MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-11 ta' Mejju, 2022

Appell Inferjuri Numru 3/2021 LM

Gordon Anthony Grixti u Victoria Camilleri
('l-appellanti')

***vs*.**

L-Awtorità tad-Djar
('l-appellata')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Gordon Anthony Grixti (K.I. nru. 442872(M))** u **Victoria Camilleri (K.I. Numru 376076(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'] mis-sentenza mogħtija fid-19 ta' Lulju, 2021, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], li permezz tagħha ddeċieda billi ċaħad l-

appell tagħhom fil-konfront tal-intimata l-**Awtorità tad-Djar** [minn issa ’l quddiem ‘l-Awtorità appellata’] u laqa’ ir-risposta tal-imsemmija Awtorità appellata, fejn ikkonferma l-kontenut tal-ittra uffiċjali nru. 34/2021 u b’hekk stabbilixxa terminu perentorju ta’ sittin (60) jum mid-data tas-sentenza appellata sabiex l-appellanti jiżgombraw u jneħħu l-mobbli kollha tagħhom mill-fond li jinsab fl-ewwel sular ta’ Block 2 f’Triq Sant’Andrija, il-Belt Valletta, [minn issa ’l quddiem ‘il-fond’].

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti ta’ dan l-appell jirrigwardaw l-ittra uffiċjali tas-6 ta’ Jannar, 2021 li l-Awtorità appellata bagħtet lill-appellanti *ai termini* tal-para. (a) tas-subartikolu 9(1) u l-artikoli sussegwenti tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta’ Malta, sabiex huma jiżgumbraw mill-fond fi żmien tletin (30) jum min-notifika tagħha, u dan stante li allegatament huma kienu qegħdin jirrisjedu fil-fond mingħajr titolu validu fil-liġi.

<u>Mertu</u>

3. L-appellanti ntavolaw proċeduri quddiem it-Tribunal permezz tal-preżentata ta’ rikors fid-19 ta’ Jannar, 2021, fejn talbu lill-imsemmi Tribunal sabiex *ai termini* tal-artikolu 12 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta’ Malta, jirrevoka u jħassar l-effetti tal-ittra uffiċjali tas-6 ta’ Jannar, 2021, u dan filwaqt li jilqa’ is-sottomissjonijiet tagħhom u jiddikjara li l-ordni jew it-talba għall-iżgumbrament fil-konfront tagħhom kienet infondata fil-fatt u fid-dritt.

4. L-Awtorità appellata laqgħet billi b'mod ġenerali eċċepiet li t-talbiet tal-appellanti kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt, iżda wkoll (a) skont kif jirriżulta mis-subartikolu 8(2) tal-Kap. 69, il-protezzjonijiet moghtija mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienux jgħoddu fir-rigward ta' fondi tal-Gvern; (b) il-fond huwa differenti minn dak imsemmi fir-rikors tal-appellanti, u dan jirriżulta mill-irċevuta stess; (ċ) hija tamministra l-imsemmi fond u anki kull fond governattiv ieħor użat bħala residenza; (d) hija kienet tiddeċiedi dwar kull talba ta' rikonoxximent u anki dwar terminazzjoni ta' kirjiet; (e) hija tamministra l-fond kemm bis-setgħa tal-funzjonijiet tagħha, iżda anki a tenur tal-artikolu 24 tal-Kap. 261 tal-Liġijiet ta' Malta; (f) jidher li l-allokazzjoni kienet saret mis-Segretarju tad-Djar, li llum ġie sostitwit minnha; (ġ) l-appellant innifsu kien talab għar-rikonoxximent tagħha u għalhekk l-ittra ta' żgumbrament kellha ssir minnha; (g) hija qatt ma laqgħet it-talba ta' rikonoxximent magħmula lilha mill-appellant; u (ħ) mir-rikors stess huwa evidenti li l-appellanti m'għandhom l-ebda titolu validu fil-liġi fuq il-fond okkupat minnhom.

