Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 24/2018 AE

Evangelista Cuschieri (K.I. 71543G) u

Robert Cuschieri (K.I. 0135273M)

(appellati)

vs

Awtorita` tal-Artijiet

(appellanti)

3 ta' Ġunju 2019

1. **Din il-kawża tirrigwarda t-talba ta' Evangelista Cuschieri biex tittrasferixxi kirja ta' *"fishing room"* f'San Ġiljan minn isimha għal fuq isem binha Robert Cuschieri, liema talba ġiet miċħuda mill-Awtorita` tal-Artijiet. Deċiżjoni li r-rikorrenti kkontestat quddiem it-Tribunal għar-Reviżjoni Amministrattiva.**

2. Permezz ta' ittra datata 15 ta' Frar ta' Lulju 2018[1], il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet informa lil Evangelista Cuschieri illi b'deċiżjoni meħuda minnu fl-20 ta' Ottubru 2017 it-talba tagħha għal "*Trasferiment tal-kirja*" tal-fond Store 8, Bajja ta' Spinola, San Ġiljan, ġiet miċħuda.

3. Fl-20 ta' Marzu 2018[2], Evangelista Cuschieri u binha Robert Cuschieri kkontestaw dik id-deċiżjoni quddiem it-Tribunal għar-Reviżjoni Amministrattiva. Huma spjegaw li l-kamra in kwistjoni (*fishing room*) kienet inkriet lil Joseph Cuschieri (ir-raġel ta' Evangelista Cuschieri, u missier Robert Cuschieri) waqt iż-

[1] Dok A, fol 3; ittra notifikata lil Evangelista Cuschieri fil-05.03.2018
[2] Fol 1

żwieġ tiegħu ma' Evangelista Cuschieri, u li għalhekk mal-mewt tiegħu (*ab intestato*) fl-1998, ibnu Robert Cuschieri wiret nofs il-kirja, filwaqt li n-nofs l-ieħor baqa' ta' martu Evangelista Cuschieri bħala sehmha mill-komunjoni tal-akkwisti. Sostnew li d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi kienet inkorretta in kwantu legalment, Robert Cuschieri, qua eredi ta' missieru Joseph Cuschieri (ukoll *full-time fisherman*), għandu jkun rikonoxxut bħala kerrej tal-fond in kwistjoni, jekk mhux waħdu, konġuntivament ma' ommu Evangelista Cuschieri. Għalhekk talbu lit-Tribunal iħassar id-deċiżjoni tal-Awtorita` tal-Artijiet tal-20 ta' Ottubru 2017, u jirrikonoxxi lil Robert Cuschieri bħala kerrej jew ko-kerrej tal-fond Store 8, Bajja ta' Spinola, San Ġiljan.

4. Fl-24 ta' Settembru 2018[3], It-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva[4] laqa' l-t-talba tar-rikorrenti Cuschieri u ħassar id-deċiżjoni tal-Awtorita` tal-Artijiet. Għalkemm irrikonoxxa li d-deċiżjoni tal-Awtorita` kellha tindirizza t-talba "*kif dedotta"* minn Evangelista Cuschieri (cioe` biex hija tgħaddi l-kirja minn fuq isimha għal fuq isem binha), l-istess Tribunal ikkummenta illi li kieku l-Awtorita` għamlet "*sforz minimu*" biex tivverifika l-fatti kienet tinduna li Robert Cuschieri, qua eredi ta' missieru Joseph Cuschieri, effettivament kellu d-dritt li jiġi rikonoxxut bħala ko-inkwilin. It-Tribunal konsegwentement "ħass" li r-rifjut tal-Awtorita` tal-Artijiet ma kienx raġjonevoli u għalhekk ħassar id-deċiżjoni tiegħu u stiednu biex jerġa' jikkunsidra l-pożizzjoni ta' Evangelista Cuschieri f' dan id-dawl. Bl-ispejjeż a karigu tal-istess Awtorita`.

5. Fil-15 ta' Ottubru 2018 l-Awtorita' appellat mis-sentenza u talbet lil din il-qorti sabiex tħassar is-sentenza appellata u tikkonferma d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-20 ta' Ottubru 2017 u tagħti dawk l-ordnijiet li tikkunsidra li jkunu xierqa, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra r-rikorrenti appellati Cuschieri.

6. L-aggravju tal-Awtorita` tal-Artijiet huwa fis-sens li għalkemm it-Tribunal irrikonoxxa li l-kompitu tiegħu kien limitat sabiex jindirizza t-talba ta' Evangelista Cuschieri "*kif dedotta"*, cioe` biex hija tittrasferixxi l-kirja tal-fond minn fuqha

[3] Fol 109 et seq
[4] Maġistrat Dr Charmaine Galea, sentenza a fol 71-77

għal fuq binha Robert Cuschieri, huwa mar "***ultra vires***" u kkunsidra wkoll l-argument li Robert Cuschieri effettivament diġa' kellu l-jedd qua eredi ta' missieru li jiġi rikonoxxut bħala ko-inkwilin; argument li pero` tqajjem **għall-ewwel darba** fir-rikors ta' Evangelista Cuschieri u binha Robert quddiem it-Tribunal. Ilmentat li t-Tribunal ċanfarha li m'għamlitx sforz biex tivverifika li Robert Cuschieri kien ukoll inkwilin, meta t-talba li kellha quddiemha ma kinitx dwar dak l-allegat jedd. Issostni li hija kienet **legalment korretta** meta ċaħdet it-talba ta' Evangelista Cuschieri liema talba ma kinitx tinkludi r-rikonoxximent ta' Robert Cuschieri bħala ko-inkwilin. Finalment tfakkar li "***pacta sunt servanda***," u għalhekk ladarba Evangelista Cuschieri kienet daħlet fiż-żarbun ta' żewġha, hija kellha tosserva l-istess kundizzjonijiet tal-kirja (fosthom li ma tistax iċċedi l-kirja).

7. Fl-4 ta' Diċembru 2018 ir-rikorrenti appellati wieġbu biex jgħidu illi d-deċiżjoni appellata hija ġusta u ben motivata u għalhekk timmerita konferma minn din il-qorti.

SFOND u PROVI:

8. B'effett mill-**1 ta' Jannar 1985**, il-fond, ossia kamra, in kwistjoni inkera lil Joseph Cuschieri biex jintuża għall-ħażna tal-għodda tas-sajd u bil-kundizzjonijiet imniżżlin fid-dokument mehmuż mal-iskrittura tal-kera."[5] Il-klawżola nru. 16 tal-kundizzjonijiet tal-kirja[6] mehmuza mal-iskrittura tal-kirja tistipula 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 il-fond."

9. Fil-**25 ta' Marzu 1998**[7] Joseph Cuschieri miet *ab intestato*[8]. Robert Cuschieri

---

[5] Kopja tal-iskrittura tal-kirja, Dok AG1, fol 24
[6] Kondizzjonijiet Għall-Kiri ta' Postijiet Urbani, Dok AG3, fol 26-27
[7] Ċertifikat tal-mewt, fol 30
[8] Ara dokumenti a fol 31-32, minn fejn jirriżulta li Joseph Cuschieri la qatt għamel testment sigriet u lanqas pubbliku.

xehed[9] li hu u ommu kienu infurmaw lil tal-"*Housing*", ġewwa l-Furjana, bil-mewt tiegħu u li anke kienu tawhom ċertifikat tal-mewt. Mistoqsi jekk kinux għamlu xi applikazzjoni, irrisponda li "*Morna ngħidulhom biss*".

10. Permezz ta' ittra datata **<u>24 ta' Jannar 2001</u>** il-Kummissarju tal-Artijiet informa lil Evangelista Cuschieri li kien qed jirrikonoxxiha bħala l-inkwilina tal-fond minflok żewġha:

"*<u>RE: Lease of STORE No 8, BAJJA TA' SPINOLA, SAN ĠILJAN</u>*
Għandi pjaċir ngħarrfek illi d-Dipartiment irrikonoxxik fil-kirja tal-iStore hawn fuq imsemmi wara li żewġek Joseph Cuschieri miet nhar il-25 ta' Marzu 1998."

11. Sussegwentement ir-riċevuti bdew jinħarġu fuq isem Evangelista Cuschieri[10].

12. Ma jirriżultax li Evangelista Cuschieri jew binha Robert Cuschieri qatt ilmentaw mal-Kummissarju / Awtorita` tal-Artijiet li Robert Cuschieri kellu jkun rikonoxxut bħala ko-inkwilin flimkien ma' ommu u li l-ittra tal-24 ta' Jannar 2001 kienet skorretta.

13. Fil-**<u>5 ta' Awwissu 2017</u>**[11], id-difensur ta' Evangelista Cuschieri bagħtet ittra lill-Awtorita` tal-Artijiet fejn saqsietha jekk kienx possibbli li hija <u>tgħaddi l-kirja tal-fond minn fuq isimha għal fuq isem binha</u>, b'mod li dan ikun rikonoxxut mill-istess Awtorita (enfasi ta' din il-qorti):

"*Inkarigata nikkomunika miegħek mis-sinjura Evangelista Cuschieri ta' 69, Triq Mensija, San Ġiljan (I.D. numru 71543G).*

Ngħarrfek illi <u>l-klijenta tiegħi hija l-inkwilina tal-iStore 8, On Foreshore, San Ġiljan.</u> Dan l-iStore jintuża mill-klijenta tiegħi u mill-unika binha Robert Cuschieri għall-magazzinar ta' oġġetti relatati mas-sajd. Is-sur Robert Cuschieri huwa sajjied fuq bażi full-time.

Gentilment nitolbok sabiex tibgħat tgħarrafni jekk <u>hemmx possibilta` li l-klijenta tiegħi tgħaddi l-kirja tal-imsemmi Store lil binha Robert Cuschieri, b'mod li l-Lands Authority tibda' tirrikonoxxi lilu bħala inkwilin minflok ommu.</u>"

---

[9] xiehda tal-21.05.2018, fol 53 et seq
[10] Ara Dok A – Dok P, fol 37-52
[11] Dok AG4, fol 28

14. Fit-**<u>20 ta' Ottubru 2017</u>**, il-Bord tal-Gvernaturi fi ħdan l-Awtorita` tal-Artijiet, wara li qies il-klawsola nru 16 tal-kundizzjonijiet tal-kirja (li jistipula li l-kerrej ma jistax iċedi l-kirja) ikkonkluda li t-talba ta' Evangelista Cuschieri biex tgħaddi l-kirja tal-fond minn fuq isimha għal fuq isem binha ma setgħetx tintlaqa'.

<u>Konsiderazzjonijiet.</u>

15. Meta fl-20 ta' Marzu 2018 Evangelista Cuschieri u binha Robert Cuschieri ippreżentaw rikors quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva biex juru l-oġġezzjoni tagħhom għad-deċiżjoni tal-Awtorita` tal-Artijiet tal-20 ta' Ottubru 2017, **argumentaw għall-ewwel darba** li wara l-mewt ta' Joseph Cuschieri, l-inkwilinat suppost ġie bejniethom it-tnejn, u li għalhekk legalment Robert Cuschieri kellu jkun legalment rikonoxxut għall-inqas bħala ko-inkwilin ma' ommu. **It-Tribunal effettivament ibbaża d-deċiżjoni tiegħu fuq dan l-argument ġdid.** Osserva li l-Awtorita` naqset meta kkunsidrat it-talba *"at face value"* mingħajr ma vverifikat ukoll il-fatti li kellhom iwassluha biex tikkonstata li Evangelista effettivament kienet qed titlob li tirrinunzja għas-sehem tagħha fl-inkwilinat sabiex binha Robert, li diġa kellu s-sehem l-ieħor, ikun l-uniku inkwilin.

16. L-Awtorita` appellanti issostni li d-deċiżjoni tat-Tribunal għandha tiġi mħassra. L-aggravju tagħha, kif fuq spjegat, huwa ppernjat erba' punti, senjatament li:

(i) d-deċiżjoni tat-Tribunal kienet *ultra vires,*
(ii) m'għandhomx jitqajmu kwistjonijiet ġodda fl-istadju tal-appell;
(iii) d-deċiżjoni tagħha tal-20 ta' Ottubru 2017 kienet legalment korretta, u
(iv) dak li ġie miftiehem fil-kuntratt irid jiġi rispettat (*pacta sunt servanda).*

17. Fir-risposta tagħhom l-appellati wieġbu għall-aggravji tal-appellanti.

18. L-ilment tal-appellata fir-rikors promotur tal-20 ta' Marzu, 2018 kien bażat fuq il-premessa li *".... Robert Cuschieri, qua eredi ta' missieru Joseph sive Giuseppe Cuschieri, għandu jkun rikonoxxut bħala kerrej tal-fond in kwistjoni, jekk mhux*

waħdu, konġuntivament m'ommu l-esponenti Evangelista Cuschieri". Pero' dik ma kinitx it-talba tal-appellata lill-Awtorita li saret bl-ittra tal-5 ta' Awissu, 2017. Id-deċiżjoni li minnha appellaw l-appellati quddiem il-Bord, kienet dik tal-Awtorita' tal-15 ta' Frar, 2018 u li kienet tindirizza t-talba ta' Evangelista Cuschieri sabiex iċedi l-kirja lil binha.

19. Għalhekk meta l-appellata Cuschieri ppreżentat ir-rikors quddiem it-Tribunal, l-ilment tagħha kien dwar pretensjoni li qatt ma kienet il-meritu tad-deċiżjoni tal-Awtorita'.

20. Cuschieri kellhom jappellaw mid-deċiżjoni tal-Awtorita' dwar dak li ddeċiediet u mhux dwar materja oħra differenti. Hu evidenti li l-pretensjoni ta' Evangelista Cuschieri li binha Robert Cuschieri kien ko-inkwilin kienet biss *an after thought* wara li l-Awtorita ċaħdet it-talba tal-appellata sabiex iċċedi l-kirja lil binha. Għalhekk kellh raġun l-Awtorita meta fit-tweġiba argumentat li qatt ma ddeċidiet dwar jekk Robert Cuschieri kienx ko-inkwilin m'ommu.

21. Fir-rikors promotur li l-appellati ppreżentaw quddiem it-Tribunal, għamluha ċara li r-rikors għamluh ai termini tal-artikolu 57 tal-Att dwar l-Awtorita' tal-Artijiet (Kap. 563). L-Artikolu 57(1) jipprovdi li t-Tribunal hu kompetenti li jiddeċiedi dwar *"(a) l-oġġezzjonijiet magħmula minn kull persuna aggravata b'xi deċiżjoni tal-Awtorita"*. Id-deċiżjoni li f'dan il-każ tat l-Awtorita kienet biss dwar jekk l-appellata kellhiex tingħata permess sabiex iċċedi l-kirja lil binha u xejn iktar. Ma saret l-ebda prova li l-appellata talbet ukoll lill-Awtorita' sabiex tirrikonoxxi lil Robert Cuschieri bħala ko-inkwilin.

22. Għaldaqstant, it-Tribunal żbalja meta bbaża d-deċiżjoni tiegħu fuq materja li qatt ma kien hemm deċiżjoni dwarha mill-Awtorita appellanti. Hu veru li dik il-materja kienet il-kawżali tat-talba tal-appellata quddiem it-Tribunal. Madankollu t-Tribunal ma kellux qatt jidħol f'dak il-meritu, għaliex l-istħarriġ li jagħmel hu mid-deċiżjoni tal-Awtorita. F'dan il-każ id-deċiżjoni tal-Awtorita kienet dwar jekk l-appellata għandhiex tingħata l-permess biex iċedi l-kirja lil binha u mhux dwar jekk Robert Cuschieri kienx ko-inwilin flimkien ma' ommu. Hekk kif it-Tribunal

ikkonkluda li *"... t-talba tar-rikorrenti ma kinitx biex binha jiġi rikonoxxut bħala ko-inkwilin u li allura d-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata kellha neċessarjament tindirizza t-talba kif dedotta mill-istess rikorrenti"*, kellu jieqaf hemm u mhux jikkunsidra kwistjonijiet li l-Awtorita qatt ma ntalbet tiddeċiedi dwarhom.

23. Fis-sentenza t-Tribunal qal li l-Awtorita, *"... naqset milli tagħmel dak l-isforz minimu biex tivverifika ftit il-fatti"*. Din il-qorti ma taqbel xejn ma' dak ir-raġunament. It-talba ta' Evangelista Cuschieri kienet ċara daqs il-kristall u l-Awtorita kellha tiddeċiedi dwarha u mhux dwar materji li ma kinux jifformaw parti mit-talba. Talba li saret permezz ta' ittra legali. L-Awtorita ma kellha l-ebda obbligu li minn jeddha toqgħod tipprova tfittex xi argument differenti favur Robert Cuschieri li ma ssemmiex fit-talba li saret bl-imsemmija ittra. Hu evidenti li lanqas l-appellata ma kienet qiegħda tippretendi li Robert Cuschieri kien ko-inkwilin, tant hu hekk li t-talba tagħha kienet biss sabiex iċċedi l-kirja lil binha. Hu ovvju li ċessjoni ta' kirja u ko-inkwilinat m'humiex argumenti kompatibbli ma' xulxin. Għalhekk

24. In vista ta' dak li ngħad hawn fuq il-qorti m'hijiex ser tippronunzja ruħha dwar jekk Robert Cuschieri huwiex ko-inkwilin. Materja li tibqa' mpreġudikata.

Għal dawn il-motivi sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq tilqa' l-appell u tħassar is-sentenza tat-Tribunal tal-24 ta' Settembru, 2018 u tilqa' l-argument tal-appellanti magħmul f'paragrafi 6(a) u (b) tat-tweġiba li ppreżentat fit-12 ta' April, 2018, u tiċħad it-talba tal-appellati magħmula bir-rikors tal-20 ta' Marzu, 2018.

Spejjeż taż-żewġ istanzi huma kollha a karigu tal-appellati.

Anthony Ellul.