**MALTA**
**TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA**
**MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA**

**24 ta' Settembru 2018**

**Rikors Numru 24/2018**

**Evangelista Cuschieri u Robert Cuschieri**

**Vs**

**L-Awtorita` ta' l-Artijiet**

## It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Evangelista Cuschieri u Robert Cuschieri** ipprezentat fl-20 ta' Marzu 2018 li permezz tieghu ppremettew is-segwenti:-

*"Illi l-esponenti applikaw mall-Awtorita' ntimata sabiex il-kirja tal-iStore 8, Bajja ta' Spinola, San Giljan, tigi trasferita minn isem l-esponenti Evangelista Cuschieri ghal fuq isem Robert Cuschieri.*

*Illi b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi mehuda fl-20 t'Ottubru, 2017, it-talba tal-esponenti ma gietx milqugha u dan "peress li skond il-kuntratt, 'il-kerrej ma jistax icedi din il-kirja jew jissulloka l-fond, sew kollu kemm hu jew bicca minnu jew jidhol fi shubija dwar dan il-fond" [**Dok. A**]. L-esponenti Evangelista Cuschieri giet notifikata b'din id-decizjoni fil-5 ta' Marzu, 2018.*

*Illi l-esponenti jhossuhom aggravati b'din id-decizjoni u ghalhekk qed jipprezentaw dan ir-rikors bhala oggezzjoni ghall-istess u dan ai termini tal-Artikolu 57 tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta u ghab-bazi tas-segwenti ragunijiet:*

*i. illi l-fond in kwistjoni huwa fishing room, ossija kamra fejn jinzammu l-attrezzaturi tas-sajd ta' full-time fishermen. Fil-fatt originarjament dan il-fond gie mikri lil Joseph sive Giuseppe Cuschieri, ossija r-ragel tal-esponenti Evangelista Cuschieri u missier l-esponenti Robert Cuschieri. Il-fond inkera lil Joseph sive Giuseppe Cuschieri waqt iz-zwieg tieghu mall-esponenti Evangelista Cuschieri.*

*ii. illi l-imsemmi Joseph sive Giuseppe Cuschieri miet fil-25 ta' Marzu, 1998 intestat u ghalhekk l-eredi universali tieghu huwa ibnu l-esponenti Robert Cuschieri. Ghalhekk legalment, mall-mewt ta' Joseph sive Giuseppe Cuschieri, l-esponenti Robert Cuschieri wiret nofs il-kirja tal-fond in kwistjoni, filwaqt li n-nofs l-iehor baqa' tal-esponenti Evangelista Cuschieri bhala sehemha mill-komunjoni tal-akkwisti.*

*iii. illi l-esponenti Robert Cuschieri huwa wkoll full-time fisherman, filfatt ghandu d-dghajsa tas-sajd numru MFA-7062.*

*Illi d-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Gvernaturi kienet inkorretta, in kwantu li legalment l-esponenti Robert Cuschieri, qua eredi ta' missieru Joseph sive Giuseppe Cuschieri, ghandu jkun rikonoxxut bhala kerrej tal-fond in kwistjoni, jekk mhux wahdu, konguntivament m'ommu l-esponenti Evangelista Cuschieri.*

*Ghaldaqstant, fl-isfond tas-suespost, l-esponenti jitolbu umilment sabiex dan it-Tribunal jilqa' l-oggezzjoni taghhom, jichad id-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Gvernaturi fl-20 t'Ottubru, 2017 u jirrikonoxxi lill-esponenti Robert Cuschieri bhala kerrej jew ko-kerrej tal-fond Store 8, Bajja ta' Spinola, San Giljan."*

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** ipprezentata fit-12 ta' April 2018 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi r-rikorrent b'ittra datata 5 ta' Awwissu, 2017 talab lill-Awtorita' esponenti sabiex il-kirja ta' Store 8, Bajja ta' Spinola, San Giljan tghaddi minghand ir-rikorrenti inkwilina Evangelista Cuschieri, ghal ghand binha u wkoll rikorrenti Robert Cuschieri b'mod illi l-Awtorita' tibda tirrikonoxxi lilu bhala inkwilin minflok ommu;*

2. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 20 t'Ottubru, 2017 irrifjutat it-talba tal-esponenti u dan "peress li skond il-kuntratt, 'il-kerrej ma jistax iċedi din il-kirja jew jissulloka l-fond, sew kollu kemm hu jew biċċa minnu jew jidħol fi sħubija dwar dan il-fond";*

3. *Illi wara li nghatat l-imsemmi rifjut ir-rikorrenti flimkien ma binha talbu lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex jichad id-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Gvernaturi fl-20 ta' Ottubru, 2017 u jirrikonoxxi lil Robert Cuschieri bhala kerrej jew ko-kerrej tal-Fond imsemmi;*

4. *Illi t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda stante li ma ġiet indikata l-ebda bażi legali fondata, mill-istess rikorrenti, li tikkostitwixxi raġuni valida kemm fil-fatt u kemm fid-dritt amministrattiv li timmerita reviżjoni ta' dan l-għemil amministrattiv;*

5. *Illi r-rikorrent tenna illi hassu aggravat mid-decizjoni tal-Awtorita' ghar-ragunijiet segwenti*

    a. *Illi originarjament il-kirja kienet inghatat lill-missieru, Joseph sive Giuseppe Cuschieri illi miet intestat fil-25 ta' Marzu, 1998 u li dan kien ifisser illi ibnu Robert Cuschieri kien l-eredi universali tieghu u bhala tali wiret nofs l-imsemmija kirja; u*

b. *Illi r-rikorrenti Robert Cuschieri huwa wkoll full time fisherman;*

6. *Illi l-Awtorita' esponenti tirrespingi dawn l-aggravji ghar-ragunijiet illi gejjin:*

   a. *Illi primarjament it-talba illi r-rikorrenti Evangelista Cuschieri ghamlet lill-Awtorita' kienet wahda sabiex binha jkun rikonoxxut bhala inkwilin* *<u>minflokha.</u>* *Fl-ebda hin l-Awtorita' ma ntalbet tiehu decizjoni rigward ir-rikonoxximent ta' binha Robert Cuschieri bhala ko-inkwilin w'ghaldaqstant din it-talba qieghda ssir ghall-ewwel darba fi stadju ta' appell quddiem dan it-Tribunal;*

   b. *Illi Art 57(1) tal-Kap 563 jghid illi " It-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva mwaqqaf bl-artikolu 5 tal-Att dwar il-Ġustizzja Amministrattiva għandu jkun kompetenti biex jisma' u jiddetermina: (a) l-oġġezzjonijiet magħmula minn kull persuna* *<u>aggravata b'xi deċiżjoni tal-Awtorità</u>*" *izda f'dan il-kaz ma kienx hemm decizjoni mill-Awtorita' stante li ma kienx hemm talba quddiemha sabiex Robert Cuschieri jkun ko-inkwilin flimkien ma Evangelista Cuschieri ;*

   c. *Illi dwar l-istess talba tar-rikorrenti l-Awtorita' ggib a konjizzjoni ta' dan l-Onorabbli Tribunali illi sa minn mindu gie nieqes l-inkwilin originali u l-kirja ghaddiet ghand martu, qatt ma saret talba lill-Awtorita' sabiex, a bazi ta' dak imsemmi fir-rikors promutur, Robert Cuschieri jigi rikonoxxut bhala ko-inkwilin. Jekk xejn, ir-rikorrenti Robert Cuschieri kellu jhossu aggravat meta il-kirja ghaddiet biss fuq ommu u mhux f'dan l-istadju. Kien hu illi qatt ma kkontesta din id-decizjoni;*

   d. *Illi minn mindu il-kirja ghaddiet ghand ommu fl-intier taghha ghaddew kwazi ghoxrin sena w'ghaldaqstant ghadda z-zmien li fih xi hadd aggravat b'decizjoni mehuda mill-Awtorita', dak iz-zmien Dipartiment tal-Propjeta' tal-Gvern, jiehu proceduri sabiex jaqleb dik id-decizjoni;*

   e. *Illi ghaldaqstant dan it-Tribunal ghandu jiehu biss konjizzjoni tat-talba biex tigi michuda d-decizjoni rigward ir-rikonoxximent tar-rikorrenti Robert Cuschieri bhala inkwilin* *<u>minflok</u>* *ommu;*

   f. *Illi rigward dan l-aggravju huwa car u manifest illi l-Awtorita' mxiet ma dak illi hemm fil-ftehim originali u cioe illi , 'il-kerrej ma jistax iċedi din il-kirja jew jissulloka l-fond, sew kollu kemm hu jew biċċa minnu jew jidħol fi sħubija dwar dan il-fond" ghaliex trasferiment tal-kirja mill-omm ghall-iben f'dan l-istadju galadarba l-omm biss hija l-inkwilina rikonoxxuta u inkontestata tmur kontra dan il-ftehim; u*

   g. *Illi l-Awtorita' mxiet mal-massima legali ta' pacta sunt servanda, principju rikonoxxut bhala l-bazi ta' kull kuntratt w'ghaldaqstant id-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi ma kienetx wahda skorretta jew nieqsa minn bazi legali soda;*

7. *Illi bla preġudizzju għas-suespost id-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità intimata dwar l-imsemmija applikazzjoni kienet meħuda wara li ġew kkunsidrati fatturi relevanti misjuba fil-kuntratt originali tal-kiri li sar ma Joseph sive Giuseppe Cuschieri liema kundizzjonijiet intirtu fl-intier taghhom skont il-ligi mill-inkwilina Evangelista*

*Cuschieri li fil-każ odjern kienu fatturi rilevanti meħuda skond il-prinċipju tar-raġonevolezza liema raġunijiet ġew debitament notifikati lir-rikorrenti;*

8. *Illi in oltre fl-istess deċiżjoni tagħha l-Awtorità tat raġuni skont il-prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, "the duty to give reasons" u sejset id-deċiżjonijiet tagħha fuq il-fatt illi l-kerrej ma jistax iċedi din il-kirja jew jissulloka l-fond ghaliex marbut b'kuntratt.*

9. *Illi Art7(2)(c) tal-Kap 563 jagħmilha l-funzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet illi "tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika" w'għaldaqstant kienet fid-drittijiet pjeni taghha meta hadet id-decizjoni li fuqha qed jigi maghmul dan l-appell.*

*Għaldaqstant dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talba mressqa quddiemu mir-rikorrenti parzjalment a bazi tal-fatt illi t-talba ghar-rikonoxximent tar-rikorrenti Robert Cuschieri bhala ko-inkwilin hija wahda intempestiva u imporponibbli f'dan l-istadju u t-talba ghar-rikonoxximent tal-istess rikorrenti bhala inkwilin minflok r-rikorrenti Evangelista Cuschieri hija nfondata fil-fatt u fid-dritt a bazi tar-ragunijiet suesposti."*

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra li r-rikors thalla ghal-lum ghas-sentenza.

**Ikkunsidra:**

Illi r-rikorrenti hassewhom aggravati b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` ta' l-Artijiet komunikata lir-rikorrenti Evangelista Cuschieri permezz ta' ittra datata 15 ta' Frar 2018 li biha giet infurmata li l-applikazzjoni taghha sabiex il-kirja tal-fond Store 8, Bajja ta' Spinola, San Giljan tigi trasferita fuq ir-rikorrent binha Robert Cuschieri ma kinitx qed tigi milqugha stante li skond il-kuntratt "*il-kerrej ma jistax icedi din il-kirja jew jissulloka l-fond sew kollu kemm hu jew bicca minnu jew jidhol fi shubija dwar il-fond."*

**Ikkunsidrat:**

**Dr. Anita Giordmaina,** segretarja tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` intimata, stqarret illi fl-24 ta' Jannar 2001 ir-rikorrenti Evangelista Cuschieri kienet giet rikonoxxuta bhala l-kerrejja tal-fond in kwistjoni u dan wara li gie nieqes zewgha Joseph Cuschieri li kien inghata koncessjoni tal-istess fond fl-1 ta' Jannar 1985 ghal zmien ghaxar (10) snin sabiex juzah ghall-hazna tal-ghodod tas-sajd. Tispjega li sussegwentement, fil-5 ta' Awissu 2017, ir-

rikorrenti talbet li binha Robert Cuschieri jigi rikonoxxut bhala inkwilin flokha. Tispjega li in vista li l-imsemmija kirja ma setghetx tigi ceduta allura l-Bord ma laqghax it-talba.

**Robert Cuschieri** stqarr illi huwa jahdem bhala sajjied *full time* minn dejjem. Ix-xhud ftakar li f'xi zmien kienu marru l-Awtorita` tad-Djar u infurmawhom li missieru kien gie nieqes. Jghid ukoll illi f'xi zmien kien staqs jekk il-kirja tistghax iddur fuqu u xi haddiem fl-istess dipartiment kienu qallu li l-ewwel trid tigi nieqsa ommu biex il-kirja ddur fuqu. Jghid li pero` r-ricevuti wara li miet missieru bdew johorgu fuq ommu u hu qatt ma kkontesta dak il-fatt.

Illi r-rikorrenti pprezentaw dokumentazzjoni li turi li d-defunt Joseph Cuschieri miet intestat.

Da parti taghha l-Awtorita` intimata esebiet diversi ricevuti intestati fuq Evangelista Cuschieri pero` rrilevat li ma rrizultat ebda talba sabiex l-istess rikorrenti tigi rikonoxxuta bhala l-inkwilina wara l-mewt ta' zewgha.

**Ikkunsidra:**

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi kirja li kienet saret mill-predecessur tal-Awtorita` intimata favur Joseph Cuschieri[1] inqalbet ghal fuq martu, r-rikorrenti Evangelista Cuschieri, xi snin wara li huwa gie nieqes. Illi ma jirrizulta li saret l-ebda talba ghal tali trasferiment pero` fil-21 ta' Jannar 2001 intbaghtet ittra lir-rikorrenti li d-Dipartiment tal-Artijiet kien irrikonoxxiha fil-kirja tal-fond imsemmi.[2]

Illi ladarba Joseph Cuschieri miet intestat, skond artikolu 880 tal-Kodici Civili, l-eredi legali tieghu kienu martu u ibnu fi kwoti ndaqs bejniethom. Ghalhekk jista' jkun li sar zball meta giet rikonoxxuta biss Evangelista Cuschieri. Madankollu il-fatt li seta' kien sar zball orignarjament ma jistghax jillicenzja lill-Awtorita` intimata li thalli dan l-izball ikompli jkaxkar. Illi r-rikorrent Robert Cuschieri kellu jigi rikonoxxut *ab initio* bhala wiehed mill-persuni li kellhom dritt li l-kirja ddur fuqu. Dan jidher li ghal xi raguni ma sarx. Pero` issa, la darba ommu trid li jkun hu li jigi rikonoxxut bhala inkwilin it-Tribunal huwa tal-fehma li tkun ingustizzja li jibqa' jigi negat dan id-dritt li kellu diversi snin ilu. Robert Cuschieri spjega li huwa ma kkontestax il-fatt li r-ricevuti kienu qed johorgu fuq ommu imma peress li issa kienet kibret fl-eta` xtaq li l-kirja ddur fuqu. Illi jigi sottolinejat illi Evangelista Cuschieri mhux qieghda ccedi l-fond in kwistjoni lil xi terz imma qieghda tirrinunzja ghall-kirja f'isimha. Ghalhekk m'hu qed tikser l-ebda klawsola tal-ftehim li d-defunt

[1] Dok AG1 a fol. 24
[2] Dok AG2 a fol. 25

zewgha kellu mal-predecessur tal-Awtorita` intimata.  Hija qieghda titlob li binha jigi rikonoxxut bhala inkwilin flokha.

Illi l-Awtorita` intimata targumenta illi t-talba tar-rikorrenti kienet biex ir-rikorrent Robert Cuschieri jigi rikonoxxut flok ommu r-rikorrenti Evangelista Cuschieri, u li allura, l-argument illi Robert Cuschieri kellu l-jedd *qua* eredi ta' missieru jigi rikonoxxut bhala ko-inkwilin qatt ma tqajjem qabel it-trattazzjoni ta' dan l-appell.  Kwindi, fil-fehma tal-Awtorita` intimata, hija kienet legalment korretta meta cahdet it-talba tar-rikorrenti.

Illi t-Tribunal jaqbel illi t-talba tar-rikorrenti ma kinitx biex binha jigi rikonoxxut bhala ko-inkwilin u li allura d-decizjoni tal-Awtorita` intimata kellha necessarjament tindirizza t-talba kif dedotta mill-istess rikorrenti.

Pero` min-naha l-ohra l-Awtorita` naqset milli taghmel dak l-isforz minimu biex tivverifika ftit il-fatti.  Li kieku ghamlet hekk kienet mill-ewwel tinduna li r-rikorrent Robert Cuschieri, *qua* eredi ta' missieru, kellu d-dritt jigi rikonoxxut bhala ko-inkwilin.

Illi t-Tribunal jifhem li l-Awtorita` intimata hija mghobbija b'volum kbir ta' xoghol, pero` it-talbiet maghmula lilha ma jistghux jigu trattati semplicement *at face value* fejn dawn ikunu jimmeritaw imqar minimu ta' informazzjoni li tista' tiggwida ahjar lill-Awtorita` intimata tasal ghad-decizjoni taghha.  Li kieku sar hekk l-Awtorita` intimata kienet tkun f'posizzjoni ahjar li tevalwa din it-talba u tikkonstata l-fatt li Evangelista Cuschieri la kienet se tissulloka u lanqas iccedi din il-kirja favur xi terz izda biss li kienet se tirrinunzja ghal sehemha fil-kirja sabiex ikun rikonoxxut fl-istess kirja binha.

Ghaldaqstant it-Tribunal ihoss li r-rifjut tal-Awtorita` intimata ma kienx wiehed ragjonevoli u ghaldaqstant jistieden lill-istess Awtorita` terga' tirrikunsidra l-posizzjoni taghha fid-dawl ta' dak li ntqal iktar 'il fuq.

Finalment, it-Tribunal jirrileva illi huwa jista' biss jirrevedi d-decizjoni appellata pero` bl-ebda mod ma jista' jissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-Awtorita` intimata b'xi decizjoni tieghu.  Ghalhekk it-Tribunal mhux kompetenti li jiddeciedi t-talba tar-rikorrenti biex jirrikonoxxi lir-rikorrenti Robert Cuschieri bhala inkwilin jew ko-inkwilin tal-fond in kwistjoni.

**DECIDE**

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jilqa' l-appell tar-rikorrenti fil-parametri hawn fuq spjegati, u jhassar id-decizjoni tal-

Awtorita` intimata kif komunikata permezz tal-ittra datata 15 ta' Frar 2018, filwaqt li jichad ir-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjez a karigu tal-Awtorita` intimata.

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

**Diane Gatt**
**Deputat Registratur**