BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr Monica Vella LL.D., M. Jur.

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 94/2019MV

Anton Caruana Galizia ID 396342M kemm f'ismu propju kif ukoll ghan-nom tal-assenti Theresa Jones u Evelyn Learmount, Cecilia Caruana Galizia ID 728643M u it-tabib Alfred Caruana Galizija ID 496047M

Vs

George Borg ID 4226M u permezz ta' digriet datat 28 ta' Lulju 2021 gie awtorizzat jintervjeni fil-kawza Peter Borg Bellante.

Illum 20 ta' Frar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' **Anton Caruana Galizia** ID 396342M kemm f'ismu propju kif ukoll ghan-nom tal-assenti Theresa Jones u Evelyn Learmount, Ceclia Caruana Galizia ID 728643M u t-tabib Alfred Caruana Galizia ID 496047M pprezentat fir-Registru ta' dawn il-Qrati nhar is-6 ta' Mejju 2019 fejn ipremettew u talbu is-segwenti:

Rikors ta' Anton Caruana Galizia et

Jesponu bir-rispett:

1. Illi l-esponenti huma s-sidien tal-appartament internament numerat hamsa (5) fil-korp t'appartamenti bin-numru stradali tmienja u disghin (98) maghruf bhala St John's Buildings fi Triq Nicolo` Isouard, Sliema.

2. Dan l-appartament huwa mikri lill-intimat George Borg bil-kera ta' €2,359.29 fis-sena, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, bis-sahha tal-Artiklu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan wara li ghalqet il-koncessjoni enfitewtika ta' sbatax (17) il-sena b' effett mis-16 ta' Jannar 1975 kif jirrizulta mill-kopja Dok A tal-koncessjoni originali tal-utile dominju temporanju lill-intimat bis-sahha ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph Cachia fit-28 ta' Jannar 1975. L-iskadenza li tmiss taghlaq fis-16 ta' Lulju 2019.

3. Illi l-intimat ilu zmien jghix fid-dar tal-anzjani, Casa Arkati, Triq il-Kostituzzjoni, Mosta u mhuwiex qieghed, ghalhekk, juzah l-appartament bhala residenza ordinarja tieghu u konsegwentement mhuwiex qieghed juzah ghall-iskop mikri u

m'ghadux jikkwalifika ghlall-protezzjoni moghtija mill-Artikolu 12B (8)(b) Kap 158.

4. Illi anki jekk ma jirrizultax illi hemm raguni valida biex tigi terminata l-kirja u/jew id-dritt illi din tiggedded skond il-ligi, hemm lok ghal revizjoni fil-kera a tenur tal-Artiklu 12B tal-Kap 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu li dan il-Bord:

1. Jordna, ghall-ragunijiet fuq migjuba, it-terminazzjoni tal-kirja u tad-dritt illi din tiggedded skont il-ligi fuq l-appartament 98/5 Triq Nicolo` Isouard, Sliema u konsegwentement tordna l-izgumbrament tal-intimat fi zmien qasir u perentorju.

JEW alternattivament u fil-kaz biss li l-ewwel talba tigi michuda:

2. Jistabillixxi jekk l-intimat George Borg jikkwalifikax taht l-Artiklu 12B Kap 158 biex ikompli jikri l-appartament li jinsab fl-indirizz 98/5 Triq Nicolo` Isouard, Sliema;

3. Fil-kaz li jikkwalifika, jistabillixxi kundizzjonijiet godda u jordna revizjoni fil-kera sa 2% tal-valur tal-propjeta` wara li jigi stabbilit il-valur tal-propjeta` permezz tal-membri teknici tal-Bord;

4. Fil-kaz li ma jikkwalifikax, jordna l-izgumbrament tieghu fi zmien hames snin bil-kera doppja tal-lum a' tenur tal-Artiklu 12B(4) Kap 158.

Bl-ispejjez kontra l-intimat u minghajr prejudizzju ghal kwalunkwe rimedju iehor.

Ra r-riposta tal-Awtorita' tad-Djar li in succinct qalet li r-rikorrenti jridu l-ewwel u qabel kollox jippruvaw it-titolu taghhom kif ukoll jekk l-Att XXVII ttal-2018 japplikax ghal kaz in ezami. Qalet ukoll li hija qed tagixxi biss bhala amicus curiae u li jekk l-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi allura l-kera ghandha tigi iffissata sa mhux izjed minn 2% tal-valur tal-propjeta'.[1]

Ra r-risposta tal-intimat George Borg li taqra s-segwenti:

1. Illi preliminarjament l-esponent jitlob in-nullita` tar-rikors peress li fih kawżali u talbiet alternattivi;

2. Illi primarjament din il-kawża hi intempestiva u dana peress illi r-rikorrenti qatt ma nterpellaw lill-intimat dwar il-mertu tal-kawża odjerna, iżda sempliċiment qabdu u ntavolaw il-kawża mingħajr lanqas biss sempliċi interpellazzjoni verbali;

3. Illi *in linea* preliminari l-atturi kollha jridu jġibu prova tat-titolu li fuqha qed jibbażaw l-azzjoni tagħhom, kollettivament u individwalment, u mhux merament att anness mar-rikors promotur mmarkat bħala dok A, mhux f`ismijiet ir-rikorrenti;

4. Illi ukoll *in linea* preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suċċepit ir-rikorrenti naqsu milli jindikaw taħt liema Artikolu u liema Kodiċi tal-Liġijiet ta' Malta l-ewwel talba qiegħda tkun dedotta u b`hekk l-esponent ma setax jipprepara r-risposta tiegħu fir-rigward tal-ewwel talba, u l-esponent jirriżerva minn issa d-dritt li jintavola eċċezzjonijiet ulterjuri;

[1] A folio 13 tal-process.

5. Illi subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponent qed bil-qawwa jirrespingi l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

6. Illi bla ħsara għas-suespost mhux assolutament minnu li l-intimat jgħix fid-dar tal-anzjani, stante li huwa biss rikoverat fuq bażi temporanja, u b'hekk jużah u ser qed ikun jirritorna fl-appartament *in kwestjoni* u dan sabiex jużah bħala residenza ordinarja tiegħu liema verżjoni tikkuntrasta ma dak li qiegħed jiġi allegat mir-rikorrenti;

7. Illi subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-fatt li l-intimat huwa biss rikoverat fuq bażi temporanja f'dar tal-anzjani, ma jfissirx li hemm ir-rekwiżit li titlob il-liġi għat-talba għal terminazzjoni / żgumbrament u dan hekk kif sejjer jiġi trattat waqt is-smiegħ ta' din il-kawża;

8. Illi minngħajr preġudizzju għas-suespost ir-rikorrenti għandhom l-obbligu sabiex jipprovaw li ma hemm ħadd li jikkwalifika skont il-Liġi sabiex jkompli l-kirja fil- fond *de quo agitur;*

9. Illi l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ ferm qabel ma l-esponenti akkwista l-fond in kwistjoni u dan kif pruvat mill-istess rikorrenti permezz tad-dokument immarkat bl-ittra 'A' anness mar-rikors promotur. Għalhekk, ir-rikorrenti ma għandhom l-ebda ġustifikazzjoni sabiex jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja / żgumbrament tal-esponenti mill-fond *de quo agitur*;

10. Illi subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talba għaż-żieda fil-kirja hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante, l-kirja stipulata hija waħda ġusta u ma jeżistux l-estremi stipulati fil-Liġi sabiex jiġu akkolti t-talbiet avvanzati mir-rikorrenti;

11. Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-każ, l-esponenti jissodisfa t-test tal-mezzi, u għalhekk it-talbiet kollha tar-rikorrenti taħt il-paragrafu 2, 3 u 4 tar-rikors promotur għandhom jiġu riġettati;

12. Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti huwa persuna li jimmerita l-protezzjoni soċjali, u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt;

13. Illi bla ħsara għas-sueċċepit, l-esponenti jirrileva li z-żieda ta' tnejn fil-mija (2%) mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan l- Onorabbli Bord, tant illi l-artikolu 12B(2) ta' Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li z-żieda fil-kera *"ma jeċċedix"* tali ammont, u kwindi jista' jkun ferm inqas.

14. Illi bla ħsara għas-sueċċepit, l-esponenti jirrileva wkoll li jekk ikun hemm bidla fil-kondizzjonijiet tal-kera li dan l-Onorabbli Bord ikun jogħġbu jordna, tista' ssir gradwalment, a tenur ta artikolu 12B(6) ta' Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

15. Illi *in subsidium* u bla ħsara għas-suespost l-esponenti qatt ma kien interpellat bl'ebda mod mir-rikorrenti sabiex jitolbu awment tal-kera relatata mal-fond *de quo agitur*;

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi mil-Liġi.

Għaldaqstant t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.[2]

Ra r-rikors ta' Peter Borg Bellante K.I. 0058865M fejn talab li jigi ammess in statu et terminis.[3]

[2] A folio 16 – 18 tal-process.
[3] Foil. 21A tal-process.

Ra r-risposta tar-rikorrenti fejn opponew ghat-talba ta’ Peter Borg Bellante.[4]

Ra li l-Bord laqa’ t-talba ta’ Peter Borg Bellante permezz ta’ digriet li inghata fit 28 ta’ Lulju 2021[5] u konsegwentament Peter Borg Bellante gie ammess bhala intervenut fil-kawza.[6]

Ra li r-rikorrenti cedew it-tieni, t-tielet u r-raba’ talba taghhom[7].

Ra l-atti kollha.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra l-affidavits u sema’ x-xhieda tal-partijiet.

Ra li waqt is-seduta tal-5 ta’ Dicembru 2023 il-partijiet iddikjaraw li qed jistriehu fuq l-atti tal-kawza u l-istess tista’ tmur ghas-sentenza.[8]

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

---

[4] A folio 36 tal-process.
[5] A folio 52 tal-process.
[6] A folio 55 tal-process.
[7]
[8] A folio 78 tal-process.

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond, ossija, appartament numerat hamsa (5) fil-korp t'apparatmenti bin-numru stradali tmienja u disghin (98) maghruf bhala St. John's Buildings fi Triq Nicolo' Isouard, Sliema.

Il-fond huwa mikri lill-intimat George Borg bil-kera ta' elfejn u tlett mija u disgha u hamsin Ewro u disgha u ghoxrin centezmu (€2,359.29c) fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

Ir-rikorrenti qed jallegaw li l-intimat George Borg ilu zmien ma jghix fil-fond u fil-fatt qed jirrisjedi go Casa Arkati, Triq il-Kostituzzjoni, Mosta u ghalhekk il-fond mhux qed jintuza bhala residenza ordinarja tieghu u konsegwenetement mhuwiex qieghed juzah ghall-iskop mikri u m'ghadux jikkwalifika ghall-protezzjoni moghtija mill-Artikolu 12B (8)(b) tal-Kap 158. Ghaldaqstant qed jitolbu l-izgumbrament tieghu.

Minn naha tieghu l-intimat jichad l-allegazzjonijiet fil-konfront tieghu fil-fatt u fid-dritt u jsostni li huwa rekoverat fid-dar fuq bazi temporanja. Jghid ukoll li r-rikorrenti jridu jippruvaw li ma hemm hadd fil-kirja li jgawdi l-protezzjoni kif titlob il-ligi biex b'hekk jigi zgumbrat.

L-intervenut fil-kawza jghid li hu jigi iben l-intimat u ilu jghix fil-fond ma' missieru ghexieren ta' snin u b'hekk huwa jgawdi il-protezzjoni

tal-ligi. Jghid li hu ma ghandux biex jixtri post iehor u ma jaffordjax li jikri lanqas.

Ikkunsidra:

Provi

Xehed **Peter Borg Bellante** nhar l-10 ta' Mejju 2022 u jghid li l-fond de quo huwa mikri lil missieru George Borg. Jaqbel li missieru ilu xi sentejn jew tlieta ma jghix fil-fond ghax jinsab jghix go Casa Arkati il-Mosta. Jghid li missieru ghandu sitta u disghin sena (96).[9]

Xehed **Robert Grech** in rapprezentanza tad-dar Casa Arkati il-Mosta nhar il-25 ta' Ottubru 2021 u jghid li George Borg ilu jghix hemm mis-27 ta' Ottubru 2017. Jghid li huwa ghandu certa ammont ta' dispendenza. Jghid li huwa jsofri ukoll minn dimensja. Mhux fi stat li jghix wahdu.[10] Jikkonferma li ghandu 96 sena.

Xehed **Anton Caruana Galizia** nhar il-25 ta' Ottubru 2022 u jgid li hu kera l-fond lill-intimat. Jghid li fil-bidu kien ihallas il-kera lilu direttament ghax kien jirraprezenta l-familja kollha. Dan l-ahhar qed jigi it-tifel bil-kera. Jghid li t-tifel ma kienx qalilhom li missieru qieghed go home.[11]

[9] A folio 58 tal-process.
[10] A folio 63 tal-process.
[11] A folio 66 tal-process.

Xehed **John Borg Bellante** permezz ta' affidavit nhar it-28 ta' Frar 2023 u jikkonferma li l-intimat huwa missieru u Peter Borg Bellante huwa huh iz-zghir Jghid li hu jiehu hsieb l-affarijiet ta' missieru u huh Peter. Jghid li huwa ghandu prokura generali u ma jghix fil-fond de quo la ma' missieru u lanqas ma huh. Jghid li ma jeskludix li lil missieru jaqtaghlu xewqtu u jiehdu jghix lura d-dar.   Jghid li din hi r-raguni l-ghala ma jixtieqx jitlef il-pussess tal-appartament.[12]

Xehed **John Borg Bellante** nhar it-18 ta' April 2023 u jghid li xi kultant missieru jigi d-dar pero' mhux possibbli li jghix hemm. Missieru ilu jghix hemm 49 sena. Jghid li huh Peter mhux kapaci jiehu hsieb lilu innifsu kompletament. Peter ma ghandux fejn imur jekk ikun zgumbrat. Ma jaffordjax il-kera li qed tintalab illum.[13]

Kontro-ezaminat jghid li missieru ilu go home ftit qabel ma infethet il-kawza.   Jghid li meta jkun id-dar jiehu hsiebu Peter u hu gej u sejjer. Jghid li huh Peter „leads a normal life but needs someone to lead him." Hu jahdem u jghix ghal rasu. Jaqbel li mhux fi stat li jmur lura d-dar. Jaqbel li l-appartament ghandu tlett sulari tarag u ma hemmx lift.[14]

Ikkunsidra:

L-artikolu (2) tal-Kap 69 prezentement jaqra hekk.

"kerrej" tfisser ukoll:

[12] A folio 68B tal-process.
[13] A folio 70 tal-process.
[14] A folio71 tal-process.

(a) fil-każ ta' dar ta' abitazzjoni:

(i) dik il-persuna li tkun ġiet rikonoxxuta bħala l-kerrej skont xi liġi validament fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

Iżda wara d-dħul fis-seħħ tal-Att tal-2021 dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-ebda persuna li ma tkunx għadha ġiet rikonoxxuta bħala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni sa dik id-data ma għandha tikkwalifika bħala kerrej ta' dar ta'abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ħlief għal dawk li jikkwalifikaw skont is-subparagrafi (ii) u (iii):

Iżda wkoll persuni li ma jikkwalifikawx taħt is-subparagrafi (i), (ii) u (iii), u li kienu joqogħdu fid-dar ta' abitazzjoni għal erbgħa (4) mill-aħħar ħames (5) snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u li baqgħu jgħixu mal-kerrej sad-data ta' mewtu għandhom ikomplu jokkupaw id-dar ta'abitazzjoni għal perjodu ta' ħames (5) snin mid-data tal-mewt tal-kerrej, u fit-tmiem ta' dak il-perjodu għandhom jivvakaw l-imsemmija dar ta'abitazzjoni. Il-kumpens għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni li għandu jkun pagabbli lis-sid matul il-perjodu msemmi hawn qabel għandu jkun daqs l-ogħla ammont ta' kera li seta' kien pagabbli mill-kerrej:

Ikkunsidra:

Fil-kawza **George Felice vs Gianni Cini** (Rik. Nru. 165B/94JC) deciz mill-Qorti tal-Appell (Appell mill-Bord li Jirregola l-Kera) nhar it- 28

ta’ Gunju 2001 per S.T.O. il-Prim Imhallef Joseph Said Pullicino intqal is-segwenti dwar il-prova tan-*non uso* u abbandun tar-residenza:

Jigi rilevat illi r-rikors taht ezami gie prezentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fid-9 ta’ Dicembru, 1994. Dan ifisser illi anke li kieku kellha tittiehed bhala korretta l-verzjoni tal-fatti tar-rikorrent, l-allegat non uso zgur ma jistax jistendi ghal aktar minn ftit xhur, u cioe’ mid-data tad-divizjoni, meta l-fond miss lir-rikorrent, sad-data meta ipprezenta l-prezenti rikors. <u>Dan il-fatt wahdu diga’ hu bizzejjed biex idghajjef notevolment il-kaz tar-rikorrent, ghaliex indubbjament biex wiehed ikun sodisfatt li l-inkwilin ikun definittivament abbanduna l-fond lokat, u biex il-gudikant ikollu dik ic-certezza li twasslu biex jippriva lill-inkwilin mid-dar ta’ abitazzjoni u residenza abitwali tieghu, zgur kien mehtieq it-trapass ta’ zmien ferm itwal.</u> Dan multo magis meta s-sid la jkun irnexxielu jgib u lanqas ikun minimament ipprova jgib xi forma ta’ sostenn jew korroborazzjoni ghall-allegazzjoni tieghu tan-non uso bil-prova ta’ fatti li l-inkwilin kien assuma residenza band’ohra. Fost dawn kienu jkunu indikati l-provi dwar fejn kien qed joqghod attwalment l-inkwilin, dwar jekk kienx zvojta l-fond lilu mikri mill-effetti personali tieghu, u qabad u qeghdhom band’ohra; dwar jekk kellux registrazzjoni tal-vot tieghu fuq fond differenti; dwar jekk kienx jircievi korrispondenza jew kontijiet fuq xi fond iehor; dwar jekk kellux il-karta ta’ l-identita’ tieghu registrata band’ohra. Dawn kollha kienu ftit mic-cirkostanzi li, jekk provati, setghu iwasslu lill-Bord ghall-konvinciment li verament kien hemm dak in-non uso tal-fond mikri lill-inkwilin. Hu wkoll importanti li jigi sottolinejat li l-prova kienet tispetta lis-sid. Jekk din il-prova s-sid ma jgibhiex, il-Bord kellu jasal ghall-konvinciment illi l-kawzali tat-talba ma kienetx giet sostnuta. Fil-kaz

taht ezami jidher li l-Bord donnu sposta l-oneru tal-prova fuq l-inkwilin.[15] (sottolinejar ta' dan il-Bord)

Imbaghad fis-sentenza **Salvina u Maria Concetta xebba Falzon et vs Edward Agius (App. Civili Nru. 2/1999/3)** deciza fil- 11 ta' Frar 2004 mill-Qorti tal-Appell per Onorevoli Imhallef Philip Sciberras intqal is-segwenti fuq sitwazzjoni analoga ghal dik odjerni fejn kien hemm anzjan li mar jghix f' residenza tal-anzjani u il-fond kienet qed tokkupah in-neputija tieghu:

Jigi rilevat l-ewwelnett illi fl-interpretazzjoni li fi zmenijiet differenti inghatat mill-Qrati taghna lill-fatti konsimili ghal dawk in ezami gie enuncjat il-principju illi meta persuna anzjana, nkwilina ta' fond, issib ruhha f'sitwazzjoni minhabba ragunijiet impellenti ta' sahha, li ma tkunx abitwalment tirrisjedi fil-fond mikri u jkollha tirrikovera ruhha f'xi istitut, dar ghall-anzjani jew ghand familjari, dan il-fatt ma jikkostitwixxix 'non uso' fit-termini stretti tal-ligi u lanqas jammonta ghall-abbandun. Ara, fost ohrajn, sentenzi fl-ismijiet "Carmelo Ritchie –vs- Anthony Vassallo", Appell, 14 ta' Gunju 1996 u "George Felice – vs- Gianni Cilia", Appell, 28 ta' Gunju 2001. L-ispjega solitament moghtija ghas-sostenn ta' dan il-principju hi dik li f'kazijiet bhal dawn ma setghax jigi eskluz illi l-kerrej ikompli jzomm id-dar lokata sabiex jekk jiddejjaq jew ifiq huwa jkun jista' jirritorna fiha. Ara "Mary Abela noe –vs- Joseph Camilleri", Appell, Sede Inferjuri, 22 ta' April 1986 u "Lino Bonnici –vs- Michelina Livori", Appell Civili, 30 ta' Novembru, 1983. Opportunament, minn naha l-ohra, tajjeb li jigi mfakkar ukoll il-principju l-iehor illi non-uso ta' dar ta' abitazzjoni jista' jikkostitwixxi uzu divers in kwantu jekk ikun jirrizulta li post mikri ghall-iskop ta' abitazzjoni ma jkunx

[15] Pagna 11 u 12 tas-sentenza.

qed isir uzu minnu ghal dan l-iskop ghax il-kerrej ikun abbandunah permanentement dan ikun ifisser li l-kerrej qed "juza l-fond xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b'kera" (Art 9 tal-Kap 69). Ara a propozitu "Dr. Louis Camilleri –vs- Valerio Valente noe", Appell Civili, 28 ta' Mejju 1979. Jiddependi ghalhekk mill-fattezzi tal-kaz partikolari jekk ghandux jigi sostenut il-principju l-wiehed jew l-iehor. Ma jistax ikun dubitat illi l-piz tal-prova in suffragju talpremessa dedotta fir-rikors promotur tibqa' mill-bidu sa l-ahhar fuq ir-rikorrenti sidien li jallegaw l-abbandun. Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli izda trid ukoll tkun tali li tikkonvinci lil min irid jiggudika illi manifestament hi wahda perswasiva u minghajr ombra ta' dubbju.

Dan anke ghaliex, kif drabi ohra ripetutament imtenni, f'kaz ta' dubbju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubbju ghandu jmur favur il-kerrej. Dan in bazi ghall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-ligi mhux dak li tavvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija (Kollez Vol XXXI pI p110; Vol XXXVI pI p168). Premess dan li fuq intqal, din il-Qorti hi tal-fehma illi mill-ezami tal-provi akkwiziti dawn ma jwasslux biex isostnu t-tezi tal-appellanti illi l-intimat, kerrej taghhom, abbanduna l-fond lokat lilu. Certament dan ma jirrizultax la minn dak li xehdu r-rikorrenti appellanti u lanqas mix-xhieda l-ohra prodotti minnhom, kompriz l-intimat innifsu li ttella' minnhom in subizzjoni. Hi anzi l-opinjoni tal-Qorti illi l-appellanti pprestaw aktar attenzjoni lill-fatt jekk in-neputija tieghu kienetx, jew le, tirrisjedi mal-kerrej nannuha milli biex jiddemostraw b'mod konkluziv u konvincenti l-bazi tal-azzjoni taghhom. <u>Kien korrettissimu ghalhekk l-Bord fejn fis-sentenza appellata hass il-htiega li jikkummenta illi "il-Bord mhux imsejjah</u>

<u>f’dan ir-rikors biex jiddeciedi jekk Bonnici hijiex kerrejja jew le. Il-kerrej hu l-intimat u mhux in-neputija tieghu u l-kawzali huma li huma</u>[16]“

Tkompli tishaqq l-Onorabbli Qorti tal-Appell.

….Trattandosi ta’ persuna anzjana li kienet tehtieg certa kura u prestar ta’ attenzjoni ma hemm xejn anomalu illi ghar-ragunijiet ta’ sahha l-intimat mar jghix f’Home. Din hi konsiderata ezigenza wisq naturali ta’ bniedem anzjan. Eppure ma ghandux ghal daqshekk tingibed l-ebda konkluzjoni illi hu abbanduna definittivament il-fond mikri jew addirittura ta’ xi rinunzja ghal kirja. In bazi ghal dawn il-konsiderazzjonijiet din il-Qorti ma ssibx raguni soda bizzejjed biex f’dan il-kaz titqieghed ‘in disparte’ l-principju bosta drabi affermat f’cirkostanzi konsimili, kif ahjar fuq imfisser.[17]

Ikkunsidra:

Il-Bord jaghmillha cara li huwa ser jinvestiga u jiddecidi BISS fuq it-talba numru wiehed tar-rikorrenti u mhux imsejjah jinvestiga ir-relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intervenut fil-kawza Peter Borg Bellante. Dunque, l-ezami li ser jghamel dan il-Bord huwa dwar in *non uso* ossija abbandun tal-fond mill-intimat George Borg bhala kerrej.

Ikkunsidra:

[16] Enfazi ta’ dan il-Bord. Pagna 8 u 9 tas-sentenza.
[17] Pagna 10 u 11 tas-sentenza.

Ir-rikorrenti qed jargumentaw li l-intimat George Borg fil-perjodu ta' qabel is- 6 ta' Mejju 2019 kien abbanduna r-residenza mertu ta' dawn il-proceduri ghax mar jabita fis-residenza tal-anzjani Casa Arkati l-Mosta.[18] Minn naha tieghu l-intimat George Borg fil-11 ta' Lulju 2019 jichad dak allegat u jghid li r-residenza tieghu fid-dar tal-anzjani hija wahda temporanja u r-residenza ordinarja tieghu kien l-appartament f' tas-Sliema li huwa mertu ta' dawn il-proceduri.[19]

Illi huwa minnu ukoll li r-rikorrenti ppruvaw li ilu jirrisjedi fid-dar tal-anzjani mis- 27 ta' Ottubru 2017 u li fil- 25 ta'Ottubru 2022 skond Robert Grech li huwa *facilities manager* tad-dar Casa Arkati jghid li l-intimat ghandu id-dementia u li ghandu ammont sostanzjali ta' dipendenza.[20] Pero' li jrid jezamina l-Bord hu li jekk *<u>fil-fatt mal-intavolar tal-kawza effettivament l-intimat kienx abbanduna jew le il-fond de quo biex b'hekk effettivament jirrizulta in non uso</u>.* Provi li jirrrizultaw WARA l-intavolar tal-kawza dwar il-kundizzjoni ta' sahha tal-intimat huma irrilevanti ghal vertenza u kien mistenni li r-rikorrent fid-dawl tal-gurisprudenza fuq il-materja jikkonvincu lil dan il-Bord li l-anzjan intimat kien *de facto* abbanduna ir-residenza u b'hekk ma kienx qed juzaha.

Il-Bord jinnota li ma hemmx xejn fl-atti li juru x'kienet il-kundizzjoni psiko-fizika tal-anzjan fl-2017 sakemm infethet il-kawza. Ma hemm xejn fl-atti li juru jekk mill-2017 sa Mejju 2019 jekk l-anzjan kienx qed jirrisjedi b'mod permanenti fid-dar tal-

[18] Data ta' meta gie ipprezentat ir-rikors promutur.
[19] A folio 16 paragrafu 6.
[20] Lanqas hemm prova fl-atti li l-intimat huwa b' xi mod ma ghandux il-fakultajiet civili tieghu u li allura mhux f'posizzjoni li jezercita l-atti civili jew jiehu hu id-decizjonijiet f' dan ir-rigeward.

anzjani, jekk kienx qed imur ta' spiss jew xi drabi d-dar tieghu u jekk is-sitwazzjoni kienet din tal-ahhar kemm kienet il-frekwenza.

Bejn meta jirrizulta li l-anzjan dahal fid-dar tal-anzjani f'Ottubru 2017 sakemm infethet il-kawza jigifieri Mejju 2019 ghaddew biss (17) sbatax il-xahar li huwa fl-opnijoni tal-Bord perjodu relattivament qasir tenut kont li l-intimat ghex il-maggor parti ta' hajtu fl-appartament mertu tal-proceduri u li dak iz-zmien kellu diga' madwar 93 sena. **Il-Bord isibha kemmxejn odjuza l-istrategija tar-rikorrenti li pratikament malli saru jafu li l-anzjan qed jirrisjedi fid-dar tal-anzjani immedjatament fethu dawn il-proceduri u talbu l-izgumbrament tieghu**.

Il-Bord jaghmilha cara li mhux ser jaghmilha ta' forcina ghas-sidien biex jehilsu mill-inkwlilini, specjalment anzjani u nies vulnerabbli biex dawn jispiccaw barra fit-triq jew f'posizzjonijiet difficili li joholqulhom tbaghtija jew dwejjaq mhux necessarji. Is-sidien iridu jifhmu li wara li l-inkwilin ikun lejali u hallas dak li kien mifthiem allura ma' jistax ghal kull haga minima jitlob l-izgumbrament tieghu.[21] Zgur li dan mhux l-ispirtu tal-ligi u kif inhu ben risaput il-ligi mhux qeghda hemm biex ghal kull haga ta' xejn tiffavorixxi l-izgumbrament tal-inkwilin.

Il-Bord mhux konvint li legalment ir-rikorrenti irnexxielhom jippruvaw li fil-perjodu qasir ta' sbatax (17) -il xahar minn mindu l-anzjan intimat mar jghix fid-dar ta' l-anzjani <u>li effettivament u b'mod non-ekwivoku irrinunxzja</u> ghall-fond *de quo* **bhala r-**

[21] Il-Bord jinnota li it-talba ghal eventwali awment tal-kirja giet irtirata mir-rikorrenti

residenza ordinarja tieghu. Anzi l-Bord hu moralment konvint u fattwalment jemmen li tajjeb jew hazin, l-anzjan tal-anqas sakemm gie notifikat fil-kawza kien ghadu jghix fil-fond mertu tal-kawza u meta mar Casa Arkati kien jemmen li u ghad ghandu x-xewqa li jirritorna fl-appartament numru hamsa (5) fil-korp t' appartamenti bin-numru stradali tmienja u disghin (98) maghrufa bhala St. John's Buildings fi Triq Nicola Isouard Sliema. Dan isahhah il-konvinciment tal-Bord li huwa qatt ma abbanduna il-fond mertu ta' dawn il-proceduri ghax kien qed jittama li ser imur jerga' jghix fih.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. Jichad l-ewwel talba ghax mhux misthoqqa; u
2. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni, it-tielet u ir-raba talba tar-rikorrenti stante li dawn gew irtirati fil-mori tal-proceduri.

Il-Bord jaghmilha cara li din id-decizjoni ma ghandha jkolla l-ebda impatt fuq eventwali azzjoni mir-rikorrenti kontra Peter Borg Bellante.

Spejjez ta' dawn il-proceduri huma a karigu tar-rikorrenti hlief ghal dawk ta' tal-intervenut fil-kawza Peter Borg Bellante li ghandhom ikunu esklussivament a karigu tieghu.

Magistrat Dottor Monica Vella LL.D.,M.Jur

Chairperson

Iamin Guarracino

Deputat Registratur.