MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' Ottubru, 2024

Appell Inferjuri Numru 94/2019 LM

Anton Caruana Galizia (K.I. numru 396342(M)) kemm f'ismu proprju kif ukoll għan-nom tal-assenti Therese Jones u Evelyn Learmount; Cecilia Caruana Galizia (K.I. numru 728643(M)) u t-Tabib Alfred Caruana Galizia (K.I. numru 496047(M))
('l-appellanti')

vs.

George Borg (K.I. numru 4226(M)) u permezz ta' digriet datat 28 ta' Lulju, 2021, ġie kjamat in kawża Peter Borg Bellanti
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Anton Caruana Galizia (K.I. numru 396342(M)) f'ismu u anki għan-nom tal-assenti Therese Jones u Evelyn**

Learmount; Cecilia Caruana Galizia (K.I. numru 728643(M)) u **t-Tabib Alfred Caruana Galizia (K.I. numru 496047(M))** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellanti’], mis-sentenza mogħtija fl-20 ta’ Frar, 2024, [minn issa ’l quddiem ‘is-sentenza appellata’] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa ’l quddiem ‘il-Bord’] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċieda t-talbiet tagħhom fil-konfront tal-intimati **George Borg (K.I. numru 4226(M))** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellat’], u permezz ta’ digriet datat 28 ta’ Lulju, 2021, ġie ammess bħala intervenut fil-kawża **Peter Borg Bellanti**[1] [minn issa ’l quddiem ‘l-intervenut Borg Bellanti’], kif ġej:

“1. Jiċħad l-ewwel talba għax mhux mistħoqqa; u
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni, it-tielet u r-raba’ talba tar-rikorrenti stante li dawn ġew irtirati fil-mori tal-proċeduri.

Il-Bord jagħmilha ċara li din id-deċiżjoni ma għandha jkollha l-ebda impatt fuq eventwali azzjoni mir-rikorrenti kontra Peter Borg Bellanti.

Spejjeż ta’ dawn il-proċeduri huma a karigu tar-rikorrenti ħlief għal dawk tal-intervenut fil-kawża Peter Borg Bellanti li għandhom ikunu esklussivament a karigu tiegħu.”

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja li jgawdi l-appellat fuq l-appartament numru ħamsa (5), fil-blokk bin-numru tmienja u disgħin (98) magħruf bħala ‘St. John’s Buildings’, f’Triq Nicolò Isouard, Tas-Sliema, [minn issa ’l quddiem ‘il-fond’] bil-kera annwali ta’ elfejn tliet mija disgħa u ħamsin Euro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€2,359.29ċ), liema kera hija pagabbli lis-sidien appellanti. Dawn tal-aħħar qegħdin jallegaw li l-appellat ilu għal tul ta’ żmien ma joqgħodx fil-fond u minflok qiegħed jgħix ‘Casa Arkati’, Triq il-

[1] Madanakollu fl-okkju tas-sentenza mogħtija fl-20.02.2024, Peter Borg Bellanti ġie indikat bħala ‘kjamat in kawża’.

Kostituzzjoni, Mosta, sabiex b'hekk qegħdin jikkontendu li huwa tilef il-protezzjoni mogħtija lilu mil-liġi taħt id-dispożizzjonijiet tal-para. (b) tas-subartikolu 12B(8) tal-Kap. 158 sabiex ikompli jirrisjedi fl-imsemmi fond.

Mertu

3. L-appellanti għalhekk istitwew proċeduri quddiem il-Bord fil-konfront tal-appellat, permezz tal-preżentata ta' rikors fis-6 ta' Mejju, 2019, fejn talbuh sabiex:

"1. Jordna, għal raġunijiet fuq miġjuba, it-terminazzjoni tal-kirja u tad-dritt illi din tiġġedded skont il-liġi fuq l-appartament 98/5 Triq Nicolò Isouard, Sliema u konsegwentement tordna l-iżgumbrament tal-intimat fi żmien qasir u perentorju.

JEW alternattivament u fil-każ biss li l-ewwel talba tiġi miċħuda:

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

3. Fil-każ li jikkwalifika, jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda u jordna reviżjoni fil-kera sa 2% tal-valur tal-propjetà wara li jiġi stabbilit il-valur tal-propjetà permezz tal-membri tekniċi tal-Bord;

4. Fil-każ li ma jikkwalifikax, jordna l-iżgumbrament tiegħu fi żmien ħames snin bil-kera doppja tal-lum a tenur tal-Artiklu 12B(4) Kap 158.

4. **L-Awtorità tad-Djar** ippreżentat risposta bħala *amicus curiae* fid-29 ta' Mejju, 2019, fejn eċċepit is-segwenti:

"Illi l-attur irid qabel xejn jipprova it-titolu tiegħu u li hu waħdu hu is-sid uniku tal-fond.

Illi irid jiġi ippruvat li l-Att XXVII tal-2018 japplika għall-każ in diżamina.

Illi l-Awtorità tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala amicus curiate *a bażi tal-Art. 4 tal-Att XXVII tal-2018; allura wkoll l-Awtorità tad-Djar għandha id-dritt li tipparteċipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala* Amicus Curiae. *U għalhekk l-Awtorità tad-Djar anke f'dan il-każ ma għandiex tbati l-ispejjeż. U dan kollu purche jirriżulta li l-Att XXVII tall-2018 hu applikabbli għal każ in kwistjoni.*

Illi jiġi rilevat li f'każ li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi impost bil-liġi allura il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà, imma intant il-liġi tistabbilixxi kriterji biex il-Bord jiġi gwidat biex jistabbilixxi kera ġusta. Il-liġi tgħid hekk:

"(5) Where the tenant meets the income and capital criteria of the means test the Board shall proceed according to the following sub-articles.

(6) In establishing the amount of rent payable in accordance with sub-article (1) the Board shall give due account to the means and age of the tenant and to any disproportionate burden particular to the landlord and it may determine that any increase in rent shall be gradual."

Tant għall-egħref ġudizzju ta' dana l-Bord."

5. L-appellat **George Borg** ippreżenta r-risposta tiegħu fil-11 ta' Lulju, 2019, fejn eċċepixxa dan li ġej:

"1. Illi preliminarjament l-esponent jitlob in-nullità 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-sueċċepit 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;

5. *Illi subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponent qed bil-qawwa jirrespinġi 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 kwistjoni *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 ttrattat waqt is-smigħ ta' din il-kawża;*

8. *Illi mingħajr 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 ż-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 ż-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."

6. L-intervenut **George Borg Bellanti** ppreżenta is-segwenti tweġiba tiegħu fl-4 ta' Awwissu, 2021, wara li l-Bord laqa' r-rikors tiegħu sabiex jiġi ammess bħala ntervenut fil-kawża:

"Jesponi bir-rispett illi:

1. *Fuq bażi preliminari l-esponent jitlob in-nullità tar-rikors promotur u dan għaliex dan ir-rikors jinkludi kawżali u talbiet alternattivi liema talbiet alternattivi jwasslu għan-nullità tal-imsemmi rikors;*

2. *Mingħajr preġudizzju għat-talba fil-paragrafu 1, l-Onorabbli Bord huwa nfurmat illi assolutament mhux minnu li Ġorġ Borg biddel il-post ta' abitazzjoni tiegħu. Ġorġ Borg jinstab għall-kura u l-esponent fil-fatt huwa* looking forward *għall-ġurnata li missieru jerġa' lura d-dar, li kienet u għadha il-fond 98, flat 5, St. John's Buildings, Triq Nicolò Isouard, Sliema;*

3. *Rigward it-talba alternattiva għal żieda fil-kera, dejjem mingħajr preġudizzju għall-kontenut tal-paragrafi 1 u 2 ta' din ir-risposta, l-esponent ma jsibx oġġezzjoni li l-Onorabbli jordna li jsir eżerċizzju ġust u oġġettiv skont l-artikolu 12B tal-Kap. 158 Liġijiet ta' Malta.*

4. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant l-esponent jitlob primarjament iċ-ċaħda tat-talbiet kollha tar-rikorrent u dan abbażi tan-nullità tar-rikors promotur kif spjegat fil-paragrafu 1 aktar 'l fuq, u sekondarjament f'każ ta' ċaħda tal-ewwel talba jintalab illi l-Onor. Bord jiċħad it-talba

għat-teħid lura tal-fond 98, flat 5, St John's Buildings, Triq Nicolò Isouard, Sliema, u fit-tielet, jirrimetti ruħhu għad-deċiżjoni oġġettiva u ġusta tal-Bord għar-rigward ta' jekk għandux isir l-eżerċizzju skont l-artiklu 12B tal-Kap. 158 Liġijiet ta' Malta."

Is-Sentenza Appellata

7. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Ikkunsidra:

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

"kerrej" tfisser ukoll:

(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 joqgħodu 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 perijodu 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-perijodu msemmi hawn qabel għandu jkun daqs l-ogħla ammont ta' kera li seta' kien pagabbli mill-kerrej:

Ikkunsidra:

Fil-kawża ***George Felice vs Gianni Cini*** *(Rik. Nru. 165B/94JC) deċiża mill-Qorti tal-Appell (Appell mill-Bord li Jirregola l-Kera) nhar it-28 ta' Ġunju 2001 per S.T.O. il-Prim Imħallef Joseph Said Pullicino intqal is-segwenti dwar il-prova tan-*non uso *u abbandun tar-residenza:*

Jiġi rilevat illi r-rikors taħt eżami ġie preżentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fid-9 ta' Diċembru, 1994. Dan ifisser illi anke li kieku kellha tittieħed bħala korretta l-verżjoni tal-fatti tar-rikorrent, l-allegat non uso żgur ma jistax jestendi għal aktar minn ftit xhur, u ċioe' mid-data tad-diviżjoni, meta l-fond miss lir-rikorrent, sad-data meta ippreżenta l-preżenti rikors. Dan il-fatt waħdu diġà hu biżżejjed biex idgħajjef notevolment il-każ tar-rikorrent, għaliex indubbjament biex wieħed ikun sodisfatt li l-inkwilin ikun definittivament abbanduna l-fond lokat, u biex il-ġudikant ikollu dik iċ-ċertezza li twasslu biex jippriva lill-inkwilin mid-dar ta' abitazzjoni u residenza abitwali tiegħu, żgur kien meħtieġ it-trapass ta' żmien ferm itwal. Dan multo magis meta s-sid la jkun irnexxielu jġib u lanqas ikun minimament ipprova jġib xi forma ta' sostenn jew korroborazzjoni għall-allegazzjoni tiegħu tan-non uso bil-prova ta' fatti li l-inkwilin kien assuma residenza band'oħra. Fost dawn kienu jkunu indikati l-provi dwar fejn kien qed joqgħod attwalment l-inkwilin, dwar jekk kienx żvojta l-fond lilu mikri mill-effetti personali tiegħu, u qabad u qegħdhom band'oħra; dwar jekk kellux reġistrazzjoni tal-vot tiegħu fuq fond differenti; dwar jekk kienx jirċievi korrispondenza jew kontijiet fuq xi fond ieħor; dwar jekk kellux il-karta ta' l-identità tiegħu reġistrata band'oħra. Dawn kollha kienu ftit miċ-ċirkostanzi li, jekk provati, setgħu iwasslu lill-Bord għall-konvinċiment li verament kien hemm dak in-non uso tal-fond mikri lill-inkwilin. Hu wkoll importanti li jiġi sottolinejat li l-prova kienet tispetta lis-sid. Jekk din il-prova s-sid ma jġibhiex, il-Bord kellu jasal għall-konvinċiment illi l-każwali tat-talba ma kienetx ġiet sostnuta. Fil-każ taħt eżami jidher li l-Bord donnu sposta l-oneru tal-prova fuq l-inkwilin. (fn. 15: Paġna 11 u 12 tas-sentenza) **(sottolinejar ta' dan il-Bord)**

Imbagħad fis-sentenza ***Salvina u Maria Concetta xebba Falzon et vs Edward Agius (App. Ċivili Nru. 2/1999/3)*** *deċiża fil-11 ta' Frar 2004 mill-Qorti tal-Appell per Onorevoli Imħallef Philip Sciberras intqal is-segwenti fuq sitwazzjoni analoga għal dik odjerna fejn kien hemm anzjan li mar jgħix f'residenza tal-anzjani u l-fond kienet qed tokkupah in-neputija tiegħu:*

Jiġi rilevat l-ewwelnett illi fl-interpretazzjoni li fi żminijiet differenti ingħatat mill-Qrati tagħna lill-fatti konsimili għal dawk in eżami ġie enunċjat il-prinċipju illi meta persuna anzjana, nkwilina ta' fond, issib ruħha f'sitwazzjoni minħabba raġunijiet impellenti ta' saħħa, li ma tkunx abitwalment tirrisjedi fil-fond mikri u jkollha tirrikovera ruħha f'xi istitut, dar għall-anzjani jew għand familjari, dan il-fatt ma jikkostitwixxix 'non uso' fit-termini stretti tal-liġi u lanqas jammonta għall-abbandun. Ara, fost oħrajn, sentenzi fl-ismijiet "Carmelo Ritchie -vs- Anthony Vassallo", Appell, 14 ta' Ġunju 1996 u "George Felice -vs- Gianni Cilia", Appell, 28 ta' Ġunju 2001. L-ispjega solitament mogħtija għas-sostenn ta' dan il-prinċipju hi

dik li f'każijiet bħal dawn ma setgħax jiġi eskluż illi l-kerrej ikompli jżomm 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 Ċivili, 30 ta' Novembru, 1983. Opportunament, minn naħa l-oħra, tajjeb li jiġi mfakkar ukoll il-prinċipju l-ieħor illi non uso ta' dar ta' abitazzjoni jista' jikkostitwixxi użu divers in kwantu jekk ikun jirriżulta li post mikri għall-iskop ta' abitazzjoni ma jkunx qed isir użu minnu għal dan l-iskop għax il-kerrej ikun abbandunah permanentement dan ikun ifisser li l-kerrej qed "juża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kera" (Art 9 tal-Kap 69). Ara a propożitu "Dr. Louis Camilleri -vs- Valerio Valente noe", Appell Ċivili, 28 ta' Mejju 1979. Jiddependi għalhekk mill-fattezzi tal-każ partikolari jekk għandux jiġi sostenut il-prinċipju l-wieħed jew l-ieħor. Ma jistax ikun dubitat illi l-piż tal-prova in suffraġju tal-premessa dedotta fir-rikors promotur tibqa' mill-bidu sa l-aħħar fuq ir-rikorrenti sidien li jallegaw l-abbandun. Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli iżda trid ukoll tkun tali li tikkonvinċi lil min irid jiġġudika illi manifestament hi waħda perswasiva u mingħajr ombra ta' dubbju.

Dan anke għaliex, kif drabi oħra ripetutament imtenni, f'każ ta' dubbju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubbju għandu jmur favur il-kerrej. Dan in bażi għall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-liġi mhux dak li tivvantaġġja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruħu minn kwalunkwe ċirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija (Kollez Vol XXXI pI p110; Vol XXXVI pI p168). Premess dan li fuq intqal, din il-Qorti hi tal-fehma illi mill-eżami tal-provi akkwiżiti dawn ma jwasslux biex isostnu t-teżi tal-appellanti illi l-intimat, kerrej tagħhom, abbanduna l-fond lokat lilu. Ċertament dan ma jirriżultax la minn dak li xehdu r-rikorrenti appellanti u lanqas mix-xhieda l-oħra prodotti minnhom, kompriż 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 tiegħu kienetx, jew le, tirrisjedi mal-kerrej nannuha milli biex jiddemostraw b'mod konkluživa u konvinċenti l-bażi tal-azzjoni taghhom. <u>Kien korrettissimu għalhekk l-Bord fejn fis-sentenza</u> <u>appellata ħass il-ħtieġa li jikkummenta illi "il-Bord mhux imsejjaħ</u> <u>f'dan ir-rikors biex jiddeċiedi jekk Bonnici hijiex kerrejja jew le. Il-kerrej hu l-intimat u mhux in-neputija tiegħu u l-każwali huma li</u> <u>huma</u> *(fn. 16: Enfasi ta' dan il-Bord. Paġna 8 u 9 tas-sentenza) "*

Tkompli tisħaq l-Onorabbli Qorti tal-Appell.

….Trattandosi ta' persuna anzjana li kienet teħtieġ ċerta kura u prestar ta' attenzjoni ma hemm xejn anomalu illi għar-raġunijiet ta' saħħa l-intimat mar jgħix f'*home*. Din hi konsiderata esiġenza wisq naturali ta' bniedem anzjan. Eppure ma

għandux għal daqshekk tinġibed l-ebda konklużjoni illi hu abbanduna definittivament il-fond mikri jew addirittura ta' xi rinunzja għal kirja. In bażi għal dawn il-konsiderazzjonijiet din il-Qorti ma ssibx raġuni soda biżżejjed biex f'dan il-kaz titqiegħed 'in disparte' l-prinċipju bosta drabi affermat f'ċirkostanzi konsimili, kif aħjar fuq imfisser. *(fn. 17: Paġna 10 u 11 tas-sentenza.)*

Ikkunsidra:

*Il-Bord jagħmilha ċara li huwa ser jinvestiga u jiddeċiedi BISS fuq it-talba numru wieħed tar-rikorrenti u mhux imsejjaħ jinvestiga ir-relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intervenut fil-kawża Peter Borg Bellanti. Dunque, l-eżami li ser jagħmel dan il-Bord huwa dwar in-*non uso *ossija abbandun tal-fond mill-intimat George Borg bħala kerrej.*

Ikkunsidra:

Ir-rikorrenti qed jargumentaw li l-intimat George Borg fil-perijodu ta' qabel is-6 ta' Mejju 2019 kien abbanduna r-residenza mertu ta' dawn il-proċeduri għax mar jabita fis-residenza tal-anzjani Casa Arkati l-Mosta (fn. 18: Data ta' meta ġie ippreżentat ir-rikors promutur) Min-naħa tiegħu l-intimat George Borg fil-11 ta' Lulju 2019 jiċħad dak allegat u jgħid li r-residenza tiegħu fid-dar tal-anzjani hija waħda temporanja u r-residenza ordinarja tiegħu kien l-appartament f'Tas-Sliema li huwa mertu ta' dawn il-proċeduri. (fn. 19: A folio 16 paragrafu 6)

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 skont Robert Grech li huwa* facilities manager *tad-dar Casa Arkati jgħid li l-intimat għandu id-*dementia *u li għandu ammont sostanzjali ta' dipendenza. *(fn. 20: Lanqas hemm prova fl-atti li l-intimat huwa b'xi mod ma għandux il-fakultajiet ċivili tiegħu u li allura mhux f'pożizzjoni li jeżerċita l-atti ċivili jew jieħu hu id-deċiżjonijiet f'dan ir-rigward)* ***Però li jrid jeżamina l-Bord hu li jekk <u>fil-fatt mal-intavolar tal-kawża effettivament l-intimat kienx abbanduna jew le il-fond de quo biex b'hekk effettivament jirrizulta</u> <u>in-</u>*<u>non uso</u>.** *Provi li jirriżultaw WARA l-intavolar tal-kawża dwar il-kundizzjoni ta' saħħa tal-intimat huma irrilevanti għal vertenza u kien mistenni li r-rikorrent fid-dawl tal-ġurisprudenza fuq il-materja jikkonvinċu lil dan il-Bord li l-anzjan intimat kien* de facto *abbanduna ir-residenza u b'hekk ma kienx qed jużaha.*

Il-Bord jinnota li ma hemm xejn fl-atti li juri x'kienet il-kundizzjoni psiko-fiżika tal-anzjan fl-2017 sakemm infetħet il-kawża. 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-anzjani, jekk kienx qed imur ta' spiss jew xi drabi d-dar tiegħu u jekk is-sitwazzjoni kienet din tal-aħħar kemm kienet il-frekwenza.

Bejn meta jirriżulta li l-anzjan daħal fid-dar tal-anzjani f'Ottubru 2017 sakemm infetħet il-kawża jiġifieri Mejju 2019 għaddew biss (17) sbatax-il xahar li huwa fl-opinjoni tal-Bord perijodu relattivament qasir tenut kont li l-intimat għex il-maġġor parti ta' ħajtu fl-appartament mertu tal-proċeduri u li dak iż-żmien kellu diġà madwar 93 sena. ***Il-Bord isibha kemmxejn odjuża l-istrateġija tar-rikorrenti li prattikament malli saru jafu li l-anzjan qed jirrisjedi fid-dar tal-anzjani immedjatament fetħu dawn il-proċeduri u talbu l-iżgumbrament tiegħu****.*

Il-Bord jagħmilha ċara li mhux ser jagħmilha ta' forċina għas-sidien biex jeħilsu mill-inkwilini, speċjalment anzjani u nies vulnerabbli biex dawn jispiċċaw barra fit-triq jew f'pożizzjonijiet diffiċli li joħolqulhom tbatija jew dwejjaq mhux neċessarji*. Is-sidien iridu jifhmu li wara li l-inkwilin ikun lejali u ħallas dak li kien mifthiem allura ma' jistax għal kull ħaġa minima jitlob l-iżgumbrament tiegħu. (fn. 21: Il-Bord jinnota li it-talba għal eventwali awment tal-kirja ġiet irtirata mir-rikorrenti) Żgur li dan mhux l-ispirtu tal-liġi u kif inhu ben risaput il-liġi mhux qegħda hemm biex għal kull ħaġa ta' xejn tiffavorixxi l-iżgumbrament tal-inkwilin.*

Il-Bord mhux konvint li legalment ir-rikorrenti irnexxielhom jippruvaw li fil-perijodu qasir ta' sbatax (17) -il xahar minn mindu l-anzjan intimat mar jgħix fid-dar tal-anzjani <u>li effettivament u</u> <u>b'mod non-ekwivoku irrinunzja</u> għall-fond* de quo *bħala r-residenza ordinarja tiegħu. Anzi l-Bord hu moralment konvint u fattwalment jemmen li tajjeb jew ħażin, l-anzjan tal-anqas sakemm ġie notifikat fil-kawża kien għadu jgħix fil-fond mertu tal-kawża u meta mar Casa Arkati kien jemmen li u għad għandu x-xewqa li jirritorna fl-appartament numru ħamsa (5) fil-korp t'appartamenti bin-numru stradali tmienja u disgħin (98) magħrufa bħala St. John's Buildings fi Triq Nicolò Isouard Sliema. Dan isaħħaħ il-konvinċiment tal-Bord li huwa qatt ma abbanduna il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għax kien qed jittama li ser imur jerġa' jgħix fih."

<u>L-Appell</u>

8. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fit-22 ta' Frar, 2024, fejn qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex:

"...tirrevoka s-sentenza attakkata u tilqa' t-talba tagħhom għal dikjarazzjoni ta' terminazzjoni tal-kirja favur l-intimat u tordna l-iżgumbrament tiegħu fi żmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat."

Jgħidu li l-aggravju tagħhom huwa li l-Bord ikkunsidra li huma kienu fetħu l-proċeduri odjerni biss wara sbatax-il (17) xahar li l-appellat daħal joqgħod f'dar tal-anzjani.

9. L-appellat wieġeb fit-18 ta' Marzu, 2024, fejn sostna li l-appell odjern huwa irritu, u għalhekk is-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata fl-intier tagħha, bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

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

10. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra qabel xejn il-kwistjoni li qiegħed jissolleva l-appellat, u li tolqot proprju l-ammissibilità o meno tal-appell odjern. Huwa jissottometti li l-ebda aggravju tal-appellanti ma jolqot punt ta' liġi, iżda minflok dawn kollha jittrattaw il-mertu tal-vertenza odjerna, u dan fejn l-artikolu 24(1)(b) tal-Kap. 69 ma jippermettix appell minn sentenza tal-Bord, għajr fuq punt ta' liġi.

11. Il-Qorti tgħid li l-appellat għandu raġun. Jirriżulta li l-qofol tal-appell odjern jistrieħ fuq l-argument li konsiderazzjoni determinati tal-Bord kienet li l-appellanti fetħu l-proċeduri odjerni biss wara sbatax-il (17) xahar minn meta l-appellat daħal joqgħod f'dar tal-anzjani. L-appellanti jissottomettu li ftit jistgħu jifhmu l-ħsieb tal-Bord li dan il-perijodu ma kienx wieħed suffiċjenti sabiex jikkonvinċi li l-appellat ma kellux l-intenzjoni li jerġa' lura fil-fond in kwistjoni. Wara li jagħmlu riferiment għad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 1555A(1) tal-Kodiċi Ċivili, huma jelenkaw diversi fatti li skont huma ħarġu mill-provi, u li ġew

ukoll ikkonstatati mill-Bord, u jargumentaw li l-uniku raġuni għaliex l-appellat baqa' fil-kirja kien il-fatt li fil-fond jgħix l-intervenut Borg Bellanti. Huma wkoll jidħlu f'argumenti oħra dwar fuq min kien l-oneru tal-prova fil-każ odjern, u jagħlqu billi jsostnu li għalkemm il-Bord ikkunsidra li l-appellat jixtieq li jerġa' lura d-dar, dan fiżikament ma kienx possibbli għaliex jinsab f'siġġu tar-roti, u l-fond jinsab fit-tielet sular ta' blokk ta' appartamenti li mhumiex attrezzati b'*lift.* Imma f'dan kollu l-Qorti tagħraf li m'huwa qiegħed jiġi ssollevat l-ebda punt ta' liġi deċiż mill-Bord, u li l-appellanti qegħdin jikkontestaw fir-rikors tal-appell tagħhom. Issib biss li l-argumenti tagħhom huma kollha fil-mertu, u għaldaqstant ma jaqgħux fil-parametri tal-kompetenza tagħha kif stabbiliti permezz tal-artikolu 24 tal-Kap. 69.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddikjara l-appell odjern irritu u null, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tiegħu.

Bl-ispejjeż tal-preżenti proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur