MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' April, 2025

Appell Inferjuri Numru 4/2024 LM

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

***vs*.**

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

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Joseph Spiteri (K.I. nru. 39865G)** u **martu Josephine Spiteri (K.I. nru. 21271G)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'] mis-sentenza mogħtija fit-28 ta' Novembru, 2024, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva

[minn issa ʼl quddiem ʻit-Tribunalʼ] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċiediet it-talbiet tar-rikorrenti kontra l-intimata **Awtorità tal-Artijiet** [minn issa ʼl quddiem ʻl-appellataʼ] kif ġej:

> *"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."*

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jikkonċernaw deċiżjoni tal-intimata li titterminalhom il-kirja agrikola tal-porzjon raba' magħruf bħala 'Taż-Żawri', sive 'Taż-Żgħawri' fil-limiti tal-Munxar, Għawdex [minn issa 'l quddiem 'ir-raba''], u r-rikorrenti ngħataw terminu ta' tletin jum sabiex jiżgumbraw mir-raba'.

Mertu

3. Ir-rikorrenti spjegaw li fit-22 ta' Mejju, 2024 intbagħat lilhom avviż, li ġie notifikat lilhom fis-27 ta' Mejju, 2024, li permezz tiegħu huma ġew infurmati li l-Awtorità intimata ser titterminalhom il-kirja agrikola tal-porzjon raba' magħruf bħala 'Taz-Żawri', sive 'Taż-Żgħawri', fil-limiti tal-Munxar, Għawdex, tal-kejl ta' madwar disa' mija u sitta u tmenin metru kwadru (986 m.k.), indikat bħala *Tenement J 02467,* fi żmien tletin jum mid-data tal-avviż, u għalhekk intalbu jiżgumbraw minn dan ir-raba' sa din id-data. Ir-rikorrenti qalu li skont dan l-istess avviż, it-terminazzjoni saret *ai termini* tal-klawsola 24 tal-kuntratt tal-kirja agrikola tat-30 ta' Ottubru, 2016, li tgħid li:

> *"Bla ħsara għall-kundizzjonijiet l-oħra ta' dan il-kuntratt, jekk fid-diskrezzjoni assoluta tal-Kummissarju tal-Artijiet jirriżulta (i) li din il-kirja tkun saret b'riżultat ta'*

> *dikjarazzjoni falza jew inkorretta ... il-Kummissarju tal-Artijiet, fid-diskrezzjoni assoluta tiegħu, ikollu d-dritt li ... (ċ) fir-rigward ta' klawsola 24(i) jittermina din il-kirja mingħajr il-ħtieġa ta' ebda proċeduri ġudizzjarji ...".*

L-Awtorità tal-Artijiet infurmat lir-rikorrenti li d-dikjarazzjoni magħmula minnhom fl-applikazzjoni ALPS 7913 ma saritx *in buona fede,* u li rriżulta li r-rikorrenti kienu daħlu fi ftehim ma' terza persuna, identifikat bħala Joseph Fava, li kien jinvolvi ħlas monetarju sabiex din il-kirja tgħaddi fuqhom. L-Awtorità tal-Artijiet spjegat li hija kienet ġiet a konoxxenza ta' dan il-ftehim waqt proċeduri ġudizzjarji oħrajn li hemm bejn il-partijiet. Ir-rikorrenti resqu quddiem it-Tribunal għaliex ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni tiegħu, u spjegaw li l-iskema li huma kienu applikaw taħtha fit-12 ta' Jannar, 2001, biex jingħataw għarfien fit-titolu ta' qbiela fuq art tal-Gvern, kienet tistipula tliet kriterji li kull applikant ried jissodisfa, jiġifieri (i) li jkun ċittadin ta' Malta; (ii) li jkun qed jaħdem ir-raba' in kwistjoni, u li jkun ilu hekk jaħdmu għal tal-anqas sentejn qabel l-applikazzjoni; u (iii) li ma jkun hemm l-ebda persuna oħra li jkollha dritt skont il-liġi fuq l-istess art li fuqha tkun saret l-applikazzjoni.

4. Ir-rikorrenti qalu li mill-atti tal-kawża fl-ismijiet **Anthony Fava *vs.* Joseph Spiteri** (48/01/PC) ħareġ ċar li l-porzjon tar-raba' in kwistjoni kien f'idejhom b'titolu ta' kera, u li kien ilu f'idejhom għal aktar minn sentejn, kif iddikjara iben l-attur Joseph Fava fix-xhieda li kien ta fit-3 ta' Ottubru, 2002. Ir-rikorrenti qalu li effettivament ir-raba' kien ilu f'idejhom għal tal-inqas ħmistax-il sena. Ir-rikorrenti qalu li dak iż-żmien huma kienu jikkwalifikaw sabiex jiġu rikonoxxuti fil-qbiela, u r-rikorrent bħala bidwi *full-time* kien qiegħed jaħdem dan ir-raba' għal skop agrikolu, billi fih kien u għadu jkabbar il-magħlef għall-bhejjem tiegħu. Żiedu jgħidu li dak iż-żmien ir-rikorrent kien ċessjonarju tal-kirja skont il-liġi, billi

kien il-persuna li attwalment kien igawdi l-kirja bil-kunsens ta' Anthony Fava, kif iddikjara l-istess Fava fil-kawża li kien fetaħ kontra r-rikorrenti. Qalu li dak iż-żmien Joseph Fava ma kellu ebda titolu billi missieru kien għadu ħaj. Fil-fatt Joseph Fava kien applika taħt l-istess skema tal-ALPS sabiex jingħata l-art bi qbiela huwa wkoll, u dan minkejja li ma kienx jikkwalifika għal tali rikonoxximent għaliex ir-raba' kien ilu diversi snin f'idejn ir-rikorrenti, u għalhekk kien nieqes wieħed mill-kriterji li kellu jiġi sodisfatt taħt l-iskema. Ir-rikorrenti qalu li meta applikaw, huma kienu ddikjaraw li l-kera lill-Uffiċċju Konġunt kienet titħallas minnhom flimkien ma' oħrajn, u għalhekk ma jistax jingħad li fl-applikazzjoni tagħhom ir-rikorrenti għamlu xi dikjarazzjoni li mhijiex korretta jew li taw informazzjoni qarrieqa jew nieqsa mill-*bona fede.* Żiedu jgħidu li wara l-mewt ta' Anthony Fava, il-kawża numru 48/01 PC kienet ġiet transatta permezz ta' ftehim li sar fit-8 ta' Mejju, 2004, u l-ħlas li sar lil Joseph Fava, sar biss in linea ta' transazzjoni li kellha twassal fi tmiemha l-kawża mibdija minn missieru, u mhux biex il-kirja tgħaddi għal fuq ir-rikorrenti, għaliex ir-rikorrenti kienu ilhom madwar tliet snin li daħħlu l-applikazzjoni tagħhom għal rikonoxximent fil-qbiela mill-Awtorità tal-Artijiet. Ir-rikorrenti qalu li għaldaqstant ma jistax jingħad li l-ftehim kien xi preordinament għall-applikazzjoni tagħhom taħt l-iskema, għaliex il-ftehim sar sabiex tinġieb fi tmiemha l-kawża mibdija minn Anthony Fava. Qalu li l-Awtorità tal-Artijiet ġiet infurmata bil-ftehim ta' transazzjoni li kien intlaħaq bejn ir-rikorrenti u Joseph Fava wara l-mewt ta' missieru, permezz ta' ittra bid-data tat-2 ta' Ġunju, 2006. Ir-rikorrenti qalu li permezz ta' din l-ittra, l-Awtorità tal-Artijiet ġiet infurmata li kien intlaħaq ftehim bejn ir-rikorrenti u Joseph Fava li permezz tiegħu Fava kien qiegħed jirrikonoxxi li r-raba' in kwistjoni kien f'idejn Joseph Spiteri u kien ilu jinħadem minnu għal aktar minn sentejn qabel saret l-

applikazzjoni minn Spiteri taħt l-iskema tal-qbiela, u Fava kien qiegħed jirtira kull ilment li ressaq fil-konfront tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti saħqu li għalhekk mhuwiex minnu li l-Awtorità intimata ġiet a konoxxenza tal-ftehim in kwistjoni waqt proċeduri ġudizzjarji quddiem it-Tribunal, għaliex l-Awtorità tal-Artijiet kienet ilha li ġiet infurmata b'dan il-ftehim. Qalu wkoll li lanqas ma jista' jingħad li l-kirja saret b'riżultat ta' dikjarazzjoni skorretta jew qarrieqa min-naħa tagħhom.

5. L-intimata Awtorità tal-Artijiet laqgħet għal dan bili qalet li r-raġunijiet mogħtija għat-terminazzjoni, ġew elenkati b'mod ċar fl-ittra tagħha, fejn il-konsiderazzjoni ewlenija tagħha kien dokument li juri li kien hemm ftehim li sar mingħajr il-konoxxenza tagħha. Qalet li minħabba f'dan l-aġir, flimkien mal-fatt li kien hemm terzi persuni involuti fir-rigward ta' dan ir-raba', skattaw il-kundizzjonijiet tat-terminazzjoni tal-kirja skont il-kuntratt iffirmat bejn ir-rikorrenti u l-Awtorità intimata. L-intimata qalet li hawnhekk si tratta ta' terminazzjoni ta' kirja fuq bażi kuntrattwali, u allura meta r-rikorrenti intavolaw dawn il-proċeduri ħasbu li permezz tagħhom jistgħu jegħlbu jew jevitaw jew jaqilbu l-proċeduri ordinarji li normalment jittieħdu b'rabta ma' każijiet simili ta' terminazzjoni ta' kirja agrikola quddiem il-Bord li Jirregola l-Kiri tar-Raba' jew il-qrati ordinarji. Qalet li għalhekk it-Tribunal irid jevalwa sew ir-rikors tar-rikorrenti sabiex jiddetermina jekk huwa għandux il-kompetenza jisma' t-talbiet tar-rikorrenti. L-intimata qalet li mill-*case officer report* għandu jirriżulta li l-fatti kif esposti mir-rikorrenti mhumiex minnhom, u f'dan ir-rapport hemm indikat li saret dikjarazzjoni falza kif ukoll kien hemm ħabi li jwassal għal *illicit means* kif indikat fir-rapport, u dan kollu għandu jagħti lok mhux biss għal konsegwenzi ta' natura ċivili, iżda wkoll għal konsegwenzi oħra. L-intimata qalet li kif intqal

minnha f'diversi okkażjonijiet oħra, hija għandha l-obbligu li tamministra l-art pubblika bl-aħjar mod sabiex isir l-aħjar użu minnha, u tindukraha bħala *bonus paterfamilias.* L-intimata qalet li d-diskrezzjoni tat-Tribunal hija waħda ristretta fis-sens li dan jista' biss jannulla u/jew iħassar xi deċiżjoni mogħtija minnha, iżda mhux jissostitwixxi tali deċiżjoni, aktar u aktar meta l-każ odjern jittratta terminazzjoni ta' qbiela abbażi ta' klawsoli kuntrattwali.

Is-Sentenza Appellata

6. It-Tribunal iddeċieda l-vertenza li kellu quddiemu billi laqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata, filwaqt li ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"**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 ċioe l-eredi ta' Anthony Fava lkoll jagħtu l-kunsens tagħhom. Spjega li l-kunsens baqa' ma ngħatax u għalhekk il-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 mikrija. Qal li l-kawża kienet marret deżerta fil-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 m'applika, Joseph Spiteri kien mar jieħu parir mingħandu u dan kien qallu li ġaladarba dan ir-raba' kien ġie 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 l-kopja tal-ftehim ta' tranżazzjoni ma kienx intbagħat mal-ittra mibgħuta lill-Awtorità tal-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 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 imqabbla għand il-familja tagħhom għal għexieren 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-partijiet. 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 hemm terzi persuni li kienu qed jippretendu drittijiet fuq dan 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 ftehim 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 għal 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 hemm dikarazzjoni 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' LM1,900. 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 din il-kirja skont l-iskema iżda imbagħad tul il-proċeduri li kien hemm quddiem dan it-Tribunal irriżulta l-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 ri-eżami, hija kkonfermat li l-applikazzjoni ta' Spiteri saret xi xhur qabel ma nfetħet 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 imbagħad 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 rieżami 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 Michaelangelo Spiteri kien bl-istess mestier tiegħu. Spjega li r-raba' in kwistjoni kien raba' tal-Knisja li għadda għand l-Uffiċċju Konġunt bis-saħħa tal-liġi fl-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 fl-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 titolu billi r-raba' kien ġie sullokat lilu. Qal li huwa kien ħa parir legali fejn ġie kkonfermat lilu li huwa kellu titolu taħt il-liġi tat-tiġdid tal-kiri ta' raba'. Spjega li meta applika taħt din l-iskema, l-iskop tiegħu kien wieħed ġenwin u mhux b'intenzjonijiet ħżiena.

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

Insista li l-kawża ġiet tranżatta fl-2004 u ċioe 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 rappreżentanza tal-Awtorità tal-Artijiet, spjega li fl-2001 l-Awtorità tal-Artijiet kienet nediet skema li bħala rekwiżiti kienet teżiġi li l-applikant ikun 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 anness magħha l-ebda skrittura u għalhekk ma ngħatatx importanza filwaqt li baqa' jiġi pproċessat il-file li kien jikkontjeni 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 wasslet proprju għall-kawża odjerna.

Minn eżami tad-dokumenti kollha ppreżentati u allegati mal-proċess odjern kif ukoll minn eżami ta' Dok. GS4, 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 *appożita. 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. 77982 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' in kwistjoni. 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 ittransiġew 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 dikajrat li Joseph Fava kien qed jirtira l-oġġezzjoni tiegħu għall-applikazzjoni ALS No 7913 (Dok. Ċ a fol. 9 et seq).*

ix. *Fl-24 ta' Frar, 2010, il-kawża bin-numru 48/2001 fl-ismijiet Anthony Fava vs Joseph Spiteri 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 J 02467 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 kien wasal l-ipproċessar tal-applikazzjoni tiegħu numru ALS 7782.*

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

xiii. *Fis-16 ta' Mejju, 2022, saret kawża quddiem dan it-Tribunal bin-numru 3/2022SG fl-ismijiet Joseph Spiteri et vs l-Awtorità tal-Artijiet li ġiet deċiża b'mod konkluživ fl-24 ta' Mejju, 2023 fejn id-deċiżjoni ta' terminazzjoni tal-Awtorità 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-kawża.*

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-konjugi Fava in konnessjoni mal-applikazzjoni tagħhom bin-numru ALS 7782 (fol. 269).*

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

Minn eżami 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 numru 7913 ma saritx b'sens ta'* bona fede*;*
b. *Il-konjugi 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 f'Diċembru 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 qbiela ta' LM15 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 Anthony 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 għal tali applikazzjoni kienu li (i) l-applikant ikun ċittadin 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 daltronde 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 kellhom drittijiet legali fir-rigward ta' din ir-raba' stante li din ir-raba' kienet ġiet ċeduta u/jew sullokata minn Antonio Fava lil 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 sodisfazzjon ta' dan it-Tribunal li* ***dakinhar li saret l-applikazzjoni bin-numru ALS Nmru 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 ġudizzjarji

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 jikkontestaw tali raġuni, il-konjugi 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-konjugi 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 infurmata li kien sar ftehim u għalhekk semmai kellha tkun l-Awtorità tal-Artijiet li titlob li tingħata kopja ta' dan il-ftehim. Il-konjugi 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 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."

Dan it-Tribunal iqis li l-ebda waħda mill-argumenti mressqa mill-konjugi 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, esebita bħala Dok. Ċ 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 għall-mewt ta' Anthony Fava, intlaħaq ftehim ma' ibnu Joseph Fava u dan jaċċetta li r-raba' kien u għadu jinħadem minn Joseph Spiteri u għan-nom ta' Joseph Fava qed nirtira kull ilment li kien hemm u li jista' jkun ta' xkiel għall-applikazzjoni ta' Joseph Spiteri. L-istess Joseph Fava jirrikonoxxi u jaċċetta li r-raba' kien f'idejn u nħadem minn Joseph Spiteri għal perijodu ta' aktar minn sentejn qabel ma saret l-applikazzjoni taħt l-iskema fuq imsemmija u għadu jaħdem dan l-istess raba' sallum."

Huwa ċar li l-iskop ta' din l-ittra kien li tiġi irtirata 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 tal-Artijiet sabiex f'każ ta' ħtieġa, l-Awtorità tista' titlob dawk id-dokumenti li tixtieq bħala prova tat-tagħrif kontenut f'din l-ittra, madanakollu, bil-fatt li ma ntalbitx kopja ta' dan il-ftehim mill-Awtorità bl-ebda mod ma jista' jibbenefika lill-konjugi Spiteri. Dak iż-żmien, b'dikjarazzjoni da parti ta' avukat għan-nom ta' Joseph Fava li kien qed jirtira 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 in kwistjoni 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' Ottubru, 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-konjugi 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 l-Awtorità kienet irriżultalha li kien hemm terzi persuni li kellhom drittijiet legali fuq l-art qabel mal-istess art ġiet mikrija lill-konjugi Spiteri. Il-Qorti tal-Appell fl-ebda ħin ma daħlet f'eżami dwar jekk dak il-ftehim kienx jikkontjeni kondizzjonijiet illeċiti li ma setgħux isiru fir-rigward ta' art tal-Gvern. Infatti, fl-istess sentenza tagħha, il-Qorti tal-Appell spjegat, "il-Qorti tqis li mill-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 tiġi transatta."

Dan it-Tribunal lanqas ma jaqbel li dan il-ftehim tat-8 ta' Mejju, 2004 sar biss bil-għan li tiġi tranżatta l-kawża. Dan il-ftehim esebit bħala Dok MS1 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 LM1,900 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

LM30 lil Joseph Fava rappreżentanti likwidazzjoni ta' interessi fuq dik is-somma ta' LM1,900. Imbagħad ġie espressament miftiehem li:

"In vista ta' dan l-arranġament, [*b'referenza għad-depożitu ta' LM1,900 u ħlas immedjat ta' LM30*], Joseph Fava qiegħed jagħti l-kunsens tiegħu sabiex Joseph Spiteri jiġi rikonoxxut bħala inkwilin ta' porzjon art magħrufa bħala 'Tal-Għenbu' sive 'Ta' Żawri' fil-limiti tal-Munxar, Għawdex 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 qiegħed jingħad f'din l-iskrittura."

Jidher għalhekk li għalkemm fil-parti ta' fuq tal-ftehim ġie mniżżel li l-partijiet qed jittransiġu l-meritu tal-kawża pendenti 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 tal-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 dispożizzjoni 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 iqis li permezz ta' dan il-ftehim, Joseph Fava kien ser jagħmel gwadann minn fuq art agrikola tal-Gvern fl-ammont ta' LM1,900 flimkien ma' interessi li setgħu jiddekorru u kif ukoll flimkien ma' LM30 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 dan 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' LM1,900 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 LM30 minn Spiteri lil Fava u għalhekk, xi flus ġew skambjati bil-għan li Joseph Spiteri ma jkollux xkiel biex jiġi rikonxoxut bħala inkwilin mill-Awtorità tal-Artijiet. Tant hu hekk, li nonostante li l-flus ammontanti għal LM1,900 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 dan sabiex it-talba ta' Joseph Spiteri taħt l-iskema biex tingħata qbiela fuq art agrikola tal-Gvern tiġi finalizzata 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' in kwistjoni minħabba li Spiteri daħal fi ftehim li kien jinvolvi ħlas monetarju lil Joseph Fava sabiex din il-kirja tgħaddi għal fuqu."

L-Appell

7. L-appellanti ippreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fis-16 ta' Diċembru, 2024, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex:

"...jogħġobha tilqa' dan l-appell u tirrevoka d-deċiżjoni appellata tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva tat-28 ta' Novembru, 2024 billi tirrevokaha fejn laqgħet it-tieni raġuni tal-Awtorità tal-Artijiet bħala raġuni valida u ġustifikata għat-terminazzjoni tal-qbiela tal-art de quo*, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Awtorità appellata."*

8. L-appellanti jgħidu li huma ħassewhom aggravati bis-sentenza tat-Tribunal, għaliex filwaqt li mhuwiex ikkontestat li dan għamel espożizzjoni korretta tal-kronoloġija tal-fatti li wasslu għall-proċeduri odjerni, fl-istess waqt ma kienx korrett meta ddeċieda li l-appellata aġixxiet b'mod korrett meta tterminat il-kirja agrikola tar-raba' in kwistjoni, għaliex il-ftehim li daħlu fih il-partijiet kien jinvolvi ħlas jew promessa ta' ħlas monetarju sabiex il-kirja tgħaddi favur l-appellanti.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

9. L-appellanti qalu li l-ftehim bejnhom u Joseph Fava ma kienx jinvolvi t-trasferiment ta' flus sabiex il-kirja tar-raba' ddur fuq Joseph Spiteri. Qalu li huma diġà kellhom titolu ta' kirja kif jirriżulta mill-atti tal-kawża 40/01/PC, u minkejja li din il-kirja ma kinitx rikonoxxuta mill-Awtorità, fiż-żmien meta sar il-ftehim ta' tranżazzjoni fit-8 ta' Mejju, 2004, Joseph Fava ma kellu l-ebda titolu ta' kirja fuqu. Qalu li l-unika ħaġa li kellu Fava kienet l-applikazzjoni taħt l-iskema tal-ALS biex jiġi rikonoxxut fil-qbiela tar-raba' in kwistjoni, u fil-mori tal-kawża li kien fetaħ Antonio Fava sabiex jieħu lura r-raba' mingħand l-appellanti, il-kawża kienet diġà ġiet transatta bl-iskrittura tat-8 ta' Mejju, 2004, fejn Joseph Fava ta l-kunsens tiegħu sabiex l-appellant ikun jista' jkompli bl-applikazzjoni tiegħu taħt l-iskema ALS. Dan kellu jsir billi Joseph Fava jirtira l-applikazzjoni tiegħu taħt l-istess skema. L-appellanti saħqu li l-ftehim li kien sar bejnhom u Joseph Fava kien wieħed legalment validu, u ma kien fih l-ebda dispożizzjoni kuntrarja għal-liġi jew li saret bil-ħsieb li tinganna lill-Awtorità tal-Artijiet. Qalu wkoll li huma kienu jissodisfaw ir-rekwiżiti kollha taħt l-iskema tal-ALS, ewlenija fosthom il-kundizzjoni li kienu fil-pussess u ilhom jaħdmu r-raba' għal tal-anqas tliet snin qabel intavolaw l-applikazzjoni, u eventwalment l-applikazzjoni ta' Joseph Fava kienet xorta waħda destinata li tfalli billi Fava qatt ma kellu l-pussess ta' dan ir-raba', u għalhekk kull dikjarazzjoni li seta' għamel li huwa kellu l-pussess ta' dan ir-raba', kienet skorretta, jekk mhux ukoll falza. L-appellanti qalu li l-iskop tal-iskema tal-ALS kien sabiex kull min ma kellux titolu rikonoxxut mill-Awtorità u kien fl-okkupazzjoni ta' art tal-Gvern għal skop agrikolu, jiġi rikonoxxut mill-Gvern.

10. L-appellanti qalu li m'hemm l-ebda projbizzjoni fil-liġi, u ma hemm xejn ta' dannu jew qarrieqi li kerrej jiftiehem dwar ħlas ta' rigal mingħand terz interessat biex jirrinunzja għal kirja favur ħaddieħor. Qalu li l-ftehim lanqas ma kien bejn kerrej rikonoxxut mill-Awtorità tal-Artijiet u l-appellanti, biex tal-ewwel jirċievi rigal mingħand tat-tieni sabiex iċedilu l-qbiela, iżda l-ftehim kien intiż biex tiġi transatta kawża pendenti bejn il-partijiet, f'liema transazzjoni Joseph Fava kien irrikonoxxa l-fatt li r-raba' kien fil-pussess tal-appellanti, u li huwa kellu jirtira l-applikazzjoni tiegħu taħt l-iskema tal-ALS, u b'hekk qabel li huwa kellu jirtira kull oġġezzjoni li kien għamel fir-rigward tal-applikazzjoni ta' Joseph Spiteri. L-appellanti saħqu li t-Tribunal ma kellux jinterpreta dan il-ftehim bħala ħlas ta' rigal jew flus oħra, jew ħlas għal ħwejjeġ illeċiti li saru għad-dannu tal-Gvern jew b'mod skorrett. L-appellanti qalu li fil-liġi teżisti projbizzjoni waħda biss fir-rigward tal-ħlas ta' rigali jew ta' flus taħt l-artikolu 8(1) tal-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar, u mhux fuq il-kera tar-raba'. Qalu wkoll li dan l-artikolu tal-liġi ma jikkontemplax is-sanzjoni estrema tat-terminazzjoni tal-kirja, iżda jagħti dritt lil min ikun għamel il-ħlas li jitlob lura dawk il-flus jew l-ekwivalenti tal-valur tagħhom mingħand min ikun talab ir-rigal. L-appellanti spjegaw ulterjorment li f'dan il-każ Joseph Fava ma rrinunzja għall-ebda dritt ta' qbiela, billi hu ma kellux dan id-dritt rikonoxxut mill-Awtorità, u wara l-mewt ta' missieru, Joseph Fava ma kien wiret l-ebda titolu billi t-titolu kien tal-appellant bħala ċessjonarju jew sullokatur tal-kirja. L-appellanti qalu li l-kirja baqgħet qatt ma ġiet itterminata minħabba li l-kawża bejn il-partijiet mietet mewta naturali wara li l-werrieta tilfu kull interess fil-kawża. Żiedu jgħidu li fuq il-ftehim, Joseph Fava ma kienx ippreżenta ruħhu bħala sid tal-għalqa, u li dan m'għamel ebda qliegħ kontra l-liġi, għaliex il-ftehim ma sarx bl-intiża li jsir xi qliegħ illeċitu jew

qliegħ b'ingann tal-Awtorità tal-Artijiet. L-appellanti qalu li l-ftehim kien jirrigwarda l-irtirar ta' applikazzjoni li kellu Fava taħt l-iskema tal-ALS, mhux rinunzja għal xi titolu tal-qbiela li huwa kellu.

11. In konklużjoni, l-appellanti qalu li t-Tribunal ma kienx legalment u raġonevolment korrett meta kkonkluda li bil-ftehim ta' tranżazzjoni ta' kawża milħuq bejn Joseph Fava u l-appellanti, kien hemm raġuni valida u ġustifikata sabiex l-Awtorità tal-Artijiet tasal biex tittermina l-kirja. Spjegaw li b'dak il-ftehim, Fava ma kien irrinunzja jew ċeda għal ebda qbiela favur l-appellanti, iżda sempliċiment ma kienx sab oġġezzjoni li l-appellant Joseph Spiteri jissokta bl-applikazzjoni tiegħu taħt l-iskema tal-ALS, billi rtira l-applikazzjoni tiegħu, u talab rigal li baqa' ma rċeviehx. Qalu li din it-transazzjoni kienet suġġetta għall-kundizzjoni sospensiva li Joseph Fava jottjeni l-kunsens ta' ħutu l-oħra bħala l-werrieta ta' Antonio Fava, liema kunsens baqa' ma wasalx, u teknikament dak li ftiehmu Fava u Spiteri ma kienx jeżisti qabel ma tavvera ruħha dik il-ġrajja, bil-konsegwenza li l-kawża mietet mewta naturali billi ħadd mill-werrieta ta' Antonio Fava ma wera interess fil-kawża, u b'hekk din ġiet deżerta. L-appellanti qalu li meta huma bagħtu l-ittra tal-Awtorità tal-Artijiet, fejn ġiet infurmata bil-ftehim li permezz tiegħu kienet ġiet transatta l-kawża, l-Awtorità ma kienx intbagħtilha kopja ta' tali ftehim billi kien għad jeħtieġ ir-ratifika tal-aħwa Fava biex it-transazzjoni tkun waħda li teżisti, liema ftehim l-Awtorità ma talbitux billi din dehrilha li ma kien tal-ebda rilevanza għall-applikazzjoni tal-appellanti. L-appellanti qalu li iżda dan il-ftehim sar rilevanti għall-Awtorità seba' snin wara li tat titolu ta' qbiela lill-appellanti sabiex tiġġustifika r-raġuni tagħha għat-terminazzjoni tal-qbiela.

12. L-Awtorità appellata wieġbet li bl-aggravju tagħhom, l-appellanti qegħdin jittentaw jiddevjaw mill-evalwazzjoni impekkabbli li saret mit-Tribunal permezz tas-sentenza tiegħu. Qalet li ċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ taw lok għal snin twal ta' litiġju u proċeduri legali bejn il-partijiet. L-Awtorità appellata qalet li mhuwiex minnu li l-appellanti kellhom xi titolu fuq ir-raba' in kwistjoni qabel saret l-applikazzjoni taħt l-iskema tal-ALS, u t-titolu ta' qbiela rikonoxxut mill-Awtorità kien vestit f'Antonio Fava. Qalet li l-appellanti ma kellhom l-ebda titolu viġenti u kull pretensjoni ta' titolu da parti tagħhom ġiet newtralizzata meta huma daħħlu l-applikazzjoni tagħhom taħt l-iskema tal-ALS, li kienet maħsuba biex tagħti titolu lil min kien qiegħed jaħdem ir-raba' mingħajr ma kien rikonoxxut bħala gabillott mill-awtoritajiet governattivi. L-appellata qalet li jkun ferm skorrett li jingħad li l-appellanti kellhom xi titolu, jew li l-iskrittura tal-2004 kellha xi effett fuq din il-kwistjoni. L-appellata spjegat li mhuwiex minnu li l-iskrittura in kwistjoni kienet maħsuba biex tiġi tranżatta l-pendenza legali bejn il-partijiet, u f'dan il-każ kien hemm żewġ proċessi parallelli mexjin flimkien, għal rikonoxximent fil-qbiela minn tnejn min-nies differenti. Qalet li din il-kontenzjoni bejn il-partijiet fil-fatt, għadha tissussisti, tant hu hekk li kull wieħed mill-partijiet qiegħed jippretendi li t-titolu għandu jingħata lilu. L-appellata saħqet li meta fir-rikors tal-appell tingħata l-impressjoni li dan kien xi eżerċizzju paċifiku li sar mill-partijiet, dan mhuwiex minnu. Qalet ukoll li kieku tali ftehim, b'riferiment għal dak maqbul fit-8 ta' Mejju, 2004, kien daqstant ġenwin, kopja tiegħu kienet tingħata lilha mingħajr problemi. L-appellata qalet li mill-kontenut tal-ittra tat-2 ta' Ġunju, 2006, wieħed jista' jasal sabiex jikkonkludi li kien hemm ftehim, iżda ħadd ma jista' jimmaġina li għaddew xi flus sabiex Fava jirtira kull ilment li hemm u li jista' jkun ta' xkiel għall-applikazzjoni ta' Joseph Spiteri, u li

Fava kien qiegħed jirrikonoxxi u jaċċetta li r-raba' kien f'idejn u inħadem minn Spiteri għal perijodu ta' aktar minn sentejn qabel saret l-applikazzjoni taħt l-iskema tal-ALS. L-appellata qalet li huwa ċar li sabiex Fava għamel dik id-dikjarazzjoni, kien hemm ħlas involut u li Fava ġie mħallas minn Spiteri sabiex jagħmel dawn id-dikjarazzjonijiet. Qalet li kienx hemm kundizzjoni sospensiva jew le hi kwistjoni totalment irrilevanti, għaliex il-fatt jibqa' li kien hemm ammont ta' flus involut u dan dejjem kien marbut ma' kwistjonijiet li jinvolvu proprjetà tal-Gvern, iżda b'mod illeċitu għaliex kienet qiegħda ssir spekulazzjoni b'art tal-Gvern li hija art pubblika u mhux privata.

13. L-appellata saħqet li fil-każ odjern, il-ħlas kien marbut ma' kunsens. Qalet li l-ftehim kien jinvolvi talbiet bil-ġurament minn Spiteri u minn Fava sabiex xi ħadd minnhom jikseb rikonoxximent mill-Awtorità tal-Artijiet, u li dan il-ftehim kien jinvolvi ħlas ta' flus minn parti lill-oħra kemm-il darba l-parti li qiegħda tħallas tiġi rikonoxxuta hi fit-titolu tar-raba'. Qalet li l-analoġiji li qegħdin isiru fir-rikors tal-appell huma irrilevanti, għaliex il-kuntest u l-istrumenti legali relattivi huma totalment differenti, ladarba hawnhekk si tratta ta' art tal-Gvern li hija regolata b'liġijiet speċjali. L-appellata qalet li hekk kif hija ġiet a konjizzjoni tal-iskrittura li saret bejn il-partijiet, hija aġixxiet kif kellha dmir u dover li tagħmel, u fil-fatt kien għalhekk li ddeċidiet li tipproċedi għat-terminazzjoni tal-kirja.

14. Jirriżulta mill-atti li l-appellant Joseph Spiteri daħħal applikazzjoni taħt l-iskema tal-ALS, li kienet tnediet mill-Gvern fl-2001, sabiex jirregolarizza l-pussess ta' raba' agrikolu li huwa kien ilu jokkupa u jaħdem għal diversi snin, saħansitra minn żmien meta r-raba' in kwistjoni kien amministrat mill-entitajiet

ekkleżjastiċi, qabel dan ġie mgħoddi lill-Uffiċċju Konġunt. Spiteri kien talab tali rikonoxximent għaliex fiż-żmien meta r-raba' għadda għand l-Uffiċċju Konġunt taħt l-amministrazzjoni tiegħu, il-qbiela kienet għadha tgħajjat lil Antonio Fava. Jirriżulta li fl-istess żmien meta Spiteri daħħal applikazzjoni mad-Dipartiment tal-Artijiet sabiex jiġi rikoxxut fil-qbiela, wieħed mit-tfal ta' Antonio Fava, ukoll daħħal applikazzjoni simili, u dan minkejja li huwa paċifiku wkoll li Fava ma kellux il-pussess tar-raba' f'idejh. Ftit xhur wara, Antonio Fava fetaħ kawża kontra Spiteri sabiex dan tal-aħħar jiżgombra mir-raba' in kwistjoni. Fi Frar tal-2004, Joseph Fava, iben Antonio, li sa dakinhar kien għadu l-gabillott rikonoxxut fuq ir-raba', ressaq oġġezzjoni quddiem id-Dipartiment tal-Artijiet għall-applikazzjoni ta' Spiteri. Fit-8 ta' Mejju, 2004, Spiteri u Fava ffirmaw ftehim fejn qablu li l-pendenzi legali ta' bejniethom kellhom jiġu tranżatti jekk jaqblu ma' dan l-ulied l-oħra ta' Antonio, u allura ħut Joseph Fava, u Joseph Fava kellu jirtira kull oġġezzjoni għall-applikazzjoni tal-ALS li għamel Spiteri quddiem id-Dipartiment tal-Artijiet. Fl-20 ta' Ottubru, 2016, id-Dipartiment tal-Artijiet irrikonoxxa lil Joseph Spiteri fil-kirja agrikola tar-raba' mertu ta' dawn il-proċeduri, u ġie ffirmat ftehim li jirregola tali kirja. Sussegwentement għal dak ir-rikonoxximent, l-Awtorità tal-Artijiet għamlet żewġ tentattivi sabiex tittermina l-imsemmija kirja, bl-aħħar waħda tkun dik li tifforma l-mertu ta' dawn il-proċeduri, wara li l-istess Awtorità qalet li kien hemm flus li għaddew illeċitament sabiex seta' jiġi ffirmat il-ftehim tat-8 ta' Mejju, 2004 bejn Spiteri u Fava.

15. L-appellata Awtorità tal-Artijiet qiegħda tilqa' għall-aggravju tal-appellanti billi ssostni li Fava tħallas minn Spiteri sabiex dan għamel id-dikjarazzjonijiet li jagħmel, u għalhekk kien hemm ħlas marbut mal-kunsens li ta

Fava sabiex l-applikazzjoni ta' Spiteri setgħet tiġi pproċessata minnha. Il-Qorti tirrileva li r-rikonoxximent ta' Spiteri fil-qbiela kien jiddependi biss fuq jekk Spiteri kienx jissodisfa l-kriterji stabbiliti taħt l-iskema tal-ALS, jiġifieri li l-applikant ikun ċittadin Malti, li jinsab fil-pussess tar-raba' mingħajr m'għandu titolu fuqu, u li fil-mument meta ressaq l-applikazzjoni tiegħu, kien ilu jaħdem ir-raba' għal tal-inqas tliet snin. Bid-dikjarazzjoni tiegħu tat-8 ta' Mejju, 2004, Joseph Fava kien qiegħed jikkonferma punti fattwali li rriżultaw anki waqt dawn il-proċeduri, senjatament li r-raba' kien ilu fil-pussess ta' Spiteri għal diversi snin, u li dan kien ilu jagħmel użu minn dan ir-raba'. It-tielet rekwiżit għal rikonoxximent fit-titolu taħt l-iskema, kien li ma jkun hemm l-ebda persuna oħra li tkun qed tivvanta l-istess dritt fuq ir-raba'. Fil-każ odjern, id-Dipartiment tal-Artijiet, kellu quddiemu żewġ applikazzjonijiet, bi pretensjonijiet ta' tnejn min-nies differenti, Fava u Spiteri, li t-tnejn ippretendew rikonoxximent fit-titolu ta' qbiela fuq ir-raba' in kwistjoni. Bid-dikjarazzjoni tiegħu, Fava irtira l-oġġezzjoni tiegħu għall-applikazzjoni ta' Spiteri, u b'hekk witta t-triq sabiex l-Awtorità tal-Artijiet jew il-predeċessur tagħha, tkun tista' tipproċessa l-applikazzjoni ta' Spiteri mingħajr il-ħtieġa li tinvestiga jekk kienx hemm terzi li għandhom l-istess pretensjoni. Fava imkien ma jgħid li huwa kien imġiegħel jagħmel din id-dikjarazzjoni, u lanqas ma jirriżulta li Fava tħallas biex proprju jagħmel id-dikjarazzjoni li għamel, jew li l-kunsens tiegħu kien marbut mal-konsiderazzjoni ta' flus li ssemmiet. Wara kollox jirriżulta li l-flus baqgħu iddepożitati f'kont bankarju, u dawn il-flus ma ġewx irtirati minn Fava.

16. Din il-Qorti tqis li ġaladarba Joseph Fava mhuwiex jallega li huwa kien imġiegħel jagħmel dikjarazzjoni falza, jew li huwa għamel dikjarazzjoni qarrieqa għaliex li kien imwiegħed korrispettiv fi flus, f'liema eventwalità Fava kellu

rimedju legali li però ma jinvolvix lill-Awtorità tal-Artijiet, din tal-aħħar ma tistax tinqeda bi klawsola fil-ftehim iffirmat mal-appellanti fit-30 ta' Ottubru, 2016, sabiex teżerċita d-diskrezzjoni li għandha li tittermina l-kirja abbażi ta' *'dikjarazzjoni falza jew inkorretta'*, kif ingħad fl-ittra ta' terminazzjoni mibgħuta lill-appellant. Kuntrarjament għal dak li ddeċieda t-Tribunal, din il-Qorti ma tara l-ebda konnessjoni bejn il-ftehim raġġunt bejn Spiteri u Fava fit-8 ta' Mejju, 2004, li permezz tiegħu Spiteri kien qiegħed jittenta jwaqqaf il-proċeduri legali miftuħa kontra tiegħu għall-iżgumbrament tiegħu mir-raba', u l-konklużjoni li wasal għaliha t-Tribunal li għaddew xi flus bejn Spiteri u Fava sabiex dan tal-aħħar iċedi xi jedd fuq ir-raba' in kwistjoni. Fl-ewwel lok għandu jiġi ppreċiżat li Joseph Fava ma kellu l-ebda titolu ta' kirja fuq ir-raba', tant hu hekk li huwa stess ressaq applikazzjoni taħt l-iskema tal-ALS proprju ġurnata qabel daħħlu l-applikazzjoni tagħhom l-appellanti. Mill-provi jirriżulta li r-raba' kien ilu fil-pussess ta' Spiteri għal bosta snin, u għalhekk wieħed mir-rekwiżiti li Fava kien meħtieġ li jissodisfa sabiex l-applikazzjoni tiegħu tirnexxi, kienet nieqsa għaliex ir-raba' ma kienx fil-pussess tiegħu. Jirriżulta wkoll li l-imsemmi korrispettiv monetarju ma għaddiex għand Fava, minkejja dak miftiehem bejn il-partijiet, għal raġunijiet li huma indipendenti mill-volontà tal-partijiet, u għalhekk Fava ma rċieva l-ebda flus minn dan il-ftehim, għajr għal LM30 bħala imgħax likwidat.

17. Il-Qorti tirrileva wkoll li l-fatt li Joseph Fava ta l-kunsens tiegħu *"sabiex Joseph Spiteri jiġi rikonoxxut bħala inkwilin ta' porzjon art magħruf bħala 'Tal-Għenbu' sive 'Ta' Żawri' fil-limiti tal-Munxar, Għawdex tal-kejl ta' circa disa' mija u sitta u tmenin metru kwadru (986m.k.) jew kejl verjuri"*, ma kinitx dikjarazzjoni li b'xi mod kellha taffettwa d-deċiżjoni amministrattiva li kellha tieħu l-Awtorità tal-Artijiet. L-Awtorità tal-Artijiet jew il-predeċessur tagħha,

kienu mistennija li jagħmlu eżerċizzju ta' verifika indipendenti dwar jekk l-applikant Joseph Spiteri kienx jissodisfa r-rekwiżiti stabbiliti taħt l-iskema jew le. Għal xi raġuni, meta sar dak l-eżerċizzju fis-sena 2016, u aktarx anki fis-snin ta' qabel, lill-Awtorità tal-Artijiet irriżultalha li Spiteri kien jissodisfa dawn ir-rekwiżiti, u għalhekk ġie ffirmat il-ftehim li permezz tiegħu huwa ġie rikonoxxut fil-qbiela tar-raba' mertu ta' dawn il-proċeduri. It-Tribunal jidher li silet il-konklużjoni tiegħu mill-fatt li klawsola oħra fil-ftehim bejn il-partijiet, kienet tgħid li jekk Spiteri ma jiġix rikonoxxut bħala inkwilin, dan kellu jivvaka r-raba' u jħallih għad-dispożizzjoni libera ta' Joseph Fava. Il-Qorti tirrileva li l-Awtorità tal-Artijiet tħaddem parametri speċifiċi u topera taħt liġi speċjali sabiex tirrikonoxxi individwu bħala inkwilin ta' raba' tal-Gvern. Ċertament li l-klawsola li jirreferi għaliha t-Tribunal, u li jirriżulta li wasslet għall-konvinċiment tat-Tribunal li l-ftehim bejn Fava u Spiteri ma kienx verament għaċ-ċessjoni tal-proċeduri legali ta' żgumbrament miftuħa kontra Spiteri, mhijiex u ma kinitx sufficjenti sabiex Fava jingħata jew jippretendi xi forma ta' titolu fuq ir-raba' in kwistjoni. Din il-Qorti, tqis li l-konklużjoni tat-Tribunal li "*ftehim privat magħmul versu l-ħlas ta' korrispettiv għar-rinunzja ta' drittijiet ta' inkwilinat fuq art agrikola tal-Gvern huwa wieħed illeċitu*", hija żbaljata, għaliex fil-mument li Spiteri u Fava ffirmaw l-iskrittura in kwistjoni, Fava ma kellu l-ebda dritt ta' inkwilinat x'iċedi jew x'jirrinunzja għalih, u l-unika ħaġa li Fava seta' jagħmel f'dak il-punt, kienet biss li jirtira l-oġġezzjoni li kien ressaq għall-applikazzjoni ta' Spiteri.

18. Din il-Qorti hija tal-fehma li ftehim milħuq bejn individwu privat u l-Awtorità tal-Artijiet, li hija awtorità pubblika fdata bl-amministrazzjoni tal-art pubblika, m'għandux jiġi mħassar jew tterminat b'mod leġġer. Jirriżulta li dan huwa t-tieni tentattiv li qiegħda tagħmel l-Awtorità appellata sabiex tittermina

l-kirja li kellu Joseph Spiteri, din id-darba billi qiegħda tinqeda bi ftehim li wara kollox kien *res inter alios acta* għaliha, għaliex la kien hemm korrispettiv li attwalment għadda, u lanqas ma jirriżulta li l-intenzjoni wara l-ftehim kienet li Fava jċedi għal xi jedd li huwa kellu, għaliex fil-mument li ġie milħuq il-ftehim tat-8 ta' Mejju, 2004, la Fava u lanqas Spiteri ma kienu rikonoxxuti fl-qbiela ta' dan ir-raba'. Fuq kollox ma jirriżulta li tħallsu l-ebda flus lil Fava sabiex dan iċedi jew jirrinunzja għal xi jedd li huwa seta' kellu, iżda l-konsegwenza naturali għaċ-ċessjoni tal-proċeduri għall-iżgumbrament mibdija mill-familja ta' Fava kontra Spiteri, kienet ser tkun li l-applikazzjoni tiegħu taħt l-iskema tal-ALS setgħet tiġi pproċessata, għaliex la darba ma ġiex żgumbrat mill-art, huwa baqa' fil-pussess tal-imsemmi raba'. L-ipproċessar tal-applikazzjoni taħt l-iskema tal-ALS mill-awtorità appellata, ma kien jipprovdi l-ebda garanzija lil Spiteri li huwa kien ser jingħata t-titolu li applika għalih, iżda jirriżulta li wara li saru l-verifiki meħtieġa mill-Awtorità tal-Artijiet, din qieset li Spiteri kien jissodisfa r-rekwiżiti stabbiliti għal rikonoxximent fit-titolu. Huwa għalhekk li din il-Qorti sejra tilqa' l-aggravju tal-appellanti u tirrevoka d-deċiżjoni tat-Tribunal tat-28 ta' Novembru, 2024.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-appell odjern billi tilqgħu, u konsegwentement tirrevoka d-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva tat-28 ta' Novembru, 2024, kif ukoll id-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet tat-22 ta' Mejju, 2024 għat-terminazzjoni ta' din il-kirja agrikola.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom ikunu a karigu tal-appellata.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur