QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 30 ta' Novembru, 2023.

Numru 3

Rikors numru 840/20/1 RGM

Cynthia Genovese u Claire Genovese

v.

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

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi Cynthia u Claire Genovese kontra sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Ġunju, 2023, fejn din: (i) laqgħet is-seba' u t-tmien eċċezzjonijiet tal-Awtorità tal-Artijiet; (ii) astjeniet milli tieħu qies tal-bqija tal-eċċezzjonijiet l-oħra tal-istess Awtorità; u (iii) ċaħdet it-talbiet tal-atturi Genovese, bl-

ispejjeż kontrihom.

Daħla

2. B'rikors maħluf tat-22 ta' Settembru, 2020, l-atturi fissru li b'kuntratti magħmula fis-16 ta' Frar, 1988 u fis-17 ta