QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Novembru, 2022.

Numru 2

Rikors numru 374/18/1 MH

Luisa Abela

v.

Awtorità tal-Artijiet u l-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet

1. L-attriċi tgħid li hija l-unika okkupanta ta' fond li jinsab f'tas-Sliema. Fl-14 ta' Settembru 2004 l-attriċi, flimkien ma' żewġ persuni oħra, kienet xtrat l-utile dominju ta' dan il-fond għaż-żmien li kien baqa' mill-konċessjoni enfitewtika li ġiet oriġinarjament mogħtija fil-11 ta' Awwissu 1866 għal 99 sena u li sussegwentement ġiet estiża fit-28 ta' Novembru 1908 għal 50 sena oħra. Din il-konċessjoni enfitewtika skadiet fl-1 ta' Lulju 2015 u l-attriċi ssostni li hija għandha dritt li tikkonverti l-enfitewsi

temporanja f'waħda perpetwa, u għalhekk intavolat din l-azzjoni sabiex il-konvenuti jiġu ordnati jirrikonoxxu lill-attriċi bħala l-utilista perpetwa u jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv.

2. F'dawn il-proċeduri hija talbet għalhekk lill-Ewwel Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara u tiddecieditalli l-attrici bhala okkupanta u ex-enfitewta hija l-utilista perpetwa revedibbli tal-fond 358/359 Manwel Dimech Street, Sliema kif soggett ghaccens annwu u perpetwu rivedibbli ta' €11.88c revedibbli kull hmistax-il sena mill-1 ta' Lulju 2015 u dan skond ir-rata ta' inflazzjoni liema zieda m'ghandha qatt tkun iktar mid-doppju ta' dak li jkun qed jithallas qabel tali awment.
>
> 2. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom biex jersqu ghall-publikazzjoni tal-att notarili relattiv fejn l-intimati jirrikonoxxu lill-attrici bhala l-utilitsta perpetwa tal-fond 358/359 Manwel Dimech Street, Sliema kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu rivedibbli ta' €11.88c revedibbli kull hmistax-il sena mill-1 ta' Lulju 2015.
>
> 3. Tinnomina Nutar Pubbliku biex jippublika l-att relattiv tal-koncessjoni enfitewtika perpetwa revedibbli a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta skond l-Artikolu 12(4,5,6) f'data, hin u lok kif stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti.
>
> 4. Tinnomina Kuraturi Deputati sabiex jirraprezentaw l-eventwali kontumacja tal-intimati fuq l-att relattiv.
>
> Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-13 ta' Frar 2018 hawn annessa u mmarkata bhala Dokument D u bl-ingunzjoni tal-intimati minn issa in subizzjoni".

3. Il-konvenuti eċċepew, *inter alia,* illi l-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet għandu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex skont il-liġi hija l-Awtorità tal-Artijiet li għandha twieġeb għat-talbiet attriċi, l-attriċi ma tistax tiċċita a favur tagħha dispożizzjonijiet tal-liġi li taf li ġew dikjarati leżivi tal-jedd fondamentali għall-proprjetà skont l-Artikolu 1 tal-Ewwel

Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-attriċi ma tistax tipprevalixxi ruħha minn dak kontemplat fl-Artikolu 12(5) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta iżda kellha tipprevalixxi ruħha mill-Artikolu 12(4) tal-istess liġi, l-attriċi trid tipprova dak li qed issostni fil-kawża u kif tikkwalifika a tenur tal-istess dispożizzjonijiet, u li l-pretensjoni attriċi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

4. Bis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tas-16 ta' Mejju 2022 ġie deċiż hekk:

> "Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi –
>
> 1. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u tillibera lill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet mill-osservanza tal-ġudizzju;
>
> 2. Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' konvenuta;
>
> 3. Tilqa' l-ewwel żewġ talbiet kif dedotti;
>
> 4. Tilqa' t-tielet talba u tinnomina lin-Nutar Pubbliku Hans Karl Attard sabiex jippubblika l-att relattiv tal-konċessjoni enfitwetika perpetwa rivedibbli a tenur tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta skont l-artikolu 12 (4,5,6) fi żmien sitt ġimgħat mil-llum fl-10.00am fl-edifizju tal-Qorti, il-Belt Valletta;
>
> 5. Tilqa' r-raba talba u tinnomina lil Avukat Dr Graziella Tanti u l-P.L. Luisa Tufigno bħala kuraturi deputati sabiex jirrapreżentaw l-eventwali kontumaċja tal-Awtorita' konvenuta fuq l-att relattiv;
>
> 6. L-ispejjeż għandhom ikunu a karigu tal-Awtorita' konvenuta għajr għal dawk marbuta mal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti li għandha tagħmel tajjeb għalihom l-attriċi".

5. L-Awtorità tal-Artijiet preżentat ir-rikors tal-appell tagħha fl-14 ta' Ġunju 2022 permezz ta' liema talbet lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-

sentenza appellata billi tiċħad it-talbiet attriċi kollha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attriċi.

6. L-attriċi preżentat ir-risposta tal-appell tagħha fit-12 ta' Lulju 2022 permezz ta' liema ssottomettiet li l-appell tal-Awtorità tal-Artijiet għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż kontra l-istess Awtorità appellanti.

Ikkonsidrat:

7. L-Awtorità appellanti tilmenta li l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament żbaljat tal-provi prodotti fil-kawża. Tilmenta li l-Ewwel Qorti donnha skartat il-fatt li mill-provi jirriżulta li mhux biss l-appellata għamlet żmien twil ma kinitx tgħix fil-fond in kwistjoni, fatt li ammettiet hija stess, iżda talli fiż-żmien li għamlet it-talba tagħha għall-konverżjoni taċ-ċens il-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri kienet fi stat inabitabbli. Iżżid li l-Ewwel Qorti njorat ukoll li l-attriċi kienet għamlet xi snin tgħix barra minn Malta, u tant huwa minnu li għamlet żmien twil ma toqgħodx fil-fond in kwistjoni li fl-2007, meta kellha l-opportunità li tixtri ċ-ċens, kienet infurmat lid-dipartiment li ma kinitx interessata. Tgħid li fil-fatt kienu laħqu għaddew tlett snin minn mindu għalaq iċ-ċens meta ressqet it-talba tagħha għal konverżjoni għaliex l-ewwel riedet tagħmel xogħlijiet fil-fond biex tirrendih abitabbli wara li meta kienet għamlet tentattiv biex tifdi ċ-ċens kienet ġiet

infurmata li t-talba tagħha ġiet irrifjutata għaliex il-fond ma kienx fi stat abitabbli.

8. L-appellata twieġeb li fil-perjodu utli u anke sal-ġurnata tal-lum fil-fond in kwistjoni kien hemm residenti b'mod permanenti, ċittadina Maltija u għalhekk kellha dritt mhux biss bħala l-utilista tal-fond iżda wkoll bħala l-okkupanta tal-fond li tikkonverti l-konċessjoni enfitewtika f'waħda perpetwa. Targumenta li mhux minnu li l-fond ma kienx abitabbli, u tgħid li l-*meters* tad-dawl u l-ilma kienu rreġistrati fuqha u mill-affidavits ta' Paul Abela u Anna Psaila jirriżulta li hija kienet marret tgħix fil-fond in kwistjoni wara l-mewt ta' ommha qabel l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja. Tgħid ukoll li ċ-ċens annwu u temporanju dejjem tħallas u għalhekk m'hemm l-ebda raġuni f'għajnejn il-liġi għalfejn l-appellata m'għandhiex tersaq għall-att notarili relattiv biex issir il-konverżjoni, u peress li l-enfitewti ma eżerċitawx id-drittijiet tagħhom fi żmien sitt xhur mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika, dan id-dritt dar fuq l-okkupanti, u ċioè l-attriċi.

9. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet dwar dan il-punt:

> "Il-pretensjonijiet tagħha fil-mertu fejn qed titlob il-konverżjoni taċ-ċens temporanju f'wieħed perpetwu rivedibbli huma ppernjati fuq il-premessa li hija l-unika okkupanta tal-fond ai termini tal-artikolu 12(5) tal-Att u li

ilha hekk okkupanta sa minn qabel ma skadiet l-enfitewsi temporanja f'Lulju tal-2015.

Il-provi mressqa, juru li l-attriċi hija ċittadina Maltija u l-karta tal-identita' tagħha hija reġistrata fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Fl-affidavit tagħha maħluf bil-ġurament fit-3 ta' Mejju 2018 l-attriċi xehdet li hija l-unika okkupanta tal-fond in kwistjoni u li kienet ilha tokkupah bħala r-residenza ordinarja tagħha għal mill-inqas għaxar snin, circa mill-2008. Dan ġie anke kkonfermat fl-affidavit li ukoll għamel missier l-istess rikorrenti, Paul Abela.

Jingħad ukoll li Louise Abela sarilha ukoll kontro-eżami qasir u dan in vista tal-fatt li mir-registru elettorali esebit, estratti, jidher li F'Ottubru, 2011 ir-rikorrenti kienet registrata ġewwa San Gwann, ukoll għal xi perjodu April/Mejju 2017. Għal din l-anomalija fir-residenza tagħha, Louise Abela għalhekk wieġbet illi hi daħħlet tgħix fil-fond de quo agitur fis-sena 2009, kienet tgħix hemm fis-snin 2013, 2014 u 2015. Spjegat ukoll illi kien hemm perjodu fejn hi tilfet il-karta ta' l-identita' u għax kienet qed taħdem barra minn Malta meta ġiet lura kienet irregistrat fuq tas-Sliema. Pero baqgħet konsistenti li kienet tgħix fil-fond in kwistjoni mis-sena 2009.

Dwar l-ispezzjoni li saret mill-uffiċjal tal-lands, spjegat illi meta dina saret id-dar kienet soffrit tiġrif minħabba bini adjaċenti, tant li kienu ġġarfu kemm il-boundary wall ukoll il-kamra tal-banju, u li kien dan l-istat li ra l-istess uffiċjal li saħansitra rrifjuta li jitla' fil-livell ta' fuq biex jara lil post kien abitat minnha.

Dwar dan fil-fatt xehed Karl Borg in kontro eżami minn dak li rriżultalu mill-file tad-dipartiment. Xehed dwar ritratti li kellu fil-file li skontu u skont dak li hemm hemm miktub il-fond de quo wara debita spezzjoni minn uffiċjal tad-dipartiment instab li ma kienx fi stat residenzjali. Ikkonferma ukoll li l-ispezzjoni li saret kienet tal-fond minn isfel u li qatt ma saret spezzjoni fil-fond fuq fejn kienet tabita ir-rikorrenti. Għandu jingħad li għal dan ix-xhud ir-rikorrenti ma kienetx okkupanta tad-dar in kwistjoni għax skont "red" tal-file dipartimentali, ir-rikorrenti kienet tgħix ġewwa Kappara Court, San Gwann.

Tajjeb jiġi sottolineat x'inhi l-implikazzjoni tal-kunċett ta' "residenza ordinarja" għall-finijiet u effetti tal-liġi. Fil-każ Paul Buhagiar et vs Joseph Cassar et ċitat fis-suespost ingħad hekk in materja –

> "Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Moviment Azzjoni Soċjali vs Noel Borg, deċiża fit-30 ta` Settembru, 2010 ingħad :
>
> > " … Dawn jinkludu l-irqad u mistrieħ regolari fil-fond in kwistjoni, il-fatt li fil-fond in kwistjoni jinżammu l-oġġetti personali u l-ħwejjeġ ta` min jippretendi li għandu residenza, il-fatt illi f`din ir-residenza huwa jgħaddi ż-żmien liberu tiegħu fejn hu jipprattika d-delizzji tiegħu u jagħmel ix-xogħol personali tiegħu. Tindika wkoll il-kelma `residenza`, il-fond fejn

wieħed jippranza u jiċċena, fejn wieħed jirċevi l-korrispondenza u anke fejn jirċevi l-ħbieb, u fejn il-ħbieb u terzi jistennew li jsibu lil min hu hemm residenti. …Fis-sentenza tagħha tat-8 ta` Frar 1971 fil-kawża "Coppini noe vs Vella Bonnici noe" il-Qorti tal- Appell osservat li b`residenza ordinarja wieħed għandu jfisser post b`ċertu grad ta` kontinwita`, apparti assenzi aċċidentali jew temporanji. Id-durata mhux kriterju esklussiv u neċessarjament determinanti. Hu pero` kriterju tajjeb dak li jirrigwarda l-mod kif bniedem ugwalment jorganizza ħajtu. Residenza ordinarja timplika permanenza u abitwalita` ("Agius vs Agius", Qorti tal-Appell Inferjuri - 2 ta` Diċembru, 1994).

Illi fil-fehma ta` din il-Qorti l-konnotati ta` residenza ordinarja huma derivati mill-fatti kollha f`daqqa riferibbli għal persuna u fond. Dawn huma derivati mill-assjem tal-provi, u l-aktar influwenti huwa l-fatt ta` fejn il-persuna regolarment torqod u żżomm ħwejjiġha, inkluż id-dokumenti personali. Naturalment fil-post ta` residenza ordinarja persuna żżomm dak li abitwalment tilbes, kif ukoll dak li hu neċessarju għall-passatempi prinċipali tagħha. Normalment residenza ordinarja jkun fiha l-possibbilta` li bniedem jgħaddi l-ħin liberu tiegħu, jagħmel il-kontijiet privati, jibgħat l-ittri, iżomm l-income tax returns, u kopji tal-kuntratti relattivi għall-proprjeta` tiegħu. Fir-residenza ordinarja bniedem iżomm l-oġġetti ta` valur sentimentali. Iżda min-naħa l-oħra mhux neċessarju li bniedem jorqod hemmhekk kuljum. Il-fatt li bniedem ikollu villeġġjatura ma jeskludix l-ewwel post milli tkun ir-residenza ordinarja. Normalment id-dokumenti tal-ħajja ċivili bħal I.D. Card, reġistrazzjoni ma` Reġistru Elettorali, mal-Korporazzjonijiet, jikkostitwixxu prova iżda mhux neċessarjament prova konklussiva (ara wkoll, Prim`Awla, Imħallef Valenzia, 26 ta` Ottubru, 1998, Borg Costanzi vs Debarro; u Calleja vs Ellul, Appell, 29 ta` Novembru, 1996)."

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern, l-Qorti tinnota li –

• Mix-xhieda ta' Savio Borg, rappreżentant tar-Reġistru Elettorali irriżulta li l-attriċi kienet ilha reġistrata bħala votanta fl-indirizz tal-fond mertu tal-kawża odjerna sa minn April 2007. Kien hemm perjodu qasir fir-Reġistru Elettorali ta' Mejju 2017 fejn l-attriċi kienet reġistrata fuq fond ieħor ġewwa san Ġwann. Imma mbagħad fir-Reġistru t'Ottubru 2017 hija reġgħet ġiet reġistrata fuq il-fond 358, Triq Manwel Dimech, Sliema;

• Il-kontijiet tad-dawl u l-ilma għas-snin minn Mejju 2012 sa 2018 tal-fond in kwistjoni huma kollha reġistrati fuq isem l-attriċi u kollha jindikaw resident wieħed fil-fond. Għalkemm diversi minn dawn il-kontijiet ma jindikaw ebda konsum ta' dawl u ilma, dawn kienu fil-maġġor parti tagħhom bażati fuq stimi, jew fejn ma kienx inqara l-meter. Ikompli jirriżulta wkoll li kontijiet oħra li fihom sar il-qari attwali tal-konsum, jew li fih il-konsum ġie ndikat mill-konsumatur (eż l-kontijiet a fol 91, fol 93, fol 113) servew biex jirrikonċiljaw il-konsum fil-fond u l-ħlas dovut għalih.

• Mill-aċċess li sar fil-fond mertu tal-kawża nhar il-25 t'Ottubru 2021, il-Qorti kkonstatat minn dak li rat, li fir-residenza tgħix l-istess rikorrenti Luisa Abela11. F'dan l-aċċess ittieħdu ritratti li juru l-fond huwa armat u li jservi ta' residenza. Huwa minnu li r-ritratti li kienu ttieħdu mill-uffiċjal tal-Awtorita' tal-Artijiet fl-ispezzjoni tal-2013 jagħtu

stampa ta' telqa fil-fond, madankollu l-Qorti tqis ukoll li l-parti tal-fond li ntwera mill-attriċi li tintuża bħala residenza baqgħet qatt ma ġiet spezzjonata mill-Awtorita' u għalhekk il-Qorti ma nġibhitiliex prova mill-istess Awtorita' li xxejjen dak minnha konstatat meta saret l-ispezzjoni fl-2021.

Il-Qorti tqis li meħudin dawn il-provi flimkien, l-attriċi rnexxielha turi li l-abitazzjoni tagħha fil-fond imsemmi tirrifletti kwotidjaneta' u abitwalita' u għalhekk anke dan il-kriterju tal-liġi ġie sodisfatt".

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

10. L-aggravju tal-Awtorità tal-Artijiet jitratta unikament il-kwistjoni dwar jekk l-attriċi kinitx tissodisfa r-rekwiżiti tal-liġi biex tkun eliġibbli tikkonverti ċ-ċens temporanju f'wieħed perpetwu, billi skont l-Awtorità appellanti l-attriċi ma kinitx residenti ordinarja fil-fond in kwistjoni u l-Ewwel Qorti njorat provi dwar dan. Wara li rat il-provi prodotti mill-partijiet, din il-Qorti tqis li għall-kuntrarju ta' dak argumentat mill-Awtorità appellata l-Ewwel Qorti eżaminat u apprezzat sew il-provi prodotti quddiemha u applikat il-liġi b'mod li jaqbel mal-ġurisprudenza applikabbli.

11. L-ewwel nett l-argument tal-Awtorità appellanti li mill-provi jirriżulta li l-attriċi kienet għamlet snin tgħix barra minn Malta ma jirrappreżentax b'mod korrett dak li verament jirriżulta mill-provi. Mid-dokument esebit a *fol.* 75 jirriżulta li l-attriċi kienet taħdem bħala *chef* fuq *yachts,* filwaqt li fl-ittra mibgħuta lill-Awtorità appellanti l-attriċi kienet spjegat li fis-sajf hija taħdem fuq *yachts*, filwaqt li fix-xitwa taħdem fi proprjetajiet privati, iżda

meta tiġi Malta hija toqgħod fl-ewwel sular tal-proprjetà in kwistjoni. Għalhekk, għalkemm huwa minnu li l-attriċi kienet tqatta' żmien sostanzjali barra minn Malta huwa ċar li dan ma kinitx tagħmlu bl-intiża li tgħix hemm iżda dejjem bl-intiża ta' residenza temporanja b'konsegwenza diretta tan-natura tax-xogħol tagħha li jeħtieġ permanenza fuq il-post tax-xogħol waqt id-durata ta' dak l-impjieg partikolari. Għalhekk l-assenzi temporanji tal-attriċi mill-fond minħabba raġunijiet ta' xogħol ma jistgħux fil-fehma ta' din il-Qorti jittieħdu bħala prova li l-fond in kwistjoni ma kienx ir-residenza ordinarja tal-attriċi u dan partikolarment fid-dawl tal-ġurisprudenza ċitata mill-Ewwel Qorti dwar il-kunċett ta' "residenza ordinarja." F'dan ir-rigward il-Qorti żżid li l-fatt li l-attriċi kienet tmur tirrisjedi fil-proprjetà in kwistjoni meta ma kinitx tkun xogħol juri grad ta' permanenza u abitwalità fir-residenza tagħha, irrispettivament mid-durata taż-żmien kontinwu li kienet tqatta' fl-istess residenza kull darba, ikkonsidrat li din kienet ir-residenza li l-attriċi tirritorna għaliha fil-ħin liberu tagħha u fejn allura terzi jassumu li ser isibuha meta ma tkunx ix-xogħol.

12. Inoltre, il-Qorti tqis li l-Awtorità appellanta wkoll qed tirrappreżenta l-fatti ħażin meta targumenta li l-attriċi kienet infurmat lid-dipartiment li ma kellhiex interess li tixtri d-dirett dominju tal-fond in kwistjoni meta kellha ċ-ċans li tagħmel dan. Mid-dokument preżentat minn Karl Borg waqt l-udjenza tal-15 ta' Mejju 2019 jirriżulta li fit-13 ta' April 2007 l-attriċi,

flimkien ma' Anna Psaila, Austin Psaila, Paul Abela u Kristina Abela, bagħtu ittra lid-Direttur tal-Uffiċju Konġunt fejn spjegaw li ma kinux ser jagħmlu offerta biex jixtru d-dirett dominju tal-fond in kwistjoni għaliex "*…in view of the conditions requested by the General Contracts Committee, we are not in a position and are no longer interested in purchasing the direct dominium of the property by way of the said tender procedures."* Dan ifisser li għall-kuntrarju ta' dak li pruvat tagħti x'tifhem l-Awtorità appellanti, l-attriċi qatt ma għamlet dikjarazzjoni sempliċi li ma kellhiex interess li takkwista d-dirett dominju tal-fond in kwistjoni, iżda biss li ma kinitx f'pożizzjoni li tagħmel hekk in vista tal-kondizzjonijiet tal-bejgħ li kienu ġew stipulati mid-Dipartiment u li ma kinitx interessata f'dan il-bejgħ minħabba l-istess kondizzjonijiet. Dan l-argument tal-Awtorità appellanti jinsab fil-fatt kontradett mill-paragrafu sussegwenti ta' din l-ittra fejn il-mittenti talbu hekk: "*For this reason, we kindly request the Joint Office to discontinue additional publications of adverts for tenders. We would appreciate if your Office could liaise with the relevant departments, in particular the Land Department, so as to ensure that further adverts are not published."* Dan il-bran mill-ittra juri li kien għad hemm interess fil-proprjetà in kwistjoni, u kienu biss il-kondizzjonijiet tal-bejgħ imposti mill-Uffiċju Konġunt li kienu wasslu lill-attriċi u l-qraba tagħha sabiex jiddeċiedu li ma jagħmlux offerta biex jixtru d-dirett dominju tal-fond.

13. Dwar l-argument tal-Awtorità appellanta li l-Ewwel Qorti skartat provi li juru li l-fond ma kienx fi stat abitabbli, il-Qorti tosserva li kontra ta' dak argumentat mill-Awtorità appellanta l-Ewwel Qorti fil-fatt ħadet dan kollu in konsiderazzjoni. Mill-provi jirriżulta li meta kienet saret spezzjoni tal-fond mill-Awtorità appellanta l-attriċi kienet infurmat lir-rappreżentanti tal-Awtorità li kienu preżenti li l-fond kien sofra xi tiġrif minħabba xogħlijiet li kienu qed isiru fil-fond adjaċenti, fatt li ma ġie bl-ebda mod kontradett. Jirriżulta wkoll li l-attriċi kienet infurmat lill-Awtorità li hija kienet tirrisjedi fl-ewwel sular tal-fond, iżda r-rappreżentanti tal-Awtorità rrifjutaw li jmorru fuq biex jispezzjonaw u jieħdu ritratti tal-ewwel sular fejn l-attriċi qaltilhom li kienet toqgħod, u dan minkejja li l-attriċi talbithom biex jitilgħu. Waqt l-aċċess li sar mill-Qorti mbagħad irriżulta li fil-fatt fl-ewwel sular tal-fond in kwistjoni hemm il-kċina u l-kamra tas-sodda tal-attriċi. Għalkemm l-Awtorità appellanti tikkontendi li l-fond ma kienx abitabbli meta skadiet l-enfitewsi u li l-attriċi rrendietu abitabbli għall-finijiet ta' din il-kawża, il-Qorti tosserva li l-Awtorità ma ġabet l-ebda prova ta' dan billi r-rappreżentanti tagħha naqsu milli jispezzjonaw is-sular ta' fuq u għalhekk l-Ewwel Qorti kienet korretta meta kkonsidrat li l-Awtorità appellata naqset milli ġġib prova li xxejjen dak konstatat minnha waqt l-aċċess.

14. Għaldaqstant il-Qorti tqis li l-appell tal-Awtorità tal-Artijiet huwa nfondat u qed jiġi miċħud.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-appell tal-Awtorità tal-Artijiet u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kollha kontra l-appellanti.

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

Deputat Reġistratur
rm