MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-24 ta' Mejju, 2023

Appell Inferjuri Numru 3/2022 LM

Joseph Spiteri (K.I. nru. 39865G) u
martu Josephine Spiteri (K.I. nru. 21271G)
('l-appellati')

vs.

L-Awtorità tal-Artijiet
('l-appellanta')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Awtorità tal-Artijiet**, hawnhekk 'l-appellanta', minn sentenza tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], tal-15 ta' Novembru, 2022 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha t-Tribunal ħassar id-deċiżjoni tal-

Awtorità tal-Artijiet tal-20 ta' April, 2022 fil-konfront tar-rikorrenti **Joseph Spiteri (K.I. nru. 39865G)** u **martu Josephine Spiteri (K.I. nru. 21271G)** [hawnhekk 'l-appellati'], filwaqt li stieden lill-istess Awtorità terġa' tagħmel l-eżerċizzju li għamlet wara li tqis id-dokumentazzjoni kollha relattiva, inkluż id-dokumentazzjoni li saret taf biha waqt is-smigħ tal-proċeduri quddiemu.

<u>Fatti</u>

2. Fir-rikors tal-appell tagħhom quddiem it-Tribunal, ir-rikorrenti spjegaw li huma rċevew avviż bid-data tal-20 ta' April, 2022, fejn ġew notifikati li l-Awtorità intimata kienet ser titterminalhom il-kirja agrikola tal-porzjon raba' magħruf bħala 'Taż-Żawri', fil-limiti tal-Munxar, Għawdex tal-kejl ta' madwar 986 metri kwadri indikat bħala Tenement J 02467 [hawnhekk 'l-art agrikola], u huma kellhom jivvakaw din l-art agrikola fi żmien tletin jum mid-data ta l-avviż. L-intimata spjegat li din il-kirja agrikola kienet qegħda tiġi terminata għaliex hemm terzi li għandhom drittijiet legali fuq l-istess art agrikola, liema drittijiet jirrisalu għal żmien qabel l-art agrikola nkriet lir-rikorrenti. Ir-rikorrenti spjegaw li din it-terminazzjoni l-intimata għamlitha abbażi tad-dikjarazzjoni ġuramentata li r-rikorrenti għamlu fl-20 ta' Ottubru, 2016, liema dikjarazzjoni tifforma parti integrali mill-kuntratt tal-kirja agrikola li l-intimata, ossija t-Taqsima Proprjetà tal-Gvern qabilha, kienet għamlet magħhom, u abbażi tal-klawsola 6 tal-kuntratt u skont il-kundizzjonijiet tal-kirja. Ir-rikorrenti spjegaw li huma ħassewhom aggravati b'din id-deċiżjoni, u għalhekk ressqu l-appell tagħhom mill-imsemmija deċiżjoni quddiem it-Tribunal. Spjegaw li bejn it-terz li kellu drittijiet legali fuq l-art in kwistjoni, ċioé Joseph Fava bħala suċċessur fit-titolu ta' missieru Anthony

Fava, u r-rikorrenti, kien ġie ffirmat ftehim ta' tranżazzjoni fit-8 ta' Mejju, 2004, li permezz tiegħu l-kawża bejn il-partijiet ġiet tranżatta, u Joseph Fava kien iddikjara li ma kien fadallu l-ebda pretensjonijiet ulterjuri kontra Joseph Spiteri dwar il-pussess tal-art agrikola, u għalhekk kien ta l-kunsens espress tiegħu sabiex Joseph Spiteri jkun jista' jsegwi l-proċeduri kollha mal-intimata sabiex jiġi rikonoxxut bħala inkwilin tal-art agrikola taħt skema li kienet fis-seħħ dak iż-żmien. Ir-rikorrenti spjegaw li dik il-kawża ġiet ċeduta u ħadd aktar minn ulied Anthony Fava ma qajjem xi forma ta' oppożizzjoni għal dan il-ftehim. Ir-rikorrenti qalu għalhekk li d-deċiżjoni tal-intimata hija waħda żbaljata, u talbu lit-Tribunal jogħġbu jħassar u jirrevoka l-istess deċiżjoni.

<u>Mertu</u>

3. Flimkien mar-rikors tagħhom, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-ittra tal-20 ta' April, 2022, mibgħuta lilhom mill-Awtorità tal-Artijiet, kopja tal-pjanta tal-art agrikola in kwistjoni, kif ukoll kopja tal-iskrittura ta' tranżazzjoni tat-8 ta' Mejju, 2004.

4. L-Awtorità intimata fir-risposta tagħha eċċepiet li huwa minnu li hija bagħtet ittra li permezz tagħha infurmat lir-rikorrenti li l-kirja li kellhom fuq l-art agrikola kienet qegħda tiġi tterminata, u dan għaliex kien hemm terzi li kellhom drittijiet legali fuq l-imsemmija art qabel din inkriet lir-rikorrenti. F'din l-ittra l-Awtorità tal-Artijiet irreferiet għall-klawsola numru 6 tal-kuntratt ta' kirja agrikola li ġie ffirmat mir-rikorrenti fl-20 ta' Ottubru, 2016 u għad-dikjarazzjoni ġuramentata annessa mal-istess kuntratt. L-intimata qalet li kien għalhekk li ħarġet ordni biex ir-rikorrenti jivvakaw l-art fi żmien tletin jum mid-data tal-

imsemmija ittra. B'riferiment għall-allegazzjoni tar-rikorrenti li l-kirja agrikola ma kellhiex tiġi tterminata għaliex ir-rikorrenti kellhom ftehim ta' tranżazzjoni ma' wieħed mis-suċċessuri tal-gabillott rikonoxxut mill-Awtorità intimata, l-intimata qalet li preliminarjament jirriżulta li l-ftehim sar ma' wieħed mis-suċċessuri biss, filwaqt li l-bqija tas-suċċessuri ma tawx il-kunsens espress tagħhom. Qalet ukoll li dan il-ftehim ma setax isir bejn il-partijiet għaliex fiż-żmien meta sar il-ftehim, ma kienx permess li jsiru trasferimenti ta' qbiela bejn terzi persuni li ma jaqgħux fid-definizzjoni ta' 'membru tal-familja' kif definit fil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Qalet ukoll li r-rikorrenti kienu applikaw taħt l-iskema tal-2001 (Skema biex tingħata qbiela fuq Art Agrikola tal-Gvern) sabiex jakkwistaw titolu ta' qbiela fuq l-imsemmija art agrikola, iżda jirriżulta li kienet saret oġġezzjoni minn terzi għal din l-applikazzjoni għaliex din l-art agrikola kienet qegħda tinħadem minn dawn it-terzi u mhux mir-rikorrenti. L-intimata spjegat li l-kuntratt ġie terminat abbażi tad-dikjarazzjoni ġuramentata li għamlu r-rikorrenti, fejn iddikjaraw li kienu ilhom jaħdmu din l-art agrikola tal-anqas minn Awwissu 1998, u huma jafu li din l-art agrikola tifforma parti minn art li fuqha hemm, jew jista' jkun hemm, drittijiet legali favur terzi. Ir-rikorrenti qablu wkoll li sabiex il-Gvern ikun jista' jidħol fi ftehim magħhom għall-kiri ta' din l-art agrikola, huma kellhom jippreżentaw dikjarazzjoni ta' rinunzja ffirmata minn kull persuna li għandha, jew li jista' jkollha, drittijiet legali fuq l-istess art. Ir-rikorrenti ddikjaraw ukoll li wara li għamlu ħilithom kollha sabiex isibu min huma l-persuni kollha li għandhom jew li jista' jkollhom drittijiet legali fuq l-art, sabiex iġibu d-dikjarazzjoni ta' rinunzja mingħand kull wieħed minnhom, huma ma rnexxielhomx jagħmlu dan, u għalhekk qablu u aċċettaw li jekk il-Gvern jikkonċedilhom din l-art b'titolu ta' qbiela, u kemm-il darba jirriżulta, fid-

diskrezzjoni assoluta tal-Gvern, li kien hemm terzi li kellhom drittijiet legali fuq din l-art, il-Gvern ikollu d-dritt unilaterali u assolut li jannulla l-istess kirja jew jitterminaha, mingħajr il-ħtieġa ta' proċeduri ġudizzjarji ulterjuri. Il-klawsola 6 tal-kuntratt imbagħad tistipula illi l-kirja in kwistjoni tista' tiġi tterminata mill-Gvern jekk xi ħaddieħor iġib prova li għandu dritt bil-liġi għall-kiri tal-art agrikola jew xi parti minnha.

5. L-intimata spjegat li hija ġiet mgħarrfa bi prova sodisfaċenti li turi li terza persuna kellha dritt bil-liġi għall-kiri tal-art in kwistjoni, u kien għalhekk li l-kirja tar-rikorrenti ġiet itterminata. Qalet ukoll li din il-prova kienet tikkonsisti f'dikjarazzjoni li l-art in kwistjoni ma kinitx qegħda tiġi użata għal skop agrikolu mir-rikorrenti u għalhekk saret talba sabiex l-istess terzi jiġu rikonoxxuti huma fil-qbiela ta' din l-art. L-intimata qalet li bi żvista, il-predeċessuri tagħha ma kkunsidrawx din l-oġġezzjoni meta ġew biex jiffirmaw il-kuntratt għall-kiri tal-art mar-rikorrenti, u fil-fatt kien għalhekk li din l-art inkriet lir-rikorrenti. L-intimata qalet ukoll li mhux minnu li l-kawża fl-ismijiet **Anthony Fava *vs.* Joseph Spiteri** ġiet ċeduta, iżda jidher li din il-kawża ġiet differita *sine die*. L-intimata qalet li ladarba jirriżulta li din il-kawża ġiet deżerta, għandu jirriżulta li kien hemm nuqqas ta' interess mill-partijiet biex jipproċedu bil-provi tagħhom quddiem il-Qorti li kienet qegħda tisma' dawk il-proċeduri. Qalet ukoll li fil-ftehim li ġie ffirmat bejn ir-rikorrenti u Joseph Fava fit-8 ta' Mejju, 2004, jirriżulta li r-rikorrent kien għamel xi pagamenti bl-intiża li jiġi rikonoxxut hu, liema aġir huwa illegali u jagħti lok għal proċeduri ġudizzjarji oħra. L-intimata żiedet tgħid li għandu jirriżulta li r-rikorrent ħallas is-somma ta' LM1,900 bħala depożitu bankarju favur Joseph Fava, liema depożitu bankarju jkun jista' jiġi rtirat bil-firem konġunti ta' Joseph Fava u tal-Avukat Mario Scerri. Żiedet tgħid li dan id-

depożitu bankarju ma setax jiġi irtirat sakemm ma tinkisibx l-approvazzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet għar-rikonoxximent ta' Joseph Spiteri bħala inkwilin tal-art agrikola. Qalet ukoll li r-rikorrent ħallas ukoll is-somma ta' LM30 rappreżentanti likwidazzjoni ta' imgħaxijiet fuq dik is-somma. L-intimata qalet li dan il-ftehim qatt ma nġieb a konoxxenza tagħha jew tal-predeċessuri tagħha, iżda ġie mgħoddi lilha hekk kif ġew istitwiti l-proċeduri quddiem it-Tribunal. Qalet li għandu jirriżulta li r-rikorrenti kienu jafu bil-ftehim, u minkejja dan xorta waħda fil-ftehim tal-kirja agrikola ddikjaraw li ma kinux konsapevoli ta' min huma t-terzi li seta' kellhom jeddijiet legali oħra fuq l-art agrikola. L-intimata eċċepiet ukoll li l-ftehim privat milħuq bejn il-partijiet mhux wieħed validu *ai termini* tal-liġi għaliex mhux is-suċċessuri kollha tad-defunt Anthony Fava taw il-kunsens tagħhom għall-applikazzjoni tar-rikorrenti. L-intimata saħqet li d-deċiżjoni tagħha mhijiex żbaljata, u hija waslet għad-deċiżjoni tagħha wara li għamlet il-konsiderazzjonijiet rilevanti skont il-liġi, u għalhekk ma jistax jingħad li din id-deċiżjoni hija waħda infondata.

6. **Joseph Spiteri**, fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa ilu fil-pussess tal-porzjon raba' mertu ta' dawn il-proċeduri mill-1985, meta missieru kien dawwar permess tal-baqar għal fuq ismu. Qal li Anthony Fava kien ċedielu din l-art agrikola għall-ħlas ta' LM15 fis-sena, u qabel l-art agrikola kienet f'idejn missieru, li kien jiżragħha għalf għall-baqar. Qal li huwa kompla fix-xogħol ta' missieru bħala raħħal. Qal li fl-2001, Anthony Fava kien fetaħ proċeduri legali kontra tiegħu għaliex ried jirriprendi pussess ta' dan ir-raba'. Żied jgħid li Anthony Fava miet fil-mori ta' dawk il-proċeduri, u l-kawża spiċċat fl-2010. Qal li l-art agrikola kienet imwegħda minn Anthony Fava lil ibnu Joseph li dak iż-żmien kien emigrat, u huwa kien laħaq ftehim ma' Joseph Fava fl-2004. Qal li

Fava kien aċċetta mingħandu ħlas ta' LM1,900, u l-partijiet kienu ffirmaw skrittura privata fejn Joseph Fava ddikjara li ma kienx fadallu pretensjonijiet oħra kontra r-rikorrent fir-rigward tal-pussess tal-art agrikola. Qal li l-ftehim bejnu u Fava kien li l-flus kellhom jiġu depożitati f'kont bankarju konġunt f'isem il-prokuratur ta' Joseph Fava u l-avukat tar-rikorrent, u l-ammont kellu jiġi rilaxxat lil Joseph Fava wara li r-rikorrent jiġi rikonoxxut mill-Gvern bħala gabillott fil-qbiela tal-art agrikola. Ir-rikorrent kompla jgħid li huwa kellu applikazzjoni pendenti taħt l-iskema tal-qbiela li kien ħareġ il-Gvern dak iż-żmien, għal persuni li kienu qegħdin jaħdmu raba' li ma kellhomx dritt legali għalih. Qal li minħabba dan il-ftehim milħuq ma' Joseph Fava, huwa kien iffirma dikjarazzjoni ġuramentata li kellu l-kunsens tal-persuna li kellha drittijiet fuq l-art agrikola, u għalhekk seta' jipproċedi bit-talba tiegħu taħt l-iskema biex l-art agrikola tinkera lilu mill-Gvern. Qal li l-Gvern fil-fatt aċċetta t-talba tiegħu u huwa ġie rikonoxxut, billi ffirma l-kuntratt ta' kera fl-2016. Żied jgħid li appena ffirma l-kuntratt, huwa ta struzzjonijiet lill-avukat tiegħu biex jirrilaxxa l-flus lil Joseph Fava.

7. **Dr Mario Scerri** fl-*affidavit* tiegħu spjega li huwa kien jippatroċina lir-rikorrent fil-kawża li kienet saret kontra tiegħu ad istanza ta' Anthony Fava quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) dwar l-art mertu ta' dawn il-proċeduri. It-talba kienet għall-iżgumbrament tar-rikorrent minn din l-art agrikola. Ix-xhud qal li dik il-kawża marret deżerta minħabba nuqqas ta' interess da parti tal-attur, u f'dak l-avviż kien ġie ddikjarat li Fava kien qiegħed jikri r-raba' lir-rikorrent bil-qbiela ta' LM15 fis-sena, jiġifieri kien hemm sullokazzjoni. Ix-xhud ikkonferma li Anthony Fava miet fil-mori ta' dawk il-proċeduri, u l-eredi tiegħu baqgħu qatt m'għamlu t-trasfużjoni tal-ġudizzju. Qal li rriżulta però li kien

biss Joseph Fava, iben Anthony Fava, li kellu interess f'dawk il-proċeduri, li lilu messet din l-art wara ftehim li kien sar bejn Anthony Fava u uliedu. Ix-xhud qal li Joseph Fava kien laħaq ftehim mar-rikorrent, li ħallsu rigal ta' LM1,900 sabiex Fava jirrinunzja għal kull dritt li kellu fuq il-qbiela tal-art agrikola tal-Gvern. Żied jgħid li sadanittant it-talba li r-rikorrent kien għamel lill-Kummissarju tal-Artijiet fl-2016 ġiet approvata, u għalhekk ir-rikorrent iffirma l-kuntratt għall-kiri tal-art. Qal li wara li ġie ffirmat dan il-kuntratt ta' kiri fl-2016, u r-rikorrent tah struzzjonijiet biex jirrilaxxa l-flus, kien hemm ripensament min-naħa ta' Joseph Fava, li baqa' ma marx jiġbor il-flus mill-bank. Ix-xhud qal li Joseph Fava rritorna lura Malta, u huwa rnexxielu jagħmel kuntatt miegħu ftit qabel dawn il-proċeduri, u Fava kien infurmah li billi l-art saret tiswa ħafna, huwa ma kienx kuntent bil-flus li ġew iddepożitati l-bank minn Spiteri.

8. **Francis Fava** xehed li r-raba' in kwistjoni kien imqabbel lil missieru, u qal li dan ir-raba' imbagħad mess lil ħuh Joseph Fava. Qal li fiż-żmien meta kien hemm il-kawża kontra Joseph Spiteri, ħuh Joseph kien ġej u sejjer barra l-pajjiż, u għalhekk kien jidher hu għalih il-Qorti.

9. **Dr Glenice Stivala** in rappreżentanza tal-intimata, ippreżentat quddiem it-Tribunal kopja tal-applikazzjonijiet għar-rikonoxximent fil-qbiela li kienu saru kemm minn Fava, kif ukoll mir-rikorrent Spiteri. Ix-xhud qalet li l-Awtorità tal-Artijiet ħadet id-deċiżjoni li tittermina l-kirja ta' Spiteri għaliex irriżulta li dan kien ippreżenta dikjarazzjoni ġuramentata falza, datata 20 ta' Ottubru, 2016. Ix-xhud spjegat li l-intimata kienet nediet skema li permezz tagħha kull min jipprova li kien qiegħed jaħdem art agrikola, seta' jiġi rikonoxxut bħala gabillott. Ix-xhud ippreċiżat li d-deċiżjoni li ħadet l-Awtorità li tittermina l-kirja agrikola

tar-rikorrent ma tteħditx minħabba d-dikjarazzjoni falza tar-rikorrent, iżda għaliex irriżulta li kien hemm terzi li kellhom jeddijiet preċedenti fuq l-art agrikola. Ix-xhud qalet ukoll li kien hemm żmien meta trasferimenti bejn terzi li ma jaqgħux fid-definizzjoni ta' 'membru tal-familja' ma setgħux isiru. Qalet ukoll li kemm Fava kif ukoll Spiteri għamlu dikjarazzjoni ġuramentata li kienu qegħdin jaħdmu l-art in kwistjoni fis-sentejn ta' qabel ma għamlu talba lill-Awtorità tal-Artijiet biex tirrikonoxxihom bħala gabillotti.

10. Fit-2 ta' Settembru, 2022 Joseph Fava intavola rikors quddiem it-Tribunal, fejn iddikjara li huwa għandu interess fl-eżitu tal-proċeduri bejn Spiteri u l-Awtorità intimata, għaliex ir-raba' mertu ta' dawk il-proċeduri kien dejjem fil-pussess tal-familja tiegħu. Fava għamel riferiment għall-ftehim li kien sar mar-rikorrent, fejn kien stipulat li jekk Spiteri ma jiġix rikonoxxut fil-kirja mill-Awtorità tal-Artijiet, dak il-ftehim kellu jaqa' u r-raba' jirriverti fil-pussess ta' Fava. Qal li għalhekk huwa għandu interess jintervjeni *in statu et terminis* fil-proċeduri odjerni. Din it-talba ġiet miċħuda mit-Tribunal permezz ta' digriet mogħti fis-6 ta' Ottubru, 2022.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

11. Permezz tas-sentenza mogħtija fil-15 ta' Novembru, 2022, it-Tribunal, filwaqt li rrileva li l-kompetenza tiegħu hija biss waħda ta' reviżjoni, iddeċieda li jħassar id-deċiżjoni tal-intimata tal-20 ta' April, 2022, filwaqt li stieden lill-istess Awtorità biex terġa' tagħmel l-eżerċizzju li għamlet, iżda din id-darba tikkonsidra mill-ġdid id-dokumentazzjoni kollha relattiva, inkluż id-dokumentazzjoni li saret

taf biha fil-kors ta' dawn il-proċeduri, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra:***

Irriżulta li b'avviż bid-data tal-20 ta' April, 2022 (Dok. A a fol. 5), ir-rikorrenti ġew infurmati mill-Awtorità intimata li ser tiġi tterminata l-kirja agrikola tal-porzjon raba' magħruf bħala 'Taż-Żawri' fil-limiti tal-Munxar, Għawdex, bil-kejl ta' ċirka 986 metri kwadri (Tenement J 02467) u dana peress li fuq l-istess art agrikola hemm terzi persuni li kellhom drittijiet legali fuq l-art qabel ma l-istess art ġiet mikrija lir-rikorrenti.

Ir-rikorrenti ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Awtorità intimata stante li bejn il-persuna li kellha drittijiet legali fuq din l-art agrikola u ċioe Joseph Fava u r-rikorrenti kien ġie ffirmat ftehim ta' tranżazzjoni fit-8 ta' Mejju, 2004 (dok. Ċ a fol. 7 u 8). Permezz ta' dan il-ftehim, Joseph Fava ddikjara li ma fadallu l-ebda pretensjonijiet ulterjuri fuq ir-raba'. Ġie sostnut li ħadd mill-aħwa l-oħra ta' Joseph Fava li huma eredi ta' Anthony Fava ma qajjem ebda oppożizzjoni għal dan il-ftehim raġġunt. Per konsegwenza skont ir-rikorrenti, id-deċiżjoni tal-Awtorità intimata kienet żbaljata u infondata.

Dan it-Tribunal fela x-xhieda u l-atti ppreżentati. Jirriżulta li l-gabillott rikonoxxut mal-Awtorità intimata kien ċertu Anthony sive Toni Fava bil-karta tal-identitià 358820M. Fit-8 ta' Mejju, 2004, ir-rikorrenti odjerni laħqu ftehim unilaterali ma' wieħed biss mis-suċċessuri tal-gabillott rikonoxxut mill-Awtorità initimata u ċioe ma' Joseph Fava.

Jirriżulta li r-rikorrenti applikaw permezz ta' Skema biex tingħata qbiela fuq art agrikola tal-Gvern (Skema tal-2001) (Dok. AB2 a fol. 258 et seq) u dana bil-għan li jakkwistaw it-titolu ta' qbiela fuq din l-art agrikola. Mill-fajl relattiv jirriżulta li għal din l-applikazzjoni kienet saret oġġezzjoni minn terzi, u ċioe minn Joseph u Rose Fava fl-24 ta' Frar, 2004 (Dok. GS 4 a fol. 125). Irriżulta wkoll li ġurnata qabel ma daħlet din l-applikazzjoni, l-istess Joseph u Rose Fava kienu wkoll issottomettew applikazzjoni taħt din l-iskema tal-2001 (Dok. AB1 a fol. 249 et seq).

Irriżulta li fid-dikjarazzjoni ġuramentata tar-rikorrenti maħlufa fl-20 ta' Ottubru, 2016, liema dikjarazzjoni hija parti integrali mill-kuntratt ta' kirja agrikola li kien iffirmat mill-istess rikorrenti mad-Dipartiment tal-Proprjetà tal-Gvern fl-istess data tal-20 ta' Ottubru, 2016 (Dok. GS 1 a fo. 108 et seq), ir-rikorrenti kien iddikjara s-segwenti:

"Niddikjara wkoll li naf li din l-art fil-fatt tifforma parti minn art li fuqha hemm, jew jista' jkun hemm, drittijiet legali favur terzi persuni. Jien naf li sabiex il-Gvern ikun

jista' jikrili l-art li applikajt għaliha, fost affarijiet oħra, jien għandi bżonn dikjarazzjoni ta' rinunzja ffirmata minn kull persuna li għandha jew jista' jkollha, drittijiet legali (kemm ta' kirja jew mod ieħor) fuq l-istess art skont l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' ... Niddikjara illi nifhem u naċċetta mingħajr ebda riserva li kemm-il darba l-Gvern, fuq il-bażi ta' din id-dikjarazzjoni ġuramentata tiegħi, jiddeċiedi li jagħtini kirja fuq l-imsemmija art, u kemm-il darba wara jirriżulta, fid-diskrezzjoni assoluta tal-Gvern li kien hemm terzi persuni li kellhom drittijiet legali qabli fuq din l-art, allura l-Gvern ikollu d-dritt unilaterali u assolut li jannulla l-istess kirja jew jitterminaha kif stipulat fi klawsola numru sitta (6) tal-kundizzjonijiet ġenerali tal-kuntratt ta' kirja u dan mingħajr il-ħtieġa ta' ebda proċeduri ġudizzjarji. Nifhem u naċċetta wkoll, mingħajr ebda riserva, li kemm-il darba l-Gvern jannulla jew jittermina l-istess kirja jien ma jkolli l-ebda dritt ta' kumpens la għal xi benefikati li jiena nkun għamilt fl-istess art u lanqas b'xi mod ieħor."

*In oltre ai termini tal-klawsola 6 tal-istess kuntratt tal-20 ta' Ottubru, 2016, "*il-proprjetà qegħda tinkera bil-kundizzjoni li ebda persuna oħra barra l-kerrej ma għandu dritt bil-liġi għall-kera tal-istess proprjetà jew ta' parti minnha, u din il-kirja tista' tiġi tterminata mill-Gvern jekk xi ħaddieħor iġib prova li għandu dritt bil-liġi għal din il-proprjetà jew parti minnha."

Irriżulta li la Joseph Spiteri u lanqas Joseph Fava ma għaddew lill-Awtorità tal-Artijiet kopja tal-iskrittura li ġiet miftiehma u ffirmata bejniethom fit-8 ta' Mejju, 2004.

Dan it-Tribunal iqis li mix-xhieda prodotta jirriżulta li kien biss wara li ttieħdet din id-deċiżjoni tal-20 ta' April, 2022 li l-Awtorità tal-Artijiet ġie a konjizzjoni tagħha dan il-ftehim unilaterali li ġie ffirmat bejn Spiteri u Fava. Dan ġie kkonfermat mix-xhieda tar-rappreżentanta tal-Awtorità tal-Artijiet. Jirriżulta wkoll li l-istess Awtorità tal-Artijiet lanqas kienet inġiebet a konjizzjoni tal-atti li saru bejn ulied ta' Anthony Fava fejn dawk qasmu bejniethom il-beni ta' missierhom (eżebiti bħala Dok. MS 3 a fol. 46 et seq tal-proċess). Irriżulta wkoll li l-Awtorità tal-Artijiet lanqas ma kienet involuta fil-kawża li kien hemm bejn Anthony Fava u Joseph Spiteri (eżebita bħala Dok. MS1).

Dan it-Tribunal iqis li in vista ta' dan, ikun utli li qabel ma tittieħed deċiżjoni bħal dik li ttieħdet fl-20 ta' April, 2022, l-Awtorità tal-Artijiet terġa' tifli u teżamina d-dokumentazzjoni kolha inkluż dik id-dokumentazzjoni li rriżultat waqt is-smigħ ta' din il-kawża. Dana biex id-deċiżjoni li tittieħed, tkun waħda ħolistika u li ġiet meħuda fid-dawl tal-informazzjoni kollha li l-Awtorità tal-Artijiet hija konsapevoli dwarhom.

Huwa minnu li semmai kien messhom l-applikanti Joseph u Josephine Spiteri u/jew Joseph u Rose Fava li għaddew tali dokumentazzjoni u informazzjoni lill-Awtorità tal-Artijiet. Madanakollu, dan semmai għandu jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż ta' din il-

*proċedura. Il-fatt jibqa' li meta ttieħdet id-deċiżjoni mill-Awtorità tal-Artijiet, l-istess uffiċjali tal-awtorità ma kinux konsapevoli ta' din id-dokumentazzjoni bil-konsegwenza li l-istess dokumentazzjoni ma ġietx eżaminata u kkunsidrata meta kienet qed issir ir-rakkomandazzjoni tal-*case officer *u meta ttieħdet id-deċiżjoni mill-Bord kompetenti. Għalhekk, jista' jagħti l-każ li meta tiġi meqjusa din id-dokumentazzjoni kollha li ġiet żvelata waqt is-smigħ ta' din il-proċedura, id-deċiżjoni tal-Awtorità intimata tkun waħda differenti jew tkun waħda li tibqa' l-istess.*

Dan it-Tribunal jagħmilha ċara li huwa m'għandux il-poter li jissostitwixxi d-diskrezzjoni li l-leġislatur feda f'idejn l-Awtorità intimata bid-diskrezzjoni tiegħu. It-Tribunal jirrileva illi l-kompetenza tiegħu hija biss waħda ta' reviżjoni u għalhekk, f'dan l-istadju, in vista tal-fuq premess, ***sejjer iħassar id-deċiżjoni tal-Awtorità intimata datata 20 ta' April, 2022 filwaqt li jistieden lill-Awtorità intimata biex terġa' tagħmel l-eżerċizzju li għamlet iżda din id-darba tqis mill-ġdid id-dokumentazzjoni kollha relattiva, inkluża d-dokumentazzjoni li saret taf biha waqt is-smigħ ta' din il-kawża.***

Tenut kont tal-partikolarità ta' dan il-każ, dan it-Tribunal iqis li l-ispejjeż relattivi għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mir-rikorrenti."

L-Appell

12. L-Awtorità intimata ressqet l-appell tagħha minn din is-sentenza permezz ta' rikors tal-appell tat-2 ta' Diċembru, 2022, fejn talbet lill-Qorti tħassar id-deċiżjoni tat-Tribunal tal-15 ta' Novembru, 2022, u tikkonferma d-deċiżjoni tagħha tal-20 ta' April, 2022.

13. L-intimata hawnhekk l-appellanta, spjegat li hija ħassitha aggravata għaliex it-Tribunal għamel konsiderazzjoni żbaljata tal-fatti, u anki rrefera għal xhieda kardinali b'mod skorrett. Qalet li t-Tribunal ikkonkluda li l-intimata waslet għad-deċiżjoni tagħha għalkemm naqset li tieħu konjizzjoni ta' xi dokumentazzjoni, u f'dan ir-rigward it-Tribunal għamel riferiment għall-ftehim unilaterali bejn Spiteri u Fava tat-8 ta' Mejju, 2004, u għall-att li kien sar bejn

ulied Anthony Fava fejn dawn qasmu bejniethom il-beni li kienu ta' missierhom. Qalet li t-Tribunal wasal u seta' jasal biss għal konklużjoni dwar xi kkunsidrat l-appellanta mix-xhieda tar-rappreżentanta tagħha, kif iddikjara t-Tribunal stess, u fil-fatt fid-deċiżjoni tiegħu t-Tribunal qal li Dr Glenice Stivala xehdet li lanqas il-kuntratt ta' diviżjoni bejn l-aħwa Fava ma kien ġie ppreżentat mal-applikazzjonijiet relattivi li ġew ippreżentati lill-Awtorità tal-Artijiet. L-appellanta qalet li dan però m'huwa minnu xejn, anzi x-xhieda tar-rappreżentanta tagħha tgħid proprju l-kuntrarju. L-appellanta qalet li r-rappreżentanta tagħha xehdet li kienet rat il-kuntratt ta' diviżjoni, u l-imsemmi kuntratt kien fil-fatt anness ma' appikazzjoni oħra tal-persuni in kwistjoni. Qalet li għalhekk jirriżulta li mhux minnu li hija naqset milli tieħu konjizzjoni tal-kuntratt ta' diviżjoni msemmi, u li hija saret taf bih fil-mori. Qalet li hija kienet taf b'dan id-dokument, u kienet ukoll ikkonsidratu qabel waslet għad-deċiżjoni li tittermina l-kirja. Qalet ukoll li fil-fatt m'hemm l-ebda prova fl-atti li turi li dan mhux minnu. Qalet li l-uniku ftehim li hija ma kinitx taf bih kien il-ftehim unilaterali u illegali tat-8 ta' Mejju, 2004 li r-rikorrenti kellhom kull opportunità jippreżentaw mal-applikazzjoni tagħhom, imma għal raġunijiet ovvji, huma naqsu milli jagħmlu dan. L-appellanta qalet li għalhekk huwa ċar li t-Tribunal mhux talli ma njorax din ix-xhieda, talli fid-deċiżjoni tiegħu issenjala li x-xhud xehdet mod, iżda fil-verità hija kienet xehdet mod ieħor, kif jirriżulta mit-*transcripts* relattivi. Qalet li agħar minn hekk, it-Tribunal straħ fuq din l-interpretazzjoni skorretta tax-xhieda sabiex wasal għad-deċiżjoni tiegħu, kif jirriżulta mid-*decide* tas-sentenza, u għalhekk id-deċiżjoni tat-Tribunal ma tista' qatt tkun waħda ġusta u korretta.

14. It-tieni aggravju tal-appellanta huwa li it-Tribunal għamel konsiderazzjonijiet żbaljati meta kkonkluda li hija kellha tikkonsidra l-ftehim unilaterali tat-8 ta' Mejju, 2004, u dan meta l-appellati kienu naqsu li jippreżentaw dan il-ftehim lill-appellanta, u dan filwaqt li t-Tribunal naqas milli jikkonsidra l-fatti saljenti rigwardanti l-imsemmi ftehim unilaterali, u l-illegalità tiegħu. Qalet li t-tieni dokument li t-Tribunal iddeċieda li hija kellha tara u li naqset milli tagħmel dan, kien il-ftehim unilaterali tat-8 ta' Mejju, 2004, li huwa fil-forma ta' skrittura privata, u li jirriżulta li kien sar biex ġiet tranżatta l-kawża Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Rikors 48/01 fl-ismijiet Anthony Fava *vs.* Joseph Spiteri. L-appellanta qalet li hija ma kinitx parti minn dawk il-proċeduri. L-appellanta qalet li permezz tal-istess ftehim, l-appellat Joseph Spiteri daħal fi ftehim ma' Joseph Fava, li kien ta l-kunsens tiegħu lill-appellat sabiex dan ikun jista' jiġi rikonoxxut bħala gabillott jew inkwilin tal-art agrikola in kwistjoni. Qalet li l-kunsens ingħata wara li Spiteri ħallas rigal ta' LM1,900 li kienu ddepożitati f'kont bankarju. L-appellanta qalet li mill-bidu nett hija sostniet li dan il-ftehim ma kienx wieħed validu, anzi kien illegali, u Spiteri u Fava kienu konxji u konsapevoli li l-ftehim li ppruvaw jagħmlu bejniethom, ma setgħax isir. Qalet li kien għalhekk li minflok ma ppruvaw jirregolarizzaw il-pożizzjoni tagħhom mad-Dipartiment tal-Artijiet, il-predeċessur tal-Awtorità tal-Artijiet, huma għamlu din l-iskrittura illeċita, li permezz tagħha għaddiet somma flus bħala rigal sabiex il-partijiet daħlu fi ftehim bejniethom fuq art agrikola tal-Gvern. Qalet li din kienet ir-raġuni għalfejn tali ftehim ma ġiex esebit qabel. L-appellanta qalet ukoll li Joseph Spiteri għamel dikjarazzjoni ġuramentata fejn iddikjara li għamel ħiltu kollha sabiex isib il-persuni kollha li għandhom, jew li jista' jkollhom drittijiet legali fuq din l-art agrikola, sabiex iġib dikjarazzjoni ta'

rinunzja mingħand kull wieħed u waħda minnhom, iżda ma rnexxilux jagħmel dan. Filwaqt li l-appellati għamlu din id-dikjarazzjoni, huma kienu diġà daħlu fi ftehim ma' terzi minn wara dahar l-appellanta, fejn ġabu xi forma ta' kunsens illeċitu mingħand il-gabillott preċedenti wara li ħallsu rigal. L-appellanta qalet li minflok qal il-verità, l-appellat b'mod qarrieqi ddikjara li ma kienx jaf u ma setax isib lill-persuni li kellhom dritt legali fuq l-art agrikola. Qalet li dan sar bl-iskop li l-appellat iżomm dan il-ftehim mistur kemm jista' jkun, għaliex kien jaf li dan il-ftehim kien wieħed illeċitu. Qalet li l-ftehim ġie żvelat wara li hija kienet ħadet id-deċiżjoni tagħha, u dan sabiex l-appellat jipprova jiġġustifika t-titolu tiegħu quddiem it-Tribunal. Qalet ukoll li l-appellat kellu kull opportunità jippreżenta dan id-dokument lilha, iżda naqas milli jagħmel dan għaliex kien jaf li dan il-ftehim kien wieħed illegali.

15. L-appellanta qalet li t-Tribunal naqas milli jikkonsidra dan il-fattur, u hija ma kinitx mistennija li tieħu konjizzjoni ta' dokument li nżamm mistur minnha. Qalet ukoll li hija ma tistax titqies li b'xi mod naqset, meta kienu l-appellati li naqsu milli jippreżentaw dan id-dokument. Żiedet tgħid li sa mill-bidu ta' dawn il-proċeduri, hija ddikjarat li l-imsemmi ftehim huwa wieħed illegali, iżda t-Tribunal dan il-fatt lanqas biss ikkonsidrah. L-appellanta qalet li t-Tribunal injora wkoll dak li qal Francis Fava fid-depożizzjoni tiegħu, li kien sar xi patt li l-*Lands* jaċċetta dawn l-affarijiet, iżda wara sabu li dak propost ma setax isir. Qalet li għalhekk m'hemm l-ebda dubju li t-trasferiment bejn Fava u Spiteri kien wieħed bejn terzi persuni, u dan it-trasferiment ma kienx permess mil-liġi. Qalet li sabiex jiskapolaw din il-problema, Fava u Spiteri għamlu l-ftehim tat-8 ta' Mejju, 2004, liema ftehim ma setax isir u qatt ma seta' jiġi rikonoxxut minnha. L-appellanta u l-predeċessuri tagħha kienu inekwivoċi fil-pożizzjoni tagħhom rigward l-

imsemmi ftehim, għaliex hekk kif saret taf b'dan il-ftehim hija mill-ewwel issenjalat l-illegalità tiegħu. Qalet ukoll li sa mill-bidu nett tal-proċeduri quddiem it-Tribunal hija ssenjalat il-fatt li l-imsemmi ftehim huwa wieħed illegali u abbużiv, iżda t-Tribunal ma ħa l-ebda konjizzjoni ta' dan.

16. L-appellanta qalet li għalhekk huwa ferm irriżorju li t-Tribunal iddeċieda li hija kellha tikkonsidra dan il-ftehim, li ġie mistur minnha, u li hija ilha tgħid li huwa wieħed illegali sa mill-bidu ta' dawn il-proċeduri. Kompliet tgħid li hija ma kinitx mistennija li tagħmel xi konsiderazzjoni dwar dokument li l-appellati konxjament għażlu li ma jiżvelawx, anzi għamlu dikjarazzjonijiet sabiex jinnegaw l-eżistenza tiegħu. Qalet li dan qiegħed jiġi ssenjalat ukoll mhux biss fid-dawl ta' dak li l-liġi u s-soċjetà nnifisha tistenna mit-Tribunal, iżda wkoll fir-rigward tal-obbligi li l-appellanta għandha *ai termini* tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta. Qalet li hija ma tkunx qegħda taqdi dmirijietha bħala *bonus pater familias* jekk tittollera, jew takwijixxi jew b'xi mod ieħor tirrikonoxxi ftehim abbużiv fuq art tal-Gvern, u hija mhijiex disposta li tagħti l-ebda piż lil ftehim illegali. Qalet li hija tkun qegħda tmur kontra d-dettami tal-liġi amministrattiva jekk tikkonsidra xi ħaġa li konxjament inżammet mistura minnha u li hija illegali.

17. It-tielet aggravju tal-appellanta huwa li t-Tribunal għamel biss eżami superfiċjali tal-fatti li wasslu għad-deċiżjoni tagħha. Qalet li l-unika motivazzjoni tat-Tribunal kienet in-nuqqas ta' konsiderazzjoni tad-dokumenti u waqaf hemm, u għalhekk għandu jirriżulta li l-motivazzjoni kienet ibbażata fuq konsiderazzjonijiet ineżistenti u żbaljati. Żiedet tgħid li t-Tribunal fl-ebda waqt ma rreveda l-fatti jew il-konsiderazzjonijiet li saru minnha, u la eżamina l-fatti jew il-kronoloġija tagħhom, u lanqas ikkonsidra d-dikjarazzjonijiet foloz u

qarrieqa tal-appellati. Qalet li minn qari tas-sentenza għandu jirriżulta li t-Tribunal lanqas biss eżamina r-raġunijiet tat-terminazzjoni jew ikkonsidra d-drittijiet tat-terzi fuq l-art, jew ikkonsidra l-fatt li per eżempju Fava kien oġġezzjona għall-applikazzjoni tal-appellat, jew kif l-istess Fava għadu qiegħed jitlob lill-Awtorità tirrikonoxxih bħala gabillott fuq l-art agrikola in kwistjoni. Qalet li t-Tribunal lanqas ma indaga jekk hija kinitx raġonevoli jew le meta kkonsidrat id-dokumenti li kellha quddiemha, u meta kienet iffaċċjata b'sitwazzjoni fejn gabilott kien qiegħed jabbuża mill-pożizzjoni tiegħu sabiex japprofitta ruħhu minn art agrikola tal-Gvern. Qalet li huwa obbligu tagħha li tamministra l-art tal-Gvern bl-aħjar mod possibbli u skont ma trid il-liġi, u hija tkun qegħda tonqos mill-obbligi legali tagħha li kieku kellha tagħlaq għajnejha għall-illegalitajiet kommessi mill-gabillott fuq l-art in kwistjoni. L-appellanta qalet li nuqqas ieħor tat-Tribunal kien li dan lanqas biss ikkonsidra l-portata tal-klawsola numru 6 tal-kuntratt tal-20 ta' Ottubru, 2016 u tad-dikjarazzjoni ġuramentata annessa mal-istess kuntratt, fejn il-Gvern żamm id-dritt li jittermina l-kirja in kwistjoni kemm-il darba tinġieb prova li xi terz għandu dritt bil-liġi għall-kiri tal-art agrikola, u l-Gvern ikollu d-dritt unilaterali u assolut li jannulla l-istess kirja jew jitterminaha kif stipulat fi klawsola numru 6 tal-ftehim. Qalet li t-Tribunal injora wkoll il-fatt li l-appellati għamlu dikjarazzjoni ġuramentata mal-kuntratt tal-kirja agrikola, sabiex huma setgħu jiggwadanjaw minn din il-kirja. L-appellanta qalet li meta jiġu kkunsidrati dawn il-fatturi kollha, wieħed jasal għall-konklużjoni li t-Tribunal naqas milli jikkonsidra dak kollu li huwa meħtieġ f'reviżjoni amministrattiva bħal dik odjerna.

Ir-Risposta tal-Appell

18. Fir-risposta tiegħu l-appellat qal li s-sentenza tat-Tribunal hija ġusta u timmerita konferma, għajr għall-parti tad-*decide* dwar il-kap tal-ispejjeż, li dwarha l-appellati ma qablux. Qalu li għalhekk qegħdin jinqdew b'din ir-risposta tal-appell sabiex jippreżentaw l-appell inċidentali tagħhom dwar l-ispartizzjoni tal-ispejjeż. Qalu li kuntrarjament għal dak li tissottometti l-appellanta fl-ewwel u fit-tielet aggravju tar-rikors tagħha, it-Tribunal għamel apprezzament san u korrett tal-provi, u eżamina l-fatti u l-provi kollha b'mod akkurat, u għalhekk m'hemm xejn ċensurabbli fil-mod kif it-Tribunal ħassar id-deċiżjoni tal-appellanta.

19. L-appellati saħqu li d-deċiżjoni tal-appellanta li qabdet u tterminat il-kirja mingħajr ma vverifikat x'kienu l-fatti, kienet waħda affrettata, u ttieħdet bl-għaġġla, u għalhekk saru l-iżbalji. Qalu li kieku l-appellanta għamlet il-verifiki tagħha sew, u minflok ma ħassret it-titolu tal-appellati li kienu diġà ġew rikonoxxuti, talbithom jissostanzjaw it-tagħrif mogħti minnhom meta għamlu t-talba tagħhom taħt l-iskema li abbażi tagħha ġew rikonoxxuti fil-qbiela, l-appellanta kienet tasal għal deċiżjoni bil-maqlub ta' dik li waslet għaliha. Qalu li l-jedd tat-titolu ta' qbiela taħt l-iskema kien tagħhom u ta' ħadd aktar, billi l-art agrikola kienet f'idejhom u kienet ilha tinħadem minnhom għal ferm aktar mis-sentejn rikjesti taħt l-iskema. Qalu li l-art kienet ilha f'idejhom għal diversi snin b'titolu ta' sub-inkwilinat, li huwa titolu rikonoxxut fil-Kodiċi Ċivili u taħt il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Qalu li prova tat-titolu tagħhom hija d-dikjarazzjoni fil-premessa ewlenija fl-avviż promotur tal-kawża li Anthony Fava kien fetaħ kontra Joseph Spiteri fil-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), biex jittermina l-kirja u jieħu l-

art lura mingħandu. L-appellat qal li Anthony Fava kien miet fil-mori ta' dik il-kawża, u kien x'kien il-ftehim li dan kellu ma' uliedu, il-porzjon raba' mertu ta' dawn il-proċeduri kien mikri lill-appellati fiż-żmien meta ħarġet l-iskema mid-Dipartiment tal-Artijiet u fiż-żmien li fih l-appellati għamlu talba għar-rikonoxximent fil-qbiela. L-appellati qalu li dak iż-żmien kien Joseph Spiteri li kellu l-jedd li jkun rikonoxxut fil-qbiela, u kull dokument ieħor li ġie ppreżentat fil-kawża huwa irrilevanti meta mill-avviż promutur jidher ċar li l-art kienet mikrija lil Joseph Spiteri u kienet tinħadem minnu. Qalu wkoll li l-fatt li l-gabillott rikonoxxut ikun jaħdem l-art, huwa rekwiżit *sine qua non* għas-suċċess u għall-għoti ta' rikonoxximent taħt l-iskema. Qalu li minkejja li l-appellanta kellha t-tagħrif kollu li ħareġ tul il-kors tal-proċeduri legali, din xorta waħda baqgħet ma bidlitx id-deċiżjoni żbaljata tagħha, u minflok aċċettat l-istedina li għamlilha t-Tribunal, hija baqgħet tippersisti fl-iżball. Qalu li t-terz, jiġifieri Joseph Fava li ppreżenta ruħhu quddiem l-appellanta bl-ilment kontra t-titolu tal-appellati, wera lill-appellanta dak li jaqbillu, jiġifieri d-dokument li permezz tiegħu missieru Anthony Fava qasam ir-raba' lil uliedu, iżda naqas li juri lill-appellanta li l-art kienet f'idejn l-appellati b'titolu ta' sullokazzjoni minn ferm qabel ma l-konjugi Spiteri ġew rikonoxxuti mill-Gvern bħala gabillotti. Qal li Fava naqas ukoll li juri lill-appellanta li l-art kienet mikrija lill-appellat qabel ma Anthony Fava kien qasam l-art agrikola bejn uliedu, u l-imsemmi Joseph Fava naqas ukoll li juri li l-art agrikola kienet fil-pussess tal-appellat u kienet tinħadem minnu, u li qabel din l-art agrikola kienet mikrija lil missier l-appellat.

20. L-appellat qal li Joseph Fava qatt ma seta' jiġi rikonoxxut fil-qbiela la taħt il-Kap. 199 u lanqas taħt l-iskema li ħareġ il-Gvern sabiex jirrikonoxxi fil-qbiela lil dawk li kienu fil-pussess u jaħdmu r-raba' tal-Gvern. Qal li Joseph Fava la qatt

kellu pussess tal-art agrikola u lanqas qatt ħadimha għaliex kien emigrat fl-Istati Uniti tal-Amerika, u bħala werriet ta' missieru ma wiret l-ebda dritt ta' inkwilinat billi meta miet Anthony Fava, il-kirja kienet tgħajjat lill-appellat għaliex il-kawża mibdija minn Anthony Fava baqgħet qatt ma ġiet deċiża. L-appellat qal li wara li miet Anthony Fava, lanqas ibnu Joseph ma wera interess li jissokta l-kawża minflok missieru, u kien Joseph Fava li bħala suċċessur interessat ta' missieru naqas li jidħol fil-kawża u jkompli minflok missieru. L-appellat qal li kien Joseph Fava li ħalla l-kawża tmut mewta naturali, bil-konsegwenza li l-lokazzjoni li l-appellat kellu favur tiegħu baqgħet fis-seħħ. Qal li kuntrarjament għal dak li qegħda tikkontendi l-appellanta, huwa ma kellu jipprova xejn kontra t-titolu tiegħu stess, liema titolu ġie rikonoxxut minn Anthony Fava nnifsu meta fetaħ il-kawża biex jittermina l-lokazzjoni tar-raba' li kellu mikri għand l-appellat u jieħdu lura. L-appellati qalu li meta huma għamlu dikjarazzjoni ġuramentata, kienu qegħdin jaġixxu fuq dawn il-fatti, u m'għamlu l-ebda dikjarazzjoni falza kif qegħda takkużahom li għamlu l-appellanta. Qalu wkoll li d-dikjarazzjoni tal-appellanta li fir-rikors tal-appell tagħha qalet li l-uniku dokument li ma kinitx taf bih kien il-ftehim unilaterali u illegali tat-8 ta' Mejju, 2004, turi b'mod ċar li l-appellanta kienet konsapevoli tal-kawża bejn Anthony Fava u Joseph Spiteri, iżda hija għażlet li tinjora jew tiskarta dan il-fatt, sabiex issa qegħda tfettaq fuq skrittura ta' tranżazzjoni li saret bejn l-appellat u Joseph Fava, li la tista' titqies li hija ftehim unilaterali, u lanqas ma tista' titqies li hija skrittura illegali jew illeċita. Qalu li kien bis-saħħa ta' din l-iskrittura li ġiet fi tmiemha l-vertenza mertu tal-kawża li kien hemm bejn Anthony Fava u l-appellat, u minħabba din l-iskrittura Joseph Fava kellu jċedi l-kawża. Imma Fava ma wera l-ebda interess, u l-Qorti ddifferiet il-kawża *sine die,* u sussegwentement il-kawża marret deżerta.

21. L-appellati qalu li l-iskrittura tat-8 ta' Mejju, 2004 u l-kumpens li tħallas mill-appellat m'huwa kolpit minn ebda illegalità u ma sar xejn illeċitu fiha. Qalu li bil-kumpens li tħallas, Fava ddikjara li ma kien qiegħed jippretendi xejn aktar fil-konfront ta' Spiteri dwar il-pussess tal-art agrikola oġġett tal-kawża, u kien għalhekk li Spiteri ġie rikonoxxut fil-qbiela. Qalu li anki l-appellanta kellha kopja ta' din l-iskrittura, li kienet intbagħtitilha mill-appellati b'ittra reġistrata tat-2 ta' Ġunju, 2006, fejn sar riferiment għal ftehim milħuq bejn l-appellat u Joseph Fava. L-appellati qalu li għalhekk id-dikjarazzjoni tal-appellanta li hija ma kinitx taf bil-ftehim tat-8 ta' Mejju, 2004, mhux biss hija dikjarazzjoni skorretta, iżda hija wkoll inveritiera. L-appellati qalu li dikjarazzjoni skorretta oħra li saret mill-appellanta hija dik li tirrigwarda t-tieni aggravju tal-appellanta, fejn intqal li l-appellati baqgħu ma żvelawx il-ftehim, u żżid tgħid li huma għamlu dikjarazzjonijiet li bihom innegaw l-eżistenza tal-imsemmi ftehim. L-appellati qalu li l-ittra tat-2 ta' Ġunju, 2006, hija konferma ta' kemm dak li qegħda tgħid l-appellanta m'għandux mis-sewwa, għaliex fl-istess ittra l-appellanta kienet ġiet mgħarrfa bil-ftehim, u ġiet mitluba wkoll sabiex jekk tkun teħtieġ li jiġu ppreżentati aktar dokumenti in sostenn tat-tagħrif mogħti lilha, hija kellha titolbu u kien jingħatalha. L-appellati qalu li minn dan kollu l-appellanta m'għamlet xejn u ma talbet xejn aktar lill-appellati x'jippreżentaw. Qalu li l-fatt li l-appellanta ma talbet xejn aktar lill-appellati u pproċediet bir-rikonoxximent tal-appellati fit-titolu ta' qbiela, jikkonferma kemm l-appellanta kienet edotta mill-fatti u d-dokumentazzjoni kollha, inkluż il-ftehim tat-8 ta' Mejju, 2004, li issa l-appellanta qegħda tgħid li kien ftehim illeċitu u illegali.

22. L-appellati qalu li fl-iskrittura tat-8 ta' Mejju, 2004, Joseph Fava kien iddikjara b'mod ċar li salv għal dak li ġie miftiehem, huwa ma kien fadallu l-ebda

pretensjonijiet ulterjuri kontra Joseph Spiteri dwar il-pussess tal-art agrikola, uli ma kellu l-ebda oġġezzjoni li Joseph Spiteri jiġi rikonoxxut bħala inkwilin. L-appellati qalu li għal dawn ir-raġunijiet, l-appell tal-appellanta għandu jiġi miċħud u s-sentenza tat-Tribunal għandha tiġi kkonfermata, bl-ispejjeż ta' din l-istanza jiġu sopportati mill-appellanta.

L-Appell Inċidentali

23. L-appellati spjegaw li huma qegħdin iressqu l-appell inċidentali tagħhom dwar il-kap tal-ispejjeż, għaliex ħassewhom aggravati bil-fatt li t-Tribunal akkolla l-ispejjeż kollha lilhom. Qalu li d-deċiżjoni tal-appellanta li tittermina l-kirja tagħhom kienet waħda affrettata u żbaljata, minkejja li hija kellha biżżejjed tagħrif quddiemha li juri li d-deċiżjoni tagħha ma kinitx korretta. Qalu li l-appellanta imponiet tliet kundizzjonijiet fir-rigward ta' applikazzjoni taħt l-iskema, jiġifieri li l-applikant ikun ċittadin ta' Malta, li l-applikant ikun qed jaħdem ir-raba' li japplika fuqha u jkun ilu jaħdmu għal tal-anqas sentejn qabel l-applikazzjoni tiegħu, u li ma hemm l-ebda persuna oħra li għandha dritt skont il-liġi fuq l-art li dwarha ssir l-applikazzjoni. Qalu li l-appellanta kellha biżżejjed tagħrif sabiex tasal għal deċiżjoni li l-appellati jissodisfaw dawn il-kundizzjonijiet, iżda hija xorta waħda għażlet li titterminalhom il-qbiela. Qalu li ladarba l-art kienet sullokata lil missier Joseph Spiteri, l-appellat kellu titolu skont il-liġi fiż-żmien li fih applika biex jiġi rikonoxxut fil-qbiela, u kien Spiteri li kellu dritt skont il-liġi fuq l-art agrikola li applika għaliha taħt l-iskema. Anthony Fava min-naħa tiegħu kien irrikonoxxa dan id-dritt tal-appellat, u kien għalhekk li huwa fetaħ proċeduri kontra tiegħu sabiex jitterminalu t-titolu ta' qbiela.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

24. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji rispettivi tal-partijiet fid-dawl ta' dak li ddeċieda t-Tribunal, filwaqt li tieħu in konsiderazzjoni s-sottomissjonijiet tal-partijiet. Jibda biex jintqal li l-mertu prinċipali ta' dan l-appell hija d-deċiżjoni amministrattiva meħuda mill-Awtorità tal-Artijiet li tittermina titolu ta' qbiela jew kirja ta' art agrikola li kellu l-appellat, wara li rriżultalha li kien hemm terz, Joseph Fava, li kellu jew li seta' kellu jeddijiet legali fuq l-istess raba'. L-Awtorità appellanta rriżultalha li l-appellat ma kienx veritier fid-dikjarazzjoni ġuramentata li ppreżenta, li minkejja li huwa għamel dak kollu li seta', ma setax jikseb ir-rinunzja tal-persuni kollha li għandhom jew li jista' jkun li għandhom, jeddijiet legali fuq l-istess art. It-Tribunal qies li fiż-żmien li fih l-Awtorità tal-Artijiet ħadet id-deċiżjoni li tittermina l-qbiela in kwistjoni, hija ma kinitx edotta mid-dokumentazzjoni kollha li ġiet prodotta waqt il-proċeduri li nżammu quddiemu, u għalhekk fis-sentenza tiegħu ordna li l-atti jintbagħtu lura lill-Awtorità tal-Artijiet sabiex tieħu deċiżjoni mill-ġdid wara li tikkonsidra l-iskrittura privata ffirmata bejn Joseph Fava u l-appellat t-8 ta' Mejju, 2004, li permezz tagħha Fava aċċetta li ma kien fadallu l-ebda pretensjoni dwar l-art agrikola wara li l-appellat aċċetta li jħallsu rigal ta' LM1,900, liema ħlas kellu jsir lil Fava jekk biss il-Kummissarju tal-Artijiet jirrikonoxxi lill-appellat Spiteri fil-kirja tal-art agrikola. Minkejja li jirriżulta li dan ir-rikonoxximent sar fl-2016, Fava baqa' m'aċċettax il-flus iddepożitati minn Spiteri għaliex allegatament ma kienx kuntent bil-ħlas offrut lilu. Jirriżulta wkoll li qabel l-applikazzjoni tal-appellat ġiet ipproċessata mid-Dipartiment tal-Artijiet jew it-Taqsima Proprjetà tal-Gvern, kien hemm oġġezzjoni għal din l-applikazzjoni minn Joseph Fava u martu, li min-naħa tagħhom ukoll applikaw biex jiġu rikonoxxuti bħala gabillotti taħt l-Iskema

li l-Gvern nieda fl-2001. Permezz ta' din l-iskema, persuni li ma kinux jaqgħu taħt it-tifsira ta' 'membru tal-familja' *ai termini* tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, setgħu jiġu rikonoxxuti bħala gabillotti jekk jiġi stabbilit li jkunu jissodisfaw ċerti kriterji, ewlieni fosthom il-kriterju li fis-sentejn ta' qabel kienu jaħdmu r-raba'. Fl-aggravji tagħha l-appellanta qegħda tinsisti li l-ftehim tat-8 ta' Mejju, 2004 kien wieħed illegali u għalhekk qegħda tirrifjuta li tieħu konjizzjoni ta' dan id-dokument, anki wara li qieset li dan id-dokument seta' faċilment jinġieb a konjizzjoni tagħha mill-appellat qabel ma ġew istitwiti l-proċeduri odjerni.

L-ewwel aggravju: *It-Tribunal għamel konsiderazzjoni żbaljata tal-fatti u rrefera għal xhieda kardinali b'mod skorrett*

25. L-appellanta qalet li t-Tribunal kien żbaljat meta fil-konsiderazzjonijiet tiegħu qal li kien hemm żewġ dokumenti partikolari li hija ma kinitx taf bihom qabel ħadet id-deċiżjoni li tittermina l-kirja tal-appellat, jiġifieri d-dokument iffirmat bejn l-appellat u Joseph Fava fit-8 ta' Mejju, 2004, u l-att li permezz tiegħu Anthony Fava qasam ir-raba' tiegħu bejn uliedu kollha, minn fejn irriżulta li l-porzjon raba' mertu ta' dawn il-proċeduri mess lil Joseph Fava, li dak iż-żmien kien jagħmel ħafna żmien barra minn Malta għal raġunijiet ta' xogħol. L-appellanta qalet li fil-fatt kellu jirriżulta li hija kienet edotta mid-diviżjoni li għamel Anthony Fava favur uliedu, u l-uniku dokument li ma nġabx a konjizzjoni tagħha qabel ma ġew istitwiti l-proċeduri kienet l-iskrittura privata ffirmata bejn Joseph Fava u l-appellat fit-8 ta' Mejju, 2004, li permezz tagħha l-partijiet qablu li jittransiġu kull pendenza ta' bejniethom, inkluż billi Fava stqarr li ma kien ser jifdallu l-ebda pretensjoni fuq l-art agrikola jekk Joseph Spiteri jiġi rikonoxxut fil-qbiela mill-Kummissarju tal-Artijiet. Għal din it-tranżazzjoni kien hemm

korrispettiv fl-ammont ta' LM1,900, li ġie ddepożitat f'kont bankarju, li Joseph Fava kellu jirċievi ladarba l-appellat Spiteri jiġi rikonoxxut mill-Kummissarju tal-Artijiet, il-predeċessur tal-appellanta, fil-kirja tal-art agrikola. Mill-atti jirriżulta li ftit tal-ġimgħat qabel ġiet iffirmata din l-iskrittura, jiġifieri fl-24 ta' Frar, 2004, Joseph Fava u martu Rose ressqu oġġezzjoni quddiem id-Dipartiment tal-Artijiet għall-applikazzjoni li kienet saret minn Spiteri biex jiġi rikonoxxut bħala gabillott taħt l-Iskema li d-Dipartiment kien ħareġ fl-2001, sabiex persuni li kienu qegħdin jaħdmu art agrikola u li ma kellhom l-ebda titolu fuqha, setgħu jirregolarizzaw il-pożizzjoni tagħhom mad-Dipartiment. Mill-provi jirriżulta li Joseph Fava u martu mhux biss oġġezzjonaw għall-applikazzjoni ta' Spiteri, iżda ressqu wkoll l-applikazzjoni tagħhom sabiex ikunu huma li jiġu rikoxxuti bħala gabillotti. Dr Glenice Spiteri, għan-nom tal-Awtorità appellanta xehdet kif id-Dipartiment tal-Artijiet kien iffaċċjat b'żewġ talbiet għar-rikonoxximent fil-qbiela fuq l-istess art, minn żewġ gabillotti li t-tnejn li huma iddikjaraw bil-ġurament li kienu qegħdin jaħdmu din l-art. Jirriżulta wkoll li dawn l-applikazzjonijiet ġew ipproċessati f'xi żmien fl-2016, tant hu hekk li Joseph Spiteri ġie rikonoxxut fil-qbiela fl-2016, u ffirma d-debitu kuntratt mad-Dipartiment tal-Artijiet. Fl-20 ta' April, 2022, l-appellanta ħadet id-deċiżjoni li tittermina din il-qbiela għaliex, skont hi, saret taf li kien hemm terzi li kellhom jew li seta' kellhom jeddijiet legali fuq din l-art, u għalhekk kienet qegħda taġixxi *ai termini* tal-klawsola 6 tal-kuntratt iffirmat mill-appellat, sabiex tittermina l-kirja in kwistjoni.

26. L-appellanta tikkontendi li meta hija unilateralment iddeċidiet li tittermina l-kirja agrikola tal-appellat sitt snin biss wara li dan kien rikonoxxut fit-titolu tal-qbiela, irriżultawlha fatti li kieku hija kienet taf bihom qabel, hija ma kinitx tirrikonoxxi lil Spiteri fil-qbiela. L-appellanta kienet taf kemm bl-

oġġezzjoni ta' Joseph Fava u martu, kif ukoll bil-fatt li dan kien qiegħed jiddikjara li huwa kien ilu jaħdem ir-raba' għal tal-anqas sentejn qabel ma daħħal l-applikazzjoni tiegħu għar-rikonoxximent fit-titolu. L-unika ħaġa li l-appellanta ma kinitx taf biha kienet l-iskrittura privata tat-8 ta' Mejju, 2004, li permezz tagħha Fava qabel li ma kien ser jifdallu l-ebda pretensjoni fuq din l-art jekk Spiteri jiġi rikonoxxut fil-qbiela mill-Kummissarju tal-Artijiet. Il-ħlas tal-korrispettiv maqbul u miftiehem bejn il-partijiet mhuwiex fattur li l-appellanta kellha tidħol fih ladarba hija ma kinitx parti minn dak il-ftehim. Hija proprju din ir-raġuni għalfejn it-Tribunal iddeċieda li l-atti għandhom jintbagħtu lura lill-Awtorità tal-Artijiet, sabiex wara li hija tqis id-dokumentazzjoni kollha minn fejn tirriżulta x'kienet il-vera intenzjoni tal-partijiet, hija tasal għal deċiżjoni mill-ġdid. Id-deċiżjoni li ħadet l-Awtorità appellanta li tittermina l-kirja sitt snin biss wara li ġie ffirmat il-ftehim ta' kiri mal-appellat, u sitt snin biss wara li preżumibbilment saru l-verifiki kollha neċessarji dwar min kien verament eliġibbli biex jiġi rikonoxxut, ma tistax titqies li hija raġonevoli, meta wieħed jikkonsidra l-ftehim tat-8 ta' Mejju, 2004. Għalkemm dan il-ftehim l-appellanta tgħid li huwa illegali, dan xorta waħda juri x'kienet l-intenzjoni bejn il-partijiet. Fil-fehma tal-Qorti, din l-iskrittura privata li l-Awtorità appellanta tgħid li ma kinitx edotta minnha qabel ma ġew istitwiti il-proċeduri, issaħħaħ id-deċiżjoni li kien ħa d-Dipartiment tal-Artijiet meta rrikonoxxa lil Spiteri fil-qbiela. Il-ftehim bejn Fava u Spiteri huwa proprju dan li jgħid. Il-fatt li għall-Awtorità kull ftehim bħal dan huwa meqjus 'illegali' jew li mhuwiex aċċettabbli, ma jneħħi xejn mill-fatt li dan id-dokument juri eżattament x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet fl-2004, jiġifieri ftit tal-ġimgħat biss wara li Fava oġġezzjona għar-rikonoxximent ta' Spiteri, u talab li jiġu rikonoxxuti hu u martu fil-qbiela wara li ddikjara li kien

qiegħed jaħdem l-art hu. Il-Qorti tqis għalhekk li d-deċiżjoni tat-Tribunal hi l-aktar waħda loġika fiċ-ċirkostanzi. It-Tribunal ma jistax u m'għandux il-kompetenza li jinterpreta hu jew jissuġġerixxi hu x'għandha tagħmel l-Awtorità tal-Artijiet bl-applikazzjonijiet li jkollha quddiemha. Iżda t-Tribunal ħassu fid-dmir li jħeġġeġ lill-Awtorità tal-Artijiet tirrevedi d-deċiżjoni tagħha wara li tagħti konsiderazzjoni xierqa ta' dak miftiehem bejn l-appellat u Joseph Fava. Il-Qorti sejra għalhekk tiċħad l-ewwel aggravju tal-appellanta stante li jirriżulta li l-appellanta ma ħaditx konjizzjoni tal-ftehim tat-8 ta' Mejju, 2004 meta ħadet id-deċiżjoni li tittermina l-qbiela. Il-Qorti tqis li mix-provi rriżulta li r-raġuni għalfejn il-kirja ġiet itterminata kienet minħabba l-possibilità li terzi, Joseph Fava u martu, seta' kellhom jeddijiet legali fuq l-art agrikola, u għalhekk tagħmel tajjeb l-Awtorità tal-Artijiet tirrevedi d-deċiżjoni tagħha wara li tikkonsidra l-ftehim li sar bejn il-partijiet biex il-kwistjoni li kienet ilha snin pendenti bejniethom ġiet tranżatta.

It-tieni aggravju: *kien l-appellat li naqas li jippreżenta kopja tal-ftehim*

27. L-appellanta tgħid li t-Tribunal kien żbaljat meta ddeċieda li hija kellha tikkonsidra l-ftehim tat-8 ta' Mejju, 2004, u dan għaliex kien l-appellat li naqas li jippreżenta kopja ta' dan il-ftehim. Qalet ukoll li l-appellat naqas li jippreżenta kopja tal-imsemmi ftehim, għaliex dan huwa ftehim illegali, stante li jikkontempla l-ħlas ta' rigal li hija xi ħaġa li mhijiex permessa fejn si tratta ta' artijiet tal-Gvern. Qalet ukoll li l-appellat ma kienx veritier fid-dikjarazzjoni ġuramentata tiegħu, fejn stqarr li huwa għamel l-almu tiegħu kollu biex jistabbilixxi jekk hemmx terzi li għandhom jew li jista' għandhom drittijiet legali

fuq l-art agrikola, u li huwa ma rnexxilux jagħmel kuntatt magħhom sabiex jikseb rinunzja mingħandhom. Qalet li l-appellat għamel dikjarazzjoni bħal din wara li kien diġà kiseb l-awtorizzazzjoni tat-terzi u ħallsu rigal, iżda għal xi raġuni dan il-fatt inżamm mistur minnha.

28. Il-Qorti ma tarax li għandha għalfejn tidħol fil-mertu ta' x'kienet ir-raġuni għalfejn la Spiteri u lanqas Fava ma ħassew il-ħtieġa li jippreżentaw kopja tal-ftehim tat-8 ta' Mejju, 2004 lill-appellanta. F'dan l-istadju dak li jista' jingħad, huma biss għal suppożizzjonijiet. Il-Qorti tqis li kieku Spiteri ppreżenta kopja ta' dan il-ftehim lill-appellanta qabel ma pproċessat l-applikazzjoni tiegħu, il-preżentata ta' tali ftehim kienet issaħħaħ il-pożizzjoni tal-appellat u mhux titfgħu lura. Wara kollox, dak li kellha tagħmel l-appellanta qabel tipproċessa t-talbiet li kellha quddiemha, kien li tassigura li l-applikanti kienu jissodisfaw il-kriterji stabbiliti taħt l-Iskema, ewlenin fosthom il-fatt li l-applikant ikun ċittadin Malti, il-fatt li dan ikun ilu jaħdem l-art għal tal-anqas sentejn qabel daħħal l-applikazzjoni tiegħu, kif ukoll il-fatt li ma jkun hemm l-ebda persuna oħra li għandha dritt li tiġi rikonoxxuta fil-qbiela. Mill-provi jirriżulta wkoll li l-Iskema tal-2001 kienet imfassla biex persuni li ma setgħux jiġu rikonoxxuti bħala gabillotti minħabba f'xi grad ta' qrubija mal-gabillott li kien rikonoxxut mid-Dipartiment tal-Artijiet fil-passat, jiġifieri xi ħadd li ma jaqax taħt id-definizzjoni ta' 'membru tal-familja' skont il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda li kienu jaħdmu art agrikola amministrata mill-Gvern, setgħu jiġu rikonoxxuti bħala gabillotti. L-Awtorità tal-Artijiet ħadet aktar minn għoxrin sena, mill-2001 sal-2022, biex tiddetermina li seta' kien hemm min għandu dritt legali li jkun rikonoxxut fuq l-art agrikola, wara li l-applikazzjoni ta' Fava sabiex jiġi rikonoxxut bħala gabillott fir-rigward tal-istess *tenement* kienet diġà ġiet ipproċessata, iżda

għal xi raġuni ttieħdet id-deċiżjoni li Joseph Spiteri kellu jkun rikonoxxut bħala gabillott u mhux Fava. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li anki t-tieni aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu

It-tielet aggravju: it-Tribunal għamel eżami superfiċjali tal-fatti

29. L-appellanta qalet li t-Tribunal għamel eżami superfiċjali tal-fatti u bbaża d-deċiżjoni tiegħu fuq motivazzjoni waħda, fuq il-fatt li l-appellanta kienet sprovvista mid-dokumenti kollha pertinenti għall-każ. Qalet li t-Tribunal injora fatturi oħra, bħall-fatt li Fava kien oġġezzjona għall-applikazzjoni ta' Spiteri, u kien talab li jiġi rikonoxxut hu minflok. L-appellanta qalet li l-unika ħaġa li kellu jiddeċiedi t-Tribunal, kienet jekk hija kinitx raġonevoli jew le fid-deċiżjoni tagħha, u jekk hija qdietx dmirha bħala *bonus paterfamilias* meta ġiet biex tamministra l-art pubblika. Qalet li t-Tribunal injora wkoll dak li tgħid il-klawsola 6 tal-kuntratt tal-kirja agrikola ffirmat minn Spiteri, li jgħid li hija għandha dritt tittermina l-kirja ladarba tinġab prova li hemm terz li għandu dritt bil-liġi għall-kiri tal-art agrikola.

30. Il-Qorti, għar-raġunijiet spjegati minnha diġà, ma tistax taqbel ma' dawn is-sottomissjonijiet. Lill-Qorti ma jirriżultalhiex li it-Tribunal għamel eżami superfiċjali tal-fatti, anzi għall-kuntrarju, għamel riassunt tax-xhieda u għaraf jislet mill-provi miġjuba quddiemu, il-punti saljenti li wasslu għall-vertenza odjerna. Huwa proprju għaliex it-Tribunal ma kienx superfiċjali, li dan fehem il-portata tal-iskrittura privata ffirmata bejn Joseph Spiteri u Joseph Fava fit-8 ta' Mejju, 2004, jiġifieri wara li l-partijiet kienu t-tnejn li huma għamlu talba biex jiġu rikonoxxuti bħala gabillotti, u wara li Fava kien ressaq l-oġġezzjoni tiegħu

għar-rikonoxximent ta' Spiteri fil-kirja agrikola, u ddeċieda li l-Awtorità tal-Artijiet għandha tieħu deċiżjoni mill-ġdid wara li tikkonsidra din l-iskrittura. Filwaqt li huwa minnu li l-kuntratt iffirmat bejn il-partijiet f'dawn il-proċeduri jagħti dritt lill-Awtorità tal-Artijiet tittermina kirja agrikola f'każ li jiġi stabbilit li hemm terzi li għandhom dritt għall-kiri tal-istess art agrikola, l-appellanta kienet tenuta, anki sabiex taqdi l-obbligi ta' trasparenza u raġonevolezza imposti fuqha mil-liġi, li tispjega r-raġunijiet għalfejn hija ddeċidiet li huwa Joseph Fava li għandu dritt legali li jiġi rikonoxxut fil-qbiela minflok l-appellat. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, tqis li anki dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

L-appell inċidentali tal-appellati

31. B'riferiment għall-appell inċidentali tal-appellat, il-Qorti tqis li ladarba t-Tribunal ma tax raġun lill-appellanta, għandha tkun l-appellanta li għandha tħallas l-ispejjeż tal-proċeduri quddiem it-Tribunal u mhux l-appellat.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi l-appell tal-appellanta billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma is-sentenza appellata fir-rigward tal-mertu.

Tilqa' l-appell inċidentali tal-appellati billi tirriforma dik il-parti tas-sentenza fejn l-appellati ġew ikkundannati jħallsu l-ispejjeż, u tordna li l-ispejjeż ta' dik l-istanza jiġu sopportati mill-appellanta.

L-ispejjeż ta' dan l-appell u tal-appell inċidentali, għandhom ikunu a karigu tal-appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur