TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA

MAĠISTRAT DOTTOR SIMONE GRECH
B.A., LL.D., MAG. JUR. (EUR LAW)

Rikors Numru 4/2024 SG

Joseph Spiteri u martu Josephine Spiteri

Vs

L-Awtroità tal-Artijiet

Illum, 28 ta' Novembru 2024

It-Tribunal;

Ra r-rikors ippreżentat fit-3 ta' Ġunju 2024 li fih ġie premess u mitlub is-segwenti:

«Illi permezz tà avviz bid-data tal-22 tà Mejju 2024 (kopja annessa u mmarkata 'A'), debitament notifikat lilhom fis-27 tà Mejju 2024, ir-rikorrenti gew infurmati li l-Awtorità intimata ser titterminalhom il-kirja agrikola tal-porzjon rabà maghruf 'Taz-Zawri' sive 'Taz-Zghawri' fil-limiti tal-Munxar, Ghawdex, tal-kejl tà cirka disà mija u sitta u tmenin metri kwadri (986m.k.) indikat bhala Tenement J02467 fi zmien tletin (30) jum mid-data tal-istess avviz, u gew interpellati sabiex jivvakaw mill-istess art sa mhux aktar tard mill-imsemmija data tat-terminazzjoni. Dan il-porzjon tar-rabà huwa muri ahjar fuq il-pjanta mmarkata 'B';

Illi skont l-istess avviz din it-terminazzjoni saret ai termini tal-klawsola numru 24 tal-kuntratt tal-kirja agrikola tat-30 t' Ottubru 2016 li tghid hekk: "Bla hsara ghall-kundizzjonijiet l-ohra tà dan il-kuntratt, jekk fid-diskrezzjoni assoluta tal-Kummissarju tal-Artijiet jirrizulta (i) li din il-kirja tkun saret b'rizultat tà dikjarazzjoni falza jew inkorretta, ... il-Kummissarju tal-Artijiet, fid-diskrezzjoni assoluta tieghu, ikollu dritt li ..... (c) fir-rigward tà klawsola 24(i) jittermina din il-kirja minghajr il-htiega tà ebda preceduri gudizzjarji ......"

Illi r-ragunijiet moghtija mill-Awtorità intimata ghal din id-decizjoni huma:

(i) Skont l-informazzjoni li ghandha l-Awtorità tal-Artijiet, d-dikjarazzjoni li ghamlu r-rikorrenti mal-applikazzjoni taghhom bir-referenza ALS Nru. 7913 ma saritx b'sens tà bona fede;

(ii) Inoltre, jirrizulta wkoll li r-rikorrenti dahlu fi ftehim li kien jinvolvi hlas monetarju mà terza persuna u cioè s-Sur Joseph Fava fit-8 tà Mejju 2004, sabiex din il-kirja tghaddi ghal fuqhom. L-Awtorità tal-Artijiet giet a konoxxenza tà dan il-ftehim waqt il-proceduri gudizzjarji quddiem it-Tribunal tà Revizjoni Amminstrattiva bir-Rikors Numru 3/22/SG fl-ismijiet 'Joseph Spiteri et vs l-Awtorità tal-Artijiet' deciz mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tal-24 tà Mejju 2023;

Illi l-esponenti jhossu ruhhom aggravati b'din id-decizjoni tal-Awtorità u qeghdin iressqu l-ilment taghhom quddiem dan it-Tribunal ai termini tal-Artikolu 57 tal-Att Dwar l-Awtorità tal-Artijiet (Kap. 563 tal-Ligijiet tà Malta) sabiex l-istess decizjoni mehuda tigi mhassra ghar-ragunijiet li gejjin:

1. Illi l-iskema li tahtha kienu applikaw ir-rikorrenti fit-12 tà Jannar 2001 permezz tà Applikazzjoni numru 7913 biex jinghataw gharfien b'titolu tà qbiela fuq art agrikola tal-Gvern kienet tirrikjedi tliet kriterji li kull applikant ried jissodisfa:

   (a) Li huwa cittadin tà Malta;
   (b) Li huwa qed jahdem ir-rabà in kwistjoni u li hadem l-istess art ghal mill-anqas sentejn qabel l-aplikazzjoni;
   (c) Li ma hemm ebda persuna ohra li ghandha dritt skont il-ligi fuq l-art li fuqha tkun saret l-applikazzjoni.

2. Illi hareg car mill-atti tal-kawza Avviz numru 48/01/PC fl-ismijiet: 'Anthony Fava vs Joseph Spiteri' li kien hemm quddiem il-Qorti Tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Inferjuri u li kienet marret dezerta fil-25 tà Ottubru 2010 li:

   (a) Il-porzjon tar-rabà kien f'idejn ir-rikorrent b'titolu tà kera kif ex admissis kien iddikjara l-attur Anthony Fava fl-istess Avviz; u li
   (b) L-art kien ilha f'idejn ir-rikorrenti ghal aktar minn sentejn kif ex admissis kien iddikjara iben l-attur, Joseph Fava fix-xhieda li kien ta fl-istess kawza fit-3 tà Ottubru 2002.

3. Illi effettivament l-art kien ilha f'idejn ir-rikorrenti ghal mill-anqas l-ahhar hmistax (15)-il sena kif iddikjaraw ir-rikorrenti fl-applikazzjoni taghhom bin-numru 7913.

4. Ghalhekk kienu r-rikorrenti bhala cittadini tà Malta li dak iz-zmien kienu jikkwalifikaw biex japplikaw taht dik l-iskema billi l-art kienet f'idejhom u r-rikorrent bhala rahhal full time kien qed jahdimha l-art ghal skop agrikolu billi fiha kien u ghadu jkabbar il-maghlef ghall-bhejjem tieghu.

5. Ir-rikorrent dak iz-zmien kien cessjonarju tal-kirja skont il-ligi billi kien il-persuna li kien attwalment igawdi l-kirja bil-kunsens espress tà Anthony Fava kif ex admissis kien iddikjara l-istess Anthony Fava fil-kawza li kien fetah kontra r-rikorrent li l-art kienet mikrija lilu.

6. Illi dak iz-zmien Joseph Fava ma kellu ebda titolu billi missieru Anthony Fava kien ghadu haj. Anthony Fava miet fit-13 tà Mejju 2003. Tant li Joseph Fava ma kellux titolu li kien applika hu wkoll taht l-iskema fil-11 tà Jannar 2001 biex jinghata l-art bi qbiela wkoll. Dan huwa ghamlu minkejja li ma kienx jikkwalifika li japplika billi ex admissis l-art kienet f'idejn ir-rikorrenti u mhux f'idejh u kien ilha diversi snin ghand ir-rikorrenti, u ghalhekk wiehed mill-kriterji taht l-iskema kien nieqes.

7. Illi meta applikaw ir-rikorrenti, huma kienu iddikjaraw li kienet tithallas kera lill-Ufficcju Kongunt flimkien mà ohrajn kif jirrizulta minn kopja tal-applikazzjoni esibita fil-kawza 3/22/SG deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri).

8. Ghalhekk fl-applikazzjoni taghhom, ma jistax jinghad li l-esponenti ghamlu xi dikjarazzjoni skorretta wisq anqas li taw xi taghrif qarrieq jew li l-applikazzjoni minnhom ma saritx "b'sens tà bona fede".

9. Illi wara l-mewt tà Anthony Fava, il-kawza numru 48/01/PC kienet giet transatta permezz tà ftehim li sar fit-8 tà Mejju 2004. Il-hlas li kien sar lil Joseph Fava kien biss in linea tà transazzjoni li kellha twassal fi tmiemha l-kawza mibdija minn missieru u mhux biex il-kera tghaddi ghal fuq ir-rikorrenti billi l-applikazzjoni lill-Awtorità biex ir-rikorrenti jinghataw l-art bi qbiela kienet ilha li saret mill-inqas tliet (3) snin qabel ma sari l-ftehim. Ghalhekk ma jistax jinghad bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni li l-ftehim kien xi preordinament ghall-applikazzjoni li kienet saret mir-rikorrenti taht l-iskema, anzi kien pjuttost il-kuntrarju u l-ftehim li ntlahaq kien jirrigwarda principalment ghall-iskop li jgib fi tmienha l-kawza mibdija minn Anthony Fava milli ghal kull hag'ohra.

10. Illi l-Awtorità kienet giet infurmata bil-ftehim tà transazzjoni li kien intlahaq bejn ir-rikorrenti u Joseph Fava wara l-mewt tà missieru. Dan kien sar permezz tà ittra tat-2 tà Gunju 2006 li s-sottoskritt kien baghat lill-istess Awtorità intimata (kopja taghha qieghda tigi annessa u mmarkata "C") fejn l-Awtorità kienet giet infurmata li kien intlahaq ftehim bejn ir-rikorrenti u Joseph Fava li bis-sahha tieghu Joseph Fava kien qed jirrikonoxxi u jaccetta li r-rabà kien f'idejn u jinhadem minn Joseph Spiteri ghal zmien tà aktar minn sentejn qabel ma saret l-applikazzjoni minn Spiteri taht l-iskema imsemmija u li kien qed jirtira kull ilment li ghamel fil-konfront tar-rikorrenti. L-Awtorità sa kienet intalbet li jekk kien mehtieg li jkollha dan il-ftehim, titolbu u jinghatalha, izda l-ftehim qatt ma ntalab u c-cirkostanzi juru li l-Awtorità kienet

sodisfatta bit-taghrif li kellha rigward il-kriterji li kienu mehtiega li jkunu sodisfatti taht l-iskema da parti tar-rikorrenti, u fl-20 tà Ottubru 2016 (mhux kif gie erroneament iddikjarat fl-avviz tat-22 tà Mejju 2024) cjoè ghaxar (10) snin wara ipprocediet biex iffirmat il-kuntratt tal-kiri mar-rikorrenti.

11. Illi wara kollox kif irimarkat il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-24 tà Mejju 2023 (Appell numru 3/20223/LM, li "**kieku Spiteri pprezenta kopja tà dan il-ftehim lill-appellanta qabel ma pprocessat l-applikazzjoni tieghu, il-prezentata tà tali ftehim kienet issahhah il-pozizzjoni tal-appellat u mhux titfghu lura**".

12. Illi ghalhekk mhux minnu kif iddikjarat fl-avviz taghha tat-22 tà Mejju 2024, li l-Awtorità intimata "giet a konoxxenza tal-ftehim" waqt il-proceduri gudizzjarji quddiem dan it-Tribunal fil-kawza numru 3/2022/SG deciza minn dan it-Tribunal fil-15 tà Novembru 2022. L-Awtorità intimata kienet giet infurmata bil-ftehim, u kienet hi li naqqset li titlob kopja tal-ftehim meta kienet qieghda tipprocessa l-applikazzjoni tar-rikorrenti.

13. Ghalhekk ma jistax jinghad li l-kirja saret b'rizultat tà dikjarazzjoni skoretta wisq wisq anqas qarrieqa jew li kien hemm mala fidi da parti tar-rikorrenti fl-applikazzjoni maghmula minnhom taht l-iskema.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Tribunal joghgbu jhassar u jirrevoka d-decizjoni tà l-Awtorita intimata maghrufa lill-esponenti bil-miktub permezz tal-avviz datat 22 tà Mejju 2024, u jilqa' l-ilment tar-rikorrenti billi jiddikjara li tali decizjoni hi wahda infondata, u jiddikjara wkoll li l-kirja tal-art de quo maghmula lir-rikorrenti bil-kuntratt tal-20 tà Ottubru 2016 (u mhux kif gie erroneament iddikjarat fl-avviz 30 tà Ottubru 2016) hi wahda valida u saret fuq taghrif li gie moghti lilha in bona fede, u l-Awtorità intimata hi marbuta li toqghod mà dan il-ftehim sakemm ma jirrizultawx cirkostanzi ohra diversi, estranei u indipendenti minn dawk imsemmija fid-decizjoni mehuda mill-istess Awtorità intimata.

Bl-ispejjez kontra l-istess Awtorità intimata.»

Ra r-risposta tal-Awtorità tal-Artijiet li fih ġie eċċepiet:

1. «Illi l-appell odjern jirrigwardja ittra tal-Awtorita' datata 22 ta' Mejju 2024 dwar applikazzjoni ALS Nru: 7913 li permezz tagħha l-appellanti ġew infurmati bit-terminazzjoni tal-qbiela tar-raba' Tenement no.: J02467;

2. Illi r-raġunijiet mogħtija għal din it-terminazzjoni ġew elenkati b'mod ċar u dettaljat ħafna fl-ittra imsemmija fejn il-kunsiderazzjoni ewlenija kienet dokument li huwa ftehim li sar mingħajr il-konoxxenza ta' l-

Awtorita' appellata u li appuntu ġie a kunjizzjoni ta' l-istess Awtorita' waqt appell quddiem dan l-istess Tribunal **Rikors Numru 3/2022 fl-ismijiet Joseph Spiteri et vs l-Awtorita' ta' l-Artijiet**;

3. Illi tali aġir flimkien mal-fatt li kien hemm terzi persuni involuti in konnessi ma' din ir-raba' skattaw il-kundizzjonijiet tat-terminazzjoni tal-kirja skont il-kuntratt iffirmat bejn l-appellanti u l-Awtorita' appellata;

4. Illi a priori u mingħajr preġudizzju għal dak li ser jingħad iktar l' quddiem, għalkemm ġie ntavolat appell quddiem dan it-Tribunal sabiex tiġi kkontestata "d-deċizzjoni" ta' l-Awtorita', hawnhekk qed nitkellmu fuq terminazzjoni ta' kirja fuq bażi kuntrawali u allura l-appellant meta ntavola dawn il-proċeduri qed jaħseb li permezz tagħhom ser jegħleb jew jevita jew jittenta jegħleb jew jevita l-proċeduri ordinarji li normalment jittieħdu in knonnessjoni ma' każijiet simili ta' terminazzjoni ta' qbiela li jiġu intavolati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kiri tar-Raba' u/jew l-Qrati Ordinarji minħabba terminazzjoni tal-qbiela abażi ta' ksur ta' kundizzjoni kuntrattwali;

5. Illi allura jkun utli li dan it-Tribunal jevalwa sew dan l-appell fil-kuntest tal-premess biex tiġi stabbilita o meno l-kompentenza ta' l-istess Tribunal fil-każ odjern u fl-istess waqt l-appellant minn issa jiġi dirett dwar dan il-punt u jikkunsidra l-posizzjoni tiegħu tenut tal-massima electa una via non datur recursus ad alteram.

6. Illi l-Awtorita' appellata qiegħda kontestwalment ukoll tannetti bħala Dok A il-case officer report li bl-iktar mod dettaljat qed jindika l-fatt kollha b'mod sekwenzjali u eżawrijenti marbuta ma' dan il-kaz inkluz ukoll riferenza ampja għall-appell fuq imsemmi u ċioe' **Rikors Numru 3/2022 fl-ismijiet Joseph Spiteri et vs l-Awtorita' ta' l-Artijiet** li minn issa qed tintalab l-allegazzjoni tal-proċess, inklużi l-atti proċesswali ta' l-appell quddiem il-Qorti ta' l-Appell;

7. Illi fil-fatt il-case officer report jikkontraddiċi totalment u jxejjen l-esposizzjoni tal-fatti ta' l-appellant kif kontenuti fuq rikors ta' l-appell odjern. L-Awtorita' appellanti qed tagħmel enfażi fuq il-parti tar-rapport fejn qed jingħad li saret dikkjarazzjoni falza kif ukoll ħabi li jwassal għall-illicit means kif indikat fir-rapport – dan kollu jwassal mhux biss għall-konsegwenzi ta' natura ċivili imma wkoll xort'oħra kif ser jiġi spjegat dettaljament waqt it-trattazzjoni ta' dan l-istess appell fejn l-Awtorita' ser tispjega iktar u tagħti iktar dettalji marbuta dan il-każ sabiex issostni t-terminazzjoni a bażi tal-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kuntratt u dan filwaqt li l-istess Awtorita' qed iżomm validi u fermi d-drittijiet tagħha għal kull azzjoni legali opportuna in konnessjoni mad-

dikjarazzjonijiet skorretti u/jew saħansitra foloz li saru kif ukoll l-aġir ta' l-appellanti u oħrajn.

8. Illi kif diga' ingħad f'diversi okkazzjonijiet tal-Awtorita' esponenti għandha l-obbligu li tamministra l-art pubblika bl-aħjar mod sabiex isir l-aħjar użu tal-art li tifforma parti mill-isfera pubblika. L-Awtorità għandha dan l-obbligu u liema obbligu ġie rikonoxxut minn dan l-Onorabbli Tribunal kif diversament presjedut fis-sentenza 'Sandra Magri Sant Fournier vs l-Awtorità tal-Artijiet' ta' nhar l-għaxra (10) ta' Diċembru 2020, fejn eċċepiet li l-ebda persuna m'għandha xi dritt sagrosant li takkwista art tal-Gvern u li l-istess Awtorità intimata għandha l-obbligu li tieħu ħsieb il-proprjetà pubblika bħala bonus pater familias. Dan l-obbligu huwa wkoll naxxenti mill-liġi proprju f'Artiklu 7 ta- Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta u Artiklu 3 tal-Liġijiet ta' Malta.

9. Illi finalment u mingħajr preġudizzju għal dak li ntqal fil-paragrafi 3 u 4 ta' dan l-appell, l-Awtorità tal-Artijiet tissenjala li d-diskrezzjoni ta' dan it-Tribunal hija ristretta fis-sens li jista' jannulla u/jew jħassar xi deċiżjoni mogħtija mill-Awtorità tal-Artijiet iżda ma jistax jissostitwixxi dik id-deċiżjoni – iktar u iktar meta l-każ odjern jitratta dwar terminazzjoni ta' qbiela abazi ta' klawzoli kuntrattwali. Dan ġie affermat ukoll minn dan l-Onorabbli Tribunal fis-sentenza fl-ismijiet 'Anabel Falzon vs L-Awtorità tal-Artijiet' tas-6 ta' Novembru 2018 li permezz ta' liema ġie deċiż li "huwa m'għandux il-poter li jissostitwixxi d-diskrezzjoni li l-leġislatur feda f-idejn l-Awtorità intimata bid-diskrezzjoni tiegħu."

10. Illi għaldaqstant it-talbiet ta' l-appellanti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.»

Ra d-dokumenti esibiti;

Sema' l-provi prodotti;

Sema' trattazzjoni;

Ra l-atti kollha inkluż l-atti allegati;

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza;

Ikkunsidra

Fattispecie tal-każ

Ir-rikorrenti konjuġi Spiteri rċevew avviż bid-data tal-22 ta' Mejju 2024 li permezz tiegħu ġew infurmati li l-Awtorità intimata tterminatilhom il-kirja agrikola ta' porzjon art magħruf bħala 'Taz-Zawri' sive 'Taz-Zghawri' fil-limiti tal-Munxar. Fl-avviż ġie indikat li t-terminazzjoni kienet qed issir ai termini tal-klawsola numru 24 tal-kuntratt tal-kirja agrikola tat-30 ta' Ottubru 2016 u li r-raġunijiet għal tali terminazzjoni kienu peress li d-dikjarazzjoni li

għamlu r-rikorrenti mal-applikazzjoni tagħhom bir-referenza ALS nru 7913 ma saritx b'sens ta' bona fede u peress li rriżulta li r-rikorrenti daħlu fi ftehim li kien jinvolvi ħlas monetarju ma' terza persuna fit-8 ta' Mejju 2004 sabiex din il-kirja tghaddi fuqhom.

Il-konjuġi Spiteri sejsu t-talba tagħhom sabiex din id-deċiżjoni tiġi mħassra għas-segwenti raġunijiet. Spjegaw li l-iskema li taħtha applikaw fit-12 ta' Jannar 2001 permezz tal-applikazzjoni numru 7913 kienet tirrikjedti tliet kriterji u ċjoè li l-applikant ikun ċittadin Malti, li jkun jaħdem ir-raba' u jkun ħadimha għal mill-anqas sentejn qabel l-applikazzjoni u li ma hemm l-ebda persuna oħra li għandha dritt skont il-liġi fuq l-art inkwistjoni. Spjegaw li mill-atti tal-kawza avviż numru 48/01PC fl-ismijiet Anthony Fava vs Joseph Spiteri rriżulta li din ir-raba' kienet b'titolu ta' kera għand ir-rikorrenti Joseph Spiteri u li l-art kien ilha hekk f'idejn Joseph Spiteri għal aktar minn sentejn. Saret insistenza li meta saret l-applikazzjoni fl-2001, Joseph Spiteri kien ċessjonarju tal-kirja stante li kien huwa li qed igawdi din il-kirja. Għalhekk, ġie sostnut li ma saret l-ebda dikjarazzjoni skorretta min Spiteri u dana peress li fiż-żmien tal-applikazzjoni, kienu Spiteri li qed jaħdmu u li kien ilhom jaħdmu din ir-raba'.

Ġie argumentat ukoll li l-ftehim li sar fit-8 ta' Mejju 2004 sabiex tiġi tranżatta l-kawża bin-numru 48/01PC ma setgħet bl-ebda mod jiġi kkunsidrat li kien xi preordinament għall-applikazzjoni li kienet saret mir-rikorrenti Spiteri taħt l-iskema. Intqal li l-applikazzjoni mal-Awtorità kienet saret mill-anqas 3 snin qabel ma sar il-ftehim u l-ftehim kien sar biss bil-għan li l-kawża tiġi fi tmiemha. Saret ukoll insistenza mir-rikorrenti li l-Awtorità kienet taf bl-eżistenza ta' dan il-ftehim in vista ta' ittra li kienet intbagħtet mil-legali tal-istess Spiteri. Madanakollu, l-Awtorità qatt ma talbet kopja ta' dan il-ftehim u għażlet li tagħmel kuntratt ma' Spiteri peress li rat li dan kien jissodisfa l-kriterji li kienu meħtieġa taħt l-iskema li kien applika.

Daparti tagħha, l-Awtorità tal-Artijiet insistiet li d-deċizjoni tagħha kienet waħda ġusta u li ma għandhiex tiġi mħassra minn dan it-Tribunal, fost argumenti oħra mressqa.

Ikkunsidra:

Xhieda prodotta

Francis Fava xehed li huwa jagħraf l-iskrittura li saret fit-8 ta' Mejju 2004. Ikkonferma li meta saret din l-iskrittura, Joseph Fava ma kienx preżenti Malta.

Dr Mario Scerri xehed li kienet intlaħqet tranżazzjoni bejn Joseph Spiteri u Joseph Fava fl-2004. Sostna li fl-2006, l-Awtorità tal-Artijiet kienet ġa taf b'dan il-ftehim permezz ta' ittra li kienet intbagħtet lill-Awtorità fit-2 ta' Ġunju 2006. Spjega li din l-iskrittura ta' tranżazzjoni qatt ma ġiet fis-seħħ għax kienet soġġetta għall-kundizzjoni li l-aħwa kollha u ċjo l-eredi ta'

Anthony Fava lkoll jagħtu l-kunsens tagħhom. Spjega li l-kunsens baqa' ma ngħatax u għalhekk l-kawża ma ġietx tranżatta filwaqt li sussegwentement il-kawża marret deżerta. Sostna li ma tħallsu ebda flus lil Joseph Fava permezz ta' din l-iskrittura. Infatti, kien sar depożitu in garanzija tal-ammont imsemmi fl-iskrittura u l-flus baqgħu qatt ma għaddew lil Joseph Fava. Spjega li l-flus baqgħu fil-bank. Insista li t-tranżazzjoni ma għandha l-ebda relazzjoni jew konnessjoni mal-applikazzjoni li għamel Joseph Spiteri fl-2001. Lanqas kien hemm xi konnessjoni bejn il-ftehim ta' tranżazzjoni u l-applikazzjoni li saret minn Joseph Fava.

Kompla jgħid li mill-atti tal-kawża li kien hemm pendenti, irriżulta li Anthony Fava kien ikkonferma li l-art kienet ġiet ċeduta u li kienet ġiet mikrija. Qal li l-kawża kienet marret deżerta fl-25 ta' Ottubru 2010.

F'seduta ulterjuri, Dr Scerri spjega li l-ittra li kien bagħat għan-nom tal-klijent tiegħu waslet l-Awtorità tal-Artijiet fit-12 ta' Ġunju 2006. Qal li f'dik l-ittra, huwa kien informa lill-Awtorità tal-Artijiet bil-ftehim tat-tranżazzjoni. Spjega li dak il-ftehim ma ġiex attwat għax ma nġiebx il-kunsens tal-eredi. Insista li l-flus baqgħu ma ġewx trasferiti. Qal li qabel ma' applika, Joseph Spiteri kien mar jieħu parir mingħandu u dan kien qallu li ġaladarba dan ir-raba' kien gie ċedut lil missieru fis-sena 1996, huwa kellu titolu validu fil-liġi skont il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

In kontroeżami, huwa spjega li kopja tal-ftehim ta' tranżazzjoni ma kienx intbagħat mal-ittra mibgħuta lill-Awtorità ta' l-Artijiet.

Joseph Fava xehed li huwa kien jiġi u jmur minn Malta peress li kien jagħmel tliet xhur l-Amerka u mbagħad jiġi hawn Malta. Spjega li huwa kien għamel sentejn jew tlieta jitlob l-għalqa lura mingħand Spiteri qabel ma nfetħet il-kawża. Spjega li missieru kien qasam ir-raba' li kellu meta kien għadu ħaj u din l-għalqa partikolari messet lilu. Spjega li missieru kien baqa' jħallas il-kera filwaqt li missier Joseph Spiteri kien jutilizza din ir-raba' mhux għall-iskop li għalih inkrietlu. Ikkonferma li huwa kien issottometta applikazzjoni fil-11 ta' Jannar 2001 sabiex din ir-raba' ddur minn fuq missieru għal fuqu. Qal li r-raba' ma setgħetx tinħadem għax Spiteri kien neħħielha l-ħamrija u ġabha blat.

In kontroeżami, huwa kkonferma li din ir-raba' hija proprjetà tal-Awtorità tal-Artijiet. Qal li din ir-raba' kienet ilha mqabbla għand il-familja tagħhom għal għexerien ta' snin.

Dr Charmaine Muscat spjegat li hija kellha tipprepara rapport wara li dan il-każ kien wasal mill-Uffiċċju tal-Ombudsman biex jiġi investigat. Ikkonfermat li hija ma kinitx konsapevoli ta' kawża li kien hemm bejn Anthony Fava u Joseph Spiteri. Hija spjegat li kienet eżaminat il-faxxikolu kollu li ngħata lilha. Qalet li hija investigat dan il-każ biss ai fini ta'

dikjarazzjonijiet foloz li saru mill-paritjiet. In kontroeżami, hija qalet li l-ilmentatur li beda l-każ quddiem l-Ombudsman kien Joseph Spiteri.

F'seduta oħra, Dr Muscat spjegat li hija tkellmet mal-uffiċjali li ħadmu fuq il-każ. Sostniet li l-kuntratt li għamlu bejniethom huwa wieħed illeċitu peress li għaddew xi flus. Sostniet li fl-2001, kemm Spiteri u kemm Fava għamlu dikjarazzjoni li t-tnejn li huma qed jaħdmu din l-art. Sostniet li Fava oġġezzjonaw għall-applikazzjoni ta' Spiteri fl-2004. Sostniet li meta għamel l-applikazzjoni, Spiteri kien jaf li kien hemm terzi persuni li kienu qed jippretendu drittijiet fuq din ir-raba'. Insistiet li hija qatt ma rat xi ftehim fejn Anthony Fava u missier Joseph Spiteri qablu li l-art tiġi ċeduta a favur ta' missier Joseph Spiteri.

Kompliet tispjega li nonostante li jista' jkun li m'għaddewx il-flus imsemmija fil-ftehim tal-2004, xorta waħda kien hemm intenzjoni illeċita. Insistiet li ħadd mill-partijiet ma kellu d-dritt li jagħmel ftheim illeċitu.

Dr Glenice Stivala ppreżentat il-files kollha rigwardanti din l-art. Infatti, ippreżentat il-file oriġinali ta' din l-art li oriġinarjament kienet mikrija lil Anthony Fava. F'seduta oħra, hija kkonfermat li r-raba' kienet oriġinarjament tal-knisja u sussegwentement għaddiet għand l-uffiċċju konġunt. Sostniet li l-Awtorità ma rriżultalhiex li kienet saret ċessjoni mingħand Fava ghal għand Spiteri qabel ma' din ir-raba' għaddiet lill-Uffiċċju Konġunt. Sostniet li d-dikjarazzjoni falza li tissemma fir-rapport tirrigwarda l-fatt li l-applikant kien konsapevoli li hemm drittijiet ta' terzi persuni u li għalhekk kien neċessarju li jottjeni tali kunsens tagħhom. Għalhekk, instab li kien hekk dikjarazzjoni mhux korretta. Sostniet li f'din il-kirja kien hemm rikonoxxut Anthony Fava bħala l-inkwilin. Dan kien rikonoxxut ukoll mill-kurja. Spjegat li waqt l-eżerċizzju li sar mill-Awtorità tal-Artijiet, irriżulta li kien hemm skrittura fejn kien sar depożitu ta' Lm 1,900. Sostniet li l-art kif ġiet mgħoddija mill-kurja lill-Gvern kienet tali li l-property form kienet fuq Anthony Fava. Insistiet li t-trasferiment li sar bejn Fava u Spiteri qatt ma ġie rikonoxxut mill-Awtorità.

Ikkjarifikat li fir-rapport li ppreparat hi, hija kkonstatat li kien hemm depożitu bankarju b'mod illeċitu u dan ma kienx korrett stante li kien ser isir skambju ta' flus fir-rigward ta' art tal-Gvern. Spjegat li jekk il-flus inġibdux jew le, ma jagħmilx differenza għall-Awtorità tal-Artijiet. L-iskop hemm kien skont l-istess xhud. Sostniet li meta kienet qed tiġi pproċessata l-applikazzjoni, kien hemm xi fatti li ma kinux magħrufa lill-Awtorità. Spjegat li huwa kkwalifika biex jingħata dik il-kirja skont l-iskema iżda mbagħad tul il-proċeduri li kien hemm quddiem dan it-Tribunal, irriżulta dan il-ftehim u rriżulta wkoll li l-eredi ta' Anthony Fava kienu qed jippretendu li huma jiġu rikonoxxuti minflok missierhom.

Meta saret referenza għall-ittra legali li kienet intbagħtet lill-Awtorità tal-Artijiet li fiha jissemma xi ftehim, Dr Stivala spjegat li fl-ittra ma kienx hemm xi referenza għal xi ftehim partikolari. Qalet li dak iż-żmien ma kienx intalab

li jiġi ppreżentat xi ftehim. Ikkonfermat li għaxar snin wara tali ittra, sar il-kuntratt ma' Joseph Spiteri. In kontroeżami, hija spjegat li l-ittra li kienet intbagħtet lill-Awtorità tal-Artijiet kienet tagħmel referenza għall-applikazzjoni li kien għamel Joseph Spiteri.

In rieżami, hija kkonfermat li l-applikazzjoni ta' Spiteri saret xi xhur qabel ma nfteħet il-kawża quddiem il-Qorti minn Anthony Fava. Ikkonfermat ukoll li l-ftehim allegatament illeċitu seħħ erba' snin wara li saret l-applikazzjoni minn Spiteri. Spjegat waqt il-kontroeżami ulterjuri, li fl-ewwel lok, l-Awtorità kienet rievalwat l-applikazzjoni ta' Spiteri peress li kien irriżulta li kien hemm terzi li kellhom drittijiet li kienu preċedenti għal dawk ta' Spiteri. Spjegat li mbagħad ingħatat is-sentenza minn dan it-Tribunal u mill-Qorti tal-Appell u l-każ reġa' ġie eżaminat mill-Awtorità. Qalet li l-Awtorità waslet għal deċiżjoni ġdida fejn rat li la kien hemm dak it-trasferiment mingħajr il-kunsens tal-Awtorità b' mod illeċitu, ma kellux isir dak it-trasferiment u l-kirja ġiet itterminata fuq dak il-punt. Ikkonfermat li t-terminazzjoni saret in vista tal-kontenut tal-kuntratt li sar.

In riezami ulterjuri, Dr Stivala kkonfermat li Joseph Fava kien wieħed mill-eredi tal-persuna li kienet rikonoxxuta mal-Awtorità.

Joseph Spiteri xehed permezz ta' affidavit fejn qal li huwa bidwi u raħħal full-time. Qal li ilu reġistrat u bil-permess tal-ħalib sa mis-sena 1986. Qal li missieru Michelangelo Spiteri kien bl-istess mestier tiegħu. Spjega li r-raba' inkwistjoni kien raba' tal-Knisja li għadda għand l-Uffiċċju Konġunt bis-saħħa tal-liġi fil-1992. Qal li dan ir-raba' kien ġie ċedut lil missieru minn Anthony Fava fil-bidu tas-snin tmenin. Kompla jgħid li missieru kien ċeda dan ir-raba' lilu fis-sena 1986 meta ħa f'idu n-negozju li kellu tal-baqar. Dan seħħ ferm qabel mal-istess raba' kien għadda għand l-Uffiċċju Konġunt. Qal li meta fis-sena 2000 ħarġet l-iskema tal-gvern biex min għandu f'idejh art agrikola tal-gvern jingħata titolu ta' qbiela, l-art kienet ilha fil-pussess tiegħu għal madwar 14 jew 15-il sena. Spjega li l-art għaddiet għand il-gvern fil-1992 meta dak iż-żmien dan il-porzjon ta' raba' kien ġa ilu f'idejh u kien jiġi użat minnu biss.

Spjega li meta applika biex jingħata għarfien tal-qbiela mill-gvern, huwa kellu titlu billi r-raba' kien ġie sullokat lilu. Qal li huwa kien ħa parir legali fejn ġie kkonfermat lilu li huwa kellu titlu taħt il-ligi tat-tiġdid tal-kiri ta' raba'. Spjega li meta applika that l-iskema, l-iskop tiegħu kien wieħed ġenwin u mhux b'intenzjonijiet ħziena.

Qal li fis-sena 2001, Anthony Fava kien ippreżenta kawża biex ikeċċih mir-raba'. Qal li huwa kkontesta din il-kawża. Kompla jgħid li Anthony Fava miet fis-sena 2003 u huwa kien ġie avviċinat minn Francis Fava għan-nom ta' Joseph Fava li kien infurmah li ħuh ma xtaqx ikompli l-kawża. Qal li kien intlaħaq ftehim u l-kawża ġiet tranżatta iżda bil-kundizzjoni fost oħrajn li wlied Anthony Fava jagħtu l-kunsens tagħhom sabiex l-flus jiġu mħallsa. Qal

li qatt ma għaddew il-flus la lil Joseph Fava u lanqas lil ħadd minn ulied Anthony Fava. Qal li l-kawża tħalliet pendent sakemm l-kawża waqgħet deżerta fl-2010.

Insista li l-kawża ġiet tranżatta fl-2004 u ċjoè mill-anqas tliet snin wara li kien ġa tefa' l-applikazzjoni tiegħu taħt l-iskema. Qal li huwa għalhekk ma kellux intenzjonijiet ħżiena meta applika taħt l-iskema. Spjega li Joseph Fava qatt ma kellu l-pussess ta' dan ir-raba' meta ħarġet l-iskema tal-gvern, meta applika taħt l-iskema fl-2001, Fava ma kienx iddikjara s-sewwa peress li r-raba' mhux veru kienet f'idejh. Qal li Joseph Fava ma kienx jikkwalifika dak iż-żmien taħt l-iskema.

Twanny Catania in rapprezentanza tal-Awtorità ta' l-Artijiet, spjega li fl-2001 l-Awtorità ta' l-Artijiet kienet nediet skema li bħala rekwiżiti kienet teżiġi li l-applikant jkun ċittadin Malti, li jkun ilu jaħdem ir-raba' għal aktar minn sentejn u li ma jkunx hemm enforcements tal-Awtorità tal-Ippjanar kif ukoll li ma jkunx hemm oġġezzjonijiet ta' xi terzi li għandhom dritt fuq din l-art. Spjega li meta jsir il-kuntratt mal-Awtorità tal-Artijiet, tiġi ffirmata dikjarazzjoni ġuramentata li f'każ li hemm terzi persuni li jista' jkollhom xi drittijiet, kellha tinġieb in-nuqqas ta' oġġezzjoni tagħhom.

In kontroeżami, huwa spjega li ma kienx hemm oġġezzjonijiet sa dak iż-żmien li nħadmet l-applikazzjoni. Meta saret referenza għall-ittra tal-2006, huwa spjega li din ma kellhiex annessa magħha l-ebda skrittura u għalhekk ma ngħatatx importanza filwaqt li baqa' jiġi pproċessat il-file li kien jikkontejni l-applikazzjoni ta' Joseph Spiteri.

Ikkunsidra

Dan it-Tribunal iqis li huwa ferm importanti li tiġi eżaminata l-kronoloġija ta' kif żvolġiet din is-sitwazzjoni li waslet proprju għall-kawza odjerna.

Minn eżami tad-dokumenti kollha ppreżentati u allegati mal-proċess odjern kif ukoll minn eżami ta' Dok GS 4, irriżulta s-segwenti:

i. Tenement J58342 (li sussegwentement ġie reġistrat mill-ġdid bħala Tenement J 02467) kien mikri lil Antonio Fava ai termini tal-property form apożita. Antonio Fava kien il-persuna li f'għajnejn l-Awtorità tal-Artijiet kien l-inkwilin rikonoxxut fuq din ir-raba'.
ii. Fil-11 ta' Jannar 2001, saret applikazzjoni bin-numru ALS No 7782 minn Joseph u Rose Fava bil-file number J/42/3003/I/21
iii. Fit-12 ta' Jannar 2001, saret applikazzjoni bin-numru ALS No 7913 minn Joseph u Josephine Spiteri.
iv. Fit-28 ta' Diċembru 2001 saret kawża minn Anthony Fava kontra Joseph Spiteri għal żgumbrament ta' Joseph Spiteri minn din ir-raba' inkwistjoni. Din il-kawża ġġib in-numru 48/2001 fl-ismijiet Fava Anthony vs Spiteri Joseph.

v. Fit-13 ta' Mejju 2003 miet Antonio Fava filwaqt li martu kienet ġa mietet qablu fis-26 ta' April 2001.

vi. Fl-24 ta' Frar 2004, saret ittra ta' oġġezzjoni minn Joseph u Rose Fava fir-rigward tal-applikazzjoni li saret minn Joseph u Josephine Spiteri bin-numru ALS 7913.

vii. Fit-8 ta' Mejju 2004, sar ftehim bejn Joseph Fava u Joseph Spiteri li fiha l-partijiet ttransiġew il-mertu tal-kawża bin-numru 48/2001 fl-ismijiet Anthony Fava vs Joseph Spiteri.

viii. Fit-2 ta' Ġunju 2006, saret ittra legali minn Dr Mario Scerri għan-nom ta' Joseph Fava u Joseph Spiteri li fiha ġie dikjarat li Joseph Fava kien qed jirtira l-oġġezzjoni tiegħu għall-applikazzjoni ALS No 7913 (Dok C a fol 9 et seq).

ix. Fl-24 ta' Frar 2010, il-kawża bin-numru 48/2001 fl-ismijiet Anthony Fava vs Spiteri Joseph miftuħa quddiem il-Qorti tal-Maġistrati ġiet differita sine die u fil-25 ta' Ottubru 2010 din il-kawża ġiet meqjusa li waqgħet deżerta.

x. Fl-20 ta' Ottubru 2016, sar ftehim ta' kirja agrikola konċernanti Tenement J02467 ma' Joseph u Josephine Spiteri.

xi. Fit-18 ta' Jannar 2022, intbagħat email minn Dr Joshua Grech għan-nom ta' Joseph Fava dwar f'liema stadju kienet wasal l-ipproċessar tal-applikazzjoni tiegħu numru ALS 7782.

xii. Fl-20 ta' April 2022, intbagħtet ittra ta' terminazzjoni lill-konjuġi Spiteri fejn ġew infurmati li kellhom jiżgumbraw mir-raba' inkwistjoni fi żmien 30 ġurnata min-notifika tal-ittra. Ir-raġuni mogħtija kienet peress li minn informazzjoni li kellu l-Awtorità ta' l-Artijiet irriżulta li kien hemm terzi persuni li kellhom drittijiet legali fuq l-art inkwistjoni qabel mal-istess art giet mikrija lilhom.

xiii. Fis-16 ta' Mejju 2022, saret kawża quddiem dan it-Tribunal bin-numru 3/2022 SG fl-ismijiet Joseph Spiteri et vs L-Awtorità ta' l-Artijiet li ġiet deċiża b'mod konklużiv fl-24 ta' Mejju 2023 fejn id-deċiżjoni ta' terminazzjoni tal-Awtorita' datata 22 ta' April 2022 ġiet imħassra filwaqt li l-Awtorità ġiet mistiedna 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-kawza.

xiv. Fit-22 ta' Mejju 2024, intbagħtet ittra ta' terminazzjoni tal-kirja lil Joseph u Josephine Spiteri u dana peress li rriżulta li d-dikjarazzjoni li saret mal-applikazzjoni ALS numru 7913 ma saritx b'sens ta' bona fede u peress li huma daħlu fi ftehim li kien jinvolvi ħlas monetarju ma' Joseph Fava nhar it-8 ta' Mejju 2004 sabiex din il-kirja tgħaddi fuqhom.

xv. Fit-22 ta' Mejju 2024, intbagħtet ittra ta' rifjut lill-konjuġi Fava in konnessjoni mal-applikazzjoni tagħhom bin-numru ALS 7782 (fol 269).

Dan it-Tribunal qies u fela l-inkartament kollu.

Minn ezami tal-ittra ta' terminazzjoni datata 22 ta' Mejju 2024, jirriżulta li l-kirja agrikola ġiet itterminata peress li:

a. Id-dikjarazzjoni li saret mal-applikazzjoni bir-referenza ALS nru 7913 ma saritx b' sens ta' bona fede;
b. Il-konjuġi Spiteri daħlu fi ftehim li kien jinvolvi ħlas monetarju ma' Joseph Fava nhar it-8 ta' Mejju 2004 sabiex din il-kirja tgħaddi għal fuqhom.

Dwar l-ewwel raġuni msemmija fl-ittra ta' terminazzjoni tat-22 ta' Mejju 2024, dan it-tribunal iqis li l-applikazzjoni kienet saret fit-12 ta' Jannar 2001. Huwa minnu li l-inkwilin rikonoxxut mill-Awtorità tal-Artijiet dak iż-żmien kien Antonio Fava peress li hekk kien jirriżulta mill-property form mgħoddija lill-Awtorità tal-Artijiet. Madanakollu, dak iż-żmien jidher li l-pussess kien f'idejn Joseph Spiteri. Infatti, xhur wara nfteħet f'Dicembru 2001, infetħet il-kawża quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Inferjuri bin-numru 48/2001 fejn l-istess Anthony Fava (l-inkwilin rikonoxxut mill-Awtorità tal-Artijiet) kien iddikjara li din l-art proprjetà tal-Joint Office, kienet mikrija lil Joseph Spiteri mill-istess Antonio Fava versu l-qbiela ta' Lm 15 fis-sena u li stante li dan ma kienx qed jużaha għal skopijiet agrikoli u kif ukoll stante li ntbagħtet ittra ta' terminazzjoni, l-istess Joseph Spiteri ntalab biex jivvaka r-raba'. Inoltre, skont ix-xhieda mogħtija minn Joseph Spiteri, din ir-raba' kienet ġiet ċeduta lil missieru minn Antonio Fava ferm qabel ma' din l-art għaddiet għand l-Uffiċċju Konġunt u għalhekk meta saret l-applikazzjoni minnu, dan it-Tribunal ma jqisx li għamel xi dikjarazzjoni li kienet in mala fede. Ir-rekwiżiti ghal tali applikazzjoni kienu li (i) l-applikant ikun cittadin Malti, kif fil-fatt kienu l-applikanti; (ii) li l-applikant ikun ilu jaħdem ir-raba' għal tal-anqas sentejn qabel ma' saret l-applikazzjoni, u infatti r-raba' kienet fil-pussess u tinħadem mill-applikanti, kif deltronde anke rriżulta mill-fatt innifsu li saret proċedura ġudizzjarja minn Antonio Fava biex Spiteri jirrilaxxjaw il-pussess ta' din ir-raba' u (iii) li ma hemmx terzi persuni li għandhom xi drittijiet legali fuq din ir-raba', liema rekwiżit fiż-żmien tal-applikazzjoni kien sodisfatt fis-sens li f'għajnejn l-applikanti Spiteri ma kienx hemm terzi persuni li kellhom drittijiet legali fir-rigward ta' din ir-raba' stante li din ir-raba' kienet ġiet ċeduta u/jew sullokata minn Antonio Fava lill-missier Joseph Spiteri u Joseph Spiteri xehed li kien ħa parir legali li huwa kellu dritt għall-inkwilinat ai termini tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan it-Tribunal iqis li għalkemm jista' jagħti każ li Joseph u Josephine Spiteri setgħu kienu żbaljati dwar xi drittijiet kellhom fir-rigward ta' din l-art u jekk terzi kienx għad kellhom drittijiet oħra fuq din l-art, jemerġi a sodisfazzjoni ta' dan it-Tribunal li **dakinhar li saret l-applikazzjoni bin-numru ALS Numru 7913 fit-12 ta' Jannar 2001,** Joseph u Josephine Spiteri ma kinux qed jaġixxu in mala fede jew għamlu xi dikjarazzjoni li ma saritx b' sens ta' bona fede hekk kif ġie indikat fl-ittra ta' terminazzjoni tat-22 ta' Mejju 2024.

Madanakollu, mhux l-istess sejjer jiġi deċiż fir-rigward tat-tieni raġuni msemmija fl-ittra ta' terminazzjoni data 22 ta' Mejju 2024. Fit-tieni raġuni indikata għat-terminazzjoni, l-Awtorità tal-Artijiet spjegat li fil-mori tal-proċeduri ġudizzjajri quddiem dan it-Tribunal bir-rikors numru 3/2022 fl-ismijiet Joseph Spiteri et vs L-Awtorità tal-Artijiet, l-Awtorità tal-Artijiet ġiet a konoxxenza tal-ftehim raġġunt fit-8 ta' Mejju 2004 u ġaladarba dan il-ftehim kien jinvolvi ħlas monetarju ma' Joseph Fava sabiex din il-kirja tgħaddi għal fuq Joseph Spiteri, dan jammonta għal ftehim illeċitu. Biex nikkontestaw tali raġuni, il-konjuġi Spiteri argumentaw li dan il-ftehim tat-8 ta' Mejju 2004 sar ferm wara li saret l-applikazzjoni bil-għan biss li tiġi tranżatta l-kawża bin-numru 48/2001 pendenti quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Inferjuri. Intqal ukoll mill-konjuġi Spiteri li l-Awtorità kienet ilha taf bil-ftehim ta' tranżazzjoni sa mill-ittra tat-2 ta' Ġunju 2006 peress li f'dik l-ittra, l-Awtorità ġiet infuramta li kien sar ftehim u għalhekk semmai kellha tkun l-Awtorità tal-Artijiet li titlob li tingħata kopja ta' dan il-ftehim. Il-konjuġi Spiteri argumentaw ukoll li fid-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell tal-24 ta' Mejju 2023, Appell numru 3/2022 LM, intqal li "*li kieku Spiteri pprezenta kopja ta' dan il-ftehim lill-appellanta qabel ma pprocessat l-applikazzjoni tiegħu, il-prezentata ta' tali ftehim kienet issaħħaħ il-pożizzjoni tal-appellat u mhux titfgħu lura.*"

Dan it-Tribunal iqis li l-ebda waħda mill-argumenti mressqa mill-konjuġi Spiteri f'dan ir-rigward ma huma fondati jew b'xi mod jgħinu lill-istess Spiteri biex iwasslu lil dan it-Tribunal biex jilqa' t-talbiet magħmula minnhom f'din il-kawża. Fl-ewwel lok, fl-ittra tat-2 ta' Ġunju 2006, esibita bħala Dok. C a fol 9 et seq tal-proċess, jissemma biss li sar ftehim bejn Joseph Spiteri u Joseph Fava fejn Joseph Fava aċċetta li r-raba' kien u għadu jinħadem minn Joseph Spiteri:

"*In segwitu ghal mewt ta' Anthony Fava, intlahaq ftehim ma' ibnu Joseph Fava u dan jaccetta li r-raba' kien u ghadu jinhadem minn Joseph Spiteri u ghan-nom ta' Joseph Fava qed nirtira kull ilment li hemm u li jista' jkun ta' xkiel ghall-applikazzjoni ta' Joseph Spiteri. L-istess Joseph Fava jirrikonoxxi u jaccetta li r-raba' kien f' idejm u nhadem minn Joseph Spiteri ghall-perjodu ta' aktar minn sentejn qabel ma' saret l-applikazzjoni taht l-iskema fuq imsemmija u ghadu jahdem dan l-istess raba' sall-lum.*"

Huwa ċar li l-iskop ta' din l-ittra kien li tiġi rtirata l-oġġezzjoni li kien għamel Joseph u Rose Fava fl-24 ta' Frar 2004 biex b' hekk tkun tista' tiġi pproċessata l-applikazzjoni ta' Joseph u Josephine Spiteri magħmula fit-12 ta' Jannar 2001 bin-numru ALS No 7913. Huwa wkoll minnu li fl-ittra Dr Mario Scerri stieden lill-Awtorità ta' l-Artijiet sabiex f'każ ta' ħtieġa, l-Awtorità tista' titlob dawk id-dokumenti li tixtieq bħala prova tat-tagħrif kotenut f'din l-ittra, madanakollu, bil-fatt li ma ntalbitx kopja ta' dan il-ftehim mill-Awtorità bl-ebda mod ma jista' jibbenefika lill-konjuġi Spiteri. Dak iż-żmien, b' dikjarazzjoni daparti ta' avukat għan-nom ta' Joseph Fava li kien qed jiritra kwalsiasi oġġezzjoni daparti tiegħu, l-Awtorità tal-Artijiet kienet sodisfatta.

Madanakollu, wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Mejju 2023, l-istess Awtorità tal-Artijiet li issa ċertament kienet konsapevoli ta' dan il-ftehim tat-8 ta' Mejju 2004, ġiet mitluba tevalwa d-dokumenti kollha inkluż dan il-ftehim tat-8 ta' Mejju 2004. Il-fatt li dan il-ftehim ma kienx għadu sar fid-data li fiha saret l-applikazzjoni minn Spiteri fit-12 ta' Jannar 2001, ma għandu x' jaqsam xejn għax dak li issa kellha tagħmel l-Awtorità tal-Artijiet (u kif fil-fatt għamlet) kien li tagħmel l-eżerċizzju mill-ġdid li għamlet qabel ma ntbagħtet l-ittra ta' terminazzjoni tal-20 ta' April 2022 u tqis jekk għandhiex tittermina l-kirja agrikola inkwistjoni ommeno.

Lanqas ma għandu x'jaqsam il-fatt li nonostante li l-Awtorità kienet a konoxxenza li kien sar ftehim bejn Joseph Spiteri u Joseph Fava tramite l-ittra legali tat-2 ta' Ġunju 2006, xorta waħda ma talbitx li tara l-ftehim u xorta waħda għaddiet biex fl-20 ta' Otturbu 2016 iffirmat ftehim ta' kirja agrikola ma' Joseph u Josephine Spiteri et. Konvenjentement, fl-ittra tat-2 ta' Ġunju 2006, ma ssemma xejn dwar il-fatt li kienu ser jgħaddu xi flus peress li kieku dan il-fatt issemma, l-Awtorità tal-Artijiet jista' jkun li kienet titlob li dan il-punt jiġi kjarifikat billi tintwera kopja tal-ftehim. Għalhekk, l-Awtorità tal-Artijiet kulma għamlet kien li wara s-sentenza tal-24 ta' Mejju 2023, evalwat il-proċess kollu inkluż billi eżaminat il-ftehim tat-8 ta' Mejju 2004.

Lanqas ma jistgħu l-konjuġi Spiteri jistrieħu fuq dak li qalet il-Qorti tal-Appell dwar li kieku l-ftehim kien ġie a konjizzjoni tal-Awtorità mal-ipproċessar tal-applikazzjoni. Dik l-osservazzjoni saret mill-Qorti tal-Appell fl-isfond tal-fatti u ċirkostanzi ta' dak l-appell partikolari fejn id-deċiżjoni tat-terminazzjoni kienet ittieħdet peress li lill-Awtorità kienet irriżultalha li kien hemm terzi persuni li kellhom drittijiet legali fuq l-art qabel mal-istess art ġiet mikrija lill-konjuġi Spiteri. Il-Qorti tal-Appell fl-ebda ħin ma daħlet f'eżami dwar jekk dak il-ftehim kienx jikkontjeni kondizzjonijiet illeċiti li ma jistgħux isiru fir-rigward ta' art tal-Gvern. Infatti, fl-istess sentenza tagħha, il-Qorti tal-Appell spjegat *"il-Qorti tqis li mill-provi rrizulta li r-raguni ghalfejn il-kirja giet itterminata kienet minhabba l-possibilita' li terzi, Joseph Fava u martu, seta' kellhom jeddijiet legali fuq l-art agrikola u ghalhekk taghmel tajjeb l-Awtorita' ta' l-Artijiet tirrevedi d-decizjoni taghha wara li tikkonsidra l-ftehim li sar bejn il-partijiet biex il-kwistjoni li kienet ilha snin pendent bejniethom tigi transatta."*

Dan it-Tribunal lanqas ma jaqbel li dan il-ftheim tat-8 ta' Mejju 2004 sar biss bil-għan li tiġi tranżatta l-kawża. Dan il-ftehim esibit bħala Dok MS 1 a fol 60 et seq tal-proċess, sar bejn Joseph Fava li deher għalih ħuh Francis Fava dak iż-żmien u Joseph Spiteri. Permezz ta' dan il-ftehim, ġew depożitati LM 1,900 minn Joseph Spiteri f'kont bankarju intestat f'isem l-Avukat Mario Scerri u Joseph Fava sabiex il-kapital jinġabar bil-firem ta' entrambi u biex l-imgħax jiġi rilaxxat liberament lil Joseph Fava. Tħallsu Lm 30 lil Joseph Fava

rappreżentanti likwidazzjoni ta' interessi fuq dik is-somma ta' LM 1,900. Imbagħad ġie espressament miftiehem li:

"*In vista ta' dan l-arrangament,* [b' referenza ghad-depozitu ta' Lm 1,900 u hlas immedjat ta' Lm 30], *Joseph Fava qieghed jaghti il-kunsens tieghu sabiex Joseph Spiteri jigi rikonoxxut bhala inkwilin ta' porzjon art maghrufa bhala 'Ta' l-Ghembu' sive 'Ta' Zawri' fil-limiti tal-Munxar, Ghawdex tal-kejl ta' circa disa' mija u sitta u tmenin metru kwadru (986m.k.) jew kejl verjuri.*
4. In oltre, Joseph Fava jiddikjara illi ma fadallu ebda pretensjonijiet ulterjuri kontra Joseph Spiteri dwar il-pussess ta' din ir-raba' salv dak illi qieghed jinghad f' din l-iskrittura."

Jidher għalhekk li għalkemm fil-parti ta' fuq tal-ftehim ġie mniżżel li l-partijiet qed jitransiġu l-meritu tal-kawża pendent bejniethom quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Inferjuri Avviż Nru 48/01 fl-ismijiet Anthony Fava vs Joseph Spiteri, f'din l-iskrittura in vista tal-flejjes depożitati u li kellhom jiġu mgħoddija lil Joseph Fava sakemm tiġi ottenuta l-approvazzjoni tal-Kummissarju tal-Art għar-rikonoxximent ta' Joseph Spiteri bħala inkwilin ta' din ir-raba', jirriżulta ċar li skop ieħor ta' dan il-ftehim kien li Joseph Spiteri jħallas somma flus lil Joseph Fava biex dan jirtira l-oġġezzjonijiet li għamel u biex dan jagħti l-kunsens tiegħu biex Spiteri jiġi rikonoxxut bħala inkwilin f'din ir-raba' mill-Kummissarju tal-Art. Tant dik kienet l-intenzjoni, li klawsola oħra fil-ftehim kienet li jekk il-Kummissarju tal-Art jiċħad it-talba għar-rikonoxximent ta' Joseph Spiteri, dan għandu jivvaka mir-raba' u jħalliha a libera dispożizzoni ta' Joseph Fava filwaqt li l-flus depożitati jiġu mgħoddija lura lil Joseph Spiteri. Dan il-ftehim għalhekk jinkorpora ftehim li sar bejn Spiteri u Fava li fih qablu b'mod illeċitu li jkun hemm flus skambjati bil-għan li jiġi ottenut il-kunsens ta' Joseph Fava li jirrinunzja għal tali inkwilinat u bil-għan li Spiteri jiġi rikonoxxut bħala l-inkwilin ta' din ir-raba' tal-Gvern. Dan it-Tribunal iqie li permezz ta' dan il-ftehim, Joseph Fava kien ser jagħmel gwadann minn fuq art agrikola tal-Gvern fl-ammont ta' Lm 1,900 flimkien ma' interessi li setgħu jiddekorru u kif ukoll flimkien ma' Lm 30 li kien ġa tħallas, filwaqt li Joseph Spiteri kien qed "jixtri" l-kunsens ta' Joseph Fava sabiex dan jirrinunzja għad-drittijiet li jista' kellu fuq din ir-raba' tal-Gvern. Tali raġuni f'għajnejn dan it-Tribunal tekwivali għal raġuni valida sabiex il-kirja agrikola a favur ta' Joseph Spiteri tiġi tterminata mill-Awtorità tal-Artijiet. Ftehim privat magħmul versu l-ħlas ta' korrispettiv għar-rinunzja ta' drittijiet ta' inkwilinat fuq art agrikola tal-Gvern huwa wieħed illeċitu stante li spekulazzjoni u qligħ fuq art tal-Gvern ma hix konsentita.

Finalment, il-fatt li fir-realtà s-somma ta' Lm 1,900 qatt ma għaddiet għand Joseph Fava, ma tħassarx il-fatt li dan il-ftehim kien jikkontjeni klawsola fejn kienu ser jiġu skambjati flejjes fir-rigward ta' art tal-Gvern. Inoltre, effettivament ġew mgħoddija Lm 30 minn Spiteri lil Fava u għalhekk, xi flus ġew skambjati bil-għan li Joseph Spiteri ma jkollux xkiel biex jiġi rikonoxxut bħala inkwilin mill-Awtorità tal-Artijiet. Tant hu hekk, li nonostante li l-flus

ammontanti għal Lm 1,900 kienu għadhom depożitati l-bank, f'inqas minn xahar, l-istess Avukat Mario Scerri għan-nom kemm ta' Joseph Spiteri u kif ukoll ta' Joseph Fava kien bagħat l-ittra legali biex jinforma lill-Awtorità tal-Artijiet li Fava kien aċċetta li r-raba' kien qed jinħadem minn Spiteri u li qed jirtira kwalsiasi ilment li għamel u dana sabiex it-talba ta' Joseph Spiteri taħt l-iskema biex tingħata qbiela fuq art agrikola tal-Gvern tiġi ffinalizzata fl-iqsar żmien possibbli.

Għaldaqstant, dan it-Tribunal jikkonsidra li l-Awtorità tal-Artijiet ipproċediet b'mod tajjeb u ġust meta ddeċidiet li tittermina l-kirja agrikola gravanti fuq ir-raba' inkwistjoni minħabba li Spiteri daħal fi ftheim li kien jinvolvi ħlas monetarju lil Joseph Fava sabiex din il-kirja tgħaddi għal fuqu.

DECIDE

Għaldaqstant, għar-raġunijiet hawn fuq indikati, dan it-Tribunal qed jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità tal-Artijiet u jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti.

(ft) Dr Simone Grech
Maġistrat

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur