MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-3 ta' Lulju, 2024

Appell Inferjuri Numru 183/2018 LM

Maria Bonnici (K.I. nru. 570859M);
Carmelina Gauci (K.I. nru. 76665M);
Philip Grech (K.I. nru. 252757M)
('l-appellati')

vs.

Joseph Desira (K.I. nru. 491658M)
('l-appellant')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Joseph Desira (K.I. nru. 491658M)**[minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mis-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], fil-31 ta' Ottubru, 2023 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], fi proċeduri li fetħu kontra tiegħu r-

rikorrenti **Maria Bonnici (K.I. nru. 570859M), Carmelina Gauci (K.I. nru. 76665M)** u **Philip Grech (K.I. nru. 252757M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'], wara li l-Bord iddeċieda illi:

> *"Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:*
>
> *Jiċħad it-tieni talba kif dedotta u jilqa' l-ewwel talba u jordna lill-intimat Joseph Desira jiżgombra mill-fond 185 ġia 158, 'Saint Philip Flats', Flat 5, St. Helen Street Sliema* ***fi żmien xahrejn*** *minn meta din is-sentenza ssir* res judicata. *Il-Bord qed jagħmilha ċara li qed jikkonċedi perijodu pjuttost twil biex l-intimat jitlaq mill-fond, in vista li din il-kawża ilha intavolata minn Novembru 2018, ossija kważi ħames (5) snin, biex b'hekk l-intimat u Richmond Foundation ikunu jistgħu jevalwaw is-sitwazzjoni ta' Tara Desira.*
>
> ***Il-Bord jordna ukoll li kopja ta' din is-sentenza tintbagħat lill-Kummissarju tal-Pulizija <u>fi żmien ġimgħa</u> ħalli jara jekk hux il-każ li jittieħdu proċeduri kriminali fil-konfront ta' Joseph Desira in konnessjoni ma' ġurament falz quddiem dan il-Bord.***
>
> ***Spejjeż ta' din il-kawża jitħallsu 2/3 għall-intimat filwaqt li 1/3 jitħallsu mir-rikorrenti solidament bejniethom."***

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li huma jikru lill-intimat Joseph Desira l-appartament numru ħamsa (5) 'St. Philip Flats', St. Helen Street, Sliema [minn issa 'il-fond'], bil-kera ta' €487.33ċ fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, bl-aħħar skadenza dik li għalqet fl-1 ta' Ottubru, 2018. Ir-rikorrenti Maria Bonnici spjegat li hija għandha bżonn il-fond għat-tifla tagħha Tania Maria Al Alwanee li tgħix magħha, mentri l-intimat jippossjedi binja bl-isem 'Cinnu Flats', Triq Orazio Diacono, iż-Żejtun, mibnija minnu, liema binja tikkonsisti f'diversi garaxxijiet fil-livell semi-basement, żewġ *groundfloor maisonettes,* erba' appartamenti u *penthouse.* Ir-rikorrenti qalu

wkoll li l-intimat kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja meta mingħajr il-permess tas-sidien u tal-awtoritajiet, għamel strutturi fuq il-bejt tal-binja 'St. Philip Flats'. Ir-rikorrenti għalhekk talbu lill-Bord jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-imsemmi fond, billi jxolji l-kirja, bil-konsegwenza li l-intimat jiġi żgumbrat mill-fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss lilu. Ir-rikorrenti talbu lill-Bord jikkundanna lill-intimat iwaqqa' fi żmien stabbilit l-istrutturi li għamel fuq il-bejt komuni tal-binja mingħajr il-permess tas-sidien u tal-awtoritajiet, u fin-nuqqas jawtorizza lir-rikorrenti jneħħu dawn l-istrutturi huma stess taħt is-sorveljanza ta' perit nominandi, bi spejjeż tal-intimat.

3. L-intimat wieġeb li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għaliex huma bbażati fuq premessi skorretti u inveritieri. Qal li jekk il-Bord jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, u jordna l-iżgumbrament tiegħu mill-fond, din id-deċiżjoni ser ikollha riperkussjonijiet fuq id-drittijiet leġittimi tiegħu. L-intimat qal li m'hemm l-ebda fatti li jawtorizzaw lir-rikorrenti jitolbu r-ripreża tal-fond, u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto bl-ispejjeż.

Is-Sentenza Appellata

4. Permezz tas-sentenza appellata, il-Bord ċaħad it-tieni talba, iżda laqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti, b'dan illi ordna lill-intimat Joseph Desira jiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fi żmien xahrejn mid-deċiżjoni tiegħu, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> ***"Ikkunsidra;***
>
> ***Fatti fil-Qosor***

Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-appartament 184 ġia 158, 'Saint Philip Flats', Flat 5, Saint Helen Street, Tas-Sliema. Dan il-fond huwa mikri lill-intimat Joseph Desira b'kera ta' Ewro 487.33ċ fis-sena.

Permezz ta' din l-azzjoni r-rikorrenti qed jitolbu r-ripreża tal-fond kif ukoll li l-intimat iwaqqa' l-istrutturi illegali li allegatament bena jew li dawn jitwaqqgħu għas-spejjeż tiegħu taħt sorveljanza ta' perit nominat mill-Bord minħabba:

1. *Maria Bonnici għandha bżonnu għat-tifla tagħha Tania Maria Alalwane;*
2. *L-intimat għandu fejn jgħix u għandu ukoll blokka ta' bini ż-Żejtun;*
3. *Kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja billi mingħajr il-permess tas-sidien u tal-awtoritajiet għamel strutturi fuq il-bejt komuni.*

L-intimat min-naħa tiegħu jgħid li l-istruttura hija faċilment removibbli u allura ma toħloq ebda preġudizzju u li għamel il-kamra minflok kamra oħra li kienet diġà eżistenti qabel il-kirja. Dwar il-bżonn ta' koproprjetarja Maria Bonnici li tridu għal bintha jgħid li hu m'għandux fejn joqgħod jekk jiġi żgumbrat u l-appartament jinsab viċin fejn tgħix binthom li għandha problemi psikjatriċi. B'hekk l-iżgumbrament huwa ta' preġudizzju gravi għalih.

Provi.

Xehdet Maria Bonnici permezz ta' affidavit datat 2 ta' April, 2019 fejn iddikjarat li l-appartament de quo jappartjeni lilha u lir-rikorrenti l-oħra li huma ħutha. Dan l-appartament huwa mikri lill-intimat Desira min-nanna paterna tagħhom Ludgarda Grech fl-1986 u li kien jitħallas kera ta' Euro 487.33ċ. (fn. 3 fol. 16 tal-proċess). Tgħid li għall-ħabta ta' nofs 2018 kienet semgħet li l-intimat kellu proprjetajiet fiż-Żejtun u għamlet xi riċerki li rriżultaw fil-pożittiv. Tkompli tispjega li l-familja tagħha tikkonsisti fi tlieta min-nies, hija, żewġha u binhom li għandu 26 sena. Huma jgħixu fil-fond ukoll flimkien ma' binthom Tania Alwanee, żewġha Shokri u binthom Sarah li għandha 4 snin. Tisħaq li d-dar tagħha mhix kbira biżżejjed biex takkomoda l-persuni kollha. Infatti hemm żewġ familji f'residenza waħda. B'hekk hija tgħid li l-flat okkupat minn Desira għandha bżonnu għal bintha.

Aktar minn hekk tgħid li l-intimat Desira bena kamra fuq il-bejt li ma jappartjenix lilu biss u għalhekk ikkapparra parti sostanzjali minnu. B'hekk ħoloq garr mar-residenti l-oħra. Għalkemm kitbulu permezz tal-avukat tagħhom, huwa injora kollox. Meta kienet iċċekkjat mal-Awtorità tal-Ippjanar jidher li lanqas biss kien applika. Finalment tgħid li għalkemm kitbulu biex fost l-oħrajn jirritorna l-post huwa baqa' ma għamilx dan. Hija ppreżentat ir-riċerki fuq il-proprjetajiet ta' Joseph Desira. (fn. 4 fol. 19 sa 146 tal-proċess)

Xehdet Tania Maria Alwanee permezz ta' affidavit datat 24 ta' Mejju, 2019 fejn tikkonferma li hija miżżewġa ma' Shokri Alwanee u għandhom tifla Sarah ta' 4 snin. (fn. 5 fol. 156). Tgħid li hija tgħix mal-ġenituri tagħha Luciano u Maria Bonnici ġol-fond 'Enchante', 158, Triq l-Imdina, Żebbuġ, Malta peress li ma tiflaħx li jkollha r-residenza tagħha. Tikkonferma li hemm ħuha ukoll jgħix hemm u li d-dar hija żgħira wisq għall-familja kollha. Tispjega li hija u żewġha jaqilgħu l-paga minima nazzjonali, il-postijiet huma għoljin u l-kirjiet ukoll. Tgħid li żewġha jibgħat xi flus il-Libja biex jgħin il-ġenituri tiegħu u spiss ikollhom iduru fuq il-finanzi tal-familja, ossija l-ġenituri tagħha. Finalment tgħid li tixtieq tkabbar il-familja però minħabba din is-sitwazzjoni qagħdu lura.

Xehdet Carmelina Gauci permezz ta' affidavit data 24 ta' Mejju, 2019 u tgħid li hija waħda mill-proprjetarji tal-fond de quo (fn. 6 fol. 157 tal-proċess). Tikkonferma li l-appartament huwa mikri lill-intimat u li oħtha Maria Bonnici għandha problema għax jgħixu ħafna nies id-dar tagħha. Tisħaq li l-intimat taf li għandu blokka appartamenti ż-Żejtun u li hija kuntenta li n-neputija tagħha tmur tgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Xehed Philip Grech permezz ta' affidavit data 6 ta' Mejju, 2019 fejn ikkonferma li huwa wieħed mill-proprjetarji tal-fond de quo u li l-ishma l-oħrajn jappartjenu lil ħutu. Jaf li l-intimat ilu jokkupa l-fond sa mill-1986 u jħallas Euro 487.33ċ fis-sena bħala kera. Jaf li l-familja ta' oħtu Maria Bonnici għandha bżonn l-appartament għax qed joqogħdu ħafna nies fil-fond tagħhom f'Ħaż-Żebbuġ. Jaf ukoll li l-intimat għandu postijiet alternattivi fejn imur joqgħod.

Xehed ***Oliver Magro*** *dwar l-applikazzjoni PA 647/04 li tirrigwarda l-plot 10 fi Triq Orazio Diacono, Żejtun. (fn. 7 fol. 167 tal-proċess). Jgħid li l-applikazzjoni ġiet sottomessa minn Joseph Desira. Jgħid li dan tal-aħħar kellu applikazzjoni oħra bin-numru 2066/09 biex żewġ* washrooms *fuq l-istess plot tinbena penthouse. Dan il-permess ingħata fl-2010. Mistoqsi jekk kienx hemm applikazzjonijiet għal xi kamra fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċedri jgħid li ma kienx hemm.*

Xehed ***George Saliba*** *fil-kapaċità tiegħu ta' Segretarju tal-Kummissjoni Elettorali Maltija waqt is-seduta tas-16 ta' Lulju, 2019 fejn ikkonferma li Maria Bonnici, Luciano Bonnici, Philip Bonnici, Tania Marie Al Alwanee u Shokri al Emhemmed al Alwanee joqogħdu kollha ai fini tar-reġistru elettorali 158, Enchante, Triq l-Imdina, Ħaż-Żebbuġ. (fn. 8 fol. 191 tal-proċess. Permezz ta' nota Maria Bonnici esebiet sitt dokumenti tal-familjari tagħha li jikkonsistu f'fotokopji ta' 5 karti tal-identità u passaport).*

Xehdet ***in kontro-eżami Maria Bonnici*** *nhar id-19 ta' Novembru, 2019 u tgħid li ilha tgħix fejn toqgħod bħalissa, ossija Ħaż-Żebbuġ 27 sena. Tgħid li uliedha trabbew hemm. Tikkonferma li binha Philip għadu jgħix hemm kif ukoll bintha u żewġha u binthom. Tgħid li d-dar fiha tliet* bedrooms*. Tgħid bintha tgħix ġo* main bedroom*, hija u żewġha ġo* bedroom *oħra u binhom Philip ġo oħra. (fn. 9 fol. 275 tal-proċess). Mistoqsija kemm ilhom jgħixu bintha u żewġha magħhom tgħid li mill-2007, jiġifieri 12-il sena. Tgħid li żewġha jaħdem bit-taxi u qabel kien jiżbogħ/ibajjad. Man-nies kien jaħdem bħala bajjad però dejjem ħadem. Tispjega li bintha dejjem ħadmet ħlief għal xi 6 xhur meta twieldet it-tifla. Bħal issa taħdem bħala skrivana. Qatt ma ppruvaw jixtru jew jikru x'imkien. Ma għandhiex proprjetà oħra. Tgħid li ma wirtitx lil ommha u l-proprjetà li kienet tgħix fiha ommha jgħixu fiha ħutha. Tiċħad li l-proprjetajiet imsemmija mill-avukat tal-intimat huma tagħha. Skont hi lanqas żewġha ma għandu proprjetajiet oħra ħlief id-dar tagħhom. Lanqas binha Philip ma għandu xejn. Dan jaħdem mal-GO u ilu 3 snin.*

Ma tafx jekk qabel l-istruttura ta' fuq il-bejt tal-intimat Desira kienx hemm struttura oħra, tgħid li ma tafx. Tgħid li meta marret kienet half way *mibnija. Kienu kitbulu bl-avukat però xorta baqa' sejjer. Tgħid li l-kamra li bena fiha xi 16-il pied u għandha kċina,* living room*. (fn. 10 fol. 286 tal-proċess). Taqbel li l-ewwel darba li kitbet lil Desira li trid l-appartament lura kien fl-2018. Tgħid li l-unika ftehim li hemm ma' ħutha huwa l-*affidavits *preżentati in atti u qed jaqblu li bintha u l-familja tagħha jmorru jgħixu hemm, ossija fil-fond de quo.*

Carmelina Gauci *xehdet in* ***kontro-eżami*** *nhar il-11 ta' Ġunju, 2020 u tgħid li ħutha huma r-rikorrenti. Tispjega li l-proprjetà ġejja minn wirt. Tgħid li wirtu mingħand il-ġenituri tagħhom. Ommha ilha mejta 14-il sena u missierha xi 10 snin. Tgħid li l-flat huwa tagħhom it-tlieta. Tisħaq li hija għandha post tagħha B'bugia. Tkompli tgħid li hija għandha ukoll sehem mid-dar fejn kienu jgħixu l-ġenituri tagħha f'Ħaż-Żebbuġ. Fiha joqgħod ħuha li huwa ġuvni. Tikkonferma li ma għandhiex proprjetajiet oħra u jiġbru biss il-kera minn xi proprjetajiet oħra li huma taz-zijiet. Tgħid li minn każin jieħdu xi Euro 20 fis-sena. Tikkonferma li l-familja ta' oħtha u tan-neputija jgħixu ġo dar waħda. Tikkonferma li n-neputija taħdem. Ir-raġel tagħha jaħdem ukoll u ilhom miżżewġin 13-il sena. Ma tafx jekk ippruvawx ifittxu post. Ma' oħtha ma hemm l-ebda arranġament però jridu jgħinu lin-neputija. Tgħid li b'Euro 70 li tieħu mis-Sur Desira kuntenta li tgħix in-neputija tagħha. (fn. 11 fol. 299 tal-proċess).*

Xehdet ***Tania Al Alwanee*** *waqt is-seduta tal-11 ta' Ġunju, 2020 u tgħid li għandha 34 sena u ilha miżżewġa 13. Tgħid li dejjem għexet ma' ommha kemm ta' xebba u wara ta' miżżewġa. Tgħid li hija kwistjoni ta' finanzi li baqgħet tgħix ma' ommha. Taħdem ġo kumpannija fis-sales. Taqla' xi elf euro. (fn. 12 Fol. 317 FS3 2019 ta' Ms. Al Alwanee*

hija ta' Euro 15,328 gross). Tikkonferma li żewġha jaħdem bit-taxi u qabel kien jaħdem ta' bajjad ma' ħaddieħor. (fn. 13 fol. 305 tal-proċess) Xtaqet li tmur tgħix fl-appartament minn meta kellha t-tifla fl-2014. Tgħid li kellmet liz-zijiet tagħha u huma qablu ukoll però qatt ma għamlu ftehim bil-miktub. Sa fejn taf hija ma għandhomx postijiet oħra z-zijiet.

Ri-eżaminata tgħid li żewġha huwa Libjan. Tgħid li parti mill-flus li jaqla' jibgħathom il-Libja minħabba li hemm il-ġlied u s-sitwazzjoni hemm hija ħażina.

Xehed ***Philip Grech*** *waqt is-seduta tad-29 ta' Settembru, 2020 u jgħid li l-fond jappartjeni lilu u lil ħutu r-rikorrenti l-oħra. (fn. 14 fol. 321 tal-proċess). Jgħid li ma għandux postijiet oħra jew kiri ta' postijiet oħra ħlief ftit raba'. Jgħid li hemm ukoll il-każin tal-banda ta' Ħaż-Żebbuġ. Ma jafx jekk kienx hemm xi kundizzjonijiet imposti minn nanntu fuq l-intimat Desira. Jgħid li l-fond hu ma għandux bżonnu imma oħtu. In-neputija taħdem u żewġha mhux qed jaħdem u ma jafx. Jgħid li l-van li kellu daħlu fih u ma jistax jużah żewġha. Kien jaħdem bħala taxi żgħir. Jikkonferma li ma għandux oġġezzjoni li n-neputija tmur tgħix fl-appartament ta' Desira. Qablu li jtihulha biex tużah.*

Xehed ***Joseph Desira*** *permezz ta'* affidavit *datat 15 ta' Diċembru, 2020 fejn jgħid li hu joqgħod fil-fond de quo ma' martu u żewġ uliedu u li l-appartament huwa* three bedroom. *(fn. 15 fol. 332 tal-proċess). Jgħid li għandu tifla oħra bl-isem ta' Tara li tbati bl-iskizofrenija. Jgħid li Richmond Foundation assistewha sabiex sabulha* 'support housing' *viċin ta' fejn jgħixu huma, liema residenza tinqasam ma' persuni bi problemi simili tagħha. Din ir-residenza tinsab (5) minuti bogħod minn tagħhom. Il-kundizzjoni hija ċertifikata mill-Professur David Mamo (fn. 16 ċertifikat ipprovdut a fol. 335)*

Jaqbel li l-fond huwa mikri mir-rikorrenti u jispjega li meta krieh fl-1984 kien fi stat traskurat. Kien nefaq madwar LM10,000 biex għamel il-miljoramenti neċessarji. Maż-żmien għamel spejjeż sostanzjali oħra biex il-fond qiegħed fi stat tajjeb.

*Jgħid li huwa u oħtu wirtu biċċa art ġewwa ż-Żejtun li kienu żviluppaw f'****żewġ flattijiet, maisonette u studjo flat fuq il-bejt****. (fn. 17 fol. 333 tal-proċess). Jgħid is-segwenti:*

"**Billi ma kellix biżżejjed flus sabiex nagħmel dan, oħti kienet għenitni sabiex isir dan l-iżvilupp. Sussegwentement, jiena begħet flat u maisonette għal sebgħin elf euro il-wieħed (Euro 70,000).**

L-appartament u l-istudjo flat illi baqa' għadhom fi stat ta' ġebel u saqaf u llum huma proprjetà ta' ibni Mark b'donazzjoni. Nispjega li jiena u marti konna ddeċidejna li ngħadduhom lit-tifel sabiex ikollu biex jibda l-ħajja billi l-proprjetà iktar ma jgħaddi ż-żmien aktar jogħla l-valur tagħha. Jiena u marti nixtiequ li

eventwalment imur joqgħod ġol-flat meta jiżżewweġ u jkollu introjtu mill-istudjo flat." (*fn. 18 fol. 334 tal-proċess)*

Xehdet ***Donna Desira*** *permezz ta'* affidavit *datat 2 ta' Ġunju, 2021 fejn spjegat li hija toqgħod ma' żewġha r-rikorrenti, binha Mark (fn. 19 dan għandu 21 sena fl-2021) u Linzie (fn. 20 din għandha 35 sena fl-2021) li huma lkoll maġġorenni. Ilhom jgħixu hemm madwar 36 sena. Fis-sustanza tikkonferma dak li qal ir-rikorrenti żewġha. (fn. 21 fol. 338 tal-proċess)*

Xehed Mark Desira fit-2 ta' Ġunju, 2021 permezz ta' affidavit *fejn ikkonferma dak li qalu l-ġenituri tiegħu. Jispjega li oħtu Tara kienet marret tgħix ġo* residential home *Ħal Tarxien ipprovduta minn Richmond Foundation iżda dan l-arranġament ma damx ħafna għaliex il-kundizzjoni tagħha kienet marret għall-agħar. (fn. 22 fol. 340 tal-proċess).*

Xehdet ***Lyndsay Desira*** *nhar it-2 ta' Ġunju, 2021 permezz ta'* affidavit *fejn ikkonfermat dak li qalu l-ġenituri tagħha u ħuha fis-sustanza.*

Żiedet tgħid ukoll is-segwenti:

*"***Nikkonkludi billi ngħid li jiena akkwistajt proprjetà oħra tiegħi 'on plan' fejn hi prospettata li għandha tinbena, fi stat finished, bejn wieħed u ieħor sentejn oħra u għalhekk fil-frattemp għadni ngħix fil-fond flimkien mal-familja.***"*

Xehed ***in kontro-eżami Joseph Desira*** *fit-8 ta' Ġunju, 2021 fejn qal li ma għandux kopja tal-kitba li saret tal-kirja għax tilifha. Qabel ma krieh il-post rah. Jikkonferma li huwa għamel il-miljoramenti fil-fond u hu gawda minnhom. Jgħid li l-bejt huwa tal-komun però qatt ħadd ma ħa ħsiebu ħlief hu. Jgħid li x-xogħlijiet li għamel kien awtorizzat mis-sidien u hu nefaq li kien hemm bżonn u ma għamel l-ebda* overcharging *kif qed jgħid il-Perit William Louis. Jiċħad li l-kamra li għamel hija 5 darbiet ikbar milli kien hemm qabel. Jgħid li din hija* **tal-injam u tista' tinqala' u mhix xi ħaġa strutturali.** *(fn. 23 fol. 349 tal-proċess). Jenfasizza li hu just biddel kamra ma' oħra. Jikkonferma li l-kamra hija dok a fol. 141 (fn. 24* ***Il-Bord jinnota li l-istruttura hija prinċipalment magħmula mill-injam u tidher li faċilment tista' tinqala' u tiżżarma)****. Jiċħad li r-rikorrenti talbuh biex jaraw il-fond u hu ċaħħadhom milli jagħmlu dan. Lest li r-rikorrent jidħol ġol-post. Jgħid li Tas-Sliema ma għandux lift. Jaqbel li kellu biċċa art u tella' l-flats però jgħid li żewġ flats u garage biegħhom. Jaqbel ukoll li ta żewġ proprjetajiet donazzjoni lil ibnu Mark. Hu xtaq li ibnu t-tifel ikun jista' jieħu ħsieb oħtu li hija diżabbli mentali. Jgħid li ma jaffordjax jiġbor il-familja kollha fl-appartamenti li kellu ż-Żejtun. Jgħid li ż-żewġ appartamenti li ta lil ibnu huma* shell. *Jaqbel li t-*telephone *tiegħu hu OMISSIS u jgħid li kien ser ibiegħ il-flat li huwa* shell. *Jispjega li oħtu tgħix l-Amerika u ssellef Euro 70,000 mingħandha. Jisimha Doris*

Montebello. Ma jafx kemm għandu flus il-bank però jgħid xi ħaġa żgħira. Jgħid li hu pprova jagħmel ftehim mar-rikorrenti u kien għamlilha offerta. Jispjega li d-donazzjoni għamilielu meta kellu dsatax-il sena u llum jaħdem u hu għarus. Jisħaq li lil uliedu kollha jittrattahom l-istess. Jikkonferma li qiegħda MCAST u meta marret Brighton kważi kellu jitla' għaliha.

Xehed ***il-Professur David Mamo*** *nhar it-8 ta' Ottubru, 2021 li iddikjara li hu konsulent psikjatriku. (fn. 25 fol. 364 tal-proċess). Jikkonferma ċ-ċertifikat maħruġ minnu 19/11/2020. Jgħid li ilu direttament jikkuraha sentejn u għandha Scizoaffective disorder. Hija tgħix ma' żewġ klijenti oħra f'appartament ta' Richmond Foundation.* ***Jgħid li hija għandha bżonn ħafna sapport u ommha u missierha dejjem ġejjin u sejrin l-appartament tagħha.*** *Il-ġenituri huma parti mill-*care plan *tagħha. Jisħaq li l-kuntatt fiżiku hu importanti. Jikkonkludi billi jgħid li l-ġenituri tagħha jissapportjawha.*

Kontro-eżaminat jisħaq li ma jafx min huma ż-żewġ klijenti l-oħra li jgħixu magħha għax ma jarahom hu. Mhux konxju li marret Brighton. Il-kondizzjoni li għandha bint l-intimat ma tħallihiex tgħix b'indipendenza totali. Jikkonferma li r-relazzjoni bejn Tara u l-ġenituri tagħha hija tajba immens. Hu ma jaqbilx li hija għandha tgħix mal-ġenituri tagħha imma li jissapportjawha iva.

Xehdet ***Marie Noelle Lanzon*** *waqt is-seduta tat-8 ta' Ottubru, 2021 li taħdem bħala* mental health recovery officer *mal-Fondazzjoni Richmond u kkonfermat li Tara Desira hija klijenta tagħhom u ilha hekk 10 snin. (fn. 26 fol. 373 tal-proċess). Tikkonferma li hija qiegħda f'*shared apartment *u s-servizz li joffru hu ta' support lill-klijenti tagħhom fil-komunità. Hija tgħid li r-relazzjoni bejn Tara u l-ġenituri tagħha hija tajba ħafna. Tgħid li hija tmur spiss tiltaqa' mal-ġenituri tagħha u tagħmel hekk* in small doses.

*Kontro-eżaminata ma tafx li missier Tara għandu blokk ta' appartamenti. Ma tafx fejn siefret dan l-aħħar. Taf li Tara ġieli siefret waħedha. Tgħid li Richmond għandha diversi appartamenti: "***in-naħa taż-Żejtun għandha, għandha Marsaskala, Birżebbugia, Marsaxlokk u ż-Żejtun stess."*** (*fn. 27 fol. 376 tal-proċess) L-argumenti bejn Tara u l-ġenituri tagħha huma relatati mal-indipendenza tagħha.*

Xehed ***Mark Desira*** *nhar it-3 ta' Diċembru, 2021. Jaqbel li huwa għandu 21 sena u l-aħħar sentejn ta' skola attenda San Anton. Ilu jaħdem sentejn* full-time *u jaħdem bħala* payments and fraud analyst. *Ma jafx in-numru ta' appartamenti li għaddielu missieru. Jaqbel li n-numru 5 huwa l-appartament u s-seven hija l-*penthouse. *(fn. 28 fol. 381 tal-proċess). Jaqbel li ingħata żewġ garaxxijiet. Jgħid li l-appartament huwa abitabbli u li kriehom lil ċerta Calagero Failla. Jgħid li huma tal-papà u tahomlu b'donazzjoni. Il-papà huwa l-proprjetarju. Jaqbel li huwa xtara l-arja tal-blokka għall-prezz ta' Euro 30,000. Ma jafx li hemm applikazzjoni biex jiżviluppa l-arja lanqas. (fn.*

29 esebit minn Maria Bonnici l-kuntratt ta' donazzjoni a favur Mark Desira a fol. 387 tal-proċess. Duplex apartments numbered 5 and 7 of Triq Orazio Diacono, Żejtun. *Kuntratt ta' bejgħ tal-arja a fol. 397 għall-prezz ta' Euro 30,000 minn Joseph Desira u Doris Montebello lil Mark Desira).*

Reġa' xehed Mark Desira nhar it-12 ta' Lulju, 2022 jiċċara li l-appartament 2 u 4 mhux ta' missieru iżda ta' zitu Doris. Jgħid li plot 10 huwa ta' missieru filwaqt li plot 11 ta' zitu Doris Montebello. Jgħid li l-blokk inbniet fuq iż-żewġ plots. Jgħid li dawn għadhom ta' zitu u ma hemm ħadd jużahom. Is-6 huwa taz-zija u inbiegħ.

Xehdet ***Donna Desira*** *waqt is-seduta tas-17 ta' Jannar, 2023 bil-lingwa Ingliża fejn ikkonfermat li kienu xtraw kċina għal LM3,000 għax kellha bżonn tinbidel u ma kellha l-ebda intenzjoni ħażina f'dak li qalet. Qalet li ma kinitx qed tistenna lir-rikorrenti iħallsu għal tali spiża. (fn. 30 Fol. 457 tal-proċess)*

Xehdet ***Charmaine Bugeja*** *nhar is-17 ta' Jannar, 2023 fil-kapaċità tagħha ta' Assistent Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunal fejn ikkonfermat li ġew ippreżentati 8 ċedoli mill-intimati favur ir-rikorrenti. (fn. 31 fol. 430 tal-proċess) Tikkonferma li 1984 nefqu LM10,000 biex jirranġaw l-appartament fejn biddlu s-saqaf u s-sistema tal-elettriku. Tikkonferma li binthom Tara qed tipprova tkun indipendenti ma taħsibx li qatt marret però l-Italja però taf li marret ma' ħabibitha darba l-Irlanda però wara 3 ijiem kellhom iġibuha lura minħabba l-marda tagħha. Taf li qed tistudja* clerical duties *għax trid issir skrivana. Bħal issa mhux qed taħdem. Tgħid li l-blokk taż-Żejtun hu fuq binhom Mark. Tgħid li l-appartamenti 5, 7 u żewġ garaxxijiet intirtu minn żewġha u hija ma għandha xejn x'taqsam magħhom. Tikkonferma li x-xogħlijiet fuq* penthouse *inbdew ukoll imma minn binha.* ***Taħseb li bħal issa hemm tliet appartamenti vakanti fil-proprjetà.*** *(fn. 32 fol. 461 tal-proċess)*

*Ri-eżaminata tgħid li hemm żball fl-*affidavit *tagħha, fil-fatt daħlu 1986 u mhux 1984. Preżentat kopja tal-irċevuti. Spjegat li hija żżewġet 1984. Tgħid li hija żżewġet 16 ta' Diċembru, 1984 u li meta daħlu fil-fond ma kienx hemm kċina iżda bank u sink. Huma biddlu ħafna affarijiet a spejjeż tagħhom meta daħlu. Dwar spejjeż Ludgarda Bonnici kienet tgħidilhom li ladarba kienu qed jgħixu hemm jaraw x'hemm bżonn u jagħmluh.* ***Mistoqsija fuq l-appartamenti tgħid li ma tafx liema huma vakanti.*** *(fn. 33 fol. 465 tal-proċess) Tgħid li Tara tbati minn* Schizophrenia *u meta tkun ħażin tiġi d-dar tagħhom. Tgħid li dawn is-sitwazzjonijiet huma ta' spiss. Tikkonferma li bħalissa qed tgħix Ta' Giorni u qegħda taħt is-superviżjoni ta' Richmond Foundation.*

Ri-eżaminata mir-rikorrenti tgħid li l-kera kienet titħallas kull 6 xhur u kkonfermat l-irċevuti li ppreżentat.

Xehed ***Joseph Desira*** *fl-14 ta' Marzu, 2023 fejn ikkorreġa li l-fond ġie mikri 1986 u mhux 1984. (fn. 34 fol. 499 tal-proċess). Jgħid li l-art fejn inbnew l-appartamenti kienet ta' missieru u l-aħwa kollha ħadu biċċa art minnha. Hu qatt ma xtara art u t-tfal żviluppawha u komplew jiżviluppawha. L-appartamenti qed jiżviluppawhom it-tfal u l-*maisonette *biegħu lit-tfal. Jgħid li oħtu kellha l-plot ta' maġenbu. Oħtu tat donazzjoni tal-arja lit-tifel tiegħu. Ibnu qed jiżviluppa n-naħa tiegħu u dik li ħa mingħand oħtu. Jgħid l-appartament li qed jibni qed jiġi* finished *issa. Jgħid li ma jistax jaqbad u jidħol fih. Jgħid li għandu sentejn jew tlieta oħra biex ikun* finished.

*Kontro-eżaminat jgħid li hu daħal fl-appartament u beda jirranġa ftit ftit ġo fih. Jgħid li ma' Ludgarda Grech kellu relazzjoni tajba ħafna u kien imur Ħaż-Żebbuġ. Jgħid li Portelli jafu sew u kien ħabib tagħhom. Jikkonferma li l-*plot *huwa tat-tfal.* ***Ma jafx kemm jinkrew l-appartamenti u jikkonferma li hu kien jgħinhom però dejjem ħadu l-inizjattiva huma. Imbagħad jgħid li ma jinkrewx.*** **Qatt ma krejnihom.** *(fn. 35 fol. 562 tal-proċess). Jgħid li darba tawhom lil xi ħabiba tagħhom għal ftit xhur u bħal issa hemm żewġ garaxxijiet vojta.* ***Jgħid li l-appartamenti tiegħu, tlieta, inbiegħu kollha kemm huma.*** *(fn. 36 fol. 563 tal-proċess). Jinsisti li tnejn minnhom inbiegħu snin ilu filwaqt li l-ieħor inbiegħ xi sena u nofs ilu.*

Ikkunsidra:

Il-prinċipju ġenerali fejn tidħol il-kawżali tal-ħsara kkawżati f'xi fond huma:

1. *L-artikolu 1554 tal-Kodiċi Ċivili, il-kerrej irid jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala* bonus paterfamilias;
2. *L-artikolu 1560 tal-Kodiċi Ċivili, jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa mogħtija b'kirja jingħad, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej irċieva l-ħaġa fi stat tajjeb;*
3. *L-artikolu 1564 tal-Kodiċi Ċivili, matul il-kirja l-inkwilin ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa jekk mhux bil-kunsens tas-sid. Madankollu, hu aċċettat li l-kerrej mhux inibit milli jagħmel fl-oġġett tal-kirja in kwantu dawn ikunu neċessarji u utili għat-tgawdija tal-fond, bl-obbligu li fit-terminazzjoni tal-kirja jpoġġi kollox kif kien qabel sar ix-xogħol.*
4. *Imbagħad l-artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid:*

   "Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet:

   (a) Jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel <u>ħsara ħafna</u> fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxa l-kundizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew

> ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera." (sottolinear tal-Bord)

Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kawża Ċit. Nru. 18/10 ***AE Carmelo Farrugia u Josephine Farrugia vs Mary Cassar*** *ġie ritenut:*

> "Kemm taħt il-liġijiet speċjali tal-kera, kif ukoll taħt id-disposizzjonijiet ġenerali tal-Kodiċi Ċivili, l-inkwilin huwa obbligat li jieħu ħsieb il-ħaġa mikrija lilu bħala bonus paterfamilias, u, jekk minħabba dan in-nuqqas, tiġri l-ħsara lill-fond lilu mikri, tista' twassal għall-ħall tal-kirja. Sanzjoni li hi radikali u tista' tintalab meta l-ħsara tkun ta' ċerta gravità. Għalhekk il-Kap. 69 jesiġi li biex jingħata permess sabiex ma tiġġeddix il-kirja trid issir 'ħsara ħafna', bl-Ingliż "considerable damage", u fit-test oriġinali Taljan "abbia cagionato danni considerevoli al fondo".

Importanti li jiġi sottolineat dak li ntqal fis-sentenza ***Joseph Frendo vs C&H Bartoli Limited*** *deċiża fis-7 ta' Mejju, 2010 mill-Qorti tal-Appell:*

> "In linea preliminari hu prospettat mill-artikolu 1554(a) tal-Kodiċi Ċivili illi l-kerrej hu obbligat illi jinqeda bil-fond mikri bħala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tiegħu li jikkustodja u jikkonserva l-fond, b'mod li jivviġila fuq l-integrità tiegħu, jieħu l-kawteli meħtieġa għall-konservazzjoni tiegħu, jipprovdi għat-tiswijiet urġenti li jmissu lilu u li javviċina tempestivament lil sid il-kera bil-ħtieġa li dan jipprovdi għat-tiswijiet li huma a karigu tiegħu."

Fl-aħħarnett il-Bord jidhirlu li għandu jagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tat-30 ta' Ottubru, 2015, Rikors Numru 1125/08, ***Michelina Busuttil et vs Peter Borg*** *fejn ġie ritenut hekk:*

> "Hi preżunzjoni kreata bl-artikolu 1560 tal-Kodiċi Ċivili illi jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa fil-mument li nbdiet il-kirja, dan iġib li l-kerrej irċevieha fi stat tajjeb. F'dan il-każ ma saritx deskrizzjoni tal-istat tal-fond fil-bidu tal-kera, u ma tressqux provi konvinċenti li jwaqqgħu din il-preżunzjoni. In kwantu li hu mistenni li l-kerrej jirrestitwixxi l-ħaġa fi stat tajjeb." *(fn. 37 ara ukoll* ***Maria Farrugia Roberts et vs Invicta Limited****, Qorti tal-Appell (Superjuri) App. Ċiv. Nru. 1699/1998/1 deċiż fis-27 ta' Marzu, 2003;* ***Carmela Cassar pro et noe vs Albert Cefai Aquilina*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' Ottubru, 1961, per Onorevoli Imħallef Professur Dottor Joseph H. Xuereb).*

Aktar minn hekk fejn jirrigwarda kwistjoni ta' danni jispetta lir-rikorrenti jippruvaw li l-fond ġarrab ħsarat konsiderevoli wara li dan ġie mikri lill-intimat. Infatti fis-sentenza ***Grazio Gerada vs Salvatore Pace*** *tal-Qorti tal-Appell datata 5 ta' Marzu, 1984 per S.T.O. Carmelo Schembri u l-Imħallfin Hugh Harding u Carmelo A. Agius intqal:*

> *"Għalhekk biex is-sid jirnexxi fl-azzjoni tiegħu huwa jrid jipprova (1) li hemm danni konsiderevoli fil-fond; u (2) li dawn id-danni kienu kkaġunati mill-kerrej. Mhux biżżejjed li s-sid jipprova li l-kerrej ikkaġuna danni fil-fond jekk ma jippruvax ukoll li d-danni huma konsiderevoli. Hekk ukoll lanqas ma huwa biżżejjed li jipprova li hemm danni konsiderevoli fil-fond jekk ma jippruvax li dawn kienu kkaġunati mill-kerrej."*

Ben ferm dan it-tagħlim ġurisprudenzjali din il-kawżali tirrivolvi dwar il-fatt li hemm kamra tal-injam mibnija fuq il-bejt.

Jibda biex jingħad li l-intimat jisħaq li diġà kien hemm kamra fuq il-bejt u kull ma għamel huwa li biddel din l-istruttura għal dak li kien hemm preżentement. Mingħajr tlaqliq il-Bord jinnota li l-argumentazzjonijiet miġjuba mir-rikorrenti fuq din il-kwistjoni huma fjakki jekk mhux pwerili. Jidher biċ-ċar li l-kamra hija tal-injam, tidher li faċilment tista' tiżżarma, ma nġabitx prova li qed toħloq jew li tista' toħloq xi preġudizzju gravi lir-rikorrenti u li effettivament qed iddejjaq jew qed iġġib xi preġudizzju lill-kondomini l-oħra b'tali mod li s-sidien jistgħu jbatu xi ħsarat fil-preżent jew fil-futur. Il-proċess huwa sajjem minn provi f'dan is-sens li kienu jispettaw lir-rikorrenti.

Barra minn hekk ma jidhirx li l-Awtorità tal-Ippjanar hija mħassba b'din it-tip ta' struttura. Fil-fatt la qabel u lanqas fil-mori tal-kawża ma jidher li ħadet xi passi biex din l-istruttura tinteħħa. L-Awtorità lanqas biss ħarġet ordni ta' infurzar (enforcement notice).

Għaldaqstant, mill-assjem tal-provi li għandu quddiemu l-Bord jemmen bi sħiħ li r-rikorrenti ma rnexxilhomx jippruvaw it-tieni talba tagħhom u għalhekk il-Bord qed jiċħadha.

Ikkunsidra:

F'tema ta' żgumbrament ta' fond għall-bżonn tas-sid jew tal-familjari immedjati tiegħu wieħed għandu jirreferi għall-artikolu 9(b) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jaqra testwalment:

> 9(b) Jekk sid il-kera jkun irid id-dar ta' abitazzjoni għal skop ta' abitazzjoni tiegħu nnifsu jew għal kwalunke mill-axxendenti jew dixxendenti tiegħu, kemm jekk mid-demm jew bi żwieġ, u l-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej għandu dar oħra fejn joqgħod, b'titolu ta' proprjetà, li tkun raġonevolment tgħodd għall-mezzi tal-kerrej u tal-familja tiegħu għal dak li hu daqs u stat ta' manutenzjoni, u li tkun qrib ix-xogħol tiegħu (jekk ikun jaħdem):

Iżda l-Bord għandu jikkunsidra wkoll proprjetajiet tal-kerrej li għalkemm ikunu fil-pussess jew detenzjoni ta' terzi, il-kerrej ikun jista' jirriprendi l-pussess tagħhom fil-qrib:

Iżda wkoll il-Bord għandu jikkunsidra wkoll proprjetajiet li l-użu tagħhom ikun konċess lil terzi taħt kwalunkwe titolu ieħor inkluż kirja bl-iskop qarrieqi li jevadi l-effetti ta' dan l-artikolu: (*fn. 38 Enfasi tal-Bord)*

Iżda wkoll dan l-artikolu m'għandux japplika f'każ li l-kerrej ikollu ħamsa u sittin (65) sena jew aktar:

Iżda wkoll dan l-artikolu m'għandux ikun ta' preġudizzju għad-drittijiet ta' sid il-kera li jottjeni t-terminazzjoni tal-kirja f'każ li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-artikolu 4A.

*Il-Bord iħoss li għandu jikkwota b'mod estensiv mill-ktieb "**Massimarji tal-Imħallef Philip Sciberras – It-Tieni Volum: Dritt Sostantiv"** kompilat mill-Imħallef Grazio Mercieca li jgħid is-segwenti:*

"**Jidher minn dan illi l-element tal-bżonn ivarja skont l-esiġenzi u ċ-ċirkostanzi tas-sid li jitlob ir-ripreża.** *(fn. 39 Leonard Calleja vs Vestru Agius – 25.06.2010)*
...
Opportunament tinħass il-ħtieġa, b'introduzzjoni għall-eżami tal-aggravji sollevati, illi jiġi ri-affermat il-prinċipju in materja tal-element tal-bżonn rikjest mil-liġi. Fir-rigward jinsab dedott fis-silta hawn riprodotta mis-sentenza Yolanda Camilleri vs Francesco Saverio Fava, Appell 18 ta' Marzu, 1974 is-segwenti osservazzjonijiet:-

"Hija ġurisprudenza ormai paċifika li l-ewwel kondizzjoni sine qua non biex talba għar-ripreża tal-pussess ta' fond mikri, hu x'inhu, tista' ssir taħt l-artikolu 10(b) tal-Kap. 109 (illum Art. 9(b) tal-Kap. 69), hu li jiġi ppruvat grad raġonevoli ta' bżonn da parti tar-rikorrenti, u li din il-prova tmiss lilu.

Dik l-istess Qorti imbagħad għaddiet biex tirribadixxi l-interpretazzjoni kaptata mis-sentenza fl-ismijiet Anthony Saliba vs Mary Caruana, App., 28 ta' Mejju, 1962 u l-bosta sentenzi li segwewha. Dik ċioe riaffermata b'dawn il-kliem:-

Huwa ċar illi l-kelma 'requires' tindika 'bżonn', u mhux sempliċi xewqa jew preferenza. Il-piż tal-prova ta' dak il-bżonn hu fuq is-sid, li jeħtieġ juri mhux biss illi hu qiegħed jaġixxi in buona fede, imma anki illi hu għandu bżonn li jirriprendi pussess tal-fond. Ċertament <u>mhux meħtieġ illi tiġi ppruvata neċessità assoluta</u> iżda ugwalment hu ċert illi jeħtieġ jiġi ppruvat <u>grad raġonevoli ta' bżonn</u>. *(fn. 40*

John Mercieca vs Andreanna Saliba – 11.02.2004 – Paġni 924 u 925 tal-ktieb. Sottolinear tal-Bord)

Għaldaqstant meta jkun jidher mill-kuntest illi r-rikorrenti ma laħqux il-prova ċerta tal-grad raġonevoli tal-bżonn, biex wieħed jissellef mis-sentenza Chev. Capt. Ronald Smith vs Wanda armla Terreni, Appell, 20 ta' Mejju, 1963, "l-inkwilin ma għandux jiġi disturbat fit-tgawdija tal-fond mikri lilu għax kwalunkwe żgumbrament iġib hardship lill-iżgumbrant u jrid ikun ġustifikat." *(fn. 41 Michael Gatt vs Joseph Portelli – 09.07.2008)*

Il-Bord innota li fil-mori tal-kawża r-rikorrenti ppreżentaw fost l-oħrajn:

1. *Kuntratt ta' Donazzjoni tas-26 ta' April, 2019 bejn Joseph Desira u Donna Maria Desira min-naħa waħda u l-istudent Mark Desira min-naħa l-oħra fejn għaddewlu* duplex apartment in shell form, composes of units internally marked five (5) and seven (7);
2. *Kuntratt ta' trasferiment tal-25 ta' Awwissu, 2020 bejn Joseph Desira li kien qed jidher għan-nom u f'isem Doris Montebello u l-istudent Mark Desira fejn dan tal-aħħar xtara s-saqaf u l-arja ta' circa 94m.k. tat-tielet sular tal-blokka Triq Orazio Diacono, Żejtun, magħrufa bħala "Cinnu Flats"; (fn. 42 Daħħlet 14 ta' April, 2021. Fol. 410)*
3. *Applikazzjoni numru PA/03006/2021 mal-Awtorità tal-Ippjanar fuq il-blokka "Cinnu Flats", Triq Orazio Diacono, Żejtun;*
4. *Żewġ* screen shots *fejn jidhru li* maisonette *1 u* penthouse *5 jgħixu terzi li mhux familjari tal-intimati. (fn. 43 fol. 385 tal-proċess)*

<u>*Dawn id-dokumenti ma ġewx attakkati jew jekk ġew attakkati mill-intimat dan sar b'mod konfuż u mhux kredibbli li dan il-Bord ser jipprovdi aktar dwaru fid-decide.*</u>

Dawn il-manuvri kollha in relazzjoni mal-proprjetà "Cinnu Flats", Triq Orazio, Żejtun saru WARA li inbdew il-proċeduri ossia fis-6 ta' Novembru, 2018. Dan jista' biss ifisser li l-intimat Desira kien ben konxju li r-rikorrenti jridu l-appartament minnu abitat minħabba l-argumenti miġjuba fir-rikors promutur, fosthom li r-rikorrenti Maria Bonnici tridha għal bintha li qed tgħix magħha ma' minuri ta' ftit snin kif ukoll ma' żewġha.

*Jidher li l-*plot *ġie għandu sa minn Ottubru 2022. (fn 44 fol. 61 tal-proċess). Mingħajr dubju dan il-*plot *ġie żviluppat f'numru ta' garaxxijiet, appartamenti u* penthouse *li l-intimat Desira ttrasferixxa b'diversi modi qabel u kif diġà ngħad waqt il-mori tal-kawża lil diversi persuni kemm dawk li ma jiġux minnu, u allura żgur bi profitt u kemm fuq ibnu. (fn. 45 fol. 96 u 122 tal-proċess). Dan kollu sar meta hu kien ben konxju li*

qiegħed b'kirja baxxa ħafna u aktar importanti minn hekk bil-problemi psikjatriċi ta' bintu Tara.

Il-Bord jinnota li għalkemm huwa aċċettabbli li ġenitur jaħseb fil-futur ta' uliedu hekk kif jidher li għamel żgur, u mistqarr minnu ukoll, għal dak li jirrigwarda ibnu Mark Desira għax skont hu dan ħa jieħu ħsieb lil oħtu, il-Bord ma jistax jinnota li l-ebda individwu ma jgħix f'bozza u wieħed ukoll irid jaħseb fil-bżonnijiet ta' terzi ladarba kien jaf bil-karba u t-talba tar-rikorrenti Bonello [sic!].

Il-Bord ŻGUR jemmen li bit-trasferiment tal-proprjetajiet fuq Mark Desira waqt il-mori tal-kawża l-intimat ma mexiex ta' missier tajjeb tal-familja għax dawk il-proprjetajiet kien misshom żammhom għalih ħalli b'hekk imur jgħix fihom wara li jimlihom u jara li jsib l-għajnuna minn Richmond ħalli jekk ikun ta' ġid għaliha Tara tmur tgħix b'mod indipendenti jew fl-istess Blokka jew f'xi dar residenzjali mmexxija u superviżjonata minn Richmond fiż-Żejtun jew fl-inħawi. Wara kollox kif iddikjarat ir-rappreżentanta ta' Richmond huma għandhom diversi djar kemm fiż-Żejtun kif ukoll fil-madwar. B'hekk il-viċinanza ta' Tara mal-familjari tagħha, li tant tidher bżonnjuża kif iddikjaraw il-professjonisti setgħet tiġi salvagwardjata.

B'hekk l-azzjonijiet ta' Desira, tal-anqas fil-mori tal-kawża, iżda wkoll il-Bord jazzarda jgħid qabel kienet waħda li tipprova ddur mal-liġi biex huwa jabbuża mil-liġi a skapitu tar-rikorrenti u tal-familja tagħha.

*Il-Bord iqis li l-bżonn tar-rikorrenti Maria Bonnici u ta' bintha Tania Maria Alalwane u l-familja tagħha fejn jgħixu ġo dar ta' tliet kmamar tas-sodda b'ħames adulti u minuri magħhom mhix adegwata u qed toħloq u ser tkompli toħloq tbatija sproporzjonata fuqhom mal-medda tas-snin ladarba tikber il-minuri. (fn. 46 ġie ppruvat ukoll li ż-żewġ rikorrenti ħutha lesti li jgħaddu l-fond lin-neputija tagħhom u jafu bil-bżonn sinifikanti li għandha din tal-aħħar). Dan meta wieħed iżomm f'moħħu l-proprjetajiet li kellu a dispożizzjoni tiegħu l-intimat u l-flus li ġġenera minnhom meta biegħhom u possibilment qed jiġġenera minnhom f'kirjiet fir-rimanenti. Il-*hardship *li qed issofri l-intimat Desira u l-familjari tiegħu jekk jiġu żgumbrati mill-fond huwa b'hekk* <u>*anqas*</u> *minn dawk li preżentament qed issofri r-rikorrenti Bonnici preżentament u jekk l-intimat ma jiġix żgumbrat mill-fond u dan għaliex ma jidhirx mill-atti u ma ġie bl-ebda mod attakkat mill-intimat li hemm xi prospetti raġonevoli li fl-immedjat jew fil-futur qrib Tania Maria Alalwane tista' tixtri l-abitazzjoni tagħha jew tikri bi prezz raġonevoli għal mezzi tagħha u ta' żewġha. (fn. 47 il-bord hu konxju u jista' jieħu* judicial notice *li l-kirjiet huma tal-anqas Euro 500 fix-xahar u l-proprjetajiet (appartamenti) b'żewġt ikmamar tas-sodda huma tal-anqas Euro 150,000. Dawn huma ċifri konservattivi).*

Reċentement il-Qorti tal-Appell fil-kawża ***Cecilia Cassar vs Victor Bezzina*** *(App. Inf. Nru. 113/2015/LM) deċiża fit-12 ta' Ġunju, 2020 per Onorevoli Imħallef Lawrence Mintoff f'każ simili fejn l-intimat kellu diversi proprjetajiet u r-rikorrenti riedet il-proprjetà għan-neputija intqal u ġie deċiż is-segwenti:*

> **"Sabiex wasal għall-konklużjoni tiegħu, il-Bord qies ukoll li l-appellant huwa persuna li tul is-snin investa u akkwista diversi proprjetajiet immobbli, li minnhom idaħħal eluf ta' Euro fix-xahar f'kirjiet, u minkejja li għandu dawn il-proprjetajiet kollha għad-disposizzjoni tiegħu, xorta waħda qiegħed jinsisti li l-Qorti għandha tipproteġih f'din il-kirja għaliex huwa aktar komdu għalih li jgħix u jaħdem fl-istess blokka. Iżda l-Qorti mhijiex tal-istess fehma tal-appellant, u tirrileva li anki li kieku wieħed kellu jagħmel eżami komparattiv bejn il-hardship li ser isofri l-appellant f'każ li jkollu jiżgombra mill-fond, u t-tbatija li ser issofri l-appellata li taf li jekk ma tgħinx lin-neputija tagħha, <u>din ser ikollha tħallas eluf ta' Euro f'kirjiet jew ikollha tieħu self bankarju sabiex tkun tista' tixtri l-proprjetà tagħha</u>.** *(fn. 48 sottolinear tal-Bord)* **Il-Qorti ma taqbilx mat-teżi tal-appellant li l-Bord ma kienx sensittiv għall-ħtiġijiet jew għar-realtà tiegħu meta ddeċieda li huwa għandu jiżgombra mill-fond, u l-fatt li l-Bord ma laqax il-pretensjonijiet tal-appellant, ma jfissirx li b'daqshekk il-Bord m'għamilx analiżi ta' min mill-partijiet ser iġarrab l-akbar hardship skont xi tkun id-deċiżjoni tal-Bord. Għaldaqstant il-Qorti tqis li lanqas it-tieni aggravju m'huwa ġustifikat u sejra tiċħdu. Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi l-appell billi tiċħdu."** *(fn. 49 paġna 24 u 25)*

Għaldaqstant mill-assjem tal-provi f'dan ir-rigward il-Bord iħoss li t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimat u l-familja tiegħu mill-fond hija mistħoqqa."

<u>L-Appell</u>

5. Fir-rikors tal-appell imressaq fis-17 ta' Novembru, 2023, l-intimat talab li din il-Qorti tikkonferma s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-31 ta' Ottubru fil-parti fejn ċaħad l-ewwel talba kif dedotta, u tilqa' l-ewwel u t-tieni aggravji tal-intimat appellant sabiex b'hekk tvarja, tirrevoka u tħassar is-sentenza tal-Bord fejn laqa' l-ewwel talba u ordna l-iżgumbrament tal-appellant mill-fond, u fin-nuqqas li tagħmel dan, tilqa' t-tielet aggravju tiegħu u tvarja s-sentenza billi

tippreskrivi żmien itwal għall-appellant sabiex jivvaka mill-fond, u fi kwalunkwe każ tiddikjara nulla l-ordni magħmula mill-Bord fil-konfront tal-appellant sabiex jiġi investigat fuq ġurament falz, u konsegwentement tilqa' r-raba' aggravju.

6. L-appellant spjega li l-appellati huma proprjetarji f'ismha ugwali tal-fond, li kien intiret mill-appellati minn għand in-nanna paterna tagħhom Ludgarda Grech. Qal li l-fond l-appellati wirtuh wara li ġie nieqes missierhom fit-3 ta' Frar, 2008, u fil-frattemp meta kienet għadha ħajja n-nanna paterna tagħhom, kif ukoll tul ħajjet missierhom, il-fond kien mikri lill-appellant bil-kera ta' €487.33 fis-sena u ilu hekk mikri mis-sena 1986. Qal li meta huwa daħal jabita fil-fond flimkien ma' martu, il-fond kien fi stat traskurat, u għalhekk huma kienu xtraw l-għamara, u għamlu l-kċina u l-kmamar tal-banju mill-ġdid, apparti li kellhom jinstallaw sistema ta' dawl u ilma ġodda fil-fond. Qal li dawn il-miljoramenti saru bil-kunsens ta' Ludgarda Bonnici. Spjega li fil-fond huwa bena familja, u fil-preżent huwa jgħix fih ma' martu Donna, u ma' ibnu Mark li għandu tlieta u għoxrin (23) sena. Qal li fil-viċinanzi tgħix bintu Tara li tbati minn tip ta' skizofrenija, u minħabba f'hekk tgħix f'residenza tar-Richmond Foundation ġewwa Ta' Giorni. Qal li bint l-appellata żżewġet fis-sena 2007, u għaxar snin wara li wirtu l-fond, l-appellati talbu r-ripreża tiegħu fuq il-pretest li għandha bżonnu bint Maria Bonnici, Tania Al Alwanee, għaliex meta żżewġet hija marret tgħix ma' ommha, flimkien mar-raġel tagħha u ma' bintha. Qal li l-appellati qegħdin jibbażaw it-talbiet tagħhom fuq riċerki li għamlu dwaru, u huwa għalhekk li qegħdin jgħidu li huwa għandu akkomodazzjoni alternattiva, meta dan ma jirriżultax.

7. Permezz tal-ewwel aggravju tiegħu, l-appellant qal li l-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-fatti u tal-liġi, meta kkunsidra li l-appellata Maria Bonnici irnexxielha tipprova sal-grad rikjest mil-liġi li għandha bżonn tirriprendi il-pussess tal-fond. Qal li d-disposizzjonijiet legali rilevanti huma l-artikoli 8 u 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u r-rimedju mitlub mill-appellati mhuwiex wieħed li japplika b'mod awtomatiku, iżda jeħtieġ eżami tal-elementi kollha ravviżati kemm fil-provvediment, kif ukoll dawk emerġenti mill-ġurisprudenza. Qal li l-piż tal-prova tal-bżonn tar-ripreża tal-fond jaqa' fuq is-sid, u għalhekk l-ewwel pass li kellu jiġi sorvolat mill-Bord kien li jara jekk l-appellati hux vera li għandhom il-bżonn, u jekk dak il-bżonn ġiex sodisfaċentement ippruvat mill-appellati a tenur tal-liġi. L-appellant qal li l-Bord, minflok għamel evalwazzjoni tal-bżonn li qiegħed jiġi reklamat mill-appellati, għadda awtomatikament biex ikkunsidra d-dokumenti li ġew ippreżentati minnhom dwar *duplex apartment* fi stat ta' ġebel u saqaf, li l-appellant u martu taw b'donazzjoni lil binhom Mark Desira, u dokumenti oħra, filwaqt li kkonkluda li bit-trasferiment tal-proprjetà favur ibnu waqt il-mori ta' din il-kawża, l-appellant ma mexiex bħala missier tajjeb tal-familja. L-appellant qal li l-unika konsiderazzjoni li għamel il-Bord fir-rigward tal-bżonn tal-appellati, kien li qies li l-appellata Maria Bonnici u bintha qegħdin jgħixu f'dar bi tliet ikmamar tas-sodda, li qiegħed joħloq tbatija sproporzjonata għalihom, li ser tiżdied aktar ma tikber il-minuri. Qal li l-Bord naqas milli jikkunsidra li fl-assjem tal-provi hemm biċċiet neqsin mill-verżjonijiet ta' Maria Bonnici u ta' Tania Alwanee, u li għalhekk il-Bord kellu jagħmel evalwazzjoni dwar jekk ġiex ippruvat il-bżonn kif reklamat. Qal li l-appellata Maria Bonnici tgħix fi proprjetà bi tliet kmamar tas-sodda, u meta żżewġet bintha fis-sena 2007, din baqgħet tgħix ma' ommha. Qal li bint l-appellata kellha

tifla fl-2014, u baqgħet tirrisjedi ma' ommha, iżda sadanittant il-kirja favur tiegħu baqgħet tiġġedded u l-kera baqgħet tiġi aċċettata mill-appellati. Kompla jgħid li skont Maria Bonnici, binha jaħdem mal-'G0', filwaqt li Tania taħdem bħala skrivana, u mix-xhieda mogħtija minnha, ikkonfermat li r-raġel tagħha jaħdem ukoll u għandu salarju fiss. Qal li t-tifel ta' Maria Bonnici u r-raġel tat-tifla tagħha ma ttellgħux jixhdu, u għalhekk meta l-Bord ikkunsidra ċ-ċirkostanzi tal-appellati, dan għamel hekk billi straħ fuq fatti li ma ġewx ikkonfermati u ntqalu minn xhieda oħra. Qal li quddiem il-Bord ma tressqet l-ebda prova dwar l-introjtu li għandu r-raġel ta' Tania Alwanee, bħal ma ngħatawx l-ebda dettalji dwar l-introjtu ta' Philip Bonnici, u dwar jekk dan għandux introjtu biex ikun jista' jakkwista proprjetà tiegħu. Qal li għalhekk il-Bord, meta kkunsidra li l-appellata għandha bżonn il-fond sabiex fih tgħix bintha, bil-pretest li l-bint u r-raġel tagħha m'għandhomx qligħ adegwat, u bl-assunzjoni li Philip Bonnici ser jibqa' jgħix mal-ġenituri tiegħu, il-Bord straħ fuq provi mhux ikkonfermati u essenzjalment fuq *detto del detto.*

8. L-appellant qal li l-Bord naqas milli jikkunsidra li Maria Bonnici xehdet li hija bdiet il-proċeduri odjerni wara li lejn nofs is-sena 2018, saret taf li huwa għandu proprjetà fiż-Żejtun, u għalhekk għandu jirriżulta li Bonnici fetħet dawn il-proċeduri mhux għaliex bintha għandha bżonn post fejn tirrisjedi, iżda għaliex saret taf li huwa wiret proprjetà. Qal li l-Bord lanqas ma qies li Tania Al Alwanee stess xehdet li hi u r-raġel tagħha qatt ma kkunsidraw li jixtru jew li jikru proprjetà tagħhom. Qal li l-appellati bbażaw ruħhom fuq il-pretest li Tania Al Alwanee mhijiex f'qagħda finanzjarja li tmur tgħix waħedha, meta l-uniċi provi miġjuba huma dak li qalet Al Alwanee u ommha. Qal ukoll li imkien ma ntwera li Philip Bonnici, li llum għandu tletin sena, fi ħsiebu jibqa' jgħix ma' ommu, u

żied jgħid li filwaqt li l-Bord ikkonkluda li f'din id-dar joqogħdu ħames adulti u l-bint minuri, fil-verità ma nġabet l-ebda prova skont il-liġi li f'din id-dar verament hemm jgħix Philip Bonnici. L-appellant qal li prova kardinali li kellha tinġieb f'dawn il-proċeduri, kienet il-prova tal-qagħda finanzjarja ta' Tania Al Alwanee u ta' żewġha. Qal ukoll li l-Bord lanqas ma kkunsidra li Maria Bonnici għandha ishma oħra f'diversi proprjetajiet, fosthom uħud f'Ħaż-Żebbuġ, u għalhekk sostna li l-Bord ma kienx korrett fil-konsiderazzjonijiet tiegħu li wasslu għall-iżgumbrament tiegħu mill-fond.

9. Fit-tieni aggravju tiegħu, l-appellant jgħid li l-Bord żbalja meta kkonkluda li l-bżonn li għandha l-appellata Maria Bonnici, jiżboq dak tiegħu, u jekk huwa ser ikollu jiżgombra mill-fond, huwa m'għandux akkomodazzjoni alternattiva xierqa. Qal ukoll li l-Bord żbalja meta qies li fiż-Żejtun hemm akkomodazzjoni oħra tar-Richmond Foundation li bintu Tara tista' tmur tgħix fiha. L-appellant qal li l-Bord kien żbaljat meta qies li l-appellata Maria Bonnici ser tbati preġudizzju akbar minn tiegħu jiġi żgumbrat, u l-Bord ħa din id-deċiżjoni b'mod inġust għaliex lanqas biss ikkunsidra jekk huwa għandux akkomodazzjoni alternattiva xierqa skont il-liġi, a tenur tal-artikolu 9(b) tal-Kap. 69, jiġifieri li huwa għandu dar oħra fejn joqgħod, b'titolu ta' proprjetà; li din tkun raġonevolment tajba għall-mezzi tal-kerrej u tal-familja tiegħu għal dak li huwa daqs u manutenzjoni; u li din tkun viċin ix-xogħol tiegħu. Qal li l-Bord ftit li xejn daħal f'din il-kwistjoni, u illimita ruħhu għall-konsiderazzjoni dwar jekk l-appellata Bonnici hijiex ser tbati preġudizzju akbar għaliex fid-dar qegħdin ħames adulti u tifla. Qal li l-Bord lanqas ma qies jekk huwa għandux akkomodazzjoni alternattiva xierqa, u minflok ikkummenta li l-appellant, bit-trasferiment tal-proprjetajiet lil Mark Desira, ma mexiex bħala missier tajjeb tal-

familja. Qal li huwa wiret porzjon art permezz ta' att ta' diviżjoni tal-20 ta' Ottubru, 2002 bejn il-missier u tlettax-il aħwa. Qal li fis-26 t'April, 2019, huwa ta b'donazzjoni lil ibnu Mark Desira l-appartament *duplex* rimanenti li għadu fi stat ta' ġebel u saqaf. Qal li r-raġunament tal-Bord mhux xieraq, speċjalment meta llum il-ġurnata hemm skemi tal-Gvern li jħeġġu ġenituri jagħtu l-assi tagħhom f'ħajjithom lil uliedhom minflok jitħallew fil-wirt għal wara mewthom. Kompla jgħid li apparti r-residenza xierqa, il-Bord għandu jara li r-residenza alternattiva tkun tgħodd għall-mezzi tal-kerrej u tal-familja tiegħu fir-rigward tad-daqs u l-istat ta' manutenzjoni u li din ir-residenza tkun viċin ix-xogħol tiegħu. L-appellant qal li l-Bord naqas milli jikkunsidra li l-appartament in kwistjoni ma jikkostitwixxix residenza adegwata, għaliex għadu fi stat ta' ġebel u saqaf, u żied jgħid li l-Bord injora għal kollox il-kundizzjoni mentali ta' bintu Tara. L-appellant hawnhekk irrefera għall-fatt li bintu Tara tbati minn tip ta' skizofrenija, u tgħix f'*supported apartment* ipprovdut mir-Richmond Foundation, f'distanza ta' għaxar minuti bogħod mill-fond in diżamina, u l-Professur Mamo xehed quddiem il-Bord li bintu għandha bżonn il-preżenza fiżika tal-ġenituri tagħha regolarment. Qal li parti mill-kura ta' bintu tinvolvi li din tgħix b'mod indipendenti, iżda viċin il-ġenituri tagħha, filwaqt li tibqa' fl-ambjent li drat fih. Qal li l-Bord kien żbaljat ukoll meta qies li r-Richmond Foundation għandha residenzi fiż-Żejtun li fihom tista' tmur tgħix bintu, għaliex residenzi ta' dan it-tip hemm f'Marsaskala, f'Birżebbugia u f'Marsaxlokk, u għalhekk f'postijiet li ma jintlaħqux bil-mixi f'każ li hu jew martu jkollhom bżonn imorru ħdejn binthom. L-appellant qal li l-liġi ma tippreskrivix x'messu għamel l-appellant, iżda l-konsiderazzjonijiet tal-Bord kellhom ikunu limitati għal jekk l-appellant għandux fejn imur jgħix, u li fejn sejjer jgħix huwa adattat għall-

ħtiġijiet tiegħu u tal-familja tiegħu. L-appellant qal li konsiderazzjoni oħra li ma ħax il-Bord, kienet li mill-provi rriżulta li bintu Tara għandha tkun viċin is-*support system* tagħha, konsistenti fil-*key workers* u pazjenti oħra li jgħixu magħha, u li ma jkunx ta' ġid għaliha li dawn jinbidlu. Qal li lanqas ma ttieħdet konsiderazzjoni tal-fatt li kwalsiasi tibdil ma jagħmilx ġid lil persuni bil-kundizzjoni ta' bintu.

10. L-appellant qal li l-Bord ittratta sitwazzjoni ta' inkonvenjenza bħala waħda ta' *hardship,* u dan huwa amplifikat bil-fatt li l-appellati bdew proċeduri biex jiżgumbrawh mill-fond fl-2018, u li kieku l-*hardship* allegat minnhom jirriżulta minnu, l-appellati kienu jitolbu r-ripreża tal-fond meta żżewġet binthom fl-2007, u mhux jistennew li jgħaddu ħdax-il sena. Kompla jgħid li l-Bord naqas li jikkunskdra n-nuqqas ta' azzjoni da parti tal-appellati għal numru ta' snin.

11. Fit-tielet aggravju tiegħu, l-appellant jgħid li l-Bord ma kienx ġust meta kkonċedielu biss xahrejn biex jiżgombra mill-fond, liema perijodu ta' żmien l-appellant jgħid li mhux xieraq a tenur tal-artikolu 13 tal-Kap. 69 f'ċirkostanzi fejn huwa m'għandux akkomodazzjoni xierqa skont il-liġi. Qal li a tenur tal-artikolu 13(1) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord għandu jagħti lill-kerrej żmien xieraq biex joħroġ mill-fond skont iċ-ċirkostanzi tal-każ, u fil-każ odjern iċ-ċirkostanzi huma li l-appellant m'għandu l-ebda proprjetà a tenur tal-artikolu 9(b) tal-Kap. 69. Qal li mhux biss huwa m'għandu l-ebda proprjetà f'ismu, iżda l-proprjetà li ta lil ibnu għadha fi stat ta' ġebel u saqaf. Qal li perijodu ta' xahrejn lanqas m'huwa tul ta' żmien adegwat biex tiġi evalwata s-sitwazzjoni ta' bintu u tinstabilha residenza alternattiva.

12. L-appellant qal ukoll li l-Bord mar *ultra vires* u anki mexa b'mod inġust u bi ksur tal-prinċipji ta' ġustizzja naturali, meta ordna li kopja tas-sentenza tintbagħat lill-Kummissarju tal-Pulizija sabiex huwa jiġi investigat fuq ġurament falz. Qal li l-Bord wasal għal konklużjoni żbaljata, fejn għalkemm ma qabilx mal-fatt li l-appellant ittrasferixxa proprjetà lil ibnu b'titolu ta' donazzjoni fil-mori tal-kawża, ikkonkluda li dan jekwivali għal testimonjanza falza. Qal li minn imkien ma jirriżulta li huwa xehed falz, u huwa kien trasparenti dwar it-trasferiment li għamel favur ibnu. Qal li lanqas fis-sinteżi tax-xhieda li għamel il-Bord ma hemm indikazzjoni ta' xi forma ta' inkonsistenza li seta' kien hemm fix-xhieda tiegħu. L-appellant qal li f'każ li l-Bord kellu xi suspett li huwa seta' xehed falz, il-proċedura li kellu jadotta l-Bord kienet dik a tenur tal-artikolu 601 tal-Kap. 12, u mhux jagħti ordni bħal dik fid-*decide* tiegħu, iktar u iktar meta din l-ordni ma ġietx sostanzjata jew imqar ingħatat raġuni għalfejn qiegħda tingħata.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

13. L-appellati fir-risposta tagħhom wieġbu li l-aggravji tal-appellant għandhom jiġu miċħuda fil-fatt u fid-dritt. B'riferiment għall-ewwel aggravju mressaq mill-appellant, l-appellati qalu li l-bżonn għar-ripreża tal-fond min-naħa tagħhom huwa wieħed ġenwin u ġust, u l-Bord wasal għall-konklużjoni tiegħu wara li qies li Tania Alwanee, bint l-appellata Maria Bonnici, li żżewġet lil Shokri Alwanee u li għandha żewġt itfal, marret toqgħod ma' ommha, fejn għadha toqgħod sallum. Qalu li għalhekk fid-dar ta' Maria Bonnici hemm jgħixu ħames adulti u żewġt itfal minuri, peress li fil-mori ta' dawn il-proċeduri Tania Alwanee kellha tarbija oħra, u d-dar ta' Maria Bonnici mhijiex kbira biżżejjed biex takkomoda lil dawn in-nies kollha. Qalu li l-familja ta' Tania Alwanee jorqdu

kollha f'kamra tas-sodda waħda, u huma ma jaffordjawx li jkollhom id-dar tagħhom, hekk kif l-introjtu tagħhom huwa wieħed minimu. Qalu li Shoki Alwanee, ir-raġel ta' Tania, li huwa mil-Libja, spiss ikollu jgħin familjari tiegħu f'dak il-pajjiż, u l-appellati l-oħra t-tnejn li huma kuntenti li fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri tmur tgħix Tania Alwanee mal-familja tagħha. L-appellati qalu wkoll li mhux minnu li Maria Bonnici għandha sehem indiviż minn numru ta' proprjetajiet kif allega l-appellant, u l-uniku fond li Bonnici għandha sehem indiviż minnu huwa l-fond 46, Triq Sciortino, Ħaż-Żebbuġ, li huwa r-residenza ordinarja ta' Philip Grech. Qalu li min-naħa l-oħra, ġie ppruvat li l-appellant għandu proprjetà alternattiva personali fejn jista' jabita hu u l-familja tiegħu. Mill-provi jirriżulta li l-appellant akkwista l-plot numru 10 u 10A formanti parti mill-għalqa ta' Smudi, fiż-Żejtun, li fuqha l-appellant bena blokka appartamenti bl-isem 'Cinnu Flats', Triq Orazio Diacono, iż-Żejtun, konsistenti f'diversi garaxxijiet, żewġ *groundfloor maisonettes,* erba' appartamenti u *penthouse.* Qalu wkoll li l-appellant iddispona minn dawn il-proprjetajiet billi biegħ jew kera uħud minnhom, filwaqt li jirriżulta li fil-preżent dan għandu tliet appartamenti vakanti. L-appellati qalu li jirriżulta wkoll li fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-appellant kera l-appartament numru 5, biegħ appartament bi tliet kmamar tas-sodda, u ta donazzjoni lil ibnu Mark tal-appartamenti numru 5 u 7 u żewġ garaxxijiet. Qalu li dan jammonta għal *self-inflicted hardship,* u l-Bord wasal għall-konklużjonijiet tiegħu wara li evalwa l-provi kollha li kellu quddiemu, fosthom: il-bżonn ta' Maria Bonnici u tal-familja ta' bintha, fejn f'dar bi tliet kmamar tas-sodda qegħdin jgħixu ħames adulti u żewġ minuri; il-proprjetajiet li kellu l-appellant għad-dispożizzjoni tiegħu u l-introjtu li ġġenera u li għadu jiġġenera minnhom; il-*hardship* li ser isofri l-appellant u l-familja tiegħu huwa

anqas minn dak soffert mill-appellata Bonnici jekk huwa ma jiġix żgumbrat mill-fond, u dan għaliex m'hemm l-ebda prospetti raġonevoli li Tania Al Alwanee ser tkun tista' tixtri proprjetà tagħha fil-futur qarib; il-fatt li minkejja li l-appellant kien konxju li l-appellati riedu l-appartament in kwisjtoni għall-bżonnijiet tagħhom, hu beda jimmanuvra t-trasferimenti tal-imsemmija appartamenti u garaxxijiet li ġew żviluppati minnu; u l-fatt li b'dan l-aġir l-appellant ma mexiex bħala missier tajjeb tal-familja. Qalu li din il-Qorti m'għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi li għamel il-Bord, u għandu jirriżulta li l-Bord għamel eżami akkurat tal-provi kollha li kellu quddiemu.

14. B'riferiment għat-tieni aggravju tal-appellant, l-appellati jgħidu li huwa evidenti li l-bżonn tal-appellati li qegħdin jgħixu f'dar iffullata b'diversi persuni, u li ma jaffordjawx jixtru jew jikru proprjetà oħra, jammonta għal *"grad raġonevoli ta' bżonn".* Qalu li l-appellant ġab il-problema b'idejh meta ddispona minn appartamenti li kellu, minkejja li ġġenera ħafna flus bla ma ta sodisfazzjon ta' kemm inkassa u għadu jiġġenera f'kirjiet.

15. B'riferiment għat-tielet aggravju tal-appellant, l-appellati saħqu li dan kellu ħames snin minn kemm ilha għaddejja l-kawża sabiex jippjana l-futur tiegħu f'wieħed mill-appartamenti li għandu f''Cinnu Flats', Triq Orazio Diacono, iż-Żejtun, u minflok dan qagħad jimmanuvra, b'qerq, biex jittrasferixxi u/jew jikri l-appartamenti tiegħu lil terzi, biex imbagħad ġab l-iskuża li m'għandux fejn imur joqgħod. Qalu li f'każ li l-appellant jidhirlu li terminu ta' xahrejn mhux biżżejjed biex jiżgombra, kull ma għandu jagħmel huwa li jittermina l-kirja ta' wieħed mill-appartamenti tiegħu, u jidħol jgħix fih.

16. B'riferiment għar-raba' aggravju tal-appellant, l-appellati qalu li wara t-taħwid kollu fix-xhieda mogħtija in kontro-eżami, il-Bord deherlu li l-appellant għandu jiġi investigat fuq ġurament falz. Qalu li fis-seduta tat-8 ta' Ġunju, 2021, l-appellant ripetutament qal li hu m'għandux appartamenti fiż-Żejtun u li kienu t-tfal li ttrasferewhom. Qalu li dan minkejja li ġew esebiti kuntratti tal-akkwist tal-*plot* li fuqha l-appellant żviluppa l-blokka 'Cinnu Flats', u d-diversi trasferimenti ta' appartamenti li saru minnu, u meta ffaċċjat b'dawn il-provi, l-appellant qal li ma kienx hu li deher fuq dawn il-kuntratti, u għalhekk it-trasferimenti ma sarux minnu. Qalu li kien għalhekk li l-Bord deherlu li l-appellant ma kienx qiegħed jgħid il-verità, u għalhekk ta ordni lill-Kummissarju tal-Pulizija sabiex jinvestigah fuq ġurament falz.

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

17. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati.

L-Ewwel Aggravju: *[Il-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-fatti u tal-liġi meta kkunsidra li Maria Bonnici rnexxielha tipprova sal-grad rikjest mil-liġi li għandha bżonn il-fond]*

18. L-appellant qal li f'każijiet ta' din ix-xorta, il-piż tal-prova li l-fond in kwistjoni huwa meħtieġ mis-sid, jaqa' proprju fuq is-sid. Spjega li l-Bord, minflok evalwa l-bżonn li għandhom l-appellati, qies id-dokumenti ppreżentati

minnhom dwar it-trasferiment ta' *duplex apartment* li sar minnu, u kkonkluda li huwa ma mexiex ta' missier tajjeb tal-familja meta għamel dan it-trasferiment. L-appellant qal li l-unika konsiderazzjoni tal-Bord kienet li fid-dar ta' Maria Bonnici hemm jgħixu ħames adulti u tifla minuri, mingħajr ma qies li bint Maria Bonnici ilha miżżewġa diversi snin, l-appellati baqgħu jġeddu l-kirja u jirċievu l-kera fuq il-fond, kif ukoll li kien biss wara li Maria Bonnici saret taf li huwa żviluppa proprjetà fiż-Żejtun, li l-appellati fetħu l-proċeduri odjerni b'talba għall-iżgumbrament tiegħu mill-fond. Qal li t-tifel ta' Maria Bonnici u r-raġel tat-tifla tagħha naqsu milli jixhdu, u naqsu milli jġibu prova tal-introjtu tagħhom, iżda minkejja dan il-Bord qies li fid-dar ta' Maria Bonnici ser jibqa' jkun hemm ħames adulti u tifla minuri jgħixu, mingħajr ma qies li t-tifel tagħha għandu tletin sena u huwa impjegat, u għalhekk hemm il-possibilità li dan xi darba jakkwista proprjetà tiegħu u jitlaq mid-dar ta' ommu.

19. Il-Qorti tibda billi tosserva li minn qari tas-sentenza appellata, għandu jirriżulta li l-Bord evalwa fid-dettall il-provi kollha li kellu quddiemu. Il-Bord kellu quddiemu sitwazzjoni tas-sidien tal-fond, fejn waħda minnhom għandha bżonn tirriprendi pussess tal-fond għaliex bintha, li llum għandha l-familja tagħha, m'għandhiex il-mezzi finanzjarji biex tkun tista' tixtri jew tikri proprjetà tagħha. Fil-fatt jirriżulta li waħda mill-appellati, Maria Bonnici, għandha żewġt itfal, li llum it-tnejn għandhom l-età tagħhom, u t-tifla tagħha hija miżżewġa u llum il-ġurnata hija għandha żewġt itfal. Min-naħa l-oħra, l-appellant, li huwa l-inkwilin tal-fond b'kirja protetta, u jħallas kera meqjusa irriżorja fiċ-ċirkostanzi tas-suq tallum, irnexxielu fl-istess waqt li qiegħed jokkupa fond b'kirja protetta, jiżviluppa plot li wiret fiż-Żejtun, jibni numru ta' garaxxijiet, *maisonettes* u appartamenti fuqha, u minkejja li laħqu nbdew dawn il-proċeduri fejn qiegħed

jintalab l-iżgumbrament tiegħu u ta' familtu mill-fond, ittrasferixxa l-proprjetà tiegħu favur terzi. L-appellati spjegaw li fil-mori ta' dawn il-proċeduri, l-appellant ittrasferixxa fond b'titolu ta' kera, biegħ numru ta' fondi oħra, u anki ta wieħed mill-appartamenti tiegħu b'titolu ta' donazzjoni lil ibnu. L-appellant, fix-xhieda tiegħu quddiem il-Bord, spjega li l-ħsieb tiegħu kien li ibnu jmur joqgħod f'wieħed mill-appartamenti li tah, filwaqt li mill-kera tal-appartament l-ieħor ibnu jkun jista' jkollu introjtu ieħor.

20. Meta wieħed jipparaguna s-sitwazzjoni tal-appellati ma' dik tal-appellant, jirriżulta l-bżonn ta' waħda mill-appellati, Maria Bonnici li tikseb il-pussess tal-fond lura sabiex fih tkun tista' tgħix bintha, li hija mara miżżewġa b'żewġt itfal minuri. Il-Bord qies li Bonnici tgħix f'dar bi tliet ikmamar tas-sodda, u li bintha qiegħda tgħajjex il-familja tagħha f'kamra tas-sodda fid-dar ta' ommha. Min-naħa l-oħra l-appellant mhux talli kien komdu biżżejjed li jagħti appartament b'titolu ta' donazzjoni lil ibnu, talli ħaseb ukoll għal introjtu żejjed għal ibnu, hekk kif huwa xehed li mill-kera tal-*istudio flat* ibnu jista' jkollu dħul barrani. Lil hinn mill-konsiderazzjonijiet dwar kemm huwa l-introjtu tat-tifel ta' Maria Bonnici, jew jekk dan huwiex kapaċi jixtri proprjetà tiegħu jew le, jew kemm huwa l-introjtu tar-raġel tat-tifla ta' Bonnici, jibqa' l-fatt li filwaqt li l-appellant kien kapaċi jiżviluppa *plot* u jbiegħ numru ta' proprjetajiet milli żviluppa, huwa seta' jibqa' jgħix fil-fond tal-appellati b'kirja protetta u b'kera li hija irriżorja meta mqabbla mal-kirjiet fis-suq illum. Kien quddiem dawn il-provi li l-Bord qies li l-appellati irnexxielhom juru li l-bżonn tagħhom huwa wieħed ġenwin u li jimmerita akkoljiment, meta mqabbel mal-pożizzjoni tal-appellant. Il-Qorti ma tistax taqbel mal-pożizzjoni li qiegħed jieħu l-appellant, li l-appellati ma laħqux il-grad ta' prova rikjest sabiex juru l-bżonn tagħhom. Ċertament li

ħadd ma jagħżel li jrabbi familja f'kamra tas-sodda waħda b'kapriċċ, jew li jibqa' jżomm miegħu l-familja ta' bintu anki wara li din tiżżewweġ u jkollha l-familja tagħha, jekk mhux għax ma jistax jagħmel mod ieħor. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li l-ewwel aggravju tal-appellant mhuwiex ġustifikat, u sejra tiċħdu.

It-Tieni Aggravju: *[Il-Bord żbalja meta kkonkluda li l-appellata Maria Bonnici għandha bżonn li jiżboq lil tiegħu]*

21. L-appellant qal li l-Bord ma kellux jagħmel evalwazzjoni komparattiva dwar min mill-partijiet għandu bżonn akbar mill-ieħor, iżda l-Bord kellu jevalwa biss jekk huwa għandux akkomodazzjoni alternattiva xierqa fejn jista' jmur jgħix. Qal li l-Bord kellu jara jekk l-alternattiva hijiex xierqa għall-mezzi tiegħu u tal-familja tiegħu f'dak li huwa daqs u manutenzjoni u prossimità għall-post tax-xogħol tiegħu, u fil-każ odjern huwa wera li l-alternattiva huwa appartament li għadu fi stat ta' ġebel u saqaf. Qal ukoll li hemm skemi eżistenti li jħeġġu l-ġenituri jittrasferixxu l-proprjetà tagħhom favur uliedhom tul ħajjithom, imma minkejja dan, il-Bord ikkritika l-fatt li huwa ttrasferixxa l-proprjetà tiegħu favur ibnu. Kompla jgħid li bintu għandha kundizzjoni mentali, li l-Bord ma ħa l-ebda konsiderazzjoni tagħha, u tal-fatt li kull tibdil fil-ħajja tagħha ma jgħinx il-kundizzjoni li tbati minnha.

22. Il-Qorti tibda billi tirrileva li kwalsiasi skema maħsuba mill-Gvern li allegatament tħeġġeġ lill-ġenituri jittrasferixxu l-proprjetà tagħhom favur uliedhom tul ħajjithom, m'għandhiex titħaddem b'tali mod li jiġu skapriċċati persuni bħal ma huma l-appellati, li huma sidien ta' fond suġġett għal kirja

protetta u li huma ilhom sprovvisti minnu sa minn meta n-nanna paterna tagħhom tat il-fond lill-familja tal-appellant b'titolu ta' kera. Fil-każ odjern ġie ppruvat li kemm ilu jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, l-appellant kien kapaċi jiżviluppa plot, jibni fuqha numru ta' garaxxijiet, *maisonettes* u appartamenti, li uħud minnhom ġew ittrasferiti b'titoli varji, inkluż titoli onerużi, u rnexxielu jaħseb ukoll għall-futur ta' ibnu. Dan fl-istess waqt li fil-preżent, bint l-appellata qiegħda trabbi familja f'kamra tas-sodda waħda fid-dar ta' ommha. Il-Qorti tagħmel riferiment ukoll għax-xhieda ta' Marie Noelle Lanzon, uffiċjal mar-Richmond Foundation, li fix-xhieda tagħha qalet li l-Fondazzjoni għandha dar simili għal dik li tgħix fiha bint l-appellant, fiż-Żejtun stess. Din ix-xhieda xxejjen għal kollox dak li jgħid l-appellant li djar simili għal dik li tgħix fiha bintu, b'kunċett ta' *supported living,* m'hemmx iż-Żejtun. L-appellant jgħid li hemm djar b'kunċett simili Birżebbugia u Marsaskala, li fi kwalunkwe każ huma meqjusa li huma postijiet viċini biżżejjed taż-Żejtun, jekk jiġi stabbilit li bint l-appellant tibbenefika jekk tmur toqgħod f'waħda minn dawn id-djar sabiex tkun viċin il-ġenituri tagħha. Anki hawnhekk, il-bżonnijiet tal-familja tal-appellant ma jistgħux jitqiesu li jiżbqu dawk tal-familja tal-appellata Maria Bonnici, u għandu jingħad li m'huwa ta' ġid għall-ebda persuna li fil-preżent qiegħda tgħix fid-dar ta' Bonnici, li jibqgħu jgħixu f'dar iffullata, speċjalment meta hemm żewġt itfal minuri li jridu jitrabbew, u li għandhom bżonn l-ispazju tagħhom.

23. Il-Qorti tirrileva wkoll li l-appellant ilu ħames snin jaf li hemm proċeduri fejn qiegħed jintalab l-iżgumbrament tiegħu mill-fond mikri lilu, u għalhekk kellu biżżejjed żmien biex, li kieku ried, ilesti l-appartament li jgħid li għadu fi stat ta' ġebel u saqaf, u jippreparah għall-eventwalità li jiġi ordnat jiżgombra

mill-appartament f'Tas-Sliema. Fuq kollox ġie ppruvat li l-appellant kellu introjtu sostanzjali mill-bejgħ tal-appartamenti li laħaq ittrasferixxa u imkien ma qal x'għamel bir-rikavat ta' dan il-bejgħ. Dan mhux każ fejn l-appellant għad irid isib jikri jew jixtri proprjetà alternattiva, iżda s-sitwazzjoni hawnhekk hija waħda fejn l-appellant għandu proprjetà vakanti li seta' faċilment jarreda u jlesti f'każ li jkollu jiżgombra mill-fond mikri lilu. Għaldaqstant il-Qorti hija tal-fehma li f'dan il-każ ġie ppruvat li l-appellant għandu akkomodazzjoni alternattiva xierqa, u li dan m'għandux jibqa' jokkupa l-appartament mertu ta' dawn il-proċeduri a skapitu tal-appellati.

It-Tielet Aggravju: *[It-terminu għall-iżgumbrament]*

24. L-appellant jgħid ukoll li t-terminu mogħti lilu ta' xahrejn sabiex jiżgombra mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, huwa terminu ta' żmien qasir wisq u ma jistax jitqies bħala terminu xieraq biex huwa jiżgombra mill-fond mikri lilu.

25. Il-Qorti tosserva li l-Bord alloka terminu ta' xahrejn għall-iżgumbrament tal-appellant mid-data meta s-sentenza fil-konfront tiegħu titqies li hija *res judicata.* Fi kwalunkwe każ, il-proċeduri fil-konfront tal-appellant ilhom li nbdew ħames snin, u għalhekk huwa kellu żmien suffiċjenti biex iħejji għall-eventwalità li jintalab jiżgombra mill-fond. L-appellant minflok intilef jagħmel manuvri biex jittrasferixxi proprjetajiet li kienu żviluppati minnu, f'tentattiv biex jiskapriċċa lill-appellati, inkluż billi ta proprjetà lil ibnu b'titolu ta' donazzjoni. Din il-Qorti tqis li wara li l-appellant ressaq l-appell tiegħu, kif wara kollox kellu kull dritt jagħmel, u issa qiegħed jiġi deċiż l-appell, it-terminu ta' xahrejn huwa

wieħed adegwat, u l-appellati m'għandhomx jintalbu jistennew aktar biex jirriprendu pussess ta' ħwejjiġhom, speċjalment meta ilhom ħames snin li resqu bit-talbiet tagħhom quddiem il-Bord, u għalhekk ilhom dan iż-żmien kollu jistennew li ssir xi forma ta' ġustizzja magħhom billi l-proprjetà tagħhom tiġi ritornata lura lilhom. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u sejra tiċħdu wkoll.

Ir-Raba' Aggravju: *[Il-Bord kien żbaljat u aġixxa* ultra vires *meta ordna lill-Kummissarju tal-Pulizija jinvestigah fuq ġurament falz]*

26. L-appellant jgħid li l-Bord kien żbaljat ukoll meta fid-*decide* tiegħu ordna li l-Kummissarju tal-Pulizija jinvestigah allegatament fuq ġurament falz, u dan wara li l-appellant qal li ma kienx hu li ttrasferixxa l-proprjetajiet żviluppati minnu, meta l-provi dokumentarji u l-kuntratti esebiti juru mod ieħor. L-appellant issuġġerixxa li l-Bord kellu jagħmel użu mill-proċedura maħsuba fl-artikolu 601 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk kellu jirreferi l-kwistjoni quddiem il-Qorti tal-Maġistrati. Il-Qorti tirrileva li l-artikolu 601(1) tal-Kap. 12 jipprovdi illi:

> "Meta l-qorti jidhrilha li xhud sar ħati ta' xhieda falza, hija tordna li jiġi arrestat minnufih, u li, mingħajr dewmien, bil-mezz tar-reġistratur tintbagħat kopja tal-atti lill-Qorti tal-Maġistrati, biex jitmexxa kif trid il-liġi."

27. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Kriminali fl-ismijiet **Il-Pulizija (Spettur James Grech) *vs.* Ruth Mary Baldacchino**[1], fejn ingħad illi:

[1] 26.05.2016.

> *"Illi fuq kollox il-qrati bis-setgħa ċivili mogħtija lilhom fl-artikolu 601 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom jordnaw li jittieħdu dawk il-passi kollha neċessarji skont il-liġi kontra kull min fid-diskrezzjoni tagħhom jidhrilhom illi jkun qed jixhed jew jiddikjara l-falz taħt ġurament."*

28. Mhux inawdit li l-bordijiet jew qrati ta' kompetenza ċivili, li jkollhom suspett li xhud mhux qiegħed jgħid il-verità bil-ġurament, jirreferu l-kwistjoni lill-Kummissarju tal-Pulizija għall-investigazzjoni tiegħu. Fil-każ odjern jirriżulta li minkejja li kien hemm kuntratti li juru li l-appellant kien l-awtur tat-trasferimenti ta' numru ta' proprjetajiet fil-binja żviluppata minnu, huwa xehed li t-trasferimenti saru minn uliedu. Lill-Bord irriżultalu li dan ma kienx minnu, u għalhekk deherlu li l-kwistjoni għandha tiġi investigata mill-Pulizija għaliex x'aktarx l-appellant kien qiegħed jixhed il-falz. Ma kien hemm xejn *ultra vires* jew bi ksur tad-drittijiet tal-appellant f'din l-ordni, u għalhekk il-Qorti sejra tiċħad ukoll dan l-aggravju.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar dan l-appell, billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom jitħallsu mill-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.	**Rosemarie Calleja**
Imħallef	**Deputat Reġistratur**