MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

18 ta' Dicembru 2020

Rikors Numru 36/2020

Salvatore Borg u martu Yvonne Borg

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fit-8 ta' Gunju 2020 li permezz tieghu ppremettew is-segwenti:-

"A. Preliminari

1. *Illi permezz tad-decizjoni datata t-13 ta' Mejju 2020 – u kkomunikata lill-esponenti fit-22 ta' Mejju 2020 – l-Awtorita' intimata gharrfet lill-istess esponenti illi l-offerta illi kienet minnhom maghmula ghall-bejgh ta' Sit fuq wara ta' Plot Nru. 5, Triq Villa Rosa, San Giljan, skond Avviz Nru. 78 tat-3 ta' Mejju 2019, ma gietx accettata skond decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata s-17 ta' April 2020 'minhabba xi nuqqasijiet li nstabu fl-istima tal-Perit' (kopja annessa u mmarkata bhala* ***Dok. X****).*

2. *Illi l-esponenti hassewhom aggravati bid-decizjoni su-riferita u ghalhekk qeghdin jinterponu dan l-umli appell mill-istess ai termini tal-Artikolu 57 Sub-Artikolu (1)(a) tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta.*

B. Fatti

3. *Illi qabel ma jghaddu sabiex jindirizzaw il-mertu tal-oggezzjoni taghhom kif fuq premess, l-esponenti qeghdin bir-rispett iressqu s-segwenti riassunt tal-fatti relevanti bil-ghan illi dan l-istess Tribunal ikollu stampa cara tac-cirkostanzi kollha illi jsawru l-vertenza odjerna:*

(a) *Illi l-esponenti huma flimkien propjetarji tal-fond bin-numru sitta (6) u bl-isem 'Camelia' li jinsab fi Triq Villa Rosa, San Giljan;*

(b) *Illi mis-27 ta' Marzu 1986 l-istess esponenti kienu ilhom jokkupaw taht titolu ta' kirja s-sit maghruf bhala 'Sit 5 fuq wara ta' Plot Nru. 5, Triq Villa Rosa, San Giljan', liema sit kien inghata lilhom b'kirja mill-Ufficcju tal-Artijiet bir-rata annwali ta' tmintax-il Lira Maltin (LM18) (illum €20.96) (Ref. L801/85) – dan skond kif jirrizulta mill-kuntratt relattiv (kopja hawn annessa u mmarkata bhala* ***Dok. A****);*

(c) *Illi l-konfini tas-sit in kwistjoni jinsabu ndikati fuq il-pjanta relattiva hawn annessa u mmarkata bhala* ***Dok. B****);*

(d) *Illi permezz tal-korrispondenza datata l-25 ta' Settembru 2012 l-esponenti kienu esprimew l-interess taghhom illi jakkwistaw is-sit su-riferit (****Dok. C*** *anness);*

(e) *Illi madwar seba' snin wara, permezz tal-korrispondenza datata l-11 ta' Frar 2020, l-esponenti gew mgharrfa mill-Awtorita' intimata illi t-talba taghhom sabiex l-art tinbiegh wara l-hrug tat-tender relattiv kienet intlaqghet (kopja hawn annessa u mmarkata bhala* ***Dok. D****) u sussegwentement gie ppubblikat l-avviz relattiv fil-gazzetta tal-gvern (Avviz Nru. 78 datat it-3 ta' Mejju 2019 (kopja annessa u mmarkata bhala* ***Dok. E****);*

(f) *Illi ai termini tal-avviz su-riferit l-offerta minima ghall-bejgh tas-sit in kwistjoni kellha tammonta ghal sebghin elf Euro (€70,000) u tkun akkumpanjata b'garanzija (bid bond) fl-ammont ta' sebat elef Euro (€7,000). L-esponenti debitament issottomettew l-offerta taghhom entro t-terminu relattiv kif jirrizulta mill-ircevuta datata s-6 ta' Mejju 2019 hawn annessa u mmarkata bhala* ***Dok. F****. Il-garanzija mitluba wkoll saret mill-esponenti (kopja annessa u mmarkata bhala* ***Dok. G****);*

(g) *Illi fit-13 ta' Mejju 2019 l-esponenti gew mitluba mill-Awtorita' tal-Artijiet sabiex jiffirmaw dikjarazzjoni ta' rinunzja tal-kirja gravanti s-sit de quo u dan bil-patt illi huma jinghataw dritt ta' preferenza (right of first refusal) in konnessjoni mal-bejgh tal-istess sit (kopja annessa u mmarkata bhala* ***Dok. H****). Din id-dikjarazzjoni giet debitament iffirmata u pprezentata lill-imsemmija Awtorita';*

(h) *Illi l-offerta maghmula mill-esponenti kienet <u>l-unika offerta</u> li saret in segwitu ghall-avviz ippubblikat fit-3 ta' Mejju 2019 kif fuq premess u kienet tissodisfa l-kriterji kollha stabbiliti mill-Awtorita' intimata fir-rigward;*

(i) *Illi, wara li ghaddew diversi xhur u l-esponenti ma rcevew l-ebda komunikazzjoni ulterjuri minghand l-Awtorita' intimata, huma kkorrispondew mal-istess Awtorita' u talbu nformazzjoni dwar id-data ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgh (****Dok. I*** *u* ***Dok. J*** *hawn annessi);*

(j) *Illi wara dan il-process kollu, fit-22 ta' Mejju 2020 giet ikkomunikata lill-esponenti d-decizjoni su-riferita (Dok. X) fejn gew mgharrfa illi l-offerta minnhom maghmula kif fuq premess ma kienitx giet accettata minhabba r-raguni su-citata.*

C. Oggezzjoni

4. *Illi l-aggravji tal-esponenti huma cari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:*

(i) Nuqqas ta' Motivazzjoni Xierqa

Illi mill-kontenut tad-decizjoni datata t-13 ta' Mejju 2020 jirrizulta illi l-unika raguni ghar-rifjut tal-offerta illi kienet tressqet mill-esponenti hija allegati 'nuqqasijiet fl-istima tal-Perit'. Ma nghatat l-ebda indikazzjoni dwar fiex jikkonsistu l-istess nuqqasijiet u wisq anqas ma nghataw ir-ragunijiet ghaliex l-imsemmija allegati nuqqasijiet kellhom iwasslu ghar-rifjut tal-offerta.

Illi d-dikjarazzjoni su-riferita certament ma ghandhiex titqies illi tikkostitwixxi motivazzjoni xierqa u sufficjenti sabiex tiggustifika r-rifjut tal-offerta maghmula mill-esponenti illi – unikament bhala konsegwenza ta' dan in-nuqqas manifest da parti tal-Awtorita' intimata – sahansitra jsibu ruhhom f'diffikulta sabiex jiddefendu bis-shih il-posizzjoni taghhom u qeghdin ghaldaqstant minn issa jirrizervaw illi jressqu sottomissjonjijiet u/jew aggravji ulterjuri matul il-kors tal-procedura odjerna jekk ikun il-kaz.

Jinghad illi l-principji illi jirregolaw l-ghoti ta' decizjonijiet / sentenzi minn Qrati u Tribunali jinsabu ben stabbiliti fil-gurisprudenza nostrana. Issir referenza fir-rigward ghall-kunsiderazzjonijiet maghmula mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fil-kawza fl-ismijiet ***Salvina maghrufa bhala Sylvia Bugeja vs. Albert Debono et***[1] *fejn gie ddikjarat: 'Ghandu jinghad mal-ewwel li, il-htiega li kull sentenza tal-Qrati tkun motivata, tirrifletti wiehed mill-principji ewlenin tal-gustizzja naturali, li jinkludi li meta tinghata decizjoni, tirrizulta r-raguni l-ghala tkun inghatat decizjoni u mhux ohra.' L-istess Onorabbli Qorti kompliet telabora dwar dan billi sostniet: 'Il-htiega ta' motivazzjoni xierqa f'sentenza tqieset dejjem bhala element kostituttiv ewlieni biex jiddetermina s-siwi ta' sentenza, ghaliex dan mhux biss isejjes il-parti dispozittiva taghha, imma jfisser lill-partijiet kif u ghaliex il-Qorti tkun waslet ghal dik id-decizjoni'.*

Illi l-importanza ta' motivazzjoni xierqa – din id-darba f'kuntest ta' appell minn decizjoni moghtija mit-Tribunal Industrijali – giet ikkunsidrata wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-appell fl-ismijiet ***Antoinette Farrugia vs. Optical (CCSG) Company Limited et***[2] *fejn b'referenza ghal gurisprudenza relattiva gie ddikjarat: 'Issa ma jista' qatt ikun dubitat illi, kif pacifikament akkolt, il-motivazzjoni hi ta' essenza tal-gudizzju in kwantu kull sentenza hi mistennija li tiddefinixxi kif jixraq id-drittijiet u obbligi civili tal-partijiet. L-oghla Qorti ddecediet dan il-punt billi rriteniet illi, "<u>it-trasparenza fil-gudikati li taghti u ssahhah l-awtorita` taghhom tista' temergi biss minn motivazzjoni adegwata. Motivazzjoni li kellha tkun tali li fil-minimu kienet tissodisfa fuq kollox il-partijiet in kawza fuq il-korrettezza fattwali u guridika tar-ragunijiet li wasslu ghad-decizjoni</u>" (enfasi mizjuda)'.*[3]

Jigi umilment sottomess illi, filwaqt illi l-kaz odjern jittratta decizjoni moghtija minn entita' amministrattiva u mhux wahda gudizzjarja jew kwasi-gudizzjarja, l-istess principji ghandhom isibu applikazzjoni wkoll f'dan il-kuntest. Certament ghandhom id-dritt l-esponenti illi jkunu mgharrfa b'mod lucidu u trasparenti bir-ragunijiet ghalfejn l-offerta

---

[1] App. Nru. 1185/10MCH deciz fis-27 ta' Settembru 2019
[2] App. Nru. 16/2018AE deciz fil-5 ta' Ottubru 2018
[3] Cit. minn *Gordon Agius vs Avukat Generali*, QK 20 ta' Dicembru 2000

taghhom giet rifjutata, u dan partikolarment wara illi ghaddew minn process shih tul numru ta' snin – liema process (kif ser jigi trattat aktar l-isfel) kellu jwassal sabiex huma jakkwistaw is-sit in kwistjoni. Minflok l-esponenti sabu ruhhom rinfaccjati b'dikjarazzjoni xotta dwar allegati nuqqasijiet fl-istima tal-perit, liema nuqqasijiet lanqas gew identifikati.

Illi l-esponenti umilment jissottomettu illi minn dan l-ewwel aggravju ghandu jirrizulta bl-aktar mod car illi d-decizjoni mehuda mill-Awtorita' intimata fil-kaz odjern ghandha titqies bhala nulla u invalida.

(ii) Decizjoni Irragjonevoli

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti l-esponenti bir-rispett jirrilevaw illi fil-mertu d-decizjoni moghtija mill-Awtorita' intimata fit-13 ta' Mejju 2020 hija wahda ngusta u rragjonevoli u anke fuq din il-bazi timmerita illi tigi rrevokata minn dan it-Tribunal.

Illi l-esponenti wettqu dak kollu illi kien mehtieg min-naha taghhom sabiex jakkwistaw is-sit mertu tal-avviz numru 78 illi gie ppubblikat fit-3 ta' Mejju 2019. Kienu huma stess illi taw lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess avviz meta snin qabel kienu esprimew ix-xewqa taghhom illi jakkwistaw l-istess sit u din it-talba giet accettata mill-Awtorita' intimata. L-imsemmija esponenti sahansitra ffirmaw dikjarazzjoni fejn irrinunzjaw ghall-kirja illi kienet giet akkordata lilhom diversi snin qabel propju bil-ghan illi jsiru propjetarji tas-sit de quo. Huma ressqu l-offerta taghhom skond id-direzzjonijiet u l-kriterji stabbiliti mill-istess Awtorita' intimata u din kienet l-unika offerta illi saret in konnessjoni mas-sit. Ma tissussisti l-ebda raguni sabiex tiggustifika r-rifjut da parti tal-Awtorita' illi taccetta l-offerta minnhom imressqa kif hawn premess.

Illi – filwaqt illi jigi reiterat illi l-Awtorita' intimata ma ndikatx fiex jikkonsistu n-nuqqasijiet illi allegatament jissussisti fl-istima tal-perit – jekk kellu filfatt jirrizulta xi nuqqas fir-rigward, dan certament ma ghandhomx ibatuh l-esponenti. L-istima in kwistjoni giet redatta mill-perit/i inkarigati mill-Awtorita' nnifisha filwaqt illi l-esponenti mxew strettament ma dak kollu illi kien mistenni min-naha taghhom.

Issir referenza f'dan il-kuntest ghall-kuncett ta' 'ragjonevolezza' illi jirraprezenta wiehed mill-principji fundamentali illi jirregolaw l-ezercizzju tad-diskrezzjoni da parti ta' entita' amministrattiva. Dan gie kkunsidrat mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Alan Buckle et vs. Teresa Friggieri**[4] *illi b'referenza ghat-taghlim ta' awturi ewlenin ddikjarat: "Huwa principju guridiku assodat fid-dritt amministrattiv anke ta' pajjizna li: 'a person in whom is vested a discretion must exercise his discretion upon reasonable grounds. A discretion does not empower a man to do what he likes merely because he is minded to do so – he must in the exercise of his disscretion do* ***not what he likes, but what he ought.*** *In other words, he must by the use of his reason,* ***ascertain and follow the course which reason directs****. He must act reasonably" [sottolinear ta' din il-Qorti] "Administrative Law ta' HWR Wade & CK Farsyth 10th edition pga 295]'.*[5]

[4] Rik. Nru. 12/2009 deciz fit-20 ta' Novembru 2012.
[5] Ara wkoll ***CCD Limited vs. Awtorita' Ghat-Trasport f'Malta et*** (QA Sup. App. 355/05JZM deciz fit-18 ta' Lulju 2017.

Illi l-esponenti umilment jissottomettu illi fil-kaz odjern id-decizjoni mehuda mill-Awtorita' intimata datata t-13 ta' Mejju 2020 ma tistax titqies konformi mal-prinjipju su-riferit, b'dan illi l-istess Awtorita' ma ezercitatx id-diskrezzjoni lilha moghtija bil-ligi b'mod gust u ragjonevoli.

***Ghaldaqstant**, ghar-ragunijiet premessi u filwaqt illi jaghmlu referenza ghall-atti kollha tal-applikazzjoni minnhom imressqa u jirrizervaw illi jressqu provi u sottomissjonjiet ulterjuri skond il-ligi. l-esponenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva sabiex – prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna – joghgbu:*

1. *Jannulla u jirrevoka fl-intier taghha d-decizjoni datata t-13 ta' Mejju 2020 mehuda mill-Awtorita' intimata in konnessjoni mal-offerta mressqa mill-esponenti ghall-bejgh ta' 'Sit fuq wara ta' Plot Nru. 5, Triq Villa Rosa, San Giljan'; u*

2. *Jordna lill-Awtorita' intimata sabiex, fi zmien qasir u perentorju illi jigi stabbilit minn dan l-Onorabbli Tribunal ghal dan il-ghan, tottempra ruhha mal-ligi u dan billi – gialadarba l-esponenti ghandhom ir-rekwiziti kollha skond il-ligi ghall-akkwist tal-proprjeta' in kwistjoni – l-offerta taghhom titqies accettata u jigi moghti lilhom d-dritt li jakkwistaw l-istess proprjeta'; u*

3. *Jaghti dawk il-provvedimenti kollha illi jidirlhu xierqa u opportuni fic-cirkostanzi."*

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 25 ta' Gunju 2020 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

> *"Illi Permezz ta' Ittra tat-13 ta' Mejju 2020, l-Awtorità esponenti informat lir-rikorrenti bid-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-istess Awtorità ta' nhar is-17 t' April 2020, permezz ta' liema r-rikorrenti ġew informati illi l-offerta tagħhom għall-bejgħ ta' sit fuq wara ta' Plot numru 5, Triq Villa Rosa, San Ġiljan, skont l-Avviz Nru. 78 tat-3 ta' Mejju 2019, ma ġietx aċċettata.*
>
> *Illi permezz tal-istess ittra huma ġew informati ukoll illi l-garanzija bankarja tagħhom kienet qed tiġi ritornata filwaqt li l-Awtorità esponenti infurmathom ukoll illi kienet ser terġa tinfurmaħhom il-quddiem meta din il-propjetà terġa tiġi offruta b'sejħa ġdida għall-offerti.*
>
> *Illi l-Awtorità esponenti immotivat id-deċiżjoni tagħha billi spjegat illi r-raġuni hija "minħabba xi nuqqasijiet li nstabu fl-istima tal-Perit".*
>
> *Illi dan il-proċess kien ingħata bidu wara li b' deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi meħuda nhar il-5 ta' Frar 2019, kienet intlaqgħet it-talba tar-rikorrenti sabiex il-porzjon ta' art in kwistjoni tiġi trasferita b' tender b' outright sale. Din id-deċiżjoni kienet ippublikata nhar il-11 ta' Frar 2019.*
>
> *Illi dik it-talba kienet saret mir-rikorrenti hekk kif ir-rikorrent Saviour Borg kien diġa jokkupa dan il-porzjon ta' art taħt titolu ta' kirja, sa mis-27 ta' Marzu 1986.*

Illi dik il-kirja ġiet rinunzjata miż-żewġ rikorrenti, fid-dawl tas-sejħa għall-offerti illi inħarġet mill-awtorità esponenti; u dan bil-patt illi l-istess rikorrenti jkollhom id-dritt tal-ewwel preferenza.Dan sar permezz ta' ftehim datat nhar it-13 ta' Mejju 2019.

Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni ta' nhar is-17 t' April, u għalhekk interponew dan l-umli appell, u fid-dawl ta' liema, l-Awtorità esponenti tiddikjara is-segwenti;

Nuqqas ta' Motivazzjoni Xierqa

Illi fir-rigward tal-ewwel aggravju, jiġi sottomess illi d-deċiżjoni li qed tiġi appellata hija deċiżjoni ta' natura amministrattiva, hekk kif di fatti din ittieħdet minn Awtorità Amministrattiva, u mhux minn xi Istituzzjoni Ġudizzjarja jew Kwazi Ġudizjarja. Ir-rikorrenti jgħamlu referenza għall-żewġ sentenzi partikolari fir-rikors tagħhom, iżda liema deċiżjonijiet jittrattaw u jirreferu għall- 'motivazzjoni' f'sitwazzjonijiet ġudizjarji u li għalhekk dawn m'għandhomx jiġu ekwiparati mad-deċiżjoni odjerna li hija ta' natura amministrattiva.

Illi l-Motivazzjoni mgħotijja mill-Awtorità esponenti fid-deċiżjoni tagħha tissodisfa l-prinċipju amministrattiv "the duty to give reasons", u sussegwentement hija wkoll ċara biżejjed sabiex ir-rikorrenti setgħu jifhmu ir-raġuni wara id-deċiżjoni.

Illi dan l-istess Onorabbli Tribunal, f' ***deċiżjoni tat-8 t' Ottubru 2018 fl-ismijiet Gary Mifsud vs Il-Kummissarju tal-Pulizija*** *qal "Illi l-motivazzjoni wara decizjoni amministrattiva hija essenzjali, anke jekk il-ligi tkun siekta, sabiex ic-cittadin jitpogga f'posizzjoni li jifhem ir-raguni tar-rifjut u jekk ihossu aggravat bl-istess decizjoni ikun jista' jintavola appell abbazi tal-istess motivazzjoni."*

Illi dan jikkonferma kif l-Awtorità esponenti tat deċiżjoni b' raġunijiet motivati biżżejjed sabiex saħansitra ir-rikorrenti setgħu jintavolaw u u jimmotivaw dan l-Appell odjern, kif fl-aħħar mill-aħħar huwa fid-dritt tagħhom illi jgħamlu.

Illi fid-dawl tas-suespost dan l-ewwel aggravju ma jsegwix.

Deċiżjoni Irraġjonevoli

Illi l-Awtorità esponenti, skont l-artiklu 7(2) c tal-Kap. 563 hija responsabbli sabiex "tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika" u li għalhekk l-Awtorità kienet fid-drittijiet tagħhha li tieħu din id-deċiżjoni. Deċiżjoni illi hija di fatti parti minn tali amministrazzjoni tal-art imsemmijja.

Illi l-Awtorità għalhekk għandha l-obbligu legali illi tamministra l-art tal-Gvern ta' Malta bl-aħjar mod, u b' mod raġjonevoli hija għalhekk wieznet dan kollu sabiex waslet għad-deċiżjoni odjerna. Deċiżjoni illi l-Awtorità esponenti ħadet fil-parametri li tistipula il-liġi u dan wara li ikkunsidrat is-sitwazzjoni u l-fatti illi kellha quddiema.

Illi għalhekk, fir-rigward tal-aggravji fit-totalita' tagħhom, irid jingħad illi d-deċiżjoni tal-Awtorità ma tistax titqies illeġittima u irraġonevoli.

Illi Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Awtorità esponenti tissotometti ukoll illi skont diversi deċiżjonijiet ta' dan l-istess Onorabbli Tribunal, fosthom f' ***Anabel Falzon vs L-Awtorità tal-Artijiet tas-6 ta' Novembru 2018*** *saħaq illi " huwa m'ghandux il-poter li jissostitwixxi d-diskrezzjoni li l-legislatur feda f'idejn l-Awtorita` intimata bid-diskrezzjoni tieghu", u dan b' mod partikolari fid-dawl tat-tieni u t-tielet talba li qegħdin jgħamlu ir-rikorrenti. Dan ukoll fid-dawl tal-artikolu 5 tal-Kapitlu 490 tal-liġijiet ta' Malta.*

Għaldaqstant, dan l-Onorabbli tribunal għandu jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrenti, u dan bl-ispejjez interament għall istess rikorrenti."

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Sema' t-trattazzjoni;

Ra li r-rikors thalla ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti hassewhom aggravati b'decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 13 ta' Mejju 2020 li giet komunikata lilhom permezz ta' ittra datata 22 ta' Mejju 2020 u li permezz taghha gew mgharrfa bis-segwenti:[6]

"Ghandi ngharrafkom li l-offerta taghkom ghall-Bejgh ta' Sit fuq wara ta' Plot Nru. 5, Triq Villa Rosa, San Giljan, skont Avviz Nru. 78 tat-3 ta' Mejju 2019, ma gietx accettata skont decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata s-17 t'April, 2020 minhabba xi nuqqasijiet li nstabu fl-istima tal-Perit.

Ninfurmawkom ukoll li l-garanzija bankarja taghkom qed tintbaghat lura lill-Bank.

Intom gentilment tergghu tigu nfurmati aktar 'il quddiem meta din il-proprjeta' terga' tigi offruta b'sejha gdida ghall-offerti."

Illi l-fatti fis-semplicita` taghhom huma s-segwenti:

Illi permezz ta' ittra datata **25 ta' Settembru 2012**, ir-rikorrent Salvatore Borg kien kiteb lill-Kummissarju ta' l-Artijiet fejn wera l-interess li jixtri sit li jinsab fuq wara ta' Plot 5, Off Triq Villa Rosa, San Giljan, liema sit kien jinsab mikri

[6] Dok X a fol.7

ghandu versu l-kera ta' erbghin ewro u sitta u sebghin centezmu (€40.76) fis-sena.[7]

Fil-5 ta' Frar 2019, il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` intimata kien laqa' t-talba tar-rikorrenti sabiex is-sit in kwistjoni jigi mibjugh wara sejha ghall-offerti.[8] Ghalhekk il-Bord ipproceda ghall-valutazzjoni tas-sit in kwistjoni u inkariga lill-Perit Roderick Spiteri li stima s-sit ghall-valur ta' sebghin elf ewro (€70,000) wara li kkunsidra li s-sit ma jaqghax f'zona ta' zvilupp.[9] Sussegwentement, fit-3 ta' Mejju 2019, is-sit in kwistjoni hareg ghall-bejgh mill-Awtorita` intimata u dana permezz ta' Avviz Numru 78.[10] Id-deskrizzjoni fl-istess Avviz kienet is-segwenti:-

"Bejgh ta' sit fuq wara ta' Plot Nru. 5, Triq Villa Rosa, San Giljan, kif muri bl-ahmar fuq pjanta P.D.2018_0496. Dan is-sit huwa soggett ghal servitujiet ezistenti favur il-proprjeta' adjacenti. L-Offerti ghandhom ikunu akkumpanjati b'Bid-Bond ghall-ammont ta' €7,000 kif stipulat fil-kundizzjonijiet tal-offerta. Offerti anqas mill-ammont ta' sebghin elf ewro (€70,000) ma jigux ikkunsidrati. Irid isir hlas ta' €50 ghal kull kopja tad-dokument tal-offerta."

Illi r-rikorrenti ssottomettew l-offerta taghhom fis-6 ta' Mejju 2019 bl-ammont ta' sebghin elf u hames mitt ewro (€70,500) kif jirrizulta minn ricevuta esebita bhala Dok F a fol. 15 u wkoll ipprezentaw garanzija bankarja kif mitlub fl-Avviz hawn fuq citat.[11]

Illi permezz ta' ittra datata 13 ta Mejju 2019, u allura meta s-sejha ghall-offerti kienet ghadha miftuha, l-Awtorita` intimata infurmat lir-rikorrenti li sabiex jitkompla l-process iridu jirrinunzjaw ghall-kirja tas-sit in kwistjoni u dana sabiex huma jkollhom dritt ta' preferenza fl-aggudikazzjoni tal-offerti. Barra minn hekk riedu jiddikjaraw li kienu lesti li jivvakaw fi zmien gimgha jekk jigu hekk mitluba li jaghmlu bil-miktub, kemm-il darba s-sit ma jigix aggudikat lilhom, u li jintrabtu li jonoraw il-kundizzjonijiet kollha tal-kirja sakemm is-sit jinbiegh.[12] Illi r-rikorrenti ghamlu dak mitlub minnhom.

Meta nfethu l-offerti rrizulta li r-rikorrenti kienu l-unici offerenti.

Wara li nghalqet is-sejha ghall-offerti, l-Ufficjal Kap tal-Verifika tal-Awtorita` intimata talbet biex tevalwa l-fajl relatat ma' dan is-sit u nnutat li fl-istess fajl kien hemm stima sigillata datata 2 ta' Settembru 2015, liema stima kienet saret

[7] Dok C a fol. 10
[8] Dok D a fol. 11
[9] Dok C a fol. 121
[10] Dok E a fol. 12
[11] Dok G a fol. 17
[12] Dok H a fol. 18 u 19

mill-Perit Stefan Scotto, adett dak iz-zmien mad-Dipartiment tal-Artijiet. Meta din l-istima giet miftuha irrizulta li fl-2015, il-valur moghti lil dan is-sit kien ta' mija u sebgha u sebghin elf, seba' mija u hamsin ewro (€177,750) wara li tqies li s-sit jaqa' f'zona ta' zvilupp.[13]

In vista ta' din id-diskrepanza, l-Ufficjal Kap tal-Verifika inkarigat Perit iehor, u *cioe`* l-Perit Dennis Camilleri li stima s-sit fil-valur ta' disgha u hamsin elf u hames mitt ewro (€59,500) u dan wara li kkunsidra li s-sit ma jaqghax f'zona ta' zvilupp. Wara din l-istima, thejjew stimi ohra li wkoll taw valuri differenti ghas-sit *de quo*.

In vista li kien hemm opinjonijiet divergenti jekk is-sit jaqghax f'zona ta' zvilupp, l-Ufficjal Kap tal-Verifika talbet dikjarazzjoni ufficjali mill-Awditur tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar li permezz tal-Perit Joseph Scalpello, Direttur responsabbli mill-Pjanijiet Lokali, wiegeb li s-sit fil-fatt **jaqa' f'zona ta' zvilupp.**[14]

In vista ta' dan, il-Bord tal-Gvernaturi ha d-decizjoni li jannulla l-process minhabba dawn in-nuqqasijiet.

Ir-rapporti peritali u d-differenza fl-istimi

Illi kif gia inghad hawn fuq fit-**2 ta' Settembru 2015** kienet saret stima interna mill-**Perit Stefan Scotto** li stima s-sit fl-ammont ta' mija u sebgha u sebghin elf, seba' mija u hamsin ewro (**€177,750**) wara li ha in konsiderazzjoni, fost ohrajn, illi:

1. Is-sit jaqa' bejn il-villa tar-rikorrenti u Wied Harq Hammiem li huwa skedat fuq Livell 1 mill-MEPA, u kwindi jiggarantixxi veduti hielsa tal-wied;
2. Is-sit jaqa' f'zona ta' zvilupp f'zona residenzjali mahsuba ghal vilel *detached* u *semi-detached*;
3. Is-sit m'ghandux *a direct frontage* fuq triq ippjanata;
4. It-topografija tal-*area* taghti opportunita` lis-sidien tas-sit adjacenti, liema sit ghandu faccata taghti ghal fuq it-triq, li jizviluppaw strutturi li effetivament ikollhom iktar minn zewg sulari specifikati fil-pjan lokali.

Fit-**30 ta' Marzu 2019**, il-**Perit Roderick Spiteri** irrediga rapport fejn stima l-valur tas-sit in kwistjoni ghal sebghin elf ewro **(€70,000)** abbazi tas-segwenti kunsiderazzjonijiet:

---

[13] Dok B a fol. 119
[14] Dok AG2 a fol. 83 u 84

1. Is-sit jaqa' **barra miz-zona ta' zvilupp** u mal-konfini ta' zona residenzjali ghall-vilel u *semi-detached*;
2. Is-sit ma jistghax jiqties bhala art fabrikabbli u ghalhekk jista' jitqabbel ma' artijiet agrikoli fiz-zona tal-madwar;
3. Illi saret ricerka ghal prezzijiet ta' art agrikola fis-Swieqi u l-madwar li taw prezz medju ta' €104 kull metru kwadru;
4. Peress li s-sit qieghed maz-zona ta' zvilupp u qed jaghti potenzjal lill-proprjeta` annessa maghha, il-valur tal-istess kellu jirdoppja ghal €208 kull metru kwadru.

Fil-**21 ta' Awwissu 2019**, il-**Perit Denis Camilleri** irrediga rapport fejn stima l-valur tas-sit in kwistjoni fis-somma ta' disgha u hamsin elf u hames mitt ewro (**€59,500**) wara li ha in kunsiderazzjoni s-segwenti:

1. Is-sit jinsab **barra z-zona ta' zvilupp** u li jaqa' f'zona protetta;
2. Sar paragun ma siti ohra li jinsabu barra z-zona ta' zvilupp fil-Mosta u f'H'Attard u wkoll ma' sit ghal *bungalow* gewwa Santa Marija Estate il-Mellieha;
3. Li l-vilel f'din iz-zona iridu jkunu mibnija fuq aktar minn *site coverage* ta' 40% u sit minimu ta' 500 metru kwadru;
4. Ir-rata li ttiehdet kienet dik ta' €175 kull metru kwadru, liema rata taqbel ma' rati ta' artijiet ODZ b'uzu rikrejattiv kif imsemmi f'punt 2;

Fit-**30 ta' Settembru 2019,** il-**Perit Roderick Spiteri** ghamel stima ohra tas-sit in kwistjoni fejn stabilixxa valur ta' mija u dsatax-il elf ewro (**€119,000**) abbazi tas-segwenti kunsiderazzjonijiet:-

1. Wara li ntalab parir tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar, gie stabbilit li s-sit jinsab **fiz-zona ta' zvilupp** ta' vilel u djar *semi-detached;*
2. Illi s-sit jista' jintuza biss bhala gnien peress li m'ghandux access ghat-triq u li sabiex dan is-sit ikun fabrikabbli jrid ikollu erja ta' mhux inqas minn 500 metru kwadru, li minnhom mhux aktar minn 40% tat-total tal-erja kollha tista' tigi zviluppata;
3. Minn ricerka li saret, il-prezzijiet ta' vilel f'San Giljan u l-madwar kien ta' cirka €3500 kull metru kwadru. Peress li s-sit huwa gnien anness ma' villa, il-valur irid jigi fatturat b'rata ta' 10% tal-prezz tas-suq ta' art fabrikabbli.

Fil-**25 ta' Marzu 2020**, il-**Perit Denis Camilleri** ghamel stima ohra fejn stabilixxa valur ta' mija, tlieta u sittin elf ewro (**€163,000**) wara li ghamel is-segwenti kunsiderazzjonijiet:-

1. Illi s-sit huwa wiehed **fabrikabbli**;

2. Illi 181 metru kwadru mit-340 metru kwadru tas-sit in kwistjoni jaqghu go zona protetta li tiggarantixxi veduti tal-wied sal-bahar, pero` fejn il-parkegg huwa probema;
3. Il-medja tal-valur ta' art ghal villa f'San Giljan u l-Kappara kienet ta' €1775 kull metru kwadru;
4. Il-vilel f'din iz-zona wara dan is-sit iridu jkunu mibnija fuq aktar minn *site coverage* ta' 40% u sit minimu ta' 500 metru kwadru.

Illi ghalhekk jirrizulta illi l-Awtorita` intimata kellha ben hames (5) stimi ghas-sit in kwistjoni, bi tnejn (2) minnhom isiru qabel saret is-sejha ghall-offerti u tlieta (3) ohra wara li nghalqet l-istess sejha.

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-ewwel aggravju taghhom ir-rikorrenti jsostnu illi d-decizjoni appellata hija nieqsa minn motivazzjoni xierqa. Illi kif intqal iktar 'il fuq il-motivazzjoni tad-decizjoni hija li kienu rrizultaw xi nuqqasijiet fl-istima tal-Perit.

Illi huwa mistenni li persuna li tircievi decizjoni amministrattiva tkun tista' tifhem l-istess sabiex jekk thossha aggravata tinterponi appell. Illi f'dan il-kaz huwa minnu li r-raguni moghtija hija wahda pjuttost xotta u minghajr hafna elaborazzjoni, pero` t-Tribunal iqis illi r-rikorrenti xorta tpoggew fi stat li jistghu jikkontestaw tali decizjoni, kif fil-fatt ghamlu. Illi t-Tribunal jirrileva illi l-Awtorita` intimata mhix korp gudizzjarju jew kwazi-gudizzjarju, izda korp regolatur fejn tidhol art pubblika. Illi ghalkemm huwa awspikabbli li d-decizjonijiet ta' awtorita` pubblika jkunu cari, dan ma jfissirx illi jridu jkunu elaborati daqs li kieku qieghda tigi pronunzjata xi sentenza ta' xi tribunal jew qorti. Illi fil-mori ta' dawn il-proceduri gie spjegat b'mod dettaljat il-motivazzjoni li wasslet ghad-decizjoni appellata. Ir-rikorrenti ppretendew li din l-ispjegazzjoni kellha tinghatalhom fid-decizjoni mibghuta lilhom. Illi it-Tribunal ma jarax li dan huwa l-kaz, basta jekk eventwalment huma jitolbu spjegazzjoni din tinghatalhom mill-Awtorita` koncernata. Kien appuntu ghalhekk li dan it-Tribunal fl-ewwel seduta li fiha bdew jinstemghu il-provi ordna li ufficjal tal-Awtorita` intimata jispjega fid-dettal kif ittiehdet id-decizjoni *de quo* u dan sabiex ir-rikorrenti ikunu f'posizzjoni ahjar li jirregolaw il-provi taghhom. Ghaldaqstant l-ewwel aggravju qieghed jigi michud.

Illi permezz tat-tieni aggravju r-rikorrenti jishqu illi d-decizjoni appellata hija wahda ngusta u rragjonevoli. Illi jibda biex jinghad illi r-rikorrenti m'ghandhom htija assolutament ta' xejn fil-kors tal-process kollu. Huma dejjem imxew ma' dak rikjest minnhom mill-Awtorita` intimata.

Illi biex wiehed jasal sabiex jaghti gudizzju jekk id-decizjoni appellata kinitx jew le ngusta jew irragjonevoli, irid jibda biex jigi indikat ir-rwol tal-Awtorita` intimata fejn jirrigwarda amministrazzjoni ta' art pubblika. Dan ir-rwol johrog minn artikolu 7 (2) (c) tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Awtorita` intimata ghandha d-dmir li *"tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika bħall-perimetru tal-kosta, ix-xtut, portijiet, mollijiet, puntuni, portbeaches, postijiet ta' nżul, irmiġġi, kanali, akwadotti, lagi, spieri naturali, irdum, widien, pjazez pubbliċi, toroq, sqaqien, korsiji, rotot ta' aċċess għall-postijiet pubbliċi oħra inkluż dawk li jwasslu għall-perimetru tal-kosta, boskijiet, parki, żoni ta'importanza ekoloġika jew ambjentali u s-siti ta' importanza kulturali, soċjali, jew storiċi."*

Dan l-artikolu jpoggi fuq l-Awtorita` intimata d-dmir li tamministra bl-ahjar mod possibbli l-art kollha pubblika. Kwindi trid tagixxi kif jagixxi l-missier tajjeb ta' familja, u dan ukoll fejn jirrigwarda trasferimenti b'bejgh fejn trid tara li l-art pubblika tinbiegh bi prezz gust ghaliex il-Gvern ikun qieghed jisvesti ruhu minn art li hija tal-poplu kollu.

Illi f'dan il-kaz, il-prezz tas-sit in kwistjoni kien suggett ghal diversi stimi u dana principalment peress li f'xi stimi s-sit ittiehed li qieghed barra z-zona ta' zvilupp u f'ohrajn gie kunsidrat li jaqa' fl-istess zona, sakemm l-Awtorita` intimata kisbet informazzjoni minghand l-Awtorita` ta' l-Ippjanar illi fil-fatt is-sit jaqa' f'zona ta' zvilupp.

Illi jirrizulta illi s-sejha ghall-offerti rigwardanti s-sit in kwistjoni harget abbazi ta' stima li kkunsidrat is-sit bhala li jinsab barra z-zona ta' zvilupp. Dan evidentment kien zball da parti tal-Perit li rrediga r-rapport tat-30 ta' Marzu 2019. Dan l-izball gie skopert biss wara li l-Ufficjal Kap tal-Verifika ghamlet il-verifika taghha wara li ghalqet is-sejha ghall-offerti peress li sabet stima precedenti, u cioe` tal-2015, liema stima kienet tizboq bil-kbir il-valur li bih harget is-sejha ghall-offerti.

Illi jibda biex jinghad illi dan kien certament zball kommess mill-Awtorita` intimata, ghaliex meta fil-fajl diga kien hemm stima, din baqghat maghluqa go *envelope* li kien sigillat. It-Tribunal mhux qieghed jghid li l-Awtorita` intimata kellha bilfors timxi mal-istima ssigillata, imma ghallinqas kellha taraha ghaliex kieku sar hekk, probabilment, l-izball kien jinqabad mill-ewwel. Pero`, jirrizulta li minn dan ma sar xejn u kien biss wara li ghalqet is-sejha ghall-offerti li l-Ufficjal Kap tal-Verifika irrealizzat li l-istima li abbazi taghha saret is-sejha ghall-offerti kienet zbaljata.

Illi t-Tribunal josserva illi ai termini tal-artikolu 19 (10) (c) id-Direttorat tal-Awditjar Intern u Investigazzjonijiet, liema Direttorat jaqa' taht ir-responsabbilita tal-Ufficjal Kap tal-Verifika ghandu jiskrutinizza u jevalwa kull transazzjoni li tkun daħlet għaliha l-Awtorità b'valur li jeċċedi l-mitt elf ewro (€100,000). Illi gie spjegat mir-rapprezentant tal-Awtorita` intimata illi meta si tratta ta' transazzjonijiet ta' inqas minn mitt elf ewro (€100,000), it-transazzjinijiet jigu skrutinizzati *at random,* u kien proprju ghalhekk li dan it-*tender* ma giex mill-ewwel skrutinizzat mill-imsemmi Direttorat, izda kien biss wara li inghalqet is-sejha ghall-offerti li gie hekk skrutinizzat.

Illi ghalkemm it-Tribunal iqis li, minkejja li l-Awtorita` intimata naqset illi taghti kaz l-istima tal-2015, li *del resto* kienet l-iktar wahda gholja mill-istimi kollha, hija inkarigat persuni teknici biex ihejju stima. Kwindi dan it-Tribunal ma jqisx illi l-Awtorita` intimata f'xi mument kienet *in mala fede* u dana ghaliex ikkonduciet il-process tat-*tender* skont il-ligi. Meta gie osservat li seta' kien hemm zball, l-istess Awtorita` ghaddiet biex tottjeni iktar minn stima wahda ohra, pero` bejn dawn ukoll hemm diskrepanza.

Illi minkejja li l-process seta' sar ahjar, madankollu dan it-Tribunal, ma jqisx illi d-decizjoni tal-Awtorita` intimata li tannulla l-process kienet wahda rragjonevoli jew ingusta. It-Tribunal jifhem lir-rikorrenti li hassew li d-decizjoni kienet "ingusta" fis-sens illi huma ghamlu dak kollu mitlub minnhom biex issa gew rinfaccjati b'decizjoni fejn se jkollu jerga' jibda l-process. Madankollu d-decizjoni kienet konsonanti mad-dover li ghandha l-Awtorita` intimata biex tamministra bl-aktar mod ghaqli l-art pubblika. Li kieku l-Awtorita` intimata baqghat sejra bil-process ghall-aggudikazzjoni tat-*tender,* meta kienet konxja li kien hemm zball, kienet tkun qieghda tonqos bil-kbir mid-doveri taghha taht il-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta u kwindi kienet gusta meta malli ndunat bl-izball hija waqqfet il-process u eventwalment annullatu. It-Tribunal ifakkar illi l-art in kwistjoni hija art pubblika u li l-valur li bih ghandha tinbiegh ghandu jirrifletti l-valur gust fis-suq. Huwa evidenti mill-istimi mressqa mill-Perit Roderick Spiteri u mill-Perit Denis Camilleri, wara li hadu in konsiderazzjoni li l-art ma taqghax barra miz-zona ta' zvilupp, illi l-valur tal-art in kwistjoni huwa iktar minn dak ta' sebghin elf ewro (€70,000). Sta issa ghall-Awtorita` intimata terga' tibda l-process biex terga' tohrog is-sejha ghall-offerti bi prezz li jirrifletti l-valur tas-suq.

Illi fl-ahharnett, it-Tribunal josserva illi llum il-gurnata r-rikorrenti spiccaw irrinunzjaw ghall-kirja li kellhom ghax hekk gew mitluba, u dana biex jinghataw id-dritt ta' l-ewwel rifjut. It-Tribunal josserva illi ai termini tal-Artikolu 32 tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta "*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*". Illi t-Tribunal huwa

tal-fehma illi sakemm terga' tohrog is-sejha ghall-offerti, ir-rikorrenti ghandhom jergghu jitpoggew fl-istess posizzjoni li kienu fiha qabel huma rrinunzjaw ghall-imsemmija kirja.

Ghaldqastant it-Tribunal qieghed jikkonferma d-decizjoni appellata.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jichad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata.

Finalment, ghalkemm l-appell tar-rikorrenti qieghed jigi michud, in vista tal-fatti kif irrizultaw f'dawn il-proceduri, l-ispejjez ghandhom ikunu a karigu tal-Awtorita` intimata.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur