QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Jannar, 2023.

Numru 1

Rikors numru 691/15/2 MH

Ronald Agius u Carmen Buttigieg bħala eredi tal-mejta Mary Agius

v.

L-Awtorità tad-Djar

1. Omm l-atturi kienet daħlet f'konvenju mal-Awtorità tad-Djar fis-16 ta' Diċembru, 2014, sabiex takkwista d-dar li kienet tirrisjedi fiha bħala l-inkwilin rikonoxxuta u li tinsab f'Bormla. Omm l-atturi ġiet nieqsa fit-12 ta' Marzu, 2015, u ħalliet bħala eredi universali lil uliedha Ronald, Martin u Carmen miżżewġa Buttigieg. L-atturi intavolaw għalhekk din il-kawża sabiex l-Awtorità tad-Djar tiġi ordnata taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgħ tal-fond imsemmi favur tagħhom.

2. F'dawn il-proċeduri huma talbu għalhekk lil Ewwel Qorti sabiex:

> "Jghidu ghalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjazzjoni necessarja u opportuna u ghar-raguninjiet premessi, ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti tiddeciedi billi:
>
> 1. Tikkundannahom sabiex in ezekuzzjoni tal-konvenju surreferit l-intimata tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh u trasferiment lill-esponenti mill-istess intimata tal-fond 1, Block 7, Triq l-Inkurunazzjoni, Bormla, u dana fi zmien qasir u peretorju li din l-Onorabbli Qorti tistabilixxi taht dawk il-provvedimenti li l-istess Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.
>
> 2. Tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-att Notarili relattiv f'jum, post u hin li jigu ffissati minn din l-Onorabbli Qorti u kuraturi sabiex okkorrendo jirrapprezentaw lill- eventwali kontumaci fuq l-att.
>
> 3. Tordna lill-intimata thallas danni f'kaz illi l-kuntratt finali ma jkunx legalment possibli
>
> Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali interpellatorja fl-ismijiet premessi. L-intimata minn issa ngunta ghas-subizzjoni u minghajr preguddizju ghal kwalunkwe drittijiet ulterjuri spettanti lir-rikorrenti fir-rigward tal-imsemmi konvenju."

3. L-Awtorità tad-Djar eċċepiet, *inter alia,* li l-ittra uffiċjali preżentata minn waħda biss mill-eredi mhijiex l-ittra uffiċjali li trid il-liġi a bażi tal-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili anke għaliex ma tinkorporax l-eredi kollha li wirtu lill-mejta Mary Agius, li l-atturi u l-awtriċi tagħhom ma kellhomx dritt awtomatiku bil-liġi li jixtru l-fond in kwistjoni jekk dawn tal-aħħar ma kinux jixtiequ li jixtru għaliex il-bejgħ huwa suġġett għall-kondizzjonijiet speċifiċi li minħabba fihom l-atturi ma jikkwalifikawx biex igawdu mill-iskema li tippermetti l-bejgħ, li l-ġudizzju mhuwiex integru peress li sar minn tnejn mill-eredi biss, li l-kondizzjonijiet fl-Avviż Sir Sid Darek ippubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern tal-21 ta' Frar, 2014, jifformaw parti integrali mill-

kondizzjonijiet tal-konvenju u waħda minn dawn il-kondizzjonijiet hija li x-xerrej irid ikun kerrej rikonoxxut filwaqt li ebda wieħed mill-atturi ma jissodisfa din il-kwalifika, li l-iskema msemmija ma tridx li u ma tagħtix sussidju fuq il-bejgħ bl-intenzjoni li l-applikant jixtri biex jispekula minn fuq postijiet tal-Gvern u lanqas ma tagħti lil xi ħadd li mhuwiex inkwilin rikonoxxut li jixtri post tal-Gvern, li d-drittijiet fuq il-konvenju mhux trasferibbli u li x-xerrej jrid jibqa' jgħix fil-fond għal mill-anqas għaxar snin mid-data tal-kuntratt bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

4. Bis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-13 ta' Lulju, 2022, ġie deċiż hekk:

> "Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –
>
> 1. Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' konvenuta ħlief il-ħames eċċezzjoni;
>
> 2. Tiċħad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjeż kontra tagħhom."

5. L-atturi preżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fl-10 ta' Awwissu, 2022, permezz ta' liema talbu lil din il-Qorti sabiex tvarja u tirriforma s-sentenza appellata billi tilqa' t-talbiet attriċi kollha u tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Awtorità appellata, u tordna li l-ispejjeż taż-żewġ istanzi ikunu a karigu tal-appellata.

6. L-Awtorità tad-Djar ippreżentat ir-risposta tal-appell tagħha fil-5 ta' Settembru, 2022, permezz ta' liema ssottomettiet li dan l-appell għandu

jiġu miċħud u dikjarat frivolu li għalih għandhom japplikaw l-artikoli tal-liġi applikabbli.

Ikkonsidrat;

7. Permezz tal-ewwel aggravju tagħhom l-atturi appellanti jilmentaw li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta laqgħet l-eċċezzjoni tal-Awtorità appellata fir-rigward tal-ittra uffiċjali mibgħuta skont l-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili. Jgħidu li l-Ewwel Qorti setgħet tiddeduċi li din l-ittra kienet ġiet mibgħuta minnhom billi ġiet preżentata r-risposta li l-Awtorità appellata kienet bagħtet in segwitu għal din l-ittra, mil-liema jirriżulta li l-ittra uffiċjali kienet ġiet preżentata fil-15 ta' Ġunju, 2015, minn Carmen Buttigieg, u dan oltre li ssir referenza għaliha fir-rikors ġuramentat tagħhom u fir-risposta ġuramentata tal-Awtorità appellata.

8. Permezz tat-tieni aggravju l-appellanti jilmentaw li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ddeċidiet li l-konvenju mertu ta' dawn il-proċeduri huwa wieħed pjuttost *sui generis.* Jargumentaw li mkien fl-iskema m'hemm xi kundizzjoni li tgħid li l-fond ma jistax jiġi akkwistat mill-eredi u anzi fil-Klawsola 9 tal-kundizzjonijiet tal-bejgħ jingħad speċifikatament li kull fond mixtri taħt din l-iskema m'għandux jiġi trasferit taħt xi titolu mill-benefiċċjarju barra minn każ ta' trasmissjoni *causa mortis,* u li barra minn hekk Dr. Byrony Balzia Bartoli in kontro-eżami kkonfermat li ma jeżistux

kondizzjonijiet dwar trasferimenti f'każ li l-benefiċċjarju jiġi nieqes bħalma ġara f'dan il-każ. Targumenta li l-Iskema Sir Sid Darek tistipula żewġ prezzijiet għal kwalunke fond in vendità, u ċioè dak sussidjat u l-prezz tas-suq, u għalhekk f'każ li għal xi raġuni l-inkwilina ma tibqax tibbenefika għas-sussidju l-kuntratt finali ta' komprovendità seta' jiġi ppubblikat bejn il-kontendenti bil-prezz mhux issussidjat.

9. Permezz tat-tielet aggravju l-appellanti jargumentaw li l-fatt li kienet l-Awtorità li unilateralment tistipula t-termini u l-kondizzjonijiet tal-konvenju ma jfissirx li l-konvenju huwa wieħed *sui generis* u li l-fatt li Mary Agius aċċettat il-kondizzjonijiet u ffirmat il-konvenju jfisser li tat lok lis-suċċessuri fid-drittijiet tagħha biex jersqu għall-att finali ta' komprovendità. Jilmentaw li l-Ewwel Qorti kienet ukoll żbaljata meta kkonkludiet li kienet biss Mary Agius li kienet eleġibbli biex favuriha jsir it-trasferiment tal-fond in kwistjoni għaliex dan kien japplika biss sakemm Mary Agius kienet għadha ħajja *stante* li l-Awtorità appellata tikkonsidra biss persuna waħda bħala nkwilin rikonoxxut. Jargumentaw li ladarba Mary Agius ġiet nieqsa waqt it-terminu tal-konvenut l-eredi tagħha kellhom dritt li jersqu għall-kuntratt finali anke jekk l-akkwist finali kellu jkun għall-prezz mhux sussidjat.

10. Permezz tar-raba' aggravju tagħhom l-appellanti jilmentaw li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonkludiet li d-drittijiet akkwistati minn

Mary Agius fuq il-konvenju mertu ta' dawn il-proċeduri ma kinux trasferibbli la *inter vivos* u lanqas *causa mortis.* Jargumentaw li għalkemm fil-konvenju kien ġie maqbul li d-drittijiet naxxenti mill-konvenju ma setgħux jiġu trasferiti lil terzi persuni dan kien jirreferi biss għal trasferimenti *inter vivos.* Jgħidu li l-prinċipju applikabbli huwa li *contra scriptum testimonium non scriptum non fertur* u f'dan il-każ id-dokumenti probatorji huma ċari u ma jħallu ebda lok għall-interpretazzjoni.

11. Permezz tal-ħames aggravju l-appellanti jilmentaw li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonkludiet li l-konvenju ma joħloqx drittijiet *in rem.* Jargumentaw li l-wegħda ta' bejgħ hija *obligazione di fare* u għalhekk fil-proċeduri odjerna għandu japplika l-prinċipju ta' *pacta sunt servanda* u l-konvenju kellu jiġi esegwit *in buona fede* u jobbliga mhux biss għal dak li jingħad fih iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha tali obbligazzjoni.

12. Fir-rigward tal-ewwel aggravju l-Awtorità tad-Djar twieġeb li l-ebda ittra uffiċjali ma ġiet preżentata fl-atti u fin-nuqqas ta' din il-prova din il-kawża ma tistax treġi għaliex m'hemmx bażi legali. Targumenta li fi kwalunke każ jekk hemm ittra uffiċjali li ġiet preżentata minn waħda biss mill-eredi din ma tistax titqies li hija ittra uffiċjali kif trid il-liġi għall-għanijiet tal-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili għaliex din l-ittra kellha tiġi preżentata mill-eredi kollha li wirtu lil Mary Agius.

13. Fir-rigward tal-bqija tal-aggravji l-Awtorità appellata twieġeb li l-fatt li l-konvenju ma jgħidx x'jiġri meta jmut il-firmatarju fuq il-konvenju ma jista' qatt ifisser li jekk imut hu allura jidħlu fiż-żarbun tiegħu l-eredi tiegħu għaliex il-konvenju huwa skrittura privata u ma jagħtix drittijiet *in rem.* Issostni li m'hemm ebda prova miktuba li tgħid li meta jmut il-benefiċjarju jistgħu jibbenefikaw mill-konvenju l-eredi, u s-sentenza appellata hija ċara u nċensurabbli. Targumenta li ebda wieħed mill-atturi ma jissodisfa l-kondizzjonijiet imposti mill-iskema għaliex l-ebda wieħed minnhom mhuwa nkwilin rikonoxxut u għalhekk ebda wieħed minnhom ma jista' jixtri, tant li l-ebda wieħed minnhom mhuwa l-applikant, u żżid li l-konvenju stess jistipula li d-drittijiet fuq il-konvenju mhumiex trasferibbli, u dan la *inter vivos* u lanqas *causa mortis*. Issostni li d-drittijiet fuq konvenju huma drittijiet personali għal min qiegħed iwiegħed li ser jakkwista u mhumiex drittijiet reali u għalhekk il-konvenju ma jagħtix dritt lill-eredi li jakkwista, u dan aktar u aktar f'konvenju naxxenti minn skema tal-Gvern fejn il-konvenju huwa bbażat biss fuq il-fatt li x-xerrej prospettiv kien ukoll inkwilin tal-post, u l-prezz kien dipendenti mill-età tal-kompratriċi prospettiva u fuq l-introjtu tagħha. Tgħid illi dan il-konvenju huwa wieħed *sui generis* għaliex jitratta bejgħ u xiri kkontrollat mill-liġi. Fir-rigward tar-referenza magħmula mill-atturi għall-kondizzjoni li l-proprjetà ma tistax tiġi trasferita bi kwalunke mod ħlief *causa mortis* jgħidu li din il-kondizzjoni titratta biss sitwazzjoni fejn il-proprjetà tkun fil-fatt inxtrat.

14. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"**Fit-tielet eċċezzjoni** tagħha l-Awtorita' ntimata teċċepixxi li l-ittra uffiċjali preżentata minn waħda biss mill-eredi mhijiex ittra uffiċjali kif tridha l-liġi ai termini tal-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili anke għax ma tinkorporax lill-eredi kollha li wirtu lid-decujus. L-ittra uffiċjali ma tirrapreżentax lill-atturi kollha li qed jippretendu li għandhom dritt jixtru l-fond mertu tal-kawża. Għalhekk ma saret ebda ittra uffiċjali kif trid il-liġi qabel l-iskadenza tal-konvenju.

l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi hekk –

> *"1357. (1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-aċċettant.*
>
> *(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."*

Il-prinċipji ġenerali li joħorġu minn din id-dispożizzjoni tal-liġi ġew ripetutament affermati mill-Qrati. Fil-każ **Cissa Ltd vs Madliena Village Ltd deċiża fit-30 ta' Jannar 2018**[1] ingħad hekk –

> *"L-effetti ta` din id-disposizzjoni kienu trattati fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta` Marzu 2003 fil-kawza "**Maria Bianchi Maria et vs J.M.A. Developments Ltd et**" fit-28 ta` Marzu 2003. Is-sentenza kienet sostanzjalment ikkonfermata b`sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta` Mejju 2006. Ingħad hekk :-*
>
> > *"Jidher għalhekk li una volta li jiġi preżentat l-att ġudizzjarju qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att ġudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju għal perijodu ta` xahar sakemm jew l-aċċettant jagħzel li jersaq għall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tiġi preżentata l-azzjoni fejn jintalab li l-aċċettant iwettaq il-wegħda li jkun għamel permezz tal-konvenju."*

Il-Qorti tirrileva fl-ewwel lok li, nonostante li din l-eċċezzjoni saret mil-bidu nett tal-kawża, l-atturi mhux talli ma ressqu ebda prova sabiex jirribattuha talli lanqas biss indenjaw ruħhom jippreżentaw kopja tal-istess ittra uffiċjali. Il-Qorti setgħet biss tiddeduċi li ġiet preżentata din

[1] Rik Gur 766/10

l-ittra uffiċjali mill-kontenut tar-risposta li saret għal tali ittra uffiċjali mill-Awtorita' konvenuta, liema risposta tinsab alemnu esibita in atti. Minn tali risposta jirriżulta li l-ittra uffiċjali kienet ġiet preżentata fil-15 ta' Ġunju 2015 u minn **Carmen Buttigieg biss**. X'ingħad eżatt f'din l-ittra mhux magħruf għalkemm skont ir-risposta tal-Awtorita' esibita in atti jidher li l-pretensjonijiet imressqa kienu relatati mal-mertu tal-kawża odjerna.

Għalhekk, lil hinn mill-kunsiderazzjonijiet li ser isiru mill-Qorti aktar 'l isfel dwar it-talbiet tal-atturi, din l-ittra tal-15 ta' Ġunju 2015, lanqas biss tista' titqies li għandha l-effett validu li testendi l-effetti tal-konvenju mertu tal-kawża odjerna ai termini tal-artikolu 1357 (2) tal-Kap 16 peress li saret biss minn waħda mill-eredi ta' Mary Agius.

L-eċċezzjoni hija milqugħa.

Fi kwalunkwe każ il-Qorti tqis li għandha tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet fir-rigward tal-mertu tal-każ:

1. Il-bażi tal-azzjoni tal-atturi hija l-pretensjoni tagħhom li huma, *qua* eredi ta' Mary Agius għandhom dritt li jidħlu fiż-żarbun tagħha u għalhekk it-trasferiment tal-fond in kwistjoni issa għandu jsir lilhom;

2. Għalkemm l-iskrittura privata ffirmata tas-16 ta' Diċembru 2014 hija konvenju, kif del resto jissemma wkoll fl-istess att, dan huwa konvenju pjuttost *sui generis*. Ma jistax jitqies li huwa konvenju tipiku fejn il-partijiet ikunu waslu għalih bi proposti u kontro-proposti u wara trattativi u diskussjonijiet li jkunu qablu dwarhom fosthom il-prezz tal-bejgħ. Il-konvenju mertu tal-kawża odjerna nvece huwa riżultat tal-fatt li Mary Agius issodisfat il-kriterji stabbiliti mill-Awtorita' permezz tal-ħruġ ta' skema appożita msejħa 'Sir Sid Darek'. Ma kien hemm ebda negozjar dwar it-termini u l-kundizzjonijiet. Dawn ġew stabbiliti unilateralment mill-Awtorita'. Ladarba Mary Agius ikkwalifikat għax-xiri tal-fond skont l-iskema, hija setgħet biss taċċetta li tixtri l-fond skont ir-regoli mposti mill-Awtorita', inkella setgħet tagħżel li ma tixtrix. Pero, u l-emfażi huwa fuq dan, li Mary Agius biss kienet eliġibbli biex favoriha ssir l-ittrasferiment tal-fond *de quo*.;

3. Fl-ewwel lok l-għan tal-iskema Sir Sid Darek kien biex tgħin lill-inkwilini ta' postijiet tal-Gvern li jkunu jixtiequ jkomplu jirrisjedu fil-fond sabiex jixtru bl-irhis il-post mikri lilhom u jsiru sidien tiegħu;

4. Fost il-kriterji li applikant irid jissodisfa sabiex jikkwalifika għax-xiri taħt din l-iskema hemm –

- it-test tal-mezzi permezz ta' liema l-applikanti jagħtu t-tagħrif kollu dwar il-mezzi finanzjarji tagħhom, kif ukoll proprjeta' mobbli jew immobbli (klawsola 5)

- is-sussidju ta’ 50% fuq il-prezz tax-xiri tal-proprjeta’ jingħata biss jekk l-inkwilin ma jkunx jippossjedi assi kapitali li jeċċedu l-€150,000.

5. Imbagħad fost il-kundizzjonijiet tal-bejgħ skont l-iskema hemm li –

- Kull fond mixtri taħt din l-iskema m’għandux jiġi trasferit taħt xi titolu (ikun xi jkun) mill-benefiċjarju barra minn każ ta’ trasmissjoni *causa mortis*, kemm il-darba ma jħarisx id-dispożizzjonijiet tal-klawsola 9;

- L-fond mixtri għandu jintuża biss u għandu jiġi okkupat mix-xerrejja bħala residenza ordinarja tagħhom għal perjodu ta’ mhux anqas minn għaxar snin mid-data tal-kuntratt finali;

- Il-fond mixtri taħt l-iskema ma jistax jiġi trasferit bl-ebda titolu la reali u lanqas personali *inter vivos* qabel l-għeluq ta’ għaxar snin mid-data tal-kuntratt finali

6. Jidher ċar li l-iskema hija applikabbli biss għall-persuni li huma inkwlini u li jissodisfaw il-kriterji elenkati fl-iskema. Skont l-istess skema “kerrej rikonoxxut” tfisser *“persuna li jkollha appartament/dar/maisonette tal-Awtorita’ tad-Djar jew tal-Gvern b’titolu ta’ kirja mill-istess Awtorita’/Gvern u rikonoxxuta bħala tali mill-Awtorita’/Gvern imma teskludi l-kerrej konoxxut tal-proprjeta’ li ġiet trasferita lill-Gvern permezz tal-Ecclesiastical Entities Properties Act, 1992 (Att IV tas-sena 1992)”;*

7. Kif irriżulta mill-provi, l-atturi qatt ma ġew rikonoxxuti bħala nkwilini tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni. U ħadd minnhom ma huwa fil-fatt applikant f’ismu għal din l-iskema;

8. Intwera wkoll li fil-konvenju tas-16 ta’ Diċembru 2014 Mary Agius u l-Awtorita’ konvenuta kif rappreżentata qablu u ftiehmu –

> ***“illi d-drittijiet naxxenti minn dan il-konvenju ma jistgħux jiġu trasferiti mill-kumpraturi lil terzi persuni.”***

9. Għall-Qorti dan ifisser li tali drittijiet mhumhiex trasferibbli kemm *inter vivos* kif ukoll *causa mortis*.

10. Tali projbizzjoni hija fattwalment u legalment loġika għas-sempliċi raġuni li, kif irriżulta mill-provi, l-kriterji u l-kundizzjonijiet tal-iskema ġew applikati fil-konfront ta’ Mary Agius li <u>personalment</u>;

11. Infatti, kif inhuwa konfermat fil-ġurisprudenza, d-drittijiet u obbligi naxxenti minn konvenju huma drittijiet personali u mhux *in rem*. Kwindi ma jistgħux jiġu trasferiti kif qed jippretendu l-atturi fil-kawża odjerna.

Ingħad hekk fil-każ **Alfred Balzan vs Onorevoli Prim Minstru et deċiż fil-15 ta' Jannar 1991** –

Il-konvenju ma joħloqx dritt 'in rem', imma biss dritt personali kontra l-prospettiv venditur għall-eżekuzzjoni tal-obbligi minnu assunti...."

L-istess prinċipju ġie kkonfermat snin wara fil-każ **Mary Carmen sive Marlene Sciberras vs Anthony Muscat et deċiż fis-17 ta' Settembru 2010** fejn ingħad hekk –

> *"Hu fatt li peress li mas-sid sar biss konvenju u t-trasferiment għadu ma seħħx bil-pubblikazzjoni ta' att pubbliku, il-koppja m'għandix dritt in rem imma biss dritt personali kontra s-sid għall-eżekuzzjoni tal-obbligi li assuma..."*

12. Għalhekk fiċ-ċirkustanzi, tħares minn fejn tħares lejhom, il-pretensjonijiet tal-atturi huma manifestament infondati fil-fatt u fid-dritt. Ma teżisti ebda bażi legali għall-pretensjoni tagħhom li jakkwistaw mingħand l-Awtorita' konvenuta l-fond li ommhom ikkwalifikat għalih fuq bażi personali ai termini tal-iskema Sir Sid Darek.

It-talbiet tal-atturi sejrin għalhekk jiġi miċħuda u għall-istess raġunijiet l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' konvenuta sejrin jintlaqgħu;

In fine, il-Qorti tissottolinea li indubbjament l-għan ewlieni ta' skemi simili maħruġa mill-Awtorita' ntimata huwa li jipprovdu sostenn, inkluż permezz ta' sussidji finanzjarji, sabiex jindirizzaw il-ħtiġijiet soċjali ta' dik il-faxxa tas-soċjeta' li għal raġunijiet varji timmerita l-għajnuna diretta tal-Istat fir-rigward tal-akkomodazzjoni soċjali. Jiġi ulterjorment sottolineat li meta l-Istat jipprovdi dawn l-għajnuniet u sussidji, neċessarjament ikun hemm impatt fuq l-erarju pubbliku. Huwa għalhekk mifhum il-fatt li t-tħaddim ta' tali skemi isir b'mod strett u rigoruż sabiex jibbenefikaw minnhom **biss** dawk li verament jistħoqqilhom li jkunu megħjuna mill-Istat u ħadd aktar."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

15. Wara li rat l-atti l-Qorti tqis li dan l-appell huwa infondat. L-ewwel nett jirriżulta li għalkemm ġiet intavolata ittra uffiċjali għall-għanijiet tal-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili fil-15 ta' Ġunju, 2015, u ċioè ġurnata

qabel ma skada t-terminu tal-konvenju, minn riċerka fir-reġistru jidher li din l-ittra uffiċjali ġiet intavolata biss minn Carmen Buttigieg. Għalhekk din l-ittra ma kinitx suffiċjenti sabiex jiġu estiżi l-effetti tal-konvenju ladarba ma saritx mill-eredi kollha, u għaldaqstant l-kawża attriċi diġà tfalli fuq dan il-punt.

16. Fi kwalunke każ, it-talbiet attriċi mhux mistħoqqa. Minn qari tal-konvenju li sar bejn omm l-atturi Mary Agius u l-Awtorità tad-Djar jirriżulta b'mod ċar li hemm numru ta' kondizzjonijiet li jridu jiġu sodisfatti sabiex persuna tkun tista' takkwista darha bis-saħħa tal-iskema "Sir Sid Darek." Il-kondizzjonijiet imposti fl-iskema msemmija kienu jifformaw parti integrali mill-konvenju u x-xerrej prospettiv huwa meħtieġ li jibqa' jissodisfa dawn il-kondizzjonijiet tul id-durata tal-konvenju tant illi l-konvenju jipprovdi li "F'każ li wara li jsir il-konvenju jirriżulta lill-Awtorità li l-applikanti ma jkunux konformi mal-kundizzjonijiet kollha ta' din l-Iskema, u b'konsegwenza ta' dawn ma jkunux intitolati għax-xiri ta' proprjetà, l-Awtorità jkollha dritt li tqis il-konvenju null *ipso jure*. Jirriżulta illi persuna hija meħtieġa tapplika biex tkun tista' tibbenefika minn din l-iskema u applikant għandu jkun l-inkwilin rikonoxxut tal-fond li jkun irid jixtri. Applikanti huma wkoll meħtieġa li jagħtu lill-Awtorità t-tagħrif kollu dwar il-mezzi finanzjarji tagħhom u dwar kull proprjetà mobbli u mmobbli li għandhom, u fil-każ li l-inkwilin ma jkunx jippossjedi assi kapitali li jeċċedu s-somma ta' €150,000 jitnaqqas 50% mill-valur tal-proprjetà. L-Iskema

tindika wkoll dawk il-persuni li ma jistgħux jibbenefikaw minnha. Il-Qorti tosserva inoltre li x-xerrej prospettiv ta' bilfors irid jikkwalifika bħala benefiċjarju ta' din l-Iskema sabiex jitqies li hemm konvenju validu u li jorbot bejnu u bejn l-Awtorità appellata, ikkonsidrat li l-Iskema tfisser it-terminu "konvenju" bħala "ftehim bejn l-Awtorità tad-Djar bħala venditur u l-benefiċjarji bħala kumpraturi…" Fil-fehma ta' din il-Qorti dan juri bl-aktar mod ċar li mhuwiex possibbli li persuni li ma jikkwalifikawx bħala benefiċjarji jkunu kumpraturi għall-finijiet tal-konvenju.

17. Il-Qorti tqis għalhekk li mhuwiex possibbli għall-atturi li jassumu d-drittijiet ta' ommhom fuq il-konvenju tas-16 ta' Ġunju, 2015, ladarba ma jirriżultax li huma "benefiċjarji" għall-għanijiet tal-Iskema msemmija. Il-fatt li l-atturi mhumiex benefiċjarji jirriżulta l-ewwel nett mill-fatt li huma la applikaw biex jitqiesu bħala benefiċjarji u wisq anqas ġew aċċettati bħala tali mill-Awtorità appellata. Inoltre lanqas ma jirriżulta li l-atturi huma l-inkwilini rikonoxxuti fir-rigward tal-fond in kwistjoni. Għalkemm Ronald Agius xehed li huwa kien ilu joqgħod f'dan il-fond m'ommu wara li kien issepara *de facto* minn ma' martu, ma jirriżultax li ħa xi passi sabiex ikun l-inkwilin rikonoxxut tal-fond. F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva li l-Iskema teħtieġ li l-benefiċjarju jkun mhux biss resident fil-fond li jkun ser jinxtara iżda wkoll li jkun l-inkwilin rikonoxxut tal-istess fond. Għalhekk il-fatt waħdu li Ronald Agius seta' kien qiegħed jgħix f'dan il-fond mhuwiex biżżejjed biex ikun eliġibbli biex jibbenefika mill-Iskema msemmija. Fi

kwalunke każ, għalkemm Ronald Agius xehed li kien ilu joqgħod ma' ommu minn ċirka l-bidu tal-2015, il-Qorti tosserva li l-indirizz li ta għall-finijiet ta' notifika huwa ta' dik li kienet id-dar matrimonjali f'Ħal Kirkop, u għalhekk din il-Qorti għandha r-riservi tagħha dwar l-affidabilità tax-xhieda tal-istess Agius. Barra minn hekk il-Qorti rat ukoll li mix-xhieda in kontro-eżami ta' Ronald Agius jirriżulta li hemm probabilità kbira li huwa kien diġà bbenefika minn xi skema tal-Gvern fil-passat, fid-dawl tax-xhieda tiegħu fejn jgħid li "Le d-dar ta' Ħal Kirkop konna bdejna napplikaw meta konna għarajjes u ħadniha minn għand il-gvern." Dan joħloq il-preżunzjoni għalhekk li Ronald Agius mhuwiex eleġibbli li jibbenefika mill-Iskema Sir Sid Darek ikkonsidrat l-Artikolu 7(d) li jipprovdi hekk:

> "Applikanti ma jibbenefikawx taħt din l-iskema jekk:-
>
> (i) Ibbenefikaw minn xi fond maħruġ mill-Awtorita tad-Djar permezz ta' Avviż Legali, minn xi skema tal-*Home Ownership,* minn xi skema ta' "Ixtri Darek", maħruġa mill-Awtorita/Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali/Dipartiment tal-Artijiet, mill-Korpi parastatali jew minn xi Awtorita lokali biex jgħinuh isir sid ta' daru;
>
> (ii) kienu akkwistaw art mill-Gvern li kienet ġiet esproprjata bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Att tal-1983 dwar Arei għall-Iżvilupp tal-Bini (Cap 303) jew post ta' abitazzjoni mill-Awtorita tad-Djar, id-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Soċjali, l-Uffiċju Konġunt, mill-Korpi parastatali jew minn xi Awtorita lokali;"

18. Ladarba l-atturi qed jallegaw li għandhom dritt li jakkwistaw għall-għanijiet tal-konvenju mertu ta' dawn il-proċeduri kien jinkombi fuq l-atturi l-oneru li jippruvaw li huma fil-fatt eleġibbli biex jakkwistaw l-istess skont il-liġi. Għalhekk kien jinkombi fuq Ronald Agius l-oneru li jipprova li seta' jibbenefika mill-Iskema in kwistjoni minkejja li kif xehed hu, hu u ex-martu

kienu akkwistaw id-dar matrimonjali tagħhom mingħand il-Gvern wara li intavolaw xi applikazzjoni għal dak il-għan. Fir-rigward tal-attriċi Carmen Buttigieg imbagħad ma ġiet prodotta l-ebda prova li hija kienet tirrisjedi ordinarjament f'dan il-fond, u wisq inqas li hija l-inkwilina rikonoxxuta tal-istess u għalhekk ma jirriżultax li hija tista' tikkwalifika bħala benefiċjarja tal-Iskema in kwistjoni.

19. Għaldaqstant il-Qorti tqis li l-appell tal-atturi mhux ġustifikat u qed jiġi miċħud.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-appell tal-atturi, bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom u tikkonferma għal kollox is-sentenza appellata fil-kawża fl-ismijiet premessi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
da