



MALTA

**TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA**

28 ta' Settembru, 2022

Rikors Numru 29/2022

Ryan Gatt

Vs

Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Ryan Gatt** ipprezentat fl-1 ta' April, 2022, li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:-

- 1. Illi l-esponent, hawnhekk appellant, issottometta offerta flimkien ma' martu, Michelle Gatt, f'tender għall-kiri minn sena għal sena, għal skop ta' agrikoltura ta' sit tale quale magħruf bħala Ta' Bert Kontrada ta' San Martin, Triq l-Imdina, H'Attard, skond Avviż Nru.8 tat-28 ta' Jannar, 2022 u dan ai termini tal-Artikolu 31 (a) jew l-Artikolu 31 (b) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta;*
- 2. Illi l-applikazzjoni sottomessa mill-esponent lill-Awtorità tal-Artijiet, giet rifjutata permezz ta' ittra mibgħuta mill-istess Awtorità tal-Artijiet datata 28 ta' Frar, tas-sena elfejn tnejn u għoxrin (2022) bin-numru tal-fajl A/1986/1997;*
- 3. Illi r-raguni mogħtija mill-Awtorità tal-Artijiet, kienet li l-offerta tal-esponent ma kienetx l-ogħla offerta mitfghuha;*
- 4. Illi l-esponent hass ruħu aggravat minn din id-deċiżjoni u għalhekk qiegħed jinterponi dan l-umli appell lil dan l-Onorabbli Tribunal ai termini tal-Artikolu 57 tal-Att Dwar l-Awtorità tal-Artijiet, Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *Illi minkejja li fid-deċiżjoni tagħha, l-Awtorità tal-Artijiet tenniet l-offerta ma kienetx l-ogħla, hija naqset milli tapplika l-proviżjoni tal-Artikolu 32 tal-Kapitlu Numru 573 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn l-art tal-Gvern, jistgħu jkunu soġġett għal dritt magħruf bħala dritt tal-ewwel rifjut;*
6. *Id-dritt tal-ewwel rifjut, għandu jiġi aċċettat minhabba l-fatt li l-esponent diġa' qiegħed jikkupa din l-art u dan meta wiehed jinnota li l-esponent qiegħed irreġistrat fuq is-sistema tal-Integrated Administration Control System (IACS);*
7. *Illi l-iskop għalfejn l-esponent jixtieq jakkwista t-tal porzjon t'art, sabiex ikompli jikkultiva t-tali art u dan meta diġa' ilu jaħdima bħala 'full-time farmer' dawn l-aħħar erba' snin;*
8. *Illi l-esponent jirriserva d-dritt li jipprovdi aggravji ulterjuri matul dawn il-proċeduri.*

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponent iġib dan ir-rikors a konjizzjoni ta' dan l-Onorabbli Tribunal, u jirriserva d-dritt li jipprovdi aggravji ulterjuri waqt is-smiegh ta' dawn il-proċeduri, filwaqt li jitlob lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex jiċhad id-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet mogħtija nhar il-Ġimgħa (28) ta' Frar, tas-sena elfejn tnejn u għoxrin (2022) rigwardanti r-rifjut tagħha għall-offerta ta' sit tale quale magħruf bħala Ta' Bert Kontrada ta' San Martin, Triq l-Imdina, H'Attard, u dan skont dawk il-provvedimenti kollha li dan l-Onorabbli Tribunal jidhirlu li huma xierqa.

Ra r-risposta tal-Awtorità tal-Artijiet ippreżentata fil-25 ta' April, 2022, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell ta' Ryan Gatt;*
2. *Illi jidher li r-rikorrent mhuwiex qed jopponi li l-Awtorità tal-Artijiet għazlet l-ogħla offerta mitfugħa għat-tender għall-kiri minn sena għal sena għal skop ta' agrikoltura ta' sit tale quale magħruf bħala Ta Bert Kontrada ta' San Martin , Triq l-Imdina H'Attard, skont Avviż numru 8 tat-28 ta' Jannar 202, iżda il-punt ta' kontestazzjoni tar-rikorrent hu għall-fatt li l-Awtorità tal-Artijiet ma applikatx id-dritt tal-ewwel rifjut fil-konfront tar-rikorrent ai termini tal-Artiklu 32 tal-Kapitlu 573 tal-Liġijiet ta' Malta;*
3. *Illi d-dritt tal-ewwel rifjut mhuwiex obligatorju li jiġi applikat mill-Awtorità intimata, di fatti Artiklu 32 jelenka iċ-ċirkostanzi meta id-dritt tal-ewwel rifjut **jiġi applikat**;*
4. *Fil-każ de quo, ir-rikorrent lanqas biss wera l-interess mal-Awtorità biex jingħata d-dritt tal-ewwel rifjut , konsegwentament l-Awtorità tal-Artijiet f'xenarju li ma kelliex applikazzjoni għad-dritt tal-ewwel rifjut x'tikkonsidra, għaddiet biex tiddeċiedi skont l-ogħla offerta.*
5. *Illi ulterjorament l-Awtorità tal-Artijiet imxiet skont il-liġi kif ser tipprova fit-trattazzjoni ta' dan l-appell*

Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li għib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onorabbli Tribunal , u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt

is-smiġh ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet u tiċhad dan l-appell;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent hassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita' intimata kif kontenuta f'ittra datata 28 ta' Frar, 2022, li permezz tagħha huwa u martu gew infurmati bis-segwenti, u ċioe`:

Għandi ngħarrafkom li l-offerta tagħkom għall-kiri minn sena għal sena, għal skop ta' agrikultura ta' sit tale quale magħruf bħala "Ta Bert" Kontrada ta' San Martin, Triq l-Imdina, H'Attard, skond Avviż Nru. 8 tat-28 ta' Jannar, 2022, ma gietx aċċettata minhabba li l-offerta tagħkom ma kienetx l-ogħla offerta mitfghuha .

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

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi fit-28 ta' Jannar 2022 l-Awtorita' intimata ħarġet sejha għall-offerti għal kirja agrikola ta' sit *tale quale* magħruf bħala "Ta' Bert" Kontrada San Martin, Triq l-Imdina, H'Attard u dan kif aħjar muri fuq pjanta annessa mal-istess sejha. Il-kundizzjonijiet tal-istess sejha għall-offerti kienu jinkludu s-segwenti, u ċioe`:-

- 1. L-offerenti iridu jkunu bdiewa full-time jew part-time skont ċertifikat mahruġa mid-Dipartiment tal-Agrikultura li kellu jiġi sottomess mad-dokument tal-offerta jew studenti li temmew b'suċċess kors akkademiku fi studji agrikoli fil-hames snin preċedenti mid-dhul fis-sehh tal-Avviż Legali 573.06 u li għandhom jissottomettu kopja taċ-ċertifikat rilevanti mal-offerta tagħhom;**
- 2. L-offerenti jridu jissottomettu bid bond ta' €3,672**
- 3. Offerti inqas minn €1224 fis-sena ma kinux se jiġu kkunsidrati**
- 4. Is-sejha għall-offerti tista' tkun soġġetta għad-dritt tal-ewwel rifjut ai termini tal-artikolu 32 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta.**

Addizzjonalment, il-formula tas-sejha għall-offerti kienet tistipula s-segwenti f'każ li l-offerenti kienu se jitolbu li jiġi konċess lilhom id-dritt tal-ewwel rifjut, u ċioe`:

"Fil-każ li inti qiegħed titlob illi tiġi mogħti d-dritt tal-ewwel rifjut, int għandek tagħmel din it-talba flimkien mas-sottomissjoni tiegħek marbuta ma' din is-sejha u tagħti r-raġunijiet għaliex qed issir din it-talba. Inti għandek ukoll tibgħat id-

dokumenti relevanti li jiġġustifikaw din it-talba. Dawn id-dokumenti jridu jiġu vverifikati, iffirmati u ttimbrati minn avukat tal-għażla tiegħek, barra minn hekk trid timtela d-dikjarazzjoni provduta ma' din is-sejha (Ara Formola 'A' Annessa)

Dokumenti pprovduti wara l-egħluq tal-offerti ma jiġux ikkunsidrati.¹

Illi jirriżulta illi għal din is-sejha għall-offerti kien hemm hames offerenti, fosthom dik tar-rikorrent, li però ma kinitx l-oġġla offerenta. Jirriżulta wkoll illi l-offerta tar-rikorrent ma kinitx akkumpanjata b'applikazzjoni, skont il-formula preskritta hawn fuq, għad-dritt tal-ewwel rifjut. Mill-provi jirriżulta illi l-ebda offerent ma kien talab għad-dritt tal-ewwel rifjut.

Illi għalhekk meta l-Bord tal-Gvernaturi għadda biex jiddeċiedi favur min kienet se tiġi aġġudikata l-art għażel l-oġġla offerent.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi l-għalqa in kwistjoni kienet mikrija mill-Awtorita` intimata lil ċertu Pawlu Sciberras li f'it qabel miet, allegatament, kien ta l-pussess tagħha lil ċertu Philip Camilleri biex jaħdimha hu. Jirriżulta li dan Camilleri ħadimha għal xi snin u peress li ma kinitx tajba biex irabbi n-naħal għaddiha lir-rikorrent li da parti tiegħu offrielu jrabbi n-naħal f'art li kienet tiegħu jew fil-pussess tiegħu. Camilleri sqarr illi huwa kien għadda din l-art lir-rikorrent xi hames jew sitt snin qabel u r-rikorrent baqa' jaħdimha hu.

Ir-rikorrent għalhekk qiegħed jishaq li ladarba huwa kien fil-pussess tal-art mertu tas-sejha, l-Awtorita` intimata kellha tagħtih id-dritt tal-ewwel rifjut.

Illi ai termini tal-artikolu 32 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet 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;***²

(b) lill-pussessur li għandu art li tmiss minn fuq, minn taht jew biswit art tal-Gvern; jew

(ċ) lill-pussessur li qabel l-offerta għat-trasferiment ikun gie mċaqlaq jew mitlub li jiċċaqlaq minn art tal-Gvern u jkun għadu ma ngħatax post alternattiv.”

Illi minn harsa lejn din id-disposizzjoni ma jirriżultax illi r-rikorrent jikkwalifika taht xi subiniċiż tagħha sabiex ikun jista' jiġi kkunsidrat għad-dritt tal-ewwel rifjut. Illi hareġ ċar illi huwa mhux rikonoxxut mill-Awtorita` intimata bħala l-kerrej tal-art in kwistjoni u l-art giet fil-pussess tiegħu b'mod abbużiv. Dana għaliex il-kerrej oriġinali ma setax jaqbad u jgħaddi l-pussess tal-art in kwistjoni li min jidhirlu hu u dan it-terz, da parti tiegħu, jerga' jgħaddiha lil min irid hu.

¹ A fol. 62

² Enfasi tat-Tribunal

Illi t-Tribunal l-ewwel u qabel kollox huwa tal-opinjoni illi taħt l-ebda ċirkostanza r-rikorrent ma jista' jippretendi illi l-Awtorita` intimata tirrikonoxxi illi għandu xi titolu validu fuq l-art in kwistjoni. Il-pussess tiegħu huwa wieħed abbużiv u kwindi ma jistax jippretendi li għandu xi dritt tal-ewwel rifjut fir-rigward tas-sejha in kwistjoni.

Illi pero`, anke kieku *dato ma non concesso*, kien fil-pussess regolari tal-art in kwistjoni, huwa kellu japplika fuq il-formula appożita biex juri li huwa għandu nteress li l-art tiġi agġudikata lilu anke jekk huwa ma jkunx l-oghola offerent, u cioè` jingħata d-dritt tal-ewwel rifjut. Illi jirriżulta illi r-rikorrent ma sottomettix l-applikazzjoni appożita mal-offerta tiegħu u kwindi, anke kieku stess kellu xi dritt, l-Awtorita` ma setgħetx tiegħu in konsiderazzjoni. Dana ma setgħetx tagħmlu anke ai fini ta' trasparenza fl-ipproċessar tax-xogħol amministrattiv tagħha. Ikun ferm ta' tħassib li kieku l-Awtorita` ma kellhiex timxi mal-*policies* u r-regoli li jirregolaw il-proċessi tagħha stess.

Illi għaldaqstant, filwaqt li t-Tribunal jifhem u japprezza li r-rikorrent huwa bidwi *full time* u li jaħdem madwar tmenin (80) tomna raba' għall-koltivazzjoni agrikola, ma jista' jsib xejn x'jiċċensura fid-deċiżjoni appellata. Li kieku l-Awtorita` kellha timxi kif qiegħed jippretendi r-rikorrent allura l-Awtorita` tkun qiegħda tirrikonoxxi li wieħed jista' jieħu pussess ta' art pubblika mingħajr ma jgħaddi minn proċess amministrattiv trasparenti.

Illi għaldaqstant l-aggravji tar-rikorrent mhumiex gustifikati.

Illi finalment it-Tribunal josserva illi flimkien man-Nota ppreżentata fit-12 ta' Settembru 2022 l-Awtorita` intimata ppreżentat kemm id-deċiżjoni appellata u kif ukoll prova ta' meta l-istess deċiżjoni ġiet notifikata lir-rikorrent.³ Minn din il-prova jirriżulta illi r-rikorrent ġie notifikat bid-deċiżjoni appellata fit-3 ta' Marzu 2022 u għalhekk, ai termini tal-artikolu 57 tal-Kapitolu 563, huwa kellu għoxrin (20) ġurnata żmien sabiex jippreżenta appell mill-istess deċiżjoni quddiem dan it-Tribunal. Jirriżulta illi l-appell odjern ġie ppreżentat fl-1 ta' April 2022 u kwindi oltre l-għoxrin (20) ġurnata msemmiġja fl-artikolu ċitat. Madanakollu l-Awtorita` intimata ma qajjmitx xi eċċezzjoni dwar it-tardivita` tal-appell u kien biss meta kien qed jikteb din is-sentenza li t-Tribunal ġie a konoxxenza ta' dan il-fatt. Illi għalkemm l-eċċezzjoni li appell huwa tardiv tista' tiġi sollevata *ex officio* minn dan it-Tribunal, l-istess Tribunal, in vista tad-deċiżjoni tiegħu f'dawn il-proċeduri, qed jagħzel li ma jissollevahix f'dan l-istadju hekk matur tal-istess proċeduri u dana mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe deċiżjoni li tista' tiegħu f'dan ir-rigward xi qorti oħra li quddiemha jistgħu ikunu pendenti dawn il-proċeduri wara li tingħata din is-sentenza.

DECIDE

³ Dokumenti LAX1 u LAX2 a fol. 128 u 129

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi u fit-termini hawn fuq premessi, qiegħed jiċċhad l-appell tar-rikorrent u għaldaqstant qiegħed jilqa' r-risposta tal-Awtorità intimata.

Spejjeż a karigu tar-rikorrent.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur