QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 7 ta' Ottubru 2024

Numru: 5

Rikors numru 484/2017/2 JRM

Nazzareno Zammit u Josephine Zammit, u Antoine Zammit

v.

L-Awtorità tal-Artijiet, Carmel Spiteri u Sylvia Spiteri

1. L-atturi appellaw mis-sentenza li l-Qorti Ċivili, Prim'Awla tat fit-23 ta' Jannar 2020 u li biha laqgħet l-eċċezzjoni tal-imħarrkin li l-kawża tressqet wara ż-żmien moghti li jissemma f'Artikolu 469A(3) tal-Kap. 12.

2. L-għan wara l-kawża hu li jitħassar il-kuntratt pubblikat fit-3 ta' April 2013 li għalih kienu parti l-konvenuti. B'dak il-kuntratt l-Awtorità tal-Artijiet ħolqot servitù ta' passaġġ u jedd għall-ftuħ ta' bieb għal fuq porzjon art biswit il-proprjetà tal-konvenuti Spiteri. Fil-fatt il-konvenuti

Spiteri għamlu fetħa fil-ħajt diviżorju u għamlu bieb ta' garaxx. L-atturi jilmentaw li l-ħolqien ta' servitù sar mingħajr ma nħarġet sejħa għal *tender* u mingħajr ma l-Awtorità offriet l-art lill-atturi fuq bażi ta' *first refusal*. L-Ewwel Qorti spjegat il-fatti tal-kawża:

> *"Illi bħala fatti relevanti li joħorġu mill-atti jirriżulta li l-atturi Nazzareno u Josephine miżżewġin Żammit, kif ukoll binhom Antoine Żammit, l-attur l-ieħor, huma s-sidien ta' żewġ garaxxijiet bin-numru tlettax (13) u erbatax (14) fil-qasam tal-Bini tal-Gvern f'Birżebbuġa f'żona magħrufa bħala 'il-Girgħien'. Għal dawn il-fondi kien jitħallas ċens fuq l-art mill-familja Żammit lill-Gvern ta' Malta, liema ċens infeda fis-sena 2015;*
>
> *Illi f'xi żmien fis-sena 19997, il-familja Żammit qabbdet lil perit tal-fiduċja tagħha biex jikteb lid-Dipartiment ta' l-Artijiet (minn issa 'l quddiem imsejjaħ 'id-Dipartiment') ta' dak iż-żmien biex jiksbu biċċa art vojta quddiem l-imsemmija żewġ garaxxijiet tagħhom bil-ħsieb li jestenduhom għal fuqha. Mill-atti ma jirriżultax il-kobor ta' din il-qatgħa għaliex il-pjanta li l-ittra tagħmel referenza għaliha ma tressqitx fl-atti tal-kawża. L-atturi kienu mgħarrfa mid-Dipartiment li l-Gvern kien lest li jilqa' t-talba tagħhom wara li tinħareġ sejħa pubblika għall-offerti. Intalbu wkoll li, qabel kull ħaġa oħra, iġibu l-permessi ta' żvilupp meħtieġa minn għand l-Awtorità kompetenti;*
>
> *Illi jirriżulta li l-atturi applikaw għall-estensjoni tal-garaxxijiet mal-Awtorità ta' l-Ippjanar (minn issa 'l quddiem imsejħa l-MEPA), li ħarġet il-permess għal dan il-għan fit-12 ta' Ġunju, 19999. Il-permess ġie mġedded darbtejn. B'ittra tat-23 ta' Jannar, 201211, il-Kunsill Lokali ta' Birżebbuġa bagħat jgħarraf lill-atturi li kien ser iżommhom responsabbli għall-ħsarat li setgħu jirriżultaw minħabba dan l-iżvilupp;*
>
> *Illi sadattant, fis-sena 2008, l-imħarrkin miżżewġin Spiteri wkoll ġeddew il-permess li kien inħareġ mill-MEPA sabiex jibnu garaxx fil-bitħa tagħhom. L-access għal dan il-garaxx kellu jkun minn fuq wara tal-post tagħhom li jinsab fl-istess qasam tal-bini fuq art tal-Gvern fejn il-familja Żammit għandhom il-garaxxijiet tagħhom;*
>
> *Illi fit-3 ta' April, 2013, id-Dipartiment, fuq is-saħħa tal-politika ('policy') mħaddna minnu, resaq fuq kuntratt pubbliku ta' kostituzzjoni ta' servitu' mal-imħarrkin miżżewġin Spiteri li bis-saħħa tiegħu setgħu jiftħu bieb u joħolqu aċċess min-naħa ta' wara tal-post tagħhom għal fuq art tad-Dipartiment.*

L-imsemmi servitu' għandu jibda mill-appoġġ tal-garaxx numru ħmistax (15) sa tnax-il pied lejn in-naħa tal-lvant. Dan il-kuntratt kien insinwat ftit jiem wara.

Il-ftehim bejn il-Gvern u l-imħarrkin Spiteri ntlaħaq wara li dawn kienu fetħu aċċess għal fuq din l-art u ġew miżmuma mid-Dipartiment. L-atturi ġew mgħarrfa uffiċjalment b'dan il-ftehim fit-30 ta' Novembru, 201617, wara li tressqet talba mill-Avukat tal-fiduċja tagħhom marbuta mal-istess għotja. F'Diċembru, 2013, l-imħarrkin Spiteri kienu kitbu lid-Dipartiment sabiex jaċċetta li huma jixtru l-art li ngħatatilhom b'servitu';

Illi fit-3 ta' Lulju, 2014, ħarġet sejħa pubblika mid-Dipartiment għall-offerti għall-għoti b'ċens temporanju fuq biċċa art ta' kejl ta' madwar tlieta u għoxrin metru kwadru (23m2) li tinsab quddiem il-garaxxijiet bin-numri 13 u 14 tal-atturi. L-atturi rebħu s-sejħa bl-offerta tagħhom, u fis-17 ta' Frar, 2015, resqu fuq kuntratt pubbliku ta' konċessjoni enfitewtika temporanja tal-imsemmija qatgħa ta' art mad-Dipartiment. Din il-konċessjoni hija suġġetta għal numru ta' kundizzjonijiet, fosthom li l-atturi (bħala enfitewti) ma għandhom joħolqu ebda servitu' ieħor fuq is-sit konċess favur il-ġid li jmiss magħha. Jirriżulta li l-ġid li jmiss mal-art mogħtija b'enfitewsi lill-atturi hija sewwasew dik il-biċċa art li ngħatat mill-Gvern lill-imħarrkin Spiteri bil-kuntratt tat-3 ta' April, 2013;

Illi fid-29 ta' Mejju, 2017, infetħet din il-kawża"

3. Dan wassal sabiex fid-29 ta' Mejju 2017 l-atturi fetħu l-kawża u talbu lill-Qorti sabiex:

"1. *Tiddikjara illi l-ghemil amministrattiv tal-Awtorita' intimata konsistenti fil-kostituzzjoni ta' servitu' permezz tal-att pubbliku datata 3 ta' April, 2013 in atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Anthony Hili pubblikat bejn il-Kummissarju tal-Artijiet kif debitament rapprezentat u Carmel u Sylvia konjugi Spiteri residenti f' 132, "Morning Dew", Triq Dun Gorg Zammit, Birzebbuga illi ghandhom il-karta tal-identita' bin-numri rispettivi 593355(M) U 748057(M) (Dok. J hawn anness) huwa null, invalidu u minghajr effetti in kwantu jikser id-disposizzionijiet tal-Att dwar it-Trasferiment tal-Artijiet tal-Gvern (l-Kapitiu 268 tal-Edizzioni Riveduta tal-Ligijiet ta' Malta) u/jew ai termini u fis-sens tal-Artikolu 469A (1)(b)-tal-Kodici tal-Organizazzioni u l-Procedura Civili (il-Kapitlu 12 tal-Edizzioni Riveduta tal-Ligijiet ta' Malta tali ghemil amministrattiv kien ultra vires stante illi l-Kummissarju tal-Artijiet ma kienx awtorizzat illi jwettaq tali ghemil u/jew naqas milli josserva l-principji ta' gustizzia naturali jew htigiet procedurali mandatorji fit-twettiq tal-ghemil amministrattiv jew fid-deliberazzionijiet ta' qabel dwar dak l-ghemil billi, inter alia, naqas milli josserva u jhares l-aspettativi legittimi tar-rikorrenti u/jew l-istess ghemil amministrattiv jikkostitwixxi abbuz tas-setgha tal-Kummissarju tal-Artijiet peress illi dan sar fuq konsiderazzionijiet mhux rilevanti jew ghal ghanijiet mhux xierqa u l-*

istess ghemil amministrattiv twettaq bi ksur tal-Ligi u senjatament ta' l-Att dwar it-Trasferiment tal-Artijiet tal-Gvern (il-Kapitlu 268 tal-Kapitlu 268 tal-Edizzioni Riveduta tal-Ligijiet ta' Malta); u

2. Tirrexxindi l-att pubbliku datat 3 ta' April, 2013 pubblikat in atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Anthony Hili fuq imsemmi; u

3. Tordna lill-intimati kollha sabiex jidhru fuq dak l-att pubbliku rexxissorju mehtieg sabiex l-imsemmi att pubbliku datat 3 ta' April, 2013 pubblikat in atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Anthony Hili jigi rexxiss u tordna d-debitu insinwar tal-istess att pubbliku rexxissorju;

4. Tipperfiggi u tiffissa mien qasir u perentorju illi fih l-intimati kollha jkollhom jidhru fuq l-att rexissorju konsegwenzjali ghat-tielet talba;

5. Tahtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att rexxissorju mehtieg u tahtar deputati kuraturi sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-att rexxissorju konsegwenzjali ghat-tielet talba;

6. Tordna lill-intimati Spiteri jaghlqu l-bieb illi fethu u dana bi spejjez interament taghhom.

4. Kemm il-konvenuti Spiteri u l-Awtorità dwar l-Artijiet wieġbu (fol. 56 u 58) li l-azzjoni kienet perenta għaliex qabel fetħu l-kawża kien għadda t-terminu ta' sitt xhur li jissemma f'Artikolu 469A(3) tal-Kap. 12.

5. Il-parti dispożittiva tas-sentenza appellata taqra hekk:

"Tilqa' l-eċċezzjoni preliminari tal-imħarrkin u ssib li l-azzjoni attriċi tressqet wara ż-żmien mogħti lilhom mil-liġi.

Teħles lill-imħarrkin milli jbqgħu aktar fil-kawża; u

Tordna li l-atturi jħallsu l-ispejjeż tal-kawża".

6. Ir-raġunament tal-Ewwel Qorti kien:

"Illi l-Qorti sejra issa tgħaddi biex tagħmel il-<u>konsiderazzjonijiet</u> <u>legali</u>

<u>dwar l-eċċezzjoni taħt eżami</u>. Minħabba li l-imsemmija eċċezzjoni hija waħda perentorja tal-ġudizzju, din is-sentenza qiegħda tingħata dwarha biss, għaliex m'għandux għalfejn jingħad li, jekk kemm-il darba tintlaqa', l-kawża jkollha tieqaf hawn. L-eċċezzjoni tressqet mill-imħarrkin kollha u, għalkemm b'xi differenzi żgħar bejniethom, l-Qorti sejra tqishom flimkien għaliex il- kunsiderazzjonijiet jgħoddu għalihom it-tnejn l-istess;

Illi l-imsemmija eċċezzjoni preliminari timxi fuq dak li jgħid l- artikolu 469A(3) tal-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili, jiġifieri li kawża biex twaqqa' egħmil amministrattiv taħt il-paragrafu (b) tas-subartikolu (1) tal-imsemmi artikolu għandha ssir fi żmien sitt xhur minn meta min ikollu interess isir jaf jew sata' sar jaf, skond liema jiġi l-ewwel, b'dak l-egħmil amministattiv.

Illi għal dak li jirrigwarda l-eċċezzjoni taħt eżami jibda biex jingħad li l-liġi hija ċara ħafna li tgħid li ż-żmien imsemmi fl-artikolu 469A(3) tal-Kap 12 jgħodd biss għal meta kawża ta' stħarriġ ġudizzjarju issir biex twaqqa' għemil amministrattiv taħt xi waħda mill-kawżali maħsuba fl-artikolu 469A(1)(b). Dak iż-żmien ma jgħoddx meta l-kawża tkun mibnija fuq l-artikolu 469A(1)(a). Fil-każ tal-lum, azzjoni attriċi taqa' taħt id-dispożizzjonijiet tas- sub-artikolu (1)(b), fil-fatt it-talbiet attriċi jirreferu speċifikatament għal dan l- artikolu, u b'żieda ma' dan, din l-azzjoni tressqet għaliex ittieħdet deċiżjoni amministrattiva li minnha l-atturi jħossuhom aggravati;

Illi l-imħarrkin qegħdin jgħidu li l-atturi kienu jafu jew messhom kienu jafu bid-deċiżjoni li ttieħdet mid-Dipartiment sa mis-sena 2013. L-Awtorità mħarrka tgħid li l-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' servitu' kien insinwat ftit jiem biss wara li ġie ffirmat bejn il-partijiet, filwaqt li l-imħarrkin Spiteri jgħidu li meta bdew bl-iżvilupp fuq in-naħa ta' wara tal-fond tagħhom, l-atturi marru jilmentaw mad-Dipartiment. Jgħidu wkoll li l-permess mill-MEPA dam imwaħħal mal-fond tagħhom żmien twil u l-atturi ma setgħux ma jarawhx għaliex biex jaċċedu għal garaxxijiet tagħhom riedu ta' bilfors jgħaddu minn quddiemu;

Illi min-naħa l-oħra, l-atturi jgħidu li huma saru jafu biss bil- kuntratt ta' servitu' u li ma kienet ħarġet l-ebda sejħa għall-offerti biex sar fit-30 ta' Novembru, 2016, u dan bi tweġiba għall-mistoqsija diretta mressqa mill- Avukat tal-atturi dwar jekk inħarġitx sejħa għal offerti fuq dik l-art. Jisħqu li l- atturi kienu mwiegħda din l-art u saħansitra ġew iggwidati biex japplikaw mal- MEPA għall-ħruġ ta' permess ta' żvilupp fuqha bħala l-bidu ta' proċess biex l- art setgħet tgħaddi għandhom. Jippretendu li bħala persuni interessati kellhom jiġu mgħarrfa mid-Dipartiment u mhux, kif qed tissuġġerixxi l-Awtorità, li t- tagħrif jakkwistawh mir-riċerki fl-atti pubbliċi;

Illi huwa llum il-ġurnata stabilit, li ż-żmien ta' sitt xhur imsemmi fl-artikolu 469A(3) tal-Kap 12 huwa wieħed ta' dekadenza. Dan ifisser li tali terminu ma jiġix interrott jew sospiż bħalma jiġri fil-każ ta' terminu

ta' preskrizzjoni. Fi kliem ieħor, l-atti ġudizzjarji li normalment jitqiesu bħala tajbin biex jinterrompu ż-żmien preskrittiv, jew il-fatt li jkunu għaddejjin diskussjonijiet bejn il-partijiet wara li jkun sar l-għemil amministrattiv ma jservu xejn biex iżommu l-mogħdija tas-sitt xhur li ssemmi l-liġi;

Illi l-liġi ma ssemmi xejn dwar il-mod li bih parti mġarrba minn għemil amministrattiv issir taf b'dak l-għemil li jkun. Il-liġi ma tgħidx li ż-żmien jibda għaddej minn meta l-parti interessata tirċievi tagħrif formali jew uffiċjali miktub dwar id-deċiżjoni. Fuq dan il-punt, il-Qrati tagħna taw il- fehmiet tagħhom meta qalu: "Dan l-Artikolu ma jsemmi xejn dwar il-mod li fih l-attur għandu jsir jaf. Kieku l-leġislatur kellu intenzjoni li dan il-perijodu ta' sitt xhur jibda jiddekorri biss minn meta l-persuna li tigi milquta b'ordni amministrattiva tigi nfurmata b'mod uffiċjali w bil-miktub ċertament li dan kien jġgi ndikat fl-Artikolu in eżami. Il-liġi ssemmi biss li dan il-perijodu ta' dekadenza jibda jgħodd minn meta l-attur isir jaf jew seta' jsir jaf u xejn aktar.";

Illi fil-każ tal-lum, joħroġ ċar li fis-17 ta' Frar, 2015, l-atturi dehru fuq kuntratt mad-Dipartiment sabiex tingħatalhom konċessjoni enfitewtika temporanja fuq biċċa art quddiem il-garaxxijiet tagħhom għal 22 sena. Fl-istess konċessjoni, il-Gvern rabat lill-atturi li bħala enfitewti ma setgħux joħolqu servitu' fuq is-sit li tmiss ma' tagħhom u li kienet mogħtija lil terzi. Tajjeb li wieħed iqis li, fl-imsemmi kuntratt, hemm dikjarazzjoni espressa li "l-kuntratt qiegħed isir wara ħruġ ta' tender". Tqis ukoll li fil-pjanta annessa mal- konċessjoni enfitewtika, barra li hemm delineata bl-aħmar l-art li qiegħda tingħata lill-atturi fuq il-kuntratt, il-Gvern identifika wkoll il-kobor ta' l-qatgħa art li kienet f'idejn terzi. Saħansitra hemm indikat bi vleġġa l-aċċess li l-konjugi Spiteri kellhom minn fuq l-art għal ġol-fond tagħhom. Dan kollu jwassal lill-Qorti għal fehma li l-atturi messhom kienu jafu bid-deċiżjoni tad-Dipartiment dwar l-użu li kien ser isir mill-art ferm qabel it-30 ta' Novembru, 2016. Fi kliem ieħor, ma kellhomx għalfejn joqgħodu jistennew sat-3 ta' Novembru, 2016 biex l-avukat tal-fiduċja tagħhom jikteb lid-Dipartiment u jistaqsi 'formalment' jekk kinetx ħarġet sejħa għall-offerti jew le;

Illi fit-trattazzjoni tagħha tal-għeluq, l-għaref difensur tal-atturi saħqet li l-qofol tal-azzjoni tagħhom huwa biss jekk is-servitu' mogħtija lill-imħarrkin Spiteri kinitx ir-riżultat taż sejħa għall-offerti, u mhux jekk il-kuntratt li bih inħalaq is-servitu' kienx pubbliku jew le. Hija tgħid li kien biss malli l- atturi ngħataw tagħrif formali li ma kienet inħarġet l-ebda sejħa għall-offerti li tnissel il-jedd tagħhom biex jiftħu din il-kawża bla ma jipperikolaw li l-azzjoni tagħhom tkun milquta mill-eċċezzjoni tal-intempestività għax tkun infetħet qabel il-waqt;

Illi, madankollu, dak li jonqsu li jqisu l-atturi huwa li, ladarba kienu ilhom żmien li ressqu t-talba tagħhom mal-awtoritajiet konċernati u ma ngħatawx it-tweġiba li riedu, jidħol fis-seħħ dak li l-istess artikolu 469A tal- Kodiċi jipprovdi dwar "egħmil amministrattiv". Fil-proviso tat-tifsira

fis- subartikolu (2) tal-imsemmi artikolu, il-liġi tagħmilha ċara li n-nuqqas ta' għo ta' deċiżjoni għal xi talba li ssir lil xi awtorità pubblika, il-parti għandha tqis li kien hemm ċaħda tat-talba u dan iwassalha biex titqies li taf b'dak ir-rifjut. Meta wieħed jara ċ-ċirkostanzi fattwali kollha li jsawru l-każ u t-tentattivi persistenti li saru mill-atturi fiż-żminijiet wara l-imsemmija ċirkostanzi, imissu jirriżulta li l-atturi kellhom ħafna x'jurihom li dak li jilmintaw minnu f'din il- kawża kien jidher li seħħ u li minnu setgħu kienu jkunu jafu x'sar tabilħaqq f'dan il-każ. It-tagħrif miksub formalment mill-atturi bis-saħħa tat-tħabrik tal- avukat imqabbda minnhom fl-2016 kien aċċessibbli żmien sew qabel ma fil-fatt inkiseb minnhom;

Illi dan kollu jfisser li ż-żmien minn meta ttieħdet id-deċiżjoni impunjata beda għaddej tassew qabel ma ngħatat il-konferma dwarha f'Novembru tal-2016, u għalhekk il-Qorti tasal għall-fehma li din l-eċċezzjoni preliminari hija tajba u jistħoqqilha tintlaqa';

Konsiderazzjoni.

7. L-ewwel aggravju jitratta dik il-parti tas-sentenza appellata fejn intqal:

"Illi, madankollu, dak li jonqsu li jqisu l-atturi huwa li, ladarba kienu ilhom żmien li ressqu t-talba tagħhom mal-awtoritajiet konċernati u ma ngħatawx it-tweġiba li riedu, jidħol fis-seħħ dak li l-istess artikolu 469A tal-Kodiċi jipprovdi dwar "egħmil amministrattiv". Fil-proviso tat-tifsira fis-subartikolu (2) tal-imsemmi artikolu, il-liġi tagħmilha ċara li n-nuqqas ta' għoti ta' deċiżjoni għal xi talba li ssir lil xi awtorità pubblika, il-parti għandha tqis li kien hemm ċaħda tat-talba u dan iwassalha biex titqies li taf b'dak ir-rifjut. Meta wieħed jara ċ-ċirkostanzi fattwali kollha li jsawru l-każ u t-tentattivi persistenti li saru mill-atturi fiż-żminijiet wara l-imsemmija ċirkostanzi, imissu jirriżulta li l-atturi kellhom ħafna x'jurihom li dak li jilmintaw minnu f'din il-kawża kien jidher li seħħ u li minnu setgħu kienu jkunu jafu x'sar tabilħaqq f'dan il-każ. It-tagħrif miksub formalment mill-atturi bis-saħħa tat-tħabrik tal-avukat imqabbda minnhom fl-2016 kien aċċessibbli żmien sew qabel ma fil-fatt inkiseb minnhom".

8. L-atturi jsostnu li lill-Awtorità konvenuta talbuha biss tagħrif u mhux deċiżjoni. *Inoltre*, il-fatt li ma ngħatawx tagħrif ma jfissirx li ma kienx inħareġ *tender*. B'din il-kawża l-atturi talbu stħarriġ ġudizzjarju

tal-att tal-Awtorità li kkostitwiet servitù fuq l-art mingħajr ma ħarġet *tender*. Dak hu l-ilment tal-atturi, li qatt ma setgħu jiftħu kawża billi jassumu li ma nħariġx *tender*.

9. Fl-ewwel lok il-Qorti tosserva li l-paragrafu mis-sentenza appellata li l-atturi rriproduċew fil-bidu tal-ewwel aggravju, m'hijiex l-uniku raġuni li fuqha l-Ewwel Qorti laqgħet l-eċċezzjoni preliminari.

10. Mill-atti jirriżulta li:

i. B'kuntratt tat-3 ta' April 2013, inħolqot servitù fuq porzjon art tal-Gvern favur proprjetà tal-konvenuti Spiteri. Art li l-atturi kienu diġà urew l-interess li jakkwistaw flimkien ma' porzjon art oħra quddiem iż-żewġ garaxxijiet li għandhom b'enfitewsi temporanja mingħand il-Gvern. Fil-fatt kienu applikaw u ngħataw permessi sabiex jagħmlu żvilupp.

ii. Ftit wara l-imsemmi kuntratt, il-konvenuti Spiteri għamlu fetħa fil-ħajt diviżorju u fil-fetħa għamlu bieb ta' garaxx. Il-fetħa tagħti għal fuq l-art li fuqha l-Awtorità tat servitù favur il-fond tal-konvenuti Spiteri.

iii. Joseph Muscat xehed (affidavit a fol. 111) li jaħdem *"fis-segretarjat tal-Ippjanar mis-sena 2013"* u li matul dik is-sena l-attur Nazzareno Zammit kien kellmu u staqsih jekk *".... il-ġirien tiegħu (il-konjuġi Spiteri) kellhom permess biex*

jiftħu bieb ta' garage fil-proprjeta tagħhom fuq in-naħa ta' wara tal-istess binja". Kompla li wara li għamel verifiki, ukoll mad-Dipartiment tal-Artijiet, kien infurmah li kollox kien sar b'mod regolari min-naħa tal-konvenuti Spiteri. Qallu wkoll li kien sar il-kuntratt li bih inħolqot is-servitù ta' passaġġ favur il-proprjetà ta' Spiteri. Kompla li l-attur talbu parir sabiex minflok jakkwista l-porzjon art li kien fadal u mhux oġġett tal-kuntratt ta' servitù, u tah parir dwar kif kellu jipproċedi.

iv. Fis-17 ta' Frar 2015 kien ippubblikat kuntratt li bih l-Awtorità tat lill-atturi b'titolu ta' enfitewsi temporanja, porzjon art li tikkonfina ma' dik li fuqha inħolqot is-servitù. Fil-kuntratt jingħad espressament, *"Dan il-kuntratt qiegħed isir wara ħruġ ta' tender"*.

v. Wara talba li saret mid-difensur tal-atturi sabiex jingħataw kopja tad-dokument bis-sejħa għal *tenders*, b'*email* datata 30 ta' Novembru 2016 mibgħuta mill-Government Property Division, infurmawha li s-servitù kienet kostitwita skont Art. 7 tal-Kap. 268 u ma saritx sejħa għal *tenders*, *"... and therefore no tender document can be provided as requested"*.

vi. Fid-29 ta' Mejju 2017 l-atturi fetħu l-kawża.

11. Għalhekk il-provi juru biċ-ċar li l-atturi kienu jafu li l-art li għandhom interess li jakkwistaw, tgawdi minn servitù ta' passaġġ, minkejja li m'hemmx prova li kienu jafu li l-kuntratt tal-2013 sar mingħajr ma kien hemm sejħa għal *tenders*. Sejħa li l-atturi jinsistu li kien hemm bżonnha skont il-liġi qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt, filwaqt li l-Awtorità ma taqbilx.

12. Ma kien hemm xejn x'iżomm lill-atturi milli fl-2013 jagħmlu iktar riċerka wara li tkellmu ma' Joseph Muscat. L-atturi kienu jafu li l-fetħa saret mill-konvenuti Spiteri, li huma ġirien. Kieku saret ir-riċerka fis-sena 2013, l-atturi faċilment setgħu jsibu l-kuntratt tat-3 ta' April 2013. Fil-kuntratt jingħad li s-servitù saret skont l-Art. 7 tal-Art. 3 tal-iskeda tal-Kap. 268 u ma jissemmiex *tender*. Dak il-paragrafu kien jipprovdi:

> *"Ikunu jistgħu jinħolqu servitujiet u drittijiet oħra simili fuq art tal-Gvern kull meta dawn id-drittijiet ikunu meħtieġa għall-użu xieraq ta' xi art oħra minn ħaddieħor, u ma jkunx il-każ li d-dritt jingħata b'encroachment. F'kull każ ieħor dawn id-drittijiet jistgħu u għandhom jingħataw b'encroachment".*

13. Il-provi juru li kien biss fis-sena 2016 li tkellmu ma' avukat, u għalhekk in-nuqqas hu tagħhom. Għall-Qorti għandu jkun ovvju għal kulħadd li fejn si tratta ta' servitù taħt dak il-paragrafu, ma tinħariġx sejħa għal *tender*. Is-servitù tinħoloq għall-benefiċċju ta' proprjetà partikolari, f'dan il-każ il-proprjetà tal-konvenuti Spiteri.

14. Fit-tieni aggravju l-atturi jilmentaw li hemm nuqqas fis-sentenza għaliex ma tagħtix data minn meta allegatament iż-żmien perentorju beda għaddej.

15. Il-fatt li ma tissemmiex data speċifika mhu tal-ebda konsegwenza. L-Ewwel Qorti spjegat b'mod ċar ħafna x'wassalha biex tikkonkludi li l-atturi setgħu kienu jafu, ferm qabel it-30 ta' Novembru 2016, bid-deċiżjoni tad-Dipartiment li joħloq servitù fuq l-art in kwistjoni. Li kieku għamlu r-riċerka wara t-tagħrif li ngħataw minn Joseph Muscat, kienu jsiru jafu ferm qabel li ma saret l-ebda sejħa ta' *tender*. Kif rajna x-xhud Joseph Muscat xehed li kien ra l-kuntratt li l-Gvern għamel mal-konvenuti Spiteri li bih inħolqot servitù ta' passaġġ u ftuħ ta' bieb favur il-fond tal-konvenuti Spiteri. Xhud li kkonferma li kien ta l-informazzjoni lill-attur wara li ċempillu u qallu biex imur ikellmu. Id-data minn meta bdew igħaddu s-sitt xhur mhi ser tibdel xejn. Mis-sena 2013 għaddew is-snin sakemm fid-29 ta' Mejju 2017 l-atturi fetħu l-kawża għall-istħarriġ tal-għemil amministrattiv.

16. It-tielet aggravju jitratta wkoll iż-żmien minn meta l-perjodu ta' sitt xhur bdew jgħaddu. L-atturi jargumentaw li fejn hemm id-dubju, mela l-qorti għandha tiċħad l-eċċezzjoni perentorja.

17. Fir-rigward ta' dan l-aggravju l-Qorti m'għandhiex x'iżżid ma' dak li qalet fir-rigward tat-tieni aggravju, ħlief li f'dan il-każ m'hemm l-ebda dubju li l-kawża infetħet żmien twil wara li għaddew is-sitt xhur minn meta l-atturi setgħu saru jafu li ma kienx inħareġ tender qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt tat-3 ta' April, 2013 li bih inħolqot servitù ta' passaġġ u ngħata d-dritt li jinfetaħ bieb.

Deċiżjoni

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss