MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-26 ta' Frar, 2025

Appell Inferjuri Numru 99/2023 LM

Darren Grech, Dylan Grech u Natasha Cassar née Grech, aħwa Grech, u lkoll ulied id-defunt Alfred Grech
('l-appellanti')

***vs*.**

L-Awtorità tad-Djar
('l-appellata')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Darren Grech, Dylan Grech u Natasha Cassar née Grech, aħwa Grech, u lkoll ulied id-defunt Alfred Grech** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'] mis-sentenza mogħtija fis-6 ta' Ġunju, 2024, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], mit-Tribunal ta' Reviżjoni

Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], li permezz tagħha ddeċieda r-rikors tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimata **l-Awtorità tad-Djar** [minn issa 'l quddiem 'l-Awtorità appellata'] kif ġej:

> *"...jiċħad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' r-risposta tal-Awtorità intimata ħlief għar-risposta ulterjuri, li qiegħed jiċħadha, u għaldaqstant jikkonferma l-kontenut tal-ittra uffiċjali numru 2186/2023 li kopja tagħha tinsab esebita a fol. 3 tal-proċess, u* ai termini *tal-artikolu 16(2) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta jipprefiġġi terminu perentorju ta' sittin (60) ġurnata mid-data ta' din is-sentenza sabiex ir-rikorrent Dylan Grech jiżgombra u jneħħi kull oġġett mobbli appartenenti lilu mill-appartament Blokk 2A, Bieb 1, Flat 3, Triq il-Gżira, il-Gżira.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti ħlief għall-ispejjeż relatati mar-risposta ulterjuri ppreżentata fis-16 ta' Novembru 2023 li jibqgħu a karigu tal-Awtorità intimata."*

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-appell odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fond bl-indirizz Blokk 2A, Bieb 1, Flat 3, Triq il-Gżira, Gżira, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], li kien mikri lil missier l-appellanti Alfred Grech mill-Awtorità appellata. L-imsemmi Alfred Grech miet f'Jannar 2018, u dak iż-żmien miegħu kien jgħix ibnu r-rikorrent Darren Grech. Qabel ma miet, f'Awwissu 2017 Alfred Grech kien applika taħt l-iskema li nħarġet mill-Awtorità intimata sabiex huwa jsir sid ta' daru.[1] L-applikazzjoni tiegħu kienet ġiet milqugħa[2], u fis-16 ta' Awwissu, 2017 ġie ffirmat konvenju bejniethom.[3] L-appellanti jgħidu li huma l-eredi tal-mejjet Alfred Grech, li skont huma miet intestat. Darren Grech, li kien ilu snin jgħix miegħu, ppretenda li l-kirja kellha tgħaddi għal fuq ismu, filwaqt li l-imsemmija appellanti

[1] Ara rċevuti 'Dok 2' a *fol.* 4 tal-atti tat-Tribunal.
[2] Ara ittra tat-30 ta' Marzu, 2017, 'Dok. 4', *a fol.* 6 tal-atti tat-Tribunal.
[3] Ara 'Dok 2' *a fol.* 4 tal-atti tat-Tribunal.

bħala eredi ppretendew li jidħlu fiż-żarbun ta' missierhom, sabiex b'hekk ikollhom l-istess drittijiet li missierhom akkwista permezz tal-konvenju. Madankollu l-Awtorità appellata ppreżentat ittra uffiċjali fil-konfront tar-rikorrent Dylan Grech fis-26 ta' Mejju, 2023[4], fejn *ai termini* tal-para. (a) tal-artikolu 9 *et seq.* tal-Kap 573, interpellatu sabiex jiżgombra mill-fond fi żmien tletin (30) jum.

Mertu

3. L-appellanti kkontestaw l-ittra uffiċjali permezz ta' rikors ippreżentat quddiem it-Tribunal fit-22 ta' Awwissu, 2023, fejn talbu sabiex jitħassru l-effetti tagħha, u b'hekk jiġi ddikjarat li l-ordni jew it-talba għall-iżgumbrament kienet infondata fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjeż kontra l-Awtorità appellata.

4. L-Awtorità appellata laqgħet billi ssottomettiet li t-talbiet magħmulin mill-appellanti għandhom jiġu miċħuda kollha, u dan għar-raġunijiet kollha li hija fissret fit-tweġiba tagħha.

Is-Sentenza Appellata

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

> ***"Ikkunsidra:***
>
> *Illi l-ewwel u qabel kollox, it-Tribunal se jgħaddi biex jittratta r-risposta ulterjuri ppreżentata mill-Awtorità intimata fis-16 ta' Novembru 2023 wara li dan it-Tribunal awtorizza korrezzjoni fl-indirizz tal-fond mertu ta' din il-kawża.*

[4] Ara kopja 'Dok. 1' *a fol.* 3 tal-atti tat-Tribunal.

Permezz tal-eċċezzjoni ulterjuri, l-Awtorità intimata eċċepiet illi siccome saret korrezzjoni fl-indirizz tal-fond kif muri fuq ir-rikors promutur, allura l-azzjoni tar-rikorrenti ġiet ippreżentata fuori termine*. Illi t-Tribunal iqis illi bil-korrezzjoni fl-indirizz l-Awtorità intimata ma ġiet bl-ebda mod preġudikata fl-eċċezzjonijiet tagħha u ma kien hemm ebda ħin li l-Awtorità kienet f'dubju dwar liema hu l-fond mertu tal-kawża tant li fit-tielet eċċezzjoni tagħha ppreċiżat li Darren Grech u Dylan Grech huma rikonoxxuti bħala inkwilini f'fond ieħor u kwindi ma jistgħux jippretendu li jkunu rikonoxxuti wkoll bħala inkwilini tal-fond in kwistjoni. Illi in vista ta' dan it-Tribunal iqis li l-azzjoni tar-rikorrenti ġiet intavolata fit-terminu li trid il-liġi nonostante l-korrezzjoni mitluba wara li laħaq għadda l-istess terminu. Għaldaqstant ir-risposta ulterjuri tal-Awtorità intimata qiegħda tiġi miċħuda.*

Illi għalhekk it-Tribunal se jdur issa fuq il-mertu.

Illi fir-rikors promutur ġie rilevat illi stante li Darren Grech kien jgħix ma' missieru għal xi snin qabel miet, il-kirja għandha tgħaddi fuq ismu. Madanakollu jirriżulta illi Darren Grech għandu favur tiegħu kirja oħra mingħand l-Awtorità intimata datata 11 ta' Ottubru 2022 u dan għar-rigward tal-fond Blokk 1, Bieb 2, Flat 6, Triq il-Gżira, Gżira. Illi kif tgħid tajjeb l-Awtorità intimata, persuna ma tistax tippretendi li jkollha favur tagħha żewġ kirjiet fl-istess ħin mingħand l-Awtorità. L-iskop tal-akkomodazzjoni soċjali huwa li jwieżen lil min ikun f'ċerti diffikultajiet biex jew ikun proprjetarju ta' daru jew inkella jidħol f'kirja privata. Għalhekk ċertament illi l-pretensjoni ta' Darren Grech li jiġi rikonoxxut bħala inkwilin fir-residenza fejn kien jgħix missieru hija totalment infondata.

It-tieni aggravju mressaq fir-rikors promutur huwa illi d-drittijiet li kellu Alfred Grech ai termini tal-Iskema tal-Awtorità intimata għax-xiri tad-dar ta' abitazzjoni tiegħu, u ċioé l-Iskema magħrufa bħala "Sir Sid Darek" kienu intirtu mir-rikorrenti u għalhekk l-Awtorità kellha titrasferixxi l-fond in kwistjoni favur tagħhom.

Illi ai termini tal-iskrittura privata ffirmata fis-16 ta' Awwissu 2017 minn Alfred Grech u l-Awtorità intimata jirriżulta li ġie maqbul is-segwenti, u ċioe`:

1. *Il-kundizzjonijiet kollha tal-Iskema "Sir Sid Darek" ippubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern tal-21 ta' Frar 2014 kienu jiffurmaw parti integrali mill-konvenju;*
2. *F'każ li jirriżulta li l-applikant ma kienx konformi mal-kundizzjonijiet tal-Iskema, l-Awtorità jkollha dritt li tqis il-konvenju null* ipso iure*;*
3. *Illi d-drittijiet naxxenti mill-istess konvenju ma setgħux jiġu trasferiti lil terzi;*
4. *Il-kuntratt finali kellu jsir mhux iktar tard minn sitt xhur wara. (fn. 5 Dokument E2 a fol. 53)*

Illi minn qari tal-Iskema "Sir Sid Darek" jirriżulta, inter alia*, is-segwenti kundizzjonijiet, u ċioé:*

1. *Illi l-Iskema kienet intiża biex tħajjar inkwilini ta' fondi tal-Awtorità intimata u tad-Dipartiment tal-Proprjetà tal-Gvern isiru sidien ta' darhom;*
2. *Kull fond mixtri taħt din l-Iskema ma jistax jiġi trasferit qabel jgħaddu għaxar (10) snin mill-akkwist ħlief* causa mortis *u għandu jintuża biss bħala residenza ordinarja tax-xerrej;*
3. *F'każ li l-fond jiġi trasferit* inter vivos *qabel jgħaddu għaxar (10) snin, ix-xerrej ikollu jirrifondi lill-Awtorità kull sussidju gawdut.*

Illi l-Awtorità intimata, da parti tagħha, eċċepiet illi hija nfurmat lir-rikorrenti għal iktar minn darba illi d-drittijiet fuq il-konvenju li kien iffirma missierhom ma jintirtux, u dan anke kif konfermat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Ronald Agius et vs Awtorità tad-Djar*** *deċiża fil-25 ta' Jannar 2023.*

Illi l-każ ċitat kien jirrigwarda konvenju li sar bejn l-Awtorità intimata u omm l-atturi, li ġiet nieqsa fil-mori tal-konvenju. Waħda mill-eredi ppreżentat ittra uffiċjali ai termini *tal-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili sabiex jiġu estiżi l-effetti tal-konvenju. Il-Qorti tal-Appell qalet testwalment hekk:*

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

u l-benefiċjarji bħala kumpraturi…”. Fil-fehma ta’ din il-Qorti dan juri bl-aktar mod ċar li mhuwiex possibbli li persuni li ma jikkwalifikawx bħala benefiċjarji jkunu kumpraturi għall-finijiet tal-konvenju.

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

Illi t-Tribunal josserva illi fil-każ odjern ma nġabitx xi prova illi Alfred Grech kien ippreżenta xi ittra uffiċjali qabel ma skada l-konvenju. Illi f’dawn il-proċeduri xehdu biss Dylan Grech u Darren Grech. Għalkemm Darren Grech xehed li kien jgħix ma’ missieru għal xi snin, ma jirriżultax illi huwa kien inkwilin rikonoxxut fil-fond in kwistjoni, tant illi l-istess Awtorità intimata rrikonoxxietu f’fond ieħor tagħha. Illi kwindi ma nġabet ebda prova illi xi waħda jew wieħed mir-rikorrenti jistgħu jikkwalifikaw bħala “kerrej rikonoxxut” *(fn. 6:* Ai termini *tal-Iskema,* “kerrej rikonoxxut” *tfisser persuna li jkollha appartament/dar/maisonette tal-Awtorità tad-Djar jew tal-Gvern b’titolu ta’ kirja mill-istess Awtorità/Gvern u rikonoxxuta bħala tali mill-Awtorità/Gvern imma teskludi l-kerrej konoxxut tal-proprjetà li ġiet trasferita lill-Gvern permezz tal-*Ecclesiastical Entities Properties Act, 1992 *(Att IV tas-sena 1992) kif tirrikjedi l-Iskema biex ikun jista’ jsir it-trasferiment tal-fond in kwistjoni favur tiegħu jew tagħha. Inoltre t-Tribunal josserva illi l-Iskema hija mfassla fuq kriterji personali tal-applikant, bħal pereżempju l-mezzi finanzjarji tiegħu li abbażi tagħhom imbagħad jinħadem il-prezz ta’ bejgħ sussidjat. Kwindi l-konvenju li sar ma’ Alfred Grech kien strettament imfassal għaċ-ċirkostanzi personali tiegħu fiż-żmien meta ġie ffirmat u mhux għaċ-ċirkostanzi ta’ uliedu. U huwa proprju għalhekk li d-drittijiet naxxenti mill-istess konvenju ma jistgħux jintirtu.*

*Illi kif qalet il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fil-każ hawn fuq ċitat, “*In fine, il-Qorti tissottolinea li indubbjament l-għan ewlieni ta’ skemi simili maħruġa mill-Awtorità

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

U t-Tribunal jifhem illi huwa proprju għalhekk illi waħda mill-kundizzjonijiet tal-konvenju hija proprju illi d-drittijiet naxxenti mill-konvenju de quo *ma setgħux jiġu trasferiti mix-xerrej lil terzi persuni. It-Tribunal josserva illi din il-kundizzjoni ma ġietx limitata biss għal xi trasferiment* inter vivos*, imma hija projbizzjoni ġenerali, li allura tinkludi wkoll trasferiment* causa mortis.

Kwindi, tħares minn fejn tħares lejha, it-Tribunal ma jara li hemm xejn infondat jew abbużiv fid-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità intimata permezz tal-ittra uffiċjali numru 2186/2023 ippreżentata fil-konfront ta' Dylan Grech fis-26 ta' Mejju 2023."

<u>L-Appell</u>

6. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fis-26 ta' Ġunju, 2024, fejn qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex:

"...tħassar, tirrevoka u tikkanċella s-sentenza tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva tas-6 ta' Ġunju 2024 fl-ismijiet Rikors Numru 99/2023 Darren Grech, Dylan Grech u Natasha Cassar née Grech aħwa Grech u lkoll ulied id-defunt Alfred Grech -vs- L-Awtorità tad-Djar u tilqa' it-talbiet tal-esponenti appellanti bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Awtorità appellata."

7. L-Awtorità appellata laqgħet permezz tat-tweġiba tagħha tat-3 ta' Lulju, 2024, fejn issottomettiet li l-appell odjern jimmerita li jiġi miċħud u saħansitra kkunsidrat bħala wieħed frivolu u vessatorju, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellanti, u dan fid-dawl ta' dak li ddeċieda t-Tribunal, u tas-sottomissjonijiet tal-Awtorità appellata.

9. L-appellanti jikkontendu li fl-ewwel lok it-Tribunal naqas milli jqis element importanti li fuqu l-ilment tagħhom jistrieħ, u minflok ikkunsidra biss il-konvenju li kien iffirma missierhom mal-Awtorità appellata. Jissottomettu li l-appellant Darren Grech kien ilu joqgħod fil-fond għal dawn l-aħħar ħames snin, wara li kien miet missierhom li f'ismu kienet il-kirja tal-imsemmi fond. Huma jirrilevaw li x-xhieda tiegħu kienet prova ta' dan, u saħansitra ġew ippreżentati kontijiet tad-dawl u tal-ilma li kienu xhieda ta' konsum regolari. L-appellanti jsostnu li għalhekk l-atti għandhom jintbagħtu lura quddiem it-Tribunal, kif diversament kompost, sabiex dan jiddeċiedi l-punt in kwistjoni. Jikkontendu li l-appellant Darren Grech kien ġie mġiegħel jiddikjara b'mod inveritier li huwa jgħix ma' ħuh Dylan Grech, u b'hekk l-Awtorità appellata setgħet faċilment taħrab mill-obbligi tagħha. Iżda jinsistu li huwa fil-fatt kien għadu jgħix fil-fond. Imbagħad jgħidu li kien hemm diversi fatturi oħra li t-Tribunal naqas li jikkunsidra. Għal dak li jirrigwarda l-konvenju ffirmat minn missierhom, jgħidu li hawnhekk l-Awtorità appellata kienet aċċettat depożitu mingħandu akkont tal-prezz finali, u anki tħallsu xi drittijiet lill-imsemmija Awtorità appellata. L-appellanti jirrilevaw li sallum id-depożitu għadha ma saritx rifużjoni tiegħu, u dan kien juri li l-Awtorità appellata kienet tassew irrikonoxxiet id-drittijiet tagħhom naxxenti mill-imsemmi konvenju li kien għamel missierhom. Jinsistu li l-Awtorità appellata hija magħrufa għall-fatt li jgħaddu snin sħaħ mingħajr ma

tersaq fuq l-att finali wara li tiffirma konvenju. Huma jgħidu li dan mhux sew, u fil-każ tagħhom li kieku hija kienet ressqet fil-ħin fuq il-kuntratt finali, illum huma kienu wirtu l-fond mingħand missierhom. Għalhekk dan kollu ħoloq preġudizzju fil-konfront tagħhom.

10. L-Awtorità appellata tinsisti li ma kien hemm xejn illegali fl-ittra uffiċjali tagħha li qiegħda tiġi kkontestata. Tirrileva li l-appellanti Darren Grech u Dylan Grech huma rikonoxxuti bħala nkwilini fuq il-fond Blokk 1, Bieb 2, Flat 6, Triq il-Gżira, il-Gżira, u għalhekk hija tissottometti li ma tistax tifhem it-tustaġni tagħhom meta jippretendu li huma għandhom ikollhom ukoll xi forma ta' titolu fuq fond ieħor li huwa ntiż għall-akkomodazzjoni soċjali. Tgħid li hija sorpriża bil-fatt li r-rikorrenti għażlu li jappellaw mid-deċiżjoni tat-Tribunal. Tispjega li hija ma tistax tippermetti li persuni jkollhom titolu ta' kera fuq aktar minn fond wieħed, għaliex dan imur kontra l-*policies* tagħha u l-iskop tal-akkomodazzjoni soċjali. L-Awtorità appellata tissottometti li kwalsiasi relazzjoni ta' kirja li hija kellha kienet ma' missier ir-rikorrenti, kif jirriżulta mill-kuntratt tal-1 ta' Diċembru, 2014, li kopja tiegħu tinsab esebita mar-risposta oriġinali bħala 'Dok. A', u għaldaqstant kwalunkwe okkupazzjoni tal-fond wara l-mewt tiegħu minn uliedu hija mingħajr titolu, u hija kienet qiegħda żżomm id-dritt li tipproċedi ulterjorment għad-danni fil-konfront tagħhom. L-Awtorità appellata tirrileva li l-kuntratt ta' kiri ma' Alfred Grech kien skada fit-30 ta' Novembru, 2019, iżda huwa kien miet qabel fid-9 ta' Jannar, 2019, u għalhekk hija kienet bagħtet ittra fit-23 ta' Marzu, 2021, li kopja tagħha kienet annessa wkoll mar-risposta tagħha mmarkata bħala 'Dok. B', sabiex tagħmilha ċara li l-imsemmija kirja ma setgħetx u ma kinitx sejra tiġġedded. L-Awtorità appellata tispjega li l-kirjiet magħmulin għall-fini ta' akkomodazzjoni soċjali ma jintirtux, u fi kwalunkwe każ kellha ssir

talba għar-rikonoxximent, li fil-każ odjern qatt ma saret. Tgħid li għal dak li jirrigwarda l-Iskema 'Sir Sid Darek', din ma kinitx mertu tal-proċeduri preżenti, iżda tgħid ukoll li fi kwalunkwe każ, skont il-*policies* tagħha u kif indikat fl-Iskema u fil-konvenju stess, id-drittijiet fuq il-konvenju ma jintirtux, u dan kien ġie mgħarraf lill-appellanti diversi drabi permezz tal-korrispondenza ta' bejniethom. Hija tagħmel riferiment għas-sentena tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Ronald Agius et *vs.* Awtorità tad-Djar** in sostenn tal-argument tagħha. Tirrileva wkoll li fil-fatt il-konvenju in kwistjoni kien skada, u ma kienet ġiet ippreżentata l-ebda ittra uffiċjali kif titlob il-liġi, imma wkoll din ma kien ikollha l-ebda effett ġaladarba l-konvenju kien jagħti dritt personali u mhux reali. Hija żżid tgħid li l-imsemmi konvenju saħansitra ma kienx konvenju proprju kif titlob il-liġi, iżda biss skrittura *sui generis* li għaliha ma kienux applikabbli d-dispożizzjonijiet tal-liġi fir-rigward tal-konvenji. Dwar l-aggravji tal-appellanti, tibda billi tirrileva li l-allegat fatt li wieħed minnhom kien jgħix fil-fond ma' missieru ma kienx jiswa, għaliex huwa ma kienx rikonoxxut bħala inkwilin fuq il-fond, u għalhekk ma setax japplika taħt l-Iskema 'Sir Sid Darek'. Għal dak li jirrigwarda l-allegata theddida min-naħa tagħha lil wieħed mill-appellanti, tgħid li m'hemm l-ebda prova dwar dan, u fi kwalunkwe każ hija gidba kbira. Barra minn hekk tgħid li mhux ippruvata u falza kienet l-allegazzjoni min-naħa tal-appellanti li hija kienet abitwatament tonqos li tersaq għall-kuntratti finali, iżda kif hija kellha l-opportunità li tispjega aktar 'il fuq, f'ċirkostanzi bħal dawk odjerni il-kuntratt finali ma setax isir. L-Awtorità appellata tispjega li hija kienet ħolqot l-Iskema 'Sir Sid Darek' sabiex l-inkwilini jingħataw l-opportunità li jixtru u jibqgħu jgħixu fil-fond mikri lilhom, iżda mhux biex dawn jintirtu mill-ulied. Tkompli tispjega li f'każ li l-istess appellant kien inkwilin jew rikonoxxut bħala tali, kien isir it-test

tal-mezzi, u saħansitra wkoll il-prezz ma kienx ikun l-istess. Iżda kien l-appellant stess fir-rikors promotur li ammetta li huwa ma kellu l-ebda titolu ta' inkwilin, u dan ġie kkonfermat ukoll mit-Tribunal. Hija tagħlaq is-sottomissjonijiet tagħha billi tiċċita dak li qal it-Tribunal sabiex wasal għad-deċiżjoni tiegħu, u tinsisti li għal dawn ir-raġunijiet kollha appena spjegati, l-appell odjern għandu jiġi miċħud.

11. Il-Qorti tagħraf li s-sentenza appellata hija tajba. Filwaqt li t-Tribunal iċċita estensivament dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-25 ta' Jannar, 2023, fl-ismijiet **Ronald Agius et *vs.* Awtorità tad-Djar**, osserva korrettement li fil-każ odjern ma kinitx tressqet prova li missier l-appellant Alfred Grech kien ippreżenta ittra uffiċjali qabel l-iskadenza tal-konvenju li kien iffirma mal-Awtorità appellata. Tajjeb ukoll osserva t-Tribunal li għalkemm l-appellant Darren Grech kien xehed li huwa għamel xi snin jgħix ma' missieru, ma kien hemm l-ebda evidenza li huwa kien inkwilin rikonoxxut fil-fond, iżda l-Awtorità appellata kienet saħansitra irrikonoxxietu bħala inkwilin fuq fond ieħor. Għalhekk it-Tribunal ġustament qal li ma kien hemm l-ebda prova li xi wieħed jew waħda mill-appellanti setgħu jikkwalifikaw bħala *'kerrej rikonoxxut'* taħt l-Iskema, sabiex b'hekk il-fond seta' jiġi ttrasferiet favur tiegħu jew tagħha. It-Tribunal tajjeb ukoll irrileva li l-Iskema kienet magħmula b'mod li ttieħdu in konsiderazzjoni l-kriterji personali tal-applikant, bħal ma huma l-mezzi finanzjarji tiegħu li fuqhom jiddependi l-prezz ta' bejgħ issussidjat. Għalhekk fil-każ odjern it-Tribunal korrettement argumenta li l-konvenju in kwistjoni kien magħmul skont iċ-ċirkostanzi partikolari ta' missier l-appellanti, iżda mhux skont dawk ta' uliedu, u għalhekk id-drittijiet li kellu missierhom ma setgħux jintirtu. It-Tribunal hawnhekk deherlu li huwa opportun li jiċċita dak li qalet il-Prim'Awla

Qorti Ċivili, fil-proċeduri fl-ismijiet msemmija qabel, u fid-dawl tal-osservazzjonijiet ta' dik il-Qorti, huwa sostna li huwa għalhekk li waħda mill-kundizzjonijiet f'dak il-konvenju kienet li d-drittijiet naxxenti minnu ma setgħux jiġu trasferiti mix-xerrej lil terzi persuni. It-Tribunal korrettement osserva li din ir-restrizzjoni fuq id-drittijiet tax-xerrej ma ġietx imposta biss fuq xi trasferiment *inter vivos,* iżda kienet waħda ġenerali, u għalhekk kienet tkopri trasferiment *causa mortis.* Il-Qorti tgħid li hija taqbel mal-konklużjoni tat-Tribunal li sab li ma kien hemm xejn infondat jew abbużiv fid-deċiżjoni tal-Awtorità appellata espressa fl-ittra uffiċjali mertu ta' dik il-vertenza, u filwaqt li tagħmel tagħha l-konsiderazzjonijiet tiegħu, tiddikjara li m'għandha xejn iktar x'iżżid magħhom.

Decide

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

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom ikunu a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur