PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-15 TA' ĠUNJU 2023

Kawża Numru: 7

Rik. Ġur. 840/2020 RGM

Cynthia Genovese u Claire Genovese

v.

L-Awtorità tal-Artijiet

u

Il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet[1]

Il-Qorti:

1. Rat ir-**rikors ġuramentat tal-atturi** ppreżentat fit-22 ta' Settembru, 2020 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

[1] Il-Bord ġie liberat mill-osservanza tal-ġudizzju b'sentenza *in parte* tad-29 ta' April, 2021

1) “1) Illi b’kuntratt tat-8 ta’ Frar 1867 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Metropoli, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **“Dokument A”** l-antekawza tar-rikorrenti, ossia Salvatore Perini, kien ha b’titolu ta’ enfitewsi temporanja ghal disgha u disghin (99) sena, bicca art denominata ta’ ‘Bieb il-Gzira’, f’Tas-Sliema fejn illum jinsab mibni l-fond 139 gja 115 gja 5, Triq Santa Marija, Sliema SLM1109, liema koncessjoni kienet bdiet tiddekorri fl-1 ta’ Jannar 1867 versu cens annwu u temporanju ta’ **€1.26c**.

2) Illi b’kuntratt tal-20 ta’ Settembru 1894 fl-atti tan-Nutar Francesco Schembri Zarb, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **“Dokument B”** il-Kaptan Antonio Galea kien gedded din l-istess koncessjoni imposta fuq id-dar hawn fuq imsemmija ghal perijodu ta’ hamsin (50) sena ohra, liema perijodu kellu jiskatta mill-eghluq tal-koncessjoni enfitewtika temporanja originali, Dokument A fil-process, ossia fl-1 ta’ Jannar 1966, ghal perijodu ta’ hamsin (50) sena li ghalqu fil-**31 ta’ Dicembru 2015**.

3) Illi b’kuntratt tat-12 ta’ Marzu 1914, fl-atti tan-Nutar Luigi Gauci, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **“Dokument C”**, Carmelo Galea akkwista terz indiviz mill-fond imsemmi.

4) Illi b’kuntratt tal-4 ta’ Marzu 1922, fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **“Dokument D”**, l-imsemmi Carmelo Galea akkwista r-rimanenti due terzi indivizi tal-istess fond.

5) Illi b’kuntratt tat-3 ta’ April 1922 fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Azzopardi, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **“Dokument E”**, il-Katidral ta’ Malta rrikonoxxa fit-titolu ta’ enfitewsi

temporanja tad-dar 139, Triq Santa Marija, Sliema, versu cens annwu u temporanju ta’ €1.26c, lill-imsemmi Carmelo Galea.

6) Illi Carmelo Galea huwa l-buznannu matern tal-ahwa rikorrenti Genovese.

7) Illi b’zewg kuntratti tas-16 ta’ Frar 1988 u tas-17 ta’ Marzu 1988, entrambi fl-atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice, li kopji taghhom qed jigu hawn anness u mmarkati bhala **“Dokument F”** u **“Dokument G”**, l-esponenti akkwistaw in-nofs indiviz tal-istess fond minghand iz-zijiet taghhom Dottor Frank Galea u Dottor Godfrey Galea.

8) Illi b’kuntratt ta’ divizjoni tas-17 ta’ Marzu 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice, hawn anness u mmarkat bhala **“Dokument H”** ir-rikorrenti akkwistaw l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni enfitewtika temporanja originali tal-fond 139, Triq Santa Marija, Sliema, versu cens annwu u temporanju ta’ €1.26c li kien jiskadi fil-31 ta’ Dicembru 2015.

9) Illi l-fond in kwistjoni kien mikri lil Francesco Giuseppe sive Francis Joseph Borg, li miet fl-25 ta’ Jannar 2014, skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala **“Dokument I”**.

10) Illi l-imsemmi Francesco Giuseppe Borg kien registrat bhala votant fil-fond in kwistjoni tul iz-zmien, kif jirrizulta mir-Registru Elettorali ta’ Ottubru 2013, skond **“Dokument J”** hawn anness.

11) Illi r-rikorrenti Cynthia Genovese marret tghix fil-fond in kwistjoni fit-22 ta’ April 2014, u giet registrata bhala votanta fil-fond in

kwistjoni fir-Registru Elettorali ta' Ottubru 2014, u ghadha hemm registrata sa llum kif jirrizulta mid-**"Dokumenti K1** sa **K10".**

12) Illi fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja, Cynthia Genovese kienet ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni u ai termini tal-Artikolu 12(4) u 12(5) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti ghandhom dritt jikkonvertu din il-koncessjoni enfitewtika temporanja ghal wahda perpetwa, stante illi fi zmien sitt xhur mit-terminazzjoni ta' din il-koncessjoni enfitewtika temporanja, huma talbu lill-Ufficju Kongunt, llum l-Awtorità tal-Artijiet, biex jirrikonoxxihom bhala enfitewti perpetwi tal-fond imsemmi, u dan b'ittra tat-22 ta' Dicembru 2015, mibghuta minn Nutar Liza Schembri, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument L"**.

13) Illi b'ittra tat-22 ta' Jannar 2016, mibghuta minn Dottor Matthew Cassar, **"Dokument M"** hawn anness, l-Ufficju Kongunt talab dokumentazzjoni ghall-iprocess tat-talba maghmula mir-rikorrenti.

14) Illi r-rikorrenti kienu bghatu affidavit ta' Cynthia Genovese, skond **"Dokument N"** hawn anness, kif wkoll kopja tad-dawl u ilma tal-ahhar sitt xhur, **"Dokument O"** hawn anness, qabel it-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja.

15) Illi r-rikorrenti kienu ilhom rikonoxxuti bhala enfitewti tal-fond in kwistjoni mill-Ufficju Kongunt mill-anqas mill-**1 ta' Jannar 1989** u dan skond ricevuti hawn annessi u mmarkati **"Dokumenti P1** sa **P12".**

16) Illi b'ittra tas-6 ta' Awwissu 2020, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument Q"**, l- Awtorità tal-Artijiet ma

accettatx il-konverzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja f'wahda perpetwa rivedibbli, minkejja li r-rikorrenti jew min minnhom jippossedu l-kwalifiki kollha necessarji biex din il-konverzjoni tigi effettwata.

17) Illi permezz ta' ittra ufficjali 2649/2020 tas-26 ta' Awwissu 2020, **"Dokument R"** hawn anness, l-atturi interpellaw lill-intimati, kif ghandhom dritt jaghmlu, sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv ai termini ta' l-Artikolu 12(6) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex huma jikkonvertu c-cens annwu u temporanju f'wiehed perpetwu fuq il-fond 139, Triq Santa Marija, Sliema SLM1109 b'cens annwu u perpetwu ta' **€7.56c** rivedibbli darba kull hmistax-il sena skond l-gholi tal-hajja ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

18) Illi r-rikorrenti ai termini tal-ligi ghandhom d-dritt jikkonvertu l-koncessjoni enfitewtika temporanja f'wahda perpetwa revedibbli darba kull hmistax-il sena skond l-gholi tal-hajja.

19) Illi dan ic-cens annwu u temporanju llum sar cens annwu u perpetwu revedibbli bir-rata ta' €7.56c stante li kif jirrizulta mid-Dokumenti P1 sa P12 surreferiti, qabel tali skadenza r-rikorrenti kienu qed jhallsu lill-Awtorità ta' l-Artijiet cens annwu u temporanu ta' €1.26c.

20) Illi dan ic-cens annwu u perpetwu ta' €7.56c jirrivedi ruhu darba kull 15-il sena skond l-oghli tal-hajja u jista' jinfeda fi zmien l-ewwel sena ta' tali revizjoni.

21) Illi r-rikorrenti jixtiequ jezercitaw id-dritt biex jikkonvertu l-koncessjoni enfitewtika temporanja f'wahda perpetwa ai termini tal-Ligi, u ezercitaw dan id-dritt b'ittra tat-22 ta' Dicembru 2015, mibghuta minn

Nutar Liza Schembri, skond Dokument L fil-process, liema ittra ntbghatet kif stabbilit fil-ligi fi zmien s-sitt xhur hawn fuq imsemmija ai termini ta' l-Artikolu 12(4) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

22) Illi r-rikorrenti Cynthia Genovese bhala okkupanta tal-istess fond, ai termini tal-Artikolu 12(5) ghandha wkoll fil-kapacità taghha bhala okkupanta, d-dritt li tikkonverti dan ic-cens annwu u temporanju f'wiehed perpetwu.

23) Illi l-intimati, minkejja minkejja li gew notifikati sahanistra b'ittra ufficjali tas-26 ta' Awwissu 2020, "Dokument R" fil-process, ai termini tal-ligi, baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza sabiex jigi zgurat illi d-drittijiet tar-rikorrenti jigu kristallizzati permezz ta' sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti u sussegwentement permezz ta' att notarili.

24) Illi ai termini ta' l-Artikolu 12(6) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti huma l-enfitewti tal-fond in kwistjoni u Cynthia Genovese hija wkoll l-okkupanta ai termini tal-Artikolu 12(5) tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, biex b'hekk huma ghandhom id-dritt jitolbu lill-intimati biex jersqu ghall-att notarili relattiv fejn jigu moghtija d-dritt ex lege biex jikkonvertu c-cens annwu u temporanju fuq il-fond hawn fuq msemmi ossia 139, Triq Santa Marija, Sliema SLM1109 b'koncessjoni enfitewtika perpetwa revedibbli darba kull hmistax-il sena skond ir-rata ta' inflazzjoni versu c-cens annwu u perpetwu rivedibbli ta' €7.56c.

25) Illi r-rikorrenti jaghmlu referenza ghas-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet Citazzjoni Nru. 3224/96 fl-ismijiet **Dominic u Ludgarda Fenech vs Joint Office** deciza fil-15 ta' Ottubru 1999 kif wkoll ghas-sentenza deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-

ismijiet **Pauline Busuttil vs Awtorita' tal-Artijiet et**, Rikors Guramentat Nru. 457/18 RGM, deciza fit-30 ta' Jannar 2020 fejn il-Prim' Awla tal-Qorti Civili ordnat illi l-koncessjoni enfitewtika temporanja ghal kaz simili in kwistjoni tigi konvertita f'koncessjoni enfitewtika perpetwa rivedibbli.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex din il-Qorti m'ghandhiex:

I. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-atturi bhala enfitewti u/jew Cynthia Genovese bhala okkupanta tal-fond 139, Triq Santa Marija, Sliema SLM1109 ghandhom dritt jikkonvertu l-koncessjoni emfitewtika temporanja ta' 99 sena tat-8 ta' Frar 1867 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Metropoli kif sussegwentement estiza ghal perijodu ta' 50 sena ohra b'kuntratt tat-20 ta' Settembru 1894 fl-atti tan-Nutar Francesco Schembri Zarb, f'wahda perpetwa revedibbli darba kull hmistax-il sena skond l-gholi tal-hajja ai termini tal-Artikolu 12(4) u/jew 12(5) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta tal-fond 139, Triq Santa Marija, Sliema SLM1109, kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu rivedibbli ta' €7.56c revedibbli kull hmistax-il sena mill-1 ta' Jannar 2016 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.

II. **Tikkundanna** lill-intimati jew min minnhom biex jersqu ghall-publikazzjoni tal-att notarili relattiv fejn l-intimati jirrikonoxxu lir-rikorrenti jew min minnhom bhala l-utilitsta/i perpetwi tal-fond ossia 139, Triq Santa Marija, Sliema SLM1109 kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu rivedibbli ta' €7.56c revedibbli kull hmistax-il sena mill-1 ta' Jannar 2016 skond ir-rata tal-inflazzjoni.

III. **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.

IV. **Tinnomina** Kuraturi Deputati sabiex jirraprezentaw l-eventwali kontumacja tal-intimati fuq l-att relattiv.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali surreferita tas-26 ta' Awwissu 2020, "Dokument R" fil-process, u bl-ingunzjoni tal-intimati minn issa in subizzjoni."

2. Rat **ir-risposta ġuramentata tal-Awtorita` tal-Artijiet u tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet** ippreżentata fil-5 ta' Novembru, 2020 fejn ġie eċċepiet it-segwenti:

1. Illi preliminarjament tiġi eċċepita l-inkompetenza *ratione materiae* ta' din l-Onorabbli Qorti stante li dak li qed jintalab fir-rikors promotur huwa kompetenza tat-Tribunal tar-Reviżjoni Amministrattiva ai termini tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet ma huwiex il-leġittimu kontradittur u għalhekk għandu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju;

3. Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, din l-azzjoni hija kolpita b'dekadenza ta' għoxrin jum minn dakinhar li ġiet ikkomunikata l-

allegata deċizjoni u dan ai termini tat-tieni proviso tal-artikolu 57 (1) tal-Kaptitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba din l-azzjoni hija wahda ta' stħarriġ ta' għemil amministrattiv jiġi eċċepiet illi t-talbiet attriċi ma jistgħux jiġu milqugħa peress illi tali azzjoni tista' tħassar deċizjoni meħuda iżda mhux ukoll tippermetti sostituzzjoni ta' diskrezzjoni tal-Awtorita';

5. Preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma irritwali u ma jistgħux jintlaqgħu peress illi l-atturi ma talbux ukoll (dejjem jekk kienu intitolati li jagħmlu dan) it-tħassir ta' kull decizjoni relatata ma' din il-proprjeta' meħuda mill-Awtorita' eċċipjenti ;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, id-deċizjoni meħuda mill-Awtorita' hija waħda ġusta u ben motivata u timmerita konferma *in toto* minn din il-Qorti;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kif se jiġi pruvat fil-mori tal-kawża, l-Atturi qatt ma pruvaw b'mod sodisfacenti illi s-Sinjura Genovese hija verament residenti fil-fond in kwistjoni;

8. Illi stante dan in-nuqqas ta' prova ċara u inkonfutibbli dwar ir-residenza ordinarja, l-Awtorita' tal-Artijiet kienet tkun irresponsabbli li kieku ppermettiet il-konverżjoni minn ċens temporanju għal ċens perpetwu f'din l-istanza;

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

10. Bl-ispejjeż."

3. Rat li **b'sentenza tad-29 t'April 2021** din il-Qorti ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u ddikjarat din il-Qorti għandha l-kompetenza *rationae materia* sabiex tisma' din il-kawża, ċaħdet it-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzzjoni, u laqgħet it-tieni eċċezzjoni u l-konvenut Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita tal-Artijiet ġie liberat mill-osservanta tal-ġudizzju, bl-ispejjeż riżervati għas-sentenza finali.

4. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi ppeżentata fl-1 ta' Lulju 2022[2] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorita konvenuta ppreżentata fil-31 t'Ottubru 2022[3].

5. Wara li semgħet it-trattazzjoni finali, il-kawża ġiet differita għas-sentenza finali.

Ikkunsidrat;

L-Azzjoni

6. Bis-saħħa ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-atturi bħala l-enfitewti u/jew Cynthia Genovese bħala okkupanti għandhom dritt jikkonvertu l-konċessjoni enfitewtika temporanja f'waħda perpetwa fuq il-fond 139, Triq Santa Marija, Sliema. In oltre talbu lill-Qorti tordna lill-konvenuti jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv sabiex jirrikonoxxu lill-istess atturi bħala l-utilisti tal-konċessjoni perpetwa tal-imsemmi fond u dan a tenur tal-provvedimenti tal-Kapitolu 158, Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll ta' Djar.

[2] Fol 302 et seq tal-proċess.
[3] Fol 313 et seq tal-proċess.

7. Mir-rikors promotur jirriżulta s-segwenti fatti :

   a. B'kuntratt tat'-8 ta' Frar 1867 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Metropoli, Salvatore Perini, kien ħa b'titolu ta' enfitewsi temporanju għal disgħa u disgħin (99) sena biċċa art denominata ta' Bieb il-Gżira, f'Tas-Sliema, illum jinsab mibni l-fond 139, Triq Santa Marija, Sliema liema konċensjoni bdiet tiddekorri mill-1 ta' Jannar 1867;
   b. B'kuntratt tal-20 ta' Settembru 1894 fl-atti tan-Nutar Francesco Schembri Zarb, il-Kaptan Antonio Galea ġedded din il-konċessjoni għal perjodu ta' ħamsin (50) sena oħra liema perjodu jiskata mill-egħluq tal-konċessjoni enfitewtika temporanja oriġinali u għalhekk il-perjodu ta' konċessjoni jagħlaq fil-31 ta' Diċembru 2015;
   c. B'kuntratt tat-12 ta' Marzu 1914 fl-atti tan-Nutar Luigi Gauci Carmelo Galea, li huwa l-bużnannu matern tal-aħwa atturi, akkwista terz indiviż mill-fond imsemmi;
   d. B'kuntratt tal-4 ta' Marzu 1922 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi, Carmelo Galea akkwista r-rimanenti żewġ terzi indiviżi tal-istess fond;
   e. B'kuntratt tat-3 ta' April 1922 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi, il-Katidral ta' Malta rrikonoxxa fit-titolu ta' enfitewsi temporanja tad-dar 139, Triq Santa Marija, Sliema, lill-imsemmi Carmelo Galea;
   f. B'żewġ kuntratti tas-16 ta' Frar 1988 u tas-17 ta' Marzu 1988 fl-atti tan-Nutar Marthese Felice, l-atturi akkwistaw in-nofs indiviż tal-istess fond mingħand iz-zijiet tagħhom Dottor Frank Galea u Dottor Godfrey Galea;
   g. B'kuntratt ta' diviżjoni tas-17 ta' Marzu 1988 fl-atti tan-Nutar Marthese Felice, l-atturi akkwistaw l-utile dominju temporanju għaż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni enfitewtika temporanja oriġinali tal-fond 139, Triq Santa Marija, Sliema;
   h. Il-fond kien mikri lil Francesco Giuseppe sive Francis Joseph Borg, li miet fl-25 ta' Jannar 2014.

i. L-atturi jallegaw illi sussegwenti l-mewt ta' l-inkwilin marret tirrisjedi fl-istess fond Cynthia Genevose u dan mit-22 t'April 2014

j. Fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja Cynthia Genovese tallega li kienet residenti fil-fond in kwistjoni u kien għalhekk li b'ittra tat-22 ta' Diċembru 2015 intbagħtet ittra min-Nutar Liza Schembri sabiex il-konċessjoni temporanja issir waħda perpetwa. B'ittra tas-6 t'Awwissu 2020 l-Awtorita tal-Artijiet ma aċċettatx il-konverzjoni tal-konċessjoni enfitwetika temporanja għal waħda perpetwa rivedibbli. Kien għalhekk li l-atturi intavolaw l-azzjoni odjerna.

Provi

8. Apparti l-affidavit tal-attriċi **Claire Genoevese** li repetiet dak li ingħad fir-rikors promotur, ġie ukoll imressaq l-affidavit ta' **Luca Caramagna** li jirrisjedi fil-fond 141, Triq Santa Marija, Tas-Sliema u ilu joqgħod hemm mis-sena 2012. Jgħid li jaf kemm lil Cynthia Genovese kif ukoll lill-oħtha Claire Genevose għaliex joqgħodu ftit bibien 'l fuq mid-dar tagħha. Jgħid li fil-fatt Claire toqgħod m'ommha f'105/106, Triq Santa Marija tas-Sliema filwaqt li Cynthia toqgħod fil-fond 139, Triq Santa Marija tas-Sliema. Jgħid li dejjem jafha f'dan il-fond, tnaddaf jew dieħla u ħierġa u dan sa mis-sena 2014 meta miet l-inkwilin tal-fond.

9. Permezz t'affidavit xehed **Victor Martinelli** li qal li huwa ilu jaf lill-familja Genevose għal dawn l-aħħar 23 sena. Jgħid li filwaqt li Claire għadha tgħix m'ommha, Cynthia tgħix fil-fond 139, Triq Santa Marija, Sliema u dan għax fil-bidu tal-2014 kien miet l-inkwilin u ftit xhur wara għal ħabta t'April/Mejju tal-istess sena, Cynthia daħlet tgħix fil-fond minfloku u għada tgħix hemm sal-lum. Jgħid li huwa ġieli wassal lil Cynthia lura d-dar tagħha bin-numru 139, Triq Santa

Marija Sliema speċjalment filgħaxija meta tinzerta tkun għand ommha u huwa jkun hemmhekk.

10. Xehdet ukoll permezz t'affidavit **Emily Genovese**, omm l-atturi. Hija rrepetiet dak li ingħad fir-rikors promotur u żiedet tgħid ukoll li meta Cynthia maret tgħix fil-fond mertu tal-kawża hija kienet bidlet il-karta tal-identita sabiex jirrifletti l-indirizz tagħha kif ukoll dawret is-servizzi fuqha.

11. Xehed **Saviour Borg**, rappreżentant tal-Kummissjoni Elettorali fejn spjega li fir-Reġistru Elettorali t'April 2014, Cynthia Genovese kienet reġistrata fil-fond 105, Triq Santa Marija, Tas-Sliema, filwaqt li mir-reġistru elettorali t'Ottubru 2014, hija kienet reġistrata fil-fond 139, Triq Santa Marija, Tas-Sliema.

12. Xehed permezz t'affidavit **Peter Mamo**, uffiċjal fl-Awtorita tal-Artijiet fejn spjega li lura fis-sena 2015 l-Awtorita irċiviet korrispondenza mingħand Cynthia u Claire Genovese jitolbu jikkonvertu l-enfitewsi temporanja fuq il-proprjeta mertu tal-kawża għal dik waħda perpetwa. Jgħid li Genovese ġew mitluba jippreżentaw kontijiet tad-dawl u ilma u dan sabiex jiġi stabbiliet jekk huwiex minnu li l-fond qiegħed jintuża bħal residenza ordinarja tagħhom. Wara li għamel referenza għall-Artikolu 12 (4) tal-Kapitolu 158, Mamo kompla jispjega li fost il-verifiki jkunu jridu jikkonfermaw li l-fond in kwistjoni qiegħed jiġi utilizzat verament bħala residenza ordinarja u li jkun qiegħed jiġi okkupat minn persuna ta' ċittadinanza Maltija. Irid jiġi ppruvat ukoll li din il-persuna tkun qiegħda tirrisjedi fil-fond bħala r-residenza ordinarja tagħha fiż-żmien tal-egħluq tal-enfitewsi temporanja. Ix-xhud jgħid li l-kriterji ma ġewx sodisfatti tant li l-kontijiet li ntbagħtu lill-Awtotira kienu juru konsum verament baxx u mhux realistiku. In oltre, is-sinjuri Genovese kienu diġa ingħataw jedd illi jikkonvertu enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa fi proprjeta oħra 105, Triq Santa Marija, Sliema. F'dan l-aħħar proprejta, l-aħwa Genovese kienu diġa

ddikjaraw li dak il-fond qiegħed jintuża bħal residenza ordinarja tagħhom. Mamo ikkonkluda l-affidavit tiegħu billi qal li "meta jittieħed in kunsiderazzjoni dan il-fattur flimkien mad-dokumenti li ntbatu lill-Awtorita', l-Awtorita' ma setgħetx tkun sodisfatta li din il-proprjeta hija verament ir-residenza ordinarja tas-Sinjuri Genovese."[4]

13. In kontro-eżami l-**attriċi** Cynthia Genovese[5] ġiet mistoqsija x'inhi r-raġuni li l-kontijiet tad-dawl u l-ilma juru konsum ferm baxx. L-attriċi tgħid għaliex hija persuna li ma tħobbx taħli apparti li fuq il-post hemm bir kbir u tuża ħafna lilu. Meta ġiet mistoqsija dwar id-d-dikjarazzjoni li hija għamlet fl-2001 fir-rigward tal-fond 105, Triq Santa Marija u ċioe meta ddikjarat li hija toqgħod f'dak il-fond, ix-xhud tgħid li huwa minnu pero' tkompli tgħid li hija ma kinitx marbuta tibqa' toqgħod f'dak il-fond u fl-2014 wara li miet l-inkwilin li kien joqgħod fil-fond 139, Triq Santa Marija, hija maret toqgħod hemm.

In ri-eżami, l-attriċi spjegat li meta hija għamlet it-talba kienet għada taħdem u l-ħinijiet tagħha d-dar kienu ferm qosra għaliex kienet titlaq kmieni u tidħol tard għax wara x-xogħol kienet tmur għand ommha li toqgħod fl-istess triq. Tgħid li issa hija rtirata u xorta titlaq kmieni għaliex oħtha Claire għada taħdem u peress li ommhom ma tiflaħx jeħtieġ li xi ħadd jieħu ħsiebha. Spjegat li hija torqod u tqum fil-post mertu tal-kawża. Tgħid li marret toqgħod f'din id-dar għax xtaqet li jkollha d-dar tagħha.

Ikkunsidat;

[4] Fol. 268 tal-proċess.
[5] Fol. 294 tal-proċess

Konsiderazzjonijiet.

14. Permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tordna lill-Awtorita konvenuta tikkonverti l-emfitewsi temporanja li kienet issejjaħ lilhom fuq il-fond 139, Triq Santa Marija, Sliema, għal waħda perpetwa u sussegwentament sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv sabiex tirrikonoxxi lill-istess atturi bħala l-utilisti tal-konċessjoni perpetwa tal-imsemmi fond u dan a tenur tal-Artikolu 12 (4) u jew (5) tal-Kapitolu 158.

15. Mill-provi prodotti jirriżulta li b'kuntratt ta' diviżjoni tas-17 ta' Marzu 1988 fl-atti tan-Nutar Marthese Felice, l-atturi akkwistaw l-utile dominju temporanju għaż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni enfitewtika temporanja oriġinali tal-fond **139, Triq Santa Marija, Sliema**. Fuq dan il-fond kien jitħallas iċ-ċens annwu u temporanju ta' €1.26 fis-sena lill-Uffiċju Konġunt. **Din il-konċessjoni skadiet fil-31 ta' Diċembru 2015.**

16. Il-padrun dirett hija l-intimata Awtorità tal-Artijiet u dan peress li d-dirett dominju tal-proprjetà għadda għand il-Gvern ta' Malta bis-saħħa tal-ftehim li kien sar bejn il-Gvern u s-Santa Sede u ċioè l-Att IV tal-1992.

17. L-atturi qegħdin jibbażaw it-talbiet tagħhom fuq il-protezzjoni konċessa taħt l-il-**Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** kif emendat in forza ta' dak li hu provdut fis-**sub-artikoli (4) u (5) tal-Artikolu 12 in forza tal-Att XXIII tal-1979**, li jipprovdu kif isegwi:

> "(4) Meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni okkupata minn ċittadin ta' Malta bħala r-residenza ordinarja tiegħu fi żmien dak l-egħluq, li ma tkunx enfitewsi msemmija fis-subartikolu (2)(a) jew (b), l-enfitewta jkollu l-jedd jikkonverti l-enfitewsi f'waħda perpetwa taħt l-istess

kondizzjonijiet ta'enfitewsi temporanja barra minn dawk li jkunu jirreferu għaż-żmien u għaċ-ċens. Iċ-ċens li jkollu jitħallas b'effett mill-konversjoni tal-enfitewsi f'waħda perpetwa u sakemm jgħaddu ħmistax-il sena minn dik id-data jkun daqs sitt darbiet iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dik il-konversjoni, u wara dan għandu jiżdied kull ħmistax-il sena b'daqstant miċ-ċens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon miegħu ż-żieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi ċens ikun ġie stabbilit l-aħħar.

(5) Jekk l-enfitewta ma jeżerċitax il-jedd mogħti lilu bis-subartikolu (4) fi żmien sitt xhur mid-data li dak il-jedd ikun eżerċitabbli, dak il-jedd għandu, bil-modifiki meħtieġa, jgħaddi għand min ikun qed jokkupa d-dar li jkollu jedd jitlob, bl-esklużjoni tal-enfitewta, li d-dar ta' abitazzjoni tingħata lilu mill-proprjetarju b'enfitewsi perpetwa taħt l-istess kondizzjonijiet li kienu jiġu applikati kieku l-enfitewta kien ikkonverta l-enfitewsi f'waħda perpetwa."

18. L-**Artikolu 12(4) tal-Kapitolu 158** jgħodd għal djar ta' abitazzjoni, miżmuma minn ċittadini Maltin bħala r-residenza ordinarja tagħhom, u liema djar ikunu suġġetti għal enfitewsi li tagħlaq li tkun saret għal aktar minn tletin (30) sena qabel il-21 ta' Ġunju, 1979. Dak l-artikolu jistabilixxi wkoll li l-enfitweta għandu l-jedd li jitlob lid-direttarju biex dik il-konċessjoni enfitewtika li tagħlaq tinbidel f'waħda li ma tagħlaqx, biċ-ċens jiżdied b'sitt (6) darbiet iċ-ċens li kien jitħallas minnufih tkun għalqet il-konċessjoni u jiżdied kull ħmistax-il (15) sena wara, kif preskritt mill-istess artikolu.

19. Jekk l-enfitewta jagħżel li jinqeda minn dak il-jedd, jista' jitlob li jsir kuntratt nutarili f'dak is-sens, u d-direttarju għandu jilqa' dik it-talba. Jekk l-enfitewta jonqos li jinqeda minn dak il-jedd sa żmien sitt (6) xhur minn meta sata' jinqeda

bih, il-jedd li jdawwar il-konċessjoni enfitewtika f'waħda li ma tagħlaqx jgħaddi għand min ikun joqgħod fil-post suġġett għal dak iċ-ċens. Fi kliem aktar sempliċi, kull ma' l-liġi teżiġi huwa li l-enfitewta għandu l-jedd jikkonverti ċ-ċens minn temporanju għal perpetwu, u li, f'każ li l-enfitewta ma jeżerċitax dan il-jedd fi żmien sitt xhur mid-data li dak il-jedd ikun eżerċitabbli, il-jedd jgħaddi għand min ikun qed jokkupa d-dar li mbagħad ikollu l-jedd jitlob li ssir il-konverżjoni a favur tiegħu.

20. Mill-atti jirriżulta li l-atturi kioenu l-enfitewta temporanji filwaqt li waħda minnhom u ċioe l-attriċi Cynthia Genovese qiegħda tokkupa l-istess fond bħala residenza ordinarja tagħha.

21. Kif ġie mfisser fis-sentenza **Parade Limited vs Reverendu Patri Pawl Darmanin et noe** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Jannar 2013:

> "Minkejja li l-artikolu 12(4) tal-Ordinanza jorbot il-jedd tal-bidla minn enfitewsi temporanja għal waħda ma tagħlaqx mal-fatt li l-fond ikun dar ta' abitazzjoni li tkun użata bħala r-residenza ordinarja ta' persuna li tkun ċittadin Malti, mkien ma jingħad li l-okkupant irid ikun tabilfors huwa nnifsu l-enfitewta. Dan joħroġ minn dak li jiddisponi l-artikolu 12(5) tal-istess Ordinanza;"

22. Ġaladarba din il-Qorti ddeterminat li huwa l-Artikolu 12 (4) li huwa applikabbli, jmiss issa li tagħmel referenza għar-rekwiżiti li għandhom jiġu sodisfati sabiex wieħed igawdi mill-benefiċċju mogħti mill-imsemmi sub-artikolu. Huwa paċifiku illi r-rekwiżiti sabiex ċens temporanju bħal dak mertu tal-kawża jkun jista' jiġi konvertiet f'wieħed perpetwu bis-saħħa tal-Artikolu 12 (4) tal-Kap. 158 huma kif ġej:

i. l-enfitewsi tkun ta' dar ta' abitazzjoni; u

ii. fiż-żmien meta jagħlaq iċ-ċens id-dar tkun okkupata minn ċittadin ta' Malta; u

iii. dik id-dar fl-egħluq tal-konċessjoni kienet tintuża bħala r-residenza ordinarja minn dak iċ-ċittadin Malti.

Dawn huma rekwiżiti kumulattivi u mhux alternattivi u għaldaqstant kull rekwiżit jeħtieġ li jiġi sodisfatt sabiex il-konċessjoni enfitewtika temporanja tkun tista' tiġi konvertita f'waħda perpetwa.

23. M'huwiex ikkontestat mill-Awtorita konvenuta li l-enfitewsi temporanja kienet fuq dar t'abitazzjoni u lanqas m'huwa kontestat li fiż-żmien meta għalqet il-konċessjoni l-atturi kienu ċittadini Maltin.

24. Il-kontestazzjoni hija fir-rigward tat-tielet rekwiżit u ċioe jekk l-atturi jew waħda minnhom kienux qed jirrisjedu fil-fond 139, Triq Santa Marija, Tas-Sliema bħala r-residenza ordinarja tagħhom.

25. F'dan ir-rigward, l-attriċi Cynthia Genovese sostniet li hija tabita f'dan il-fond bħala residenza ordinarja tagħha u li kienet ilha hekk tirrisjedi ordinarjament sa mis-sena 2014. Din ix-xhieda hija korroborata minn mix-xhud Luca Caramagna li joqgħod fil-viċinanzi tal-imsemmi fond kif ukoll minn Victor Martinelli, ħabib tal-familja, kif ukoll minn ommha Emily Genovese u oħtha l-attriċi Claire Genovese.

26. Minn naħa l-oħra, l-intimati sostnew li l-kriterju tar-residenza ordinarja ma ġiex sodisfatt. In sostenn ta' dan, ir-rappreżentant tal-Awtorita' tal-Artijiet, Peter Mamo għamel referenza għall-kontijiet tad-dawl u ilma li kienet ippreżentatilhom l-attriċi liema kontijiet skont l-Awtorita ma juru bl-ebda mod

li l-fond in kwistjoni huwa abitat. Isostnu wkoll li l-fatt waħdu li l-assikurazzjonijiet u d-dokumentazzjoni tat-taxxa, kif ukoll l-indirizzi fuq il-kontijiet bankarji juru l-indirizz 139, Triq Sant Marija, Tas-Sliema, dan ma jfisser xejn għaliex huwa indirizz li huwa mogħti mill-applikant.

27. Fl-ewwel lok il-Qorti tosserva li l-Artikolu 12 (4) jindika preċiżament li d-dar għandha tkun ir-residenza ordinarja **meta tagħlaq l-enfitewsi temporanja** u mhux xi żmien wara għaldaqstant dak li huwa relavanti huma l-provi mressqa li jirrigwarda l-perjodu tal-għeluq tal-enfitewsi.

28. Fit-tieni lok il-Qorti tqis li ġaladabra l-attriċi Cynthia Genovese b'dawn il-proċeduri qiegħda tinsisti li hija kienet tirrisjedi b'mod ordinarju fil-fond in kwistjoni u jidher ferm ċar li l-unika kontestazzjoni fir-rigward huwa l-allegat fatt li l-fond ma kinitx ir-residenza ordinarja tagħha, kien jinkombi fuq l-atturi li jġibu l-aħjar prova sabiex jikkonvinċu lil din il-Qorti li Cynthia Genovese verament kienet tirrisjedi fil-fond ta' Tas-Sliema bħala r-residenza ordinjarja tagħha fil-mument li għalqet il-konċessjoni enfitewtika temporanja.

29. Il-Qrati nostrani diġà kellhom l-opportunità jikkunsidraw x'jikkostitwixxi 'residenza ordinarja'. Fost dawn insibu d-deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla Qorti Ċivili fil-5 ta' Mejju 2005 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fid-29 ta' Frar 2008 fl-ismijiet **Victor Montebello et vs. Alfred Grima et** (App Ċiv 487/2002). L-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha irriteniet li

> "Il-Kap. 158 ma jipprovdi l-ebda tifsira tal-kelma *"residenza ordinarja"* u allura dawn b'necessita` kellhom ikunu interpretati skond ic-cirkustanzi tal-kaz partikolari, *purche`* dejjem fl-ambitu tal-ligi. Inghad *a propozitu* illi *"meta l-kelma mhiex definita, s-sinjifikat taghha jista' jvarja skond il-kuntest partikolari u l-iskop tal-uzu taghha f'dak il-kuntest"* – Kollez. Vol. XLVI.I.119.

Gie ribadit ukoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza "Agius vs Agius", decisa fit-2 ta' Dicembru, 1994, l-osservazzjoni kaptata mis-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati tat-3 ta' Novembru, 1982, fil-kawza fl-ismijiet "Bianco vs Flores", illi *"l-element tar-residenza gie interpretat mill-gurisprudenza taghna fis-sens li mhux bizzejjed li jkun hemm "mere physical presence" imma jehtieg li l-post kien "permanently his ordinary residence" u "his only residence"".*

Dan il-hsieb jattalja mal-konsiderazzjoni maghmula mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza taghha tat-8 ta' Frar 1971, fil-kawza fl-ismijiet "Coppini noe vs Vella Bonnici". Fiha nghid illi *"in generali l-kliem "residenza ordinarja" jiddenota residenza f'post b'certu grad ta' kontinwita`. Id-durata mhux kriterju esklussiv u necessarjament determinanti. Hu pero` kriterju tajjeb dak li jirrigwarda l-mod kif bniedem ugwalment jorganizza hajtu … In definitiva ebda kriterju wiehed ma hu a priori konklussiv u f'kull kaz iridu jitqiesu c-cirkostanzi kollha".*

Fil-kawza "Gatt vs Mercieca", deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fis-16 ta' Lulju 1982, gie osservat li r-residenza, biex taghti l-protezzjoni mahsuba bil-ligi, ma tridx tkun specjali, okkazzjonali jew kazwali. Fil-kawza "Ripard et vs Stellini", deciza minn din il-Qorti fil-21 ta' Marzu 1981, intqal li residenza timplika okkupazzjoni permanenti, u mhux bizzejjed li wiehed jghix fil-post *"in and out"* jew li jkollu l-indirizz postali fuq dak il-fond. In-necessita` li r-residenza tkun wahda reali u permanenti jirrizulta wkoll mill-gurisprudenza li stabbilit li fond uzat bhala villeggjatura, ma jistax jitqies bhala li jservi ghar-*"residenza ordinarja"* ta' dak li jkun – ara, per ezempju, l-kawza "Bezzina vs Cachia", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-5 ta' Mejju, 1989.

[...]

Biex wiehed jista’ jistabilixxi jekk persuna jkollhiex ir-residenza ordinarja taghha f’post partikolari huma relevanti c-cirkostanzi kollha tal-kaz illi jistghu jindikaw jekk il-membru tal-familja kienx qieghed jaghmel uzu mill-fond *in kwistjoni* ghal dawk l-iskopijiet li wiehed jifhem b’residenza ordinarja.

30. Il-Qorti tal-Appell fl-imsemmija sentenza għamlet l-osservazzjonijiet tagħha wkoll dwar dan il-punt u spjegat li

“Il-ligi invokata mill-atturi m'hijiex u ma kienet qatt intiza biex testendi l-beneficcju li jissemma' fiha ghal kull residenza li l-enfitewta jkun igawdi f'gheluq it-terminu ta' koncessjoni enfitewtiku. Huwa invece beneficcju limitat ghal dik ir-residenza biss fejn l-enfitewta, cittadin Malti, ikun ukoll jirrisjedi ordinarjament. Fi kliem iehor, jekk jirrizulta li dan jew din imorru fil-frattemp jirrisjedu x'imkien iehor - kostatazzjoni ta' fatt - allura jigi nieqes wiehed mill-elementi essenzjali li jissemma' fil-ligi. Dan mhux semplicement ghaliex persuna seta' kellha pluralita` ta' residenzi, imma ghar-raguni li l-enfitewta jkun mar effettivament jirrisjedi band'ohra.”[6]

31. Fil-każ odjern l-atturi jallegaw li hija biss l-attriċi Cynthia Genovese li fil-jum li għalqet l-enfitewsi temporanja, kienet tirrisjedi ordinarjament fil-fond de quo. Kollox iżda jorbot jekk l-attriċi Cynthia Genovese irnexxiliex tipprova sodisfaċentment illi meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja fil-31 ta’ Diċembru, 2015 hija kienet tirrisjedi ordinarjament fil-fond 139, Triq Santa Marija, Sliema.

---

[6] Ara wkoll **Moviment Azzjoni Socjali vs. Noel Borg** mogħtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta’ Settembru 2010.

32. Bħala punt ta' tluq tajjeb li jiġi sottolineat illi jibqa' dejjem prinċipju ta' dritt li parti li tistitwixxi kawża għandha l-oneru li tipprova sodisfaċentement dak li tkun ddikjarat fil-premessi tagħha bħala preludju u fondament għat-talbiet attriċi. Dan in linea ma' dak li jipprovdi **artikolu 562 tal-Kap. 12** illi: "....l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah". In-nuqqas li parti attriċi teżegwixxi tali oneru għandu jwassal għaċ-ċaħda tat-talbiet attriċi in linea mal-massima legali *actore non probante reus absolvitur.* Illi huwa għalhekk li l-liġi torbot lill-parti f'kawża li tipprova dak li tallega u li tagħmel dan billi tressaq l-aħjar prova" (**Howard Willey et. v. Vincent Vella** - Prim' Awla - 14 ta' Jannar, 2016).

33. Għalkemm fil-kamp ċivili mhuwiex mistenni li l-attur jipprova l-każ tiegħu lil hinn mid-dubju dettat mir-raġuni, fl-istess ħin huwa mistenni illi l-provi jkunu tali li jnisslu f'min irid jiddeċiedi dak il-konvinċiment morali meħtieġ li l-provi għandhom mis-sewwa (**Nancy Caruana v. Odette Camilleri** - Appell Superjuri - 27 ta' Frar, 2004).

34. Dwar l-evalwazzjoni tax-xhieda mressqa mill-partijiet li tkun f'konflitt, huwa miżmum illi "Il-fatt li l-parti mħarrka tkun ressqet verżjoni li ma taqbilx ma' dik imressqa mill-parti attriċi ma jfissirx li l-parti attriċi tkun naqset minn dan l-obbligu, għaliex jekk kemm-il darba l-provi ċirkostanzjali, materjali jew fattwali jagħtu piż lil dik il-verżjoni tal-parti attriċi, il-Qorti tista' tagħżel li toqgħod fuqha u twarrab il-verżjoni tal-parti mħarrka. Min-naħa l-oħra, il-fatt li l-parti mħarrka ma tressaqx provi tajba jew ma tressaq provi xejn kontra l-pretensjonijiet tal-parti attriċi, ma jeħlisx lill-attriċi milli tipprova kif imiss l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tagħha. (**Emanuel Ellul v. Anthony Busuttil** - Appell Inferjuri - 12 ta' Jannar, 2001).

Evalwazzjoni tal-Provi Mressqa mill-Atturi.

35. Hemm immarkat fuq il-kontijiet tad-dawl u ilma tal-fond de quo illi persuna waħda tirrisjedi fil-fond. Il-karta ta' l-identita' tal-attriċi Cynthia Genovese turi l-istess indirizz.

36. L-attriċi ppreżentat ukoll rendikonti tal-bank, dokumentazzjoni mill-Kummissarju tat-Taxxa kif ukoll korrispondenza minn soċjeta assikuratriċi bl-indirizz tal-fond de quo. In oltre l-attriċi resqet lir-rappreżentant tal-Kummissarju Elettorali sabiex jixhed li fir-Reġistru Elettorali l-attriċi tidher reġistrata fil-fond de quo.

37. Din il-Qorti tqis li r-reġistru elettorali u karta tal-identita jkun fihom id-dettalji li l-persuna tagħti lill-awtoritajiet u ma tistax titqies bħala prova tar-residenza tagħha fil-fond in kwistjoni jekk mhux korroborata minn provi oħra konvinċenti. L-istess japplika għad-dokumentazz tal-Kummissarju tat-Taxxi, tal-banek u tas-soċjeta assikuratriċi.

38. Tali konsiderazzjoni hija in linea mal-osservazzjoni li għamlet il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Salvina sive Sylvia Xuereb vs. Tessie sive Therese Camilleri** (App Ċiv 478/2010) mogħtija fis-7 t'Ottubru 2019:

> "il-fatt l-ieħor li fuq il-karta tal-identità tal-konvenuta għadu jidher il-fond li dwaru saret il-kawża ma huwiex prova konkluživa li dak il-fond huwa r-residenza ordinarja tagħha. L-awtoritajiet li joħorġu l-karta tal-identità ġeneralment joqogħdu fuq il-kelma ta' dak li jkun, u ma jagħmlux investigazzjonijiet indipendenti."

39. Fis-sentenza **Moviment Azzjoni Socjali vs. Noel Borg** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Settembru 2010 ġie miżmum illi:

> "Ir-residenza ordinarja trid tirrizulta minn sensiela ta` fatti ppruvati. U fil-kisba taghha ma hemm xejn awtomatiku. Ghalhekk il-fatt li persuna jkollha dokumenti li *prima facie* jattestaw konnessjoni taghha mal-fond, bhall-inkluzjoni fir-Registru Elettorali, ir-registrazzjoni mal-Korporazzjoni ghas-Servizzi tal-Ilma u malKorporazzjoni Xoghol u Tahrig mhumiex prova nkonfutabbli ta` residenza. Huwa pacifiku li r-Registru Elettorali jikkostitwixxi biss prova li trid tigi verifikata, li tista' tkun korroborattiva, izda mhux necessarjament u dejjem konklussiva ("Calleja et vs Ellul" – Qorti tal-Appell – 29 ta` Novembru 1996). Lanqas il-mobbli jew effetti ohra personali li wiehed jista` ikollu fil-fond ma huma prova *sine qua non* ("Galea noe vs Di Donna" – Qorti tal-Appell Inferjuri – 17 ta` Marzu 2003).

40. Jinkombi fuq l-attriċi li turi permezz ta' provi oħra aktar konkreti, apparti l-indirizz fuq il-karta ta' l-identita', l-indirizz fuq id-dokumenti tal-bank u tal-assikurazzjoni, u l-indirizz fuq il-kontijiet tad-dawl u l-ilma, li jippruvaw b'mod sodisfa1enti li verament fil-31 ta' Diċembru, 2015 il-fond de quo kien ir-residenza ordinjarja tagħha.

41. Dwar l-allegata residenza ordinarja tagħha fil-fond de quo l-attriċi f'affidavit ta' erba' paġni kull ma tgħid hu illi: "xii. Jiena mort nghix fil-fond in kwistjoni fit-22 ta' April, 2014, u gejt registrata bhala votanta fil-fond in kwistjoni fir-Registru Elettorali ta' Ottubru 2014, u ghadni hemm registrata sa llum ......xiii. Illi l-meter tad-dawl u ilma dar fuqi fit-28 ta' Mejju 2014....".

42. Waqt il-kontro eżami u ri-eżami tagħha[7] tixhed illi: "Matul il-ġurnata jiena meta kont nahdem jigifieri kont nitlaq f'xi sebgha u nofs ta' filghodu. Meta kont nigi lura mix-xoghol kont nghaddi s'ghand il-mama', hafna drabi kont niekol ghandha jew inkella kont intellaghalha l-ikel mid-dar tieghi jigifieri mbaghad meta kienet tigi Claire lura mix-xoghol ghax Claire ghadha tahdem kont ninzel id-dar jien jigifieri kienu jkunu jiena naf il-hamsa, gieli t-tlieta ta' wara nofsinhar, imbaghad kont nibqa hemmhekk." Xhedet illi l-affarijiet personali tagħha qegħdin f'din id-dar u li torqod u tqum hemmhekk kuljum. Tispjega li llum il-ġurnata peress li irtirat mix-xogħol tqum kmieni u tmur iddur b'ommha peress li teħtieġ l-għajnuna filwaqt li Claire tkun ix-xogħol. Tgħid li rtirat mix-xogħol fis-sena 2019 u matul il-jum tmur iddur b'ommha mara avvanzata fl-eta'. Spjegat illi fis-sena 2001 ommha u missierha kienu joqgħodu fil-fond 106 u hi u l-attriċi l-oħra kienu joqgħodu fil-fond adjaċenti numru 105.

43. Kif rajna supra xhedu wkoll Luca Caramagna u Victor Martinelli li t-tnejn xhedu li Cynthia Genovese toqgħod fil-fond mertu tal-kawża.

44. Luca Caramagna xhed illi ilu jgħix fil-fond 141, Triq Santa Marija, tas-Sliema, għal dawn l-aħħar tmien (8) snin u jaf lill-atturi peress li joqgħodu viċin tiegħu. Xhed hekk fir-rigward: "ii. Illi jiena naf kemm lil Cynthia Genovese kif wkoll lil Claire Genovese peress li huma joqogħdu ftit bibien 'l fuq mid-dar tieghi. Iii. Fil-fatt Claire toqghod ma' ommha Mima Genovese f'105/106, Triq Santa Marija, Tas-Sliema, waqt li Cynthia toqghod fil-fond 139, Triq Santa Marija, Tas-Sliema. Iv. Illi ghall-ewwel li mort noqghod hemm, Cynthia kienet toqghod mal-mama' tagha u ma ohtha Claire fid-dar tal-mama' taghhom, cioe' 105/106, Triq Santa Marija, Tas-Sliema, pero' naf illi wara xi zmien kien miet l-inkwilin tal-fond 139, Triq Santa Marija, Sliema u dan ghall-habta ta' Jannar 2014 u ftit xhur wara, hija dahlet tghix fil-fond in kwistjoni minfloku. v. Illi jiena dejjem naraha f'dan

[7] Fol. 295 et. seq. tal-proċess

il-fond jew tnaddaf jew diehla u hierga mid-dar in kwistjoni jew miexja ghal ghand ommha jew hierga minghand ommha, u tmur fid-dar in kwistjoni, pero tul dawn l-ahhar sitt snin hija zgur ghexet hemmhekk. Jiena dan nafu ghax id-dar taghha hija ftit passi l' boghod mid-dar tieghi. Gieli rajtha wkoll ghand tal-haxix jew il-grocer u bis-shopping hija tmur fl-istess fond taghha 139, Triq Santa Marija, Tas-Sliema."

45. Xhed ukoll Dr Victor Martinelli.[8] Huwa spjega illi ilu jaf lill-familja tal-atturi għal dawn l-aħħar tlieta u għoxrin (23) sena u huwa residenti tas-Sliema. Jaf illi l-atturi kienu joqgħodu mal-ġenituri tagħhom fil-fond 105/106, Triq Santa Marija, tas-Sliema u li fil-bidu tas-sena 2014 Cynthia Genovese marret toqgħod fil-fond mertu tal-kawża wara li ġie nieqes l-inkwilin. Xhed illi huwa ġieli inzerta għand omm l-attriċi u wara jwassal lill-attriċi Cynthia Genovese lura sad-dar tagħha 139, Triq Santa Marija, tas-Sliema.

46. L-Awtorita' konvenuta serħet id-difiża tagħha fuq il-fatt li l-kontijiet tad-dawl u l-ilma juru illi l-fond de quo ma hux abitat regolarment.

47. Mhiex difiża li tista' tiġi leġġerment tiġi mwarrba.

48. Għall-finijiet tal-kawża odjerna dak li hu rilevanti huma ċ-ċirkostanzi li seħħew fis-sena 2015 meta għalaq iċ-ċens temporanju. Sew l-atturi kif ukoll ix-xhieda minnhom prodotti kollha xhedu illi l-attriċi Cythia Genovese marret tirrisjedi fil-fond de quo fis-sena 2014 meta ġie vakat il-fond peress li l-inkwilin għadda għal ħajja aħjar. Kienu l-atturi stess illi ppreżentaw il-kontijiet tad-dawl u l-ilma bħala prova li l-attriċi Cynthia Genovese marret tabita fil-fond de quo fis-sena 2014.

[8] Ara affidavit a fol. 145 tal-proċess

49. Pero' dawn il-kontijiet tad-dawl u l-ilma fil-fehma tal-Qorti jikkuntrastaw bi kbir ma dak li xhedu l-atturi u x-xhieda minnhom prodotti.

50. Il-kont tad-dawl u l-ilma għall-perijodu mill-14 ta' Mejju 2015 sas-16 ta' April 2015 juri konsum ta' 23 units dawl u sitt units ilma u l-qari tal-konsum kien attwali u mhux stima. Il-kont li jkopri il-perijodu mis-17 ta' Ottubru, 2015 sas-17 ta' Dicembru, 2015 juri li skond l-informazzjoni li kellha l-ARMS il-fond kien okkupat minn persuna waħda u li l-konsum kien bin-nieqes. Din hija indikazzjoni illi meta ma jsirx qari tal-meter l-ARMS kienet toħroġ stima u meta jsir qari attwali jirriżulta illi l-istima kienet ferm ogħla mill-konsum attwali.

51. Il-Qorti tinnota li filwaqt bejn is-17 ta' Ġunju 2014 u 13 t'Awwissu 2014 il-konsum attwali kienu fir-rigward tad-dawl 121 *unit* u ilma intużaw 12-il *unit*[9], fil-kont segwenti u ċioe dak ta' bejn is-7 t'Awwissu 2014 u 17 t'Ottubru 2014 il-qari tad-dawl kien ġie ibbażа fuq *no reading* filwaqt li l-ilma kien wieħed attwali fejn intuża *unit* wieħed biss[10]. Il-kont ta' wara u ċioe ta' bejn 18 t'Ottubru u 17 ta' Diċembru 2014, il-qari tad-dawl kien ukoll ibbażat fuq *no reading* filwaqt li l-ilma kien wieħed attwali fejn il-konsum kien ta' żero.[11] Il-kontijiet li l-attriċi bagħtet lill-Awtorita konvenuta kienu dawk ta' bejn Ottubru 2015 u Diċembru 2015 li l-qari attwali tad-dawl wera użu ta' 142 *unit* u użu ta' *unit* wieħed għall-ilma, kif ukoll il-kont ta' bejn Frar u April 2015 fejn il-qari attwali kien ta' 23 *unit* għad-dawl u 6 *units* għall-ilma. Il-kontijiet ta' bejn April u Ottubru 2015 ma ntbagħtux lill-Awtorita konvenuta nonostante li l-Awtorita kienet talbet lill-attriċi tipprovdilha l-kontijiet tal-aħħar sitt xhur tas-sena 2015. Fl-mori ta' din il-kawża dawn il-kontjiet lanqas ma ġew ippreżentati. Il-qorti tinnota pero li fil-kont ta' Ottubru 2015 u Diċembru 2015 hemm indikat li l-kont preċidenti u ċioe dak ta' bejn Awwissu u Ottubru 2015 (anke kif indikat fuq il-kont stess) is-

[9] Fol 119 tal-proċess.
[10] Fol 120 tal-proċess.
[11] Fol 121 tal-proċess.

somma dovuta kienet ta' €21.33, preżubbilment l-kera għas-servizz tad-dawl u l-kera tas-servizz tal-ilma b'dan għalhekk li għal dak il-perjodu, l-użu tad-dawl u ilma kienu minimi għal xejn. Il-Qorti tosserva li l-kontijiet bejn l-1 ta' Ġunju 2019 u 3 t'April 2020, li kollha wrew qari attwali, ilkoll iwrew l-istess qari u ċioe użu ta' 47 *unit* għad-dawl u 2 *units* għall-ilma mingħajr ebda varjazzjoni konsiderevoli fihom.[12]

52. F'każijiet ta' din ix-xorta l-prova reġina ħafna drabi hi l-konsum tad-dawl u l-ilma fil-fond in kwistjoni. Dan għaliex tali konsum diffiċli tivvintah filwaqt illi huwa mistenni illi użu ta' fond immobiljari jġib miegħu ċertu ammont ta' konsum ta' dawk u ilma. Tajjeb li jerġa jiġi ribadit illi kienu l-istess atturi li ppreżentaw il-kontijiet tad-dawl u l-ilma dwar il-fond de quo in sostenn tat-talba tagħhom.

53. Kien l-oneru tagħhom li jippruvaw illi dawk il-kontijiet ta' dawl u ilma huma xhieda ta' użu ordinarju tal-fond de quo. Għall-kuntrarju; mad-daqqa t'għajn juru illi l-fond de quo ma kienx qed jintuża b'mod regolari u li ħafna drabi l-konsum kien ikun jew xejn jew negliġibbli.

54. L-atturi ma taw l-ebda spjegazzjoni kif il-Qorti tista' tirrikonċilja konsum ta' dawl u ilma kważi ineżistenti max-xhieda tal-atturi u tax-xhieda minnhom imressqa li l-fond de quo kien qed jintuża ordinarjament mill-attriċi Cynthia Genovese bħala r-residenza ordinarja tagħha. Il-kontijiet tad-dawl u l-ilma proprju juru il-kuntrarju.

55. Il-Qorti tosserva illi l-atturi naqsu milli jipproduċu rappreżentant tal-ARMS ħalli juru li dak il-konsum kien kompatibbli ma użu ordinarju ta' fond residenzjali. (ara. **Anthony Spiteri Paris v. Direttur tal-Uffiċju Konġunt** - Prim' Awla - 13

[12] Dokumenti li jinsabu fil-file tal-Awtorita konvenuta u li ġie ppreżentati fil-mori tal-kawża fuq ordni tal-Qorti.

ta' Jannar, 2022). Setgħu ukoll talbu l-ħatra ta' espert ġudizzarju sabiex jirrelata jekk il-konsum reġistrat kienx kompatibbli ma' l-użu ta' dik id-dar minn persuna waħda. Minn dak kollu ma għamlu xejn.

56. **Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti tqis illi it-testimonjanzi tal-atturi u tax-xhieda tagħhom fuq naħa, u l-prova permezz tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma fuq in-naħa l-oħra, jikkontradixxu lill-xulxin b'tali mod li jitnissel dubju serju dwar il-veraċita' tax-xhieda li taw l-atturi u x-xhieda tagħhom. Bil-konsegwenza illi l-provi mressqa mill-atturi ma jwasslux fil-fehma tal-Qorti għal dak il-grad meħtieġ li jnisslu konvinċiment li verament l-attriċi kienet tirrisjedi ordinarjament fil-fond de quo fiż-żmien rilevanti.**

57. **In konklużżjoni il-Qorti tqis illi l-atturi ma seħħilhomx jippruvaw sodisfaċentement it-tielet rekwiżit tar-residenza ordinarja ai termini tal-Artikolu 12 (4) u (5) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u konsegwentement ma seħħilhomx juru li għandhom dritt li jikkonvertu l-enfitewsi temporanja li skadiet fil-31 ta' Diċembru, 2015 għal waħda perpetwa skond l-istess artikolu.**

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi,

1. **Tilqa'** s-seba' u tmien eċċezzjoni tal-Awtorita konvenuta.

2. **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet l-oħra.

3. **Tiċħad** it-talbiet attriċi.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
15 ta' Ġunju, 2023

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur