdet mill-*Quintano Commission* fit-22 ta' Marzu, 2016, li kienet ikkonkludiet li kellha ssir valutazzjoni ġdida u tinħareġ sejha għall-offerti ġdida għat-trasferiment tal-proprjetà. Madanakollu waqt il-proċeduri li nżammu quddiem it-Tribunal, bl-ebda mod ma jirriżulta li l-ittra mibgħuta lill-appellat fil-11 ta' Ottubru, 2018 kienet riżultat ta' xi deċiżjoni meħuda mill-Kummissjoni Quintano li kienet twaqqfet sentejn u nofs qabel. Il-Qorti hija tal-fehma li anke jekk għas-saħħa tal-argument il-Kummissjoni Quintano tabilhaqq iddeċidiet li kellha ssir valutazzjoni ġdida u tinħareġ sejha għall-offerti ġdida għat-trasferiment tal-imsemmija proprjetà, l-appellat ma kellux jiġi infurmat b'dan sentejn u nofs wara li kienet ittieħdet id-deċiżjoni. Il-Qorti tqis li l-Awtorità appellanta imxiet b'mod arbitrarju meta ddeċidiet li tirrevoka l-aġġudikazzjoni li kienet saret fl-2015, u mingħajr ma infurmat lill-appellat, iddeċidiet waħedha li għandha tinħareġ sejha għall-offerti ġdida fir-rigward tat-trasferiment tal-imsemmija proprjetà. Jirriżulta mill-provi li mhux minnu l-aggravju tal-Awtorità appellanta, li kien l-appellat li naqas milli jagħmel dak kollu meħtieġ sabiex jassigura li l-kuntratt għat-trasferiment tal-proprjetà jiġi finalizzat, peress li gie kkonfermat mix-xhieda tan-Nutar Mark Zaffarese, kif ukoll mix-xhieda ta' missier l-appellat li l-unika informazzjoni li kienet qiegħda tingħata mid-Dipartiment tal-Artijiet dak iż-żmien, kienet li d-Dipartiment ma kienx qiegħed jagħti appuntamenti għal kuntratti ġodda, u dan meta l-investigazzjoni interna li kienet qiegħda ssir fi ħdan id-Dipartiment tal-Artijiet, assolutament ma kellha x'taqsam xejn mal-proprjetà li kien interessat li jakkwista l-appellat.

Il-Qorti tqis li t-Tribunal kien korrett fil-konkluzjoni tiegħu li l-appellat m'għandu l-ebda tort għall-fatt li kien hemm żmien meta d-Dipartiment tal-Artijiet kien issospenda l-pubblikazzjoni tal-kuntratti, u meta din is-sospensjoni tneħħiet, il-valur tal-proprjetà kien fil-frattemp żdied minħabba x-xejriet fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Ladarba d-Dipartiment tal-Artijiet kien informa lill-appellat li kienet saret aġġudikazzjoni favur tiegħu, u ladarba ma ngabet l-ebda prova li l-proċess marbut ma' dik l-aġġudikazzjoni kien ivizzjat, għandu raġun l-appellat jgħid li tnisslet fih l-aspettattiva legittima li l-kuntratt mal-Awtorità appellanta kien ser isir, u l-appellanta ma setgħetx b'mod arbitrarju tiddeċiedi li l-aċċettazzjoni tal-offerta tiegħu kienet qiegħda tiġi irtirata.

Għar-raġunijiet imsemmija tqis li dan l-aggravju mhux ġustifikat u sejra tiċħdu.

It-tieni aggravju: It-Tribunal injora għalkollox il-policy tal-Awtorità appellanta

L-Awtorità appellanta issostni li fil-konkluzjonijiet tiegħu t-Tribunal naqas milli jagħmel apprezzament tal-*policies* li jirregolaw l-istess Awtorità, u t-Tribunal kellu jistħarreg biss id-diskrezzjoni li ntuzat mill-Awtorità appellanta u mhux jissostitwixxi b' deċiżjoni tiegħu dak li tkun diġà ddeċidiet l-Awtorità. L-Awtorità appellanta tishaq li d-deċiżjoni tagħha kienet waħda raġonevoli u waħda li tassigura li l-proprjetà pubblika tiġi amministrata bl-aħjar mod u li jkun jiżgura l-akbar dħul għall-erarju pubbliku mit-trasferimenti ta' proprjetà pubblika.

Il-Qorti tqis li t-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva gie kostitwit speċifikament sabiex jirrevedi l-atti amministrattivi tad-dipartimenti u l-awtoritajiet governattivi, fuq punti ta' liġi u ta' fatt. Din il-Qorti tirrikonoxxi li la hi u lanqas it-Tribunal m'għandhom jissostitwixxu d-diskrezzjoni tal-Bord tal-Gvernaturi dwar it-trasferiment tal-art imsemmija, jew dwar il-mod kif din għandha tiġi trasferita. Il-ġudizzju tat-Tribunal u tal-Qorti jestendi biss sa fejn irid issir eżami dwar il-mod kif l-Awtorità appellanta użat id-diskrezzjoni tagħha sabiex tannulla l-proċess ta' aġġudikazzjoni li diġà kien gie konkluz mal-appellat. Jirrizulta li wara li saret l-aġġudikazzjoni a favur l-appellat, li pparteċipa f'sejha pubblika għall-offerti għall-akkwist tal-proprjetà li kienet ilha fil-pussess tal-familja tiegħu għal diversi generazzjonijiet, l-appellat kien beda l-proċeduri mal-bank sabiex jikseb il-finanzjament relattiv għall-akkwist tal-proprjetà, kif ukoll għamel spejjeż konsiderevoli sabiex kiseb il-permessi relattivi sabiex ikun jista' jagħmel l-iżvilupp li ried jagħmel fil-proprjetà inkwistjoni. Il-Qorti tqis li bl-ebda mod ma jirrizulta mill-provi li l-partecipazzjoni tal-appellat fis-sejha għall-offerti inkwistjoni kienet ivvizzjata, jew li l-prezz offrut minnu għall-akkwist tal-proprjetà ma kienx prezz reali u ġust fis-suq miftuħ fl-2015, li hija s-sena meta ħarġet is-sejha għall-offerti. Għaldaqstant ma jistax jintqal li d-diskrezzjoni użata mill-Awtorità appellanta, li ddeċidiet li tannulla l-proċess tas-sejha għall-offerti li giet aġġudikata favur l-appellat, kienet waħda raġonevoli. Kif gie rikonoxxut sew mill-Awtorità appellanta fir-rikors tal-appell tagħha, id-diskrezzjoni użata mill-awtorità pubblika trid tkun waħda raġonevoli. M'hemm xejn raġonevoli f'sitwazzjoni

fejn wara li jkun sar proċess ta' aġġudikazzjoni li ma jirriżultax li kien b'xi mod ivvizzjat, u wara li tniisset aspettattiva legittima fir-rikorrent li l-Awtorità intimata tkun ser tersaq għall-iffirmar ta' kuntratt ta' trasferiment ta' proprjetà li tefa' l-offerta tiegħu għaliha, mingħajr l-ebda raġuni ta' xejn u mingħajr l-ebda preavviż, ġie mġharraf li dak il-proċess ta' aġġudikazzjoni ġie revokat u annullat. Il-Qorti tqis li ma kien hemm l-ebda ġustifikazzjoni sabiex l-Awtorità appellata tasal għal din id-deċiżjoni, partikolarment għax mill-provi bl-ebda mod ma jirriżulta li l-aġġudikazzjoni favur l-appellat kienet suġġetta għal xi investigazzjoni jew xi forma ta' *review* interna. Mill-provi lanqas ma jirriżulta x'kienet ir-raġuni għalfejn id-deċiżjoni jew ir-rakkomandazzjoni li saret mill-Kummissjoni Quintano damet aktar minn sentejn ma giet komunikata lill-appellat. Lanqas ma tista' l-Awtorità appellanta ssib sostenn fil-*policy* ċċitata minnha dwar it-terminu ta' validità ta' offerta li tkun giet aġġudikata, u dan għaliex f'dan il-każ irriżulta bl-aktar mod ampju li l-appellat m'għandu l-ebda tort għall-fatt li l-kuntratt tat-trasferiment baqa' ma ġiex ippubblikat. Kienet l-Awtorità appellanta li kienet suġġetta għal investigazzjoni li wasslet biex għal perijodu ta' żmien ġew sospiżi l-kuntratti kollha tal-Awtorità u għalhekk xejn mhuwa loġiku li f'dawn iċ-ċirkostanzi l-Awtorità tiċċita l-*policy* tagħha li tispeċifika li l-kuntratt finali jrid jiġi ppubblikat fi żmien sitt xhur, sabiex tipprova tiġġustifika d-deċiżjoni tagħha li tannulla l-proċess tal-aġġudikazzjoni tas-sejha għall-offerti a favur l-appellat. It-Tribunal għalhekk kien korrett meta ddecieda li d-deċiżjoni tal-Awtorità appellanta hija irragonevoli u nieqsa mil-legalità rikjesta biex tiġi rtirata l-aċċettazzjoni tal-offerta tal-appellat.

Decide

Għar-raġunijiet premissi, din il-Qorti qiegħda tiddeciedi dan l-appell billi:

- 1) Tiċhad l-aggravji tal-Awtorità appellanta;**
- 2) Tikkonferma s-sentenza mogħtija mit-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva fit-18 ta' Diċembru, 2019.**

Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-Awtorità appellanta.

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef**

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**