Is-Sentenza Appellata

5. It-Tribunal wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

> ***"Ikkunsidra:***
>
> *Illi t-Tribunal se jibda biex jissorvola l-kwistjoni tat-titolu tal-proprjetà in kwistjoni. Illi fil-fehma tat-Tribunal, Martin Bajada, ta spjegazzjoni ċara tat-titolu li għandu l-Gvern ta' Malta fuq l-istess fond. Illi t-Tribunal jinnota li kien biss f'dawn il-proċeduri illi r-rikorrenti qajmu dubju fuq it-titolu li għandu l-Gvern u dan wara li għal għexieren ta' snin z-zijiet tar-rikorrent ħallsu l-kera lill-Awtorità tal-Artijiet jew lill-Awtorità tad-Djar*

jew il-predeċessuri tagħhom mingħajr ebda problemi. Lanqas ir-rikorrent ma ġieh dan id-dubju meta talab li jiġi rikonoxxut bħala l-inkwilin tal-fond in kwistjoni. Illi għalhekk dan it-Tribunal, wara li qies ix-xhieda u d-dokumenti sottomessi minn Martin Bajada huwa tal-fehma illi ma hemmx dubju illi l-fond in kwistjoni huwa proprjetà tal-Gvern. Però, anke jekk għall-grazzja tal-argument biss, kellu jeżisti tali dubju, ċertament illum il-ġurnata l-Gvern akkwista l-istess fond permezz tal-preskrizzjoni akwiżittiva.

Illi għalhekk, it-Tribunal se għaddi biex jeżamina l-aggravji l-oħra tar-rikorrenti. Illi huwa evidenti li l-kwistjoni prinċipali li nqalgħet f'din il-kawża hija jekk il-fond de quo, iġifieri Block 2, Flat 2 jew kif aħjar magħruf bħala Block 2, First Floor, Triq Sant'Andrija, Valletta kienx jifforma minn dejjem parti minn Block 1, Flat 1, Triq Sant'Andrija, Valletta. Il-fehma tar-rikorrenti hija li dawn l-ambjenti minn dejjem kienu jifformaw parti mill-istess fond, u cioè Block 1, Flat 1, Triq Sant'Andrija, Valletta, filwaqt li għall-Awtorità intimata dawn dejjem kienu żewġ fondi separati.

Illi t-Tribunal josserva illi skont in-noti li kien għamel Gratian Francica fl-ewwel spezzjoni tal-24 ta' Jannar 2018 fil-fond Block 2, First Floor, Triq Sant'Andrija, Valletta ġie mniżżel illi r-rikorrent kien biddel l-indirizz tal-Karta tal-Identità għal fuq l-istess fond fis-27 ta' Jannar 2015. (fn. 12 Dokument GF1 a fol. 36) It-Tribunal jistaqsi "La darba r-rikorrent huwa daqshekk konvint illi l-fond in kwistjoni jifforma parti minn Block 1, Flat 1, Triq Sant'Andrija, Valletta, xi skop kien hemm li jbiddel l-indirizz? La għalih dan kien fond wieħed, għaliex ħass il-ħtieġa li jbiddel l-indirizz?" Dan isaħħaħ il-fehma tat-Tribunal illi r-rikorrent huwa ben konxju illi ż-żewġ ambjenti minn dejjem kienu trattati bħala fondi separati u li jekk sar xi taraġ intern, dan sar ad insaputa tal-Awtorità intimata u li ċertament ma jagħtih ebda dritt li jibqa' jabita fil-fond in kwistjoni.

Illi però, lil hinn minn dan kollu, huwa l-istess rikorrenti li jirrikonoxxi, fl-ittra mibgħuta minnu fid-9 ta' Frar 2015 lill-Awtorità intimata, illi dawn huma fondi separati. Fil-fatt fl-istess ittra jikteb is-segwenti:

"I am currently taking care of my elderly aunt, Josephine Cassar (identity card number 485223M) who is 91 years old. My aunt lives at the above address at Block 2, Flat 2, Triq Sant'Andrija, Valletta, Malta. The said premises overly my parents' residence, who reside at Block 1, Flat 1, Triq Sant'Andrija, Valletta, Malta, where I was brought up and lived prior to moving into with my said aunt.

...

In view of the above I kindly ask you to, if possible, recognize me together with my said aunt as tenants of the said Block 2, Flat 2, Triq Sant'Andrija, Valletta, Malta....."

Illi din l-ittra hija konferma illi r-rikorrent stess ma kienx qiegħed jitrattatta ż-żewg ambjenti bħala fond wieħed għaliex, li kieku, ma kellu bżonn l-ebda rikonoxximent mingħand l-Awtorità intimata stante li skont hu l-ambjenti ta' fuq il-fond fi Block 1, Flat 1, Triq Sant'Andrija, Valletta kienu jiffurmaw parti mill-istess fond fejn huwa trabba.

Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi l-provi dokumentarji esebiti minn Martin Bajada jkomplu jsaħħu dan il-ħsieb. Huwa ferm evidenti li fl-1977 l-inkwilini rikonoxxuti kienu Josephine u Rose Cassar. (fn. 13 Ara dokument a fol. 84 u 85) Kwindi ma kinitx kwistjoni li l-aħwa Cassar kienu qegħdin jikkontribwixxu għall-kera tal-fond Block 1, Flat 1, Triq Sant'Andrija, Valletta kif spjegat omm ir-rikorrent. L-aħwa Cassar kienu qegħdin iħallsu l-kera fuq Block 2 bħala fond separat u b'kirja separata.

Illi fl-aħħarnett it-Tribunal jagħmel referenza għall-pjanta esebita minn Martin Bajada a fol. 107 tal-proċess, liema pjanta turi l-ambjenti tal-fond in kwistjoni li minnha wieħed jista' jinnota illi l-istess fond għandu żewġ kmamar tas-sodda, salott, kċina, kamra tal-ikel, faċilitajiet sanitarji u bitħa. Illi fuq l-istess pjanta ma jirriżulta l-ebda taraġ li jiżbokka ġo xi kamra tal-fond in kwistjoni. L-uniku taraġ li jeżisti huwa sabiex mill-bieb ta' barra prinċipali jtellgħek għal fuq.

Illi t-Tribunal jirrileva illi mill-pjanta esebita minn Gratian Francica jirriżulta illi Block 1, Flat 1 għandu presso poco l-istess ammont ta' kmamar bħal Block 2, First Floor. Dak li dan it-Tribunal jista' jaħseb li ġara biex dawn iż-żewġ fondi tniffdu huwa illi ġie miftuħ bieb għal fuq l-ambjenti fejn hemm it-taraġ li bih wieħed jaċċedi għal Block 2, First Floor. Però kwalunkwe tibdil strutturali bl-ebda mod ma jfisser illi b'daqshekk il-fondi saru fond wieħed.

Dan ifisser li r-rikorrenti m'għandhom ebda titolu validu fil-liġi biex ikomplu jokkupaw il-fond in kwistjoni.

Għaldaqstant, it-Tribunal ma jara l-ebda raġuni għaliex għandu jiddikjara t-talba għall-iżgumbrament mertu ta' dan l-appell bħala waħda nulla u bla effett."

L-Appell

6. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fl-4 ta' Awwissu, 2021 fejn qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tħassar, tirrevoka u tikkanċella s-sentenza appellata, filwaqt li tilqa' it-talbiet tagħhom u tiċħad l-eċċezzjonijiet

tal-Awtorità appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra din tal-aħħar. Preliminarjament huma jissottomettu li t-Tribunal kien tenut jilqa' it-talba tagħhom sabiex ma jgħaddix għas-sentenza, ġaladarba kien hemm kawża pendenti quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, dwar jekk tassew il-fond kien proprjetà tal-Gvern ta' Malta, iżda mbagħad ifissru li l-aggravji tagħhom huma s-segwenti: (i) il-Gvern ta' Malta ma kellu l-ebda titolu fuq il-fond; u (ii) it-Tribunal naqas milli jikkunsidra li l-fond kien wieħed fejn kienu jgħixu membri tal-istess familja qabel ma nqasam mill-Awtorità appellata.

7. L-Awtorità appellata fit-tweġiba tagħha tad-19 ta' Awwissu, 2021 titlob sabiex din il-Qorti jogħġobha tirrespinġi l-aggravji kollha tal-appellanti u b'hekk tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontrihom.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji rispettivi tal-appellanti, u dan fid-dawl tar-risposta ntavolata mill-Awtorità appellata u tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fis-sentenza appellata.

L-ewwel aggravju: [il-Gvern ta' Malta m'għandux titolu fuq il-fond]

9. L-appellanti jikkontendu qabel xejn li t-Tribunal kien tenut jilqa' t-talba tagħhom sabiex ma jgħaddix għas-sentenza, stante l-proċeduri ntavolati minnhom stess quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla dwar il-kwistjoni ta' titolu.

Filwaqt li jirrilevaw li f'proċeduri bħal dawk odjerni l-Awtorità appellata kienet mistennija li qabel ma tippreżentahom, turi permezz tal-provi t-titolu tagħha, jikkontendu li mill-provi mressqa mill-partijiet ma kienx irriżulta li l-Gvern ta' Malta għandu xi titolu fuq il-fond in kwistjoni. Jgħidu li l-Awtorità tad-Djar innifisha f'ittra tagħha tal-2014 lil ommhom, kienet iddikjarat li l-fond li jinsab fil-pjan terren tal-istess blokk ta' bini ma kienx proprjetà tal-Gvern ta' Malta, u għalhekk qam aktar minn dubju raġjonevoli li l-fond fil-fatt ukoll ma kienx proprjetà tal-Gvern ta' Malta, u b'hekk l-Awtorità appellata ma kellha l-ebda *locus standi* f'dawn il-proċeduri. Jgħidu li ma kinitx treġġi l-eċċezzjoni sollevata mill-Awtorità appellata li l-appellanti u dawk ta' qabilhom, kienu jħallsu l-kera lill-Gvern u dan kien ifisser li donnhom irrikonoxxuh bħala sid, u dan għaliex jekk allura l-Gvern ma kienx is-sid il-kera, il-kera kienet tħallset indebitament. L-appellanti jissottomettu li mix-xhieda tar-rappreżentant tal-Awtorità appellata, Martin Bajada, kien irriżulta li t-titolu tal-Gvern ta' Malta kien wieħed ta' użu perpetwu li skont l-istess xhud kien ikkunsidrat bħala ċens perpetwu, u dan meta skont il-liġi kien hemm differenza bejn użu u ċens. Jikkontendu li l-Awtorità appellata min-naħa tagħha baqgħet ma ġabet l-ebda prova sabiex tirribatti dak li qalet hija stess fl-ittra tal-2014, jiġifieri li l-Gvern ta' Malta mhux is-sid. Stante li l-appellanti stess jispjegaw li t-talba tagħhom hija marbuta mal-ewwel aggravju tagħhom, il-Qorti ser tikkonsidra dan l-ewwel aggravju flimkien mal-ewwel kwistjoni rilevata mill-appellanti.

10. L-Awtorità appellata tilqa' billi tirrileva li għall-fini ta' żgumbrament taħt il-Kap. 573 huwa biżżejjed li hija għandha l-amministrazzjoni tal-proprjetà. Filwaqt li tagħmel riferiment għad-disposizzjonijiet tal-artikolu 2 ta' dik il-liġi, li

jipprovdu għal definizzjoni ta' 'Awtorita' jew 'Awtorità kompetenti', tiddikjara li hija qatt ma qalet li għandha l-proprjetà tal-fond iżda biss l-amministrazzjoni, u li toħroġ minn żewġ fatturi. Dawn huma l-fatt li hija talloka postijiet tal-Gvern għall-akkomodazzjoni soċjali, u anki mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 24 tal-Kap. 261. Barra minn hekk, skont ix-xhieda tar-rappreżentanta tal-Awtorità tad-Djar mogħtija waqt is-seduta tal-24 ta' Mejju, 2021, fil-*file* tal-fond kien hemm parti minn kuntratt ta' lokazzjoni li kien juri li l-imsemmi fond kien ġie allokat mis-Segretarju tad-Djar, u għalhekk din kienet prova oħra li l-fond jaqa' taħt l-amministrazzjoni tagħha. Tgħid li min-naħa tiegħu l-appellanti ma ressqu l-ebda prova ta' dak allegat minnhom, għajr ittra ta' uffiċjal li kien jaħdem magħha, iżda li kienet tirrigwarda fond differenti. L-Awtorità appellata tkompli tgħid li t-Tribunal kien ċar dwar it-titolu tal-fond, iżda l-appellanti kienu qegħdin jippretendu li t-Tribunal kellu jilqa' t-talba tagħhom sabiex ma jgħaddix għas-sentenza appellata stante li ma kellux kompetenza *ratione materiae* li jiddeċiedi dwar kwistjoni ta' titolu ta' proprjetà immobbli. Hawn hija tagħmel riferiment għad-digriet tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tas-16 ta' Awwissu, 2019[1] sabiex tirribatti dak li kienu qegħdin isostnu fuqu l-appellanti. Tgħid li huwa evidenti li l-appellanti kienu qegħdin jittentaw itawwlu l-proċeduri sakemm jingħalqu proceduri oħrajn ntavolati minnhom quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, u b'hekk jittenta b'kull mod li jwaqqafha milli tieħu lura l-fond.

11. Il-Qorti tosserva li fis-16 ta' Lulju, 2021 l-appellant ippreżenta rikors quddiem it-Tribunal, li permezz tiegħu talab sabiex tiġi sospiża l-prolazzjoni tas-sentenza sakemm ikun hemm eżitu finali fil-kawża li huwa kien ippreżenta fil-

[1] *A fol.* 18 *et seq.* tal-process.

Qorti Ċivili, Prim'Awla, fl-ismijiet **Gordon Anthony Grixti *vs.* L-Awtorità tad-Djar** (Rikors nru. 677/2021 CFS), u dan għar-raġuni li l-imsemmi Tribunal mhux kompetenti sabiex jiddeċiedi kwistjonijiet ta' titolu, u sakemm ikun hemm eżitu finali f'dawk il-proċeduri. Fis-seduta sussegwenti tad-19 ta' Lulju, 2021 li kienet intiża sabiex tingħata s-sentenza tat-Tribunal, dan tal-aħħar ċaħad *"...it-talba in vista tat-terminu entro liema jrid jiġi deċiż dan ir-rikors u in vista wkoll li dak mitlub permezz tar-rikors ġuramentat imsemmi fl-istess rikors se jiġi trattat fis-sentenza li se tingħata llum".* Imbagħad fis-sentenza appellata t-Tribunal fisser kif fil-fehma tiegħu ma kienx hemm dubju li l-fond huwa proprjetà tal-Gvern. Qabel xejn din il-Qorti tirrileva li kif jixhed l-okkju tal-proċeduri ntavolati mill-appellanti quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, u mill-kopja ta' dan ir-rikors kif anness mill-appellanti mar-rikors tagħhom quddiem it-Tribunal, jirriżulta li l-proċeduri msemmija saru kontra l-Awtorità tad-Djar, fejn intalbet dikjarazzjoni li din mhijiex proprjetarja assoluta tal-fond. Iżda ma jidhirx mir-risposta tal-appell tal-Awtorità tad-Djar li dan huwa kontestat, għar-raġuni li jirriżulta mil-liġi li hija għandha biss l-amministrazzjoni tiegħu bħala proprjetà tal-Gvern ta' Malta. B'hekk hija tiċċita l-artikolu 2 tal-Kap. 573. Għaldaqstant fuq dan il-punt waħdu l-konklużjoni milħuqa mit-Tribunal għandha titqies bħala waħda tajba.

12. Jonqos madankollu li l-Qorti tqis dak kollu li qal it-Tribunal sabiex wasal għall-konklużjoni li l-fond jirriżulta li huwa proprjetà tal-Gvern ta' Malta. Tgħid li huwa beda billi qal li fil-fehma tiegħu x-xhud Martin Bajada ta spjegazzjoni ċara tat-titolu tal-Gvern ta' Malta fuq il-fond. Il-Qorti hawn iżżid tgħid li anki l-kopja tal-ittra tat-13 ta' Mejju, 1966 tal-Kummissarju tal-Artijiet, ma tħallix dubju dwar it-titolu tal-Gvern ta' Malta. It-Tribunal imbagħad għadda sabiex

osserva li l-appellanti qajmu dubju dwar l-imsemmi titolu biss fil-proċeduri odjerni, u dan proprju wara li z-zijiet tal-appellant kienu ħallsu l-kera lill-Awtorità tal-Artijiet jew lill-Awtorità appellata jew saħansitra lill-predeċessuri tagħhom, mingħajr problemi. Osserva wkoll li l-appellant lanqas ma ddubita mit-titolu meta ressaq talba għal rikonoxximent bħala inkwilin tal-fond. Il-Qorti hawn ma tistax ma tirrilevax il-konsegwenzi li ħolqu għalihom stess l-appellanti permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħhom fuq din it-talba għal rikonoxximent kif imressqa permezz tal-korrispondenza tagħhom tad-9 ta' Frar, 2015.[2] Meħud dan kollu in konsiderazzjoni, it-Tribunal kien tal-fehma li l-fond in kwistjoni huwa fil-fatt proprjetà tal-Gvern. Iżda kompla jgħid li anki jekk kien hemm dubju, illum il-ġurnata l-Gvern kien akkwista l-fond permezz tal-preskrizzjoni akwiżittiva. Il-Qorti ma tistax ma taqbilx ma' dan ir-raġunament u tagħmel tagħha l-fehmiet li esprima t-Tribunal. Qabel xejn tagħraf li fost affarijiet oħra t-Tribunal a tenur tal-artikolu 12 tal-Kap. 573 għandu kompetenza sabiex jiddeċiedi kwistjonijiet dwar żgumbrament fejn min għandu nteress ikun ressaq rikors quddiemu b'talba li tali żgumbrament m'għandu l-ebda bażi legali. B'hekk ma tqisx li t-Tribunal ħareġ lil hemm mill-parametri ta' kompetenza tiegħu kif stabbiliti mil-liġi.

13. Il-Qorti tkompli billi tikkonsidra li kien jispetta lill-appellanti li jressqu kull kull prova tan-nuqqas ta' titolu quddiem it-Tribunal, u kellhom kull opportunità li jagħmlu dan, iżda għażlu li ma jagħmluhx għajr permezz ta' ittra tal-Awtorità appellata tal-11 ta' Ġunju, 2015[3], li kienet tindika b'mod xejn ċar u mingħajr spjegazzjoni ulterjuri ta' dak li jingħad li *"...il-proprjetà tiegħek għadha mhiex*

[2] *A fol.* 62 tal-atti tat-Tribunal.
[3] *A fol.* 18 tal-atti tat-Tribunal.

proprjetà tal-Gvern". Għalhekk il-Qorti tgħid li fid-dawl ta' dan kollu t-Tribunal ma setax wasal għal deċiżjoni oħra.

14. Għaldaqstant il-Qorti ssib it-talba tal-appellanti sabiex it-Tribunal jissospendi l-prolazzjoni tad-deċiżjoni appellata mhijiex ġustifikata, u l-istess jingħad fir-rigward tal-ewwel aggravju tagħhom, li qed jiġi miċħud.

It-tieni aggravju: *[it-Tribunal naqas milli jikkunsidra li l-fond kien wieħed fejn kienu jgħixu membri tal-istess familja qabel ma nqasam mill-Awtorità appellata]*

15. Meta jispjegaw it-tieni aggravju tagħhom, l-appellanti jikkontendu li t-Tribunal naqas milli jieħu in konsiderazzjoni l-provi tagħhom dwar il-fatt li l-fond kien wieħed qabel ma nqasam mill-Awtorità appellata, u li fih kienu jgħixu membri tal-istess familja, u ċioe l-ġenituri u z-zija tal-appellant. Jispjega li fil-fond kienu jgħixu membri tal-istess familja, jiġifieri l-ġenituri tal-appellant li kienu joqgħodu fis-sular ta' isfel, u z-zija tiegħu li kienet toqgħod fil-fond sovrastanti. Jirrilevaw li l-fatt li l-fond kien wieħed kien jirriżulta mir-ritratti esebiti fejn il-madum kien ikompli, u anki mill-pjanta esebita minnhom. L-appellanti jgħidu li t-Tribunal kien żbaljat meta għamel riferiment għal xi tibdil strutturali, għaliex dan ma kienx minnu, kif jirriżulta mir-ritratti esebiti. Jikkontendu li l-allegati tibdil strutturali kienu biss suppożizzjoni tax-xhud Francica. Jgħidu li rriżulta wkoll li l-fond kien wieħed rekwiżizzjonat, fejn madankollu l-indirizz indikat kien wieħed ħażin.

16. L-Awtorità appellata tissottometti li għal darb'oħra l-appellanti naqsu li jresqu prova tal-fatt allegat li l-fondi kienu fil-fatt fond wieħed. Hija tagħmel

riferiment għax-xhieda tar-rappreżentanta tagħha mogħtija waqt is-seduta tal-24 ta' Mejju, 2021, u tgħid li anki d-dokumentazzjoni tagħha u dik tal-Awtorità tal-Artijiet kienet turi li dawn għandhom żewġ indirizzi separati u żewġ numri differenti, b'inkwilini differenti rikonoxxuti. Tissottometti li anki l-appellant waqt ix-xhieda in kontro-eżami ikkonferma dan, iżda huwa ried li jiġi rikonoxxut fil-kirja ta' zitu u mhux ta' ommu. Tant hu hekk li huwa kien tefa' applikazzjoni għall-akkomodazzjoni soċjali fuq il-fond u b'hekk skont ix-xhud Gratian Francica kif prodott minnha fis-seduta tas-17 ta' Mejju, 2021 u fis-seduta tat-22 ta' Ġunju, 2021 kienet saret tpinġija tal-pjanta tal-Blk. 1 Fl. 1 u mhux tal-Blk. 2 Fl. 2. Għalhekk tgħid li llum l-appellanti ma jistgħux jargumentaw li dan huwa l-istess fond minn fejn qegħdin jiġu żgumbrati u li kien Blk. 2 Fl. 2. L-Awtorità appellata tirrileva li minn diversi spezzjonijiet, kien ġie kkonstatat li l-appellanti qatt ma nstabu jgħixu maz-zija tal-appellant, tant li hija kienet ġiet mgħarrfa li l-imsemmija nkwilina Josephine Cassar kienet ġiet rikoverata fid-dar Pax et Bonum fil-Mosta. Fil-fatt mill-ispezzjonijiet kien instab li ma kien jgħix ħadd fil-fond u għalhekk ġiet itterminta l-kirja tal-inkwilina Josephine Cassar, imbagħad fl-2018 kienu nstabu l-appellanti jgħixu hemm, u dan mingħajr titolu. Tgħid li għalkemm f'xi dokumenti l-fond kien indikat f'triq oħra, mill-provi kien jirriżulta li dawn jirrigwardaw l-imsemmi fond li kellu t-*tenement number* 71238. L-Awtorità appellata tagħlaq billi tissottometti li l-appellanti qegħdin jattakkaw konstatazzjonijiet ta' fatt kif magħmula mit-Tribunal u din il-Qorti m'għandhiex tiddisturbahom sakemm ma jkunx hemm raġunijiet impellenti biex tagħmel dan.

17. Il-Qorti hawn ukoll mill-ewwel tirrileva li s-sentenza appellata hija waħda tajba. It-Tribunal osserva li skont in-notamenti li għamel Gratian Francica fl-

ewwel spezzjoni tiegħu fil-fond fil-24 ta' Jannar, 2018, fis-27 ta' Jannar, 2015 l-appellant kien biddel l-indirizz tal-Karta tal-Identità għal fuq l-indirizz Blk. 2, Fl 2, Triq Sant'Andrija, Valletta.[4] Għalhekk it-Tribunal staqsa għaliex sar dan jekk l-appellant kien daqstant konvint li l-fond jagħmel parti minn Blk 1 Fl. 1, u li dan kien fond wieħed. Għalhekk it-Tribunal ġustament fehem li l-appellant kien jaf tassew li ż-żewġ fondi kienu dejjem separati u jekk kien hemm xi taraġ intern dan sar mingħajr kienet taf l-Awtorità appellata, iżda mingħajr m'akkwista xi dritt li jibqa' jirrisjedi fil-fond. It-Tribunal għamel riferiment ukoll għall-ittra tal-appellant stess tad-9 ta' Frar, 2015[5] lill-Awtorità appellata, minn fejn kien jirriżulta li huwa kien qed jaċċetta li l-fondi huma separati. It-Tribunal esprima l-fehma li l-provi dokumentarji li ġew esebiti minn Martin Bajada kkonfermaw dan. Irrileva li kien jirriżulta mid-dokument a *fol.* 84 u 85 li Josephine u Rose Cassar fil-1977 kienu ġew rikonoxxuti bħala inkwilini, u kif jirriżulta minn dak li qalet omm l-appellant[6], kien evidenti li huma kienu jħallsu l-kera fuq Blk. 2, Fl. 2 bħala fond separat b'kirja separata.[7] B'riferiment għall-pjanta esebita mix-xhud Martin Bajada a *fol.* 107 tal-proċess, it-Tribunal osserva li din il-pjanta kienet turi żewġ kmamar tas-sodda, salott, kċina, kamra tal-ikel, faċilitajiet sanitarji u bitħa, iżda ma kien hemm l-ebda taraġ li jagħti għal ġewwa l-imsemmi fond, għajr għal dak li mill-bieb prinċipali kien jagħti għal fuq. Imbagħad mill-pjanta esebita minn Gratian Francica, u hawn il-Qorti żżid tgħid li x-xhieda tiegħu mogħtija waqt is-seduta tas-17 ta' Mejju, 2021[8] ukoll hija ċara dwar id-

[4] Ara kopja CdB *a fol.* 71 tal-atti tat-Tribunal.
[5] *A fol.* 62 tal-atti tat-Tribunal.
[6] Ara affidavit *a fol.* 40 tal-atti tat-Tribunal.
[7] Ara wkoll kopja tal-ittra tal-inkwilina Josephine Cassar Dok. BB11 *a fol.* 77 tal-atti tat-Tribunal, fejn din indikat il-fond bħala r-residenza tagħha u għamlet talba sabiex il-kirja tinqeleb fuq in-neputi tagħha l-appellant.
[8] *A fol.* 23 *et seq.* tal-atti tat-Tribunal.

distinzjoni bejn iż-żewġ fondi, it-Tribunal innota li Blk. 1 Fl. 1 kellu *presso poco* l-istess ammont ta’ kmamar bħal Blk., 2 Fl 2. Ikkonsidra li sabiex iż-żewġ fondi tniffdu, sar bieb għal fuq l-ambjenti fejn hemm it-taraġ li bih wieħed jgħaddi għal Blk. 2 First Floor, iżda dan ma kienx ifisser li b’hekk il-fondi permezz ta’ tibdil strutturali kienu saru fond wieħed. Il-Qorti tikkondividi pjenament il-ħsieb tat-Tribunal u tosserva li fil-fatt fil-pjanti oriġinali qatt ma kien jidher il-bieb li jidher fil-pjanta esebita mill-appellant bħala Dok. LB2 *a fol.* 132, u li mill-entratura tal-fond illum jagħti direttament għall-fond sottostanti tenement Blk. 1 Fl. 1. Tagħraf li l-aktar raġuni plawsibbli kif irrileva l-Bord, hija li dan il-bieb sar mill-inkwilini stess sabiex jitniffdu ż-żewġ fondi, iżda ċertament lanqas jirriżulta l-kunsens tal-Awtorità appellata, wisq inqas li din aċċettat li permezz tat-tibdil strutturali ż-żewġ fondi issa saru wieħed.

17. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx dan it-tieni aggravju tal-appellanti ġustifikat, u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha, tiċħad it-talbiet tal-appellanti, u tilqa’ l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità appellata.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem it-Tribunal jibqgħu kif deċiżi, u dawk tal-appell odjern għandhom ikunu wkoll a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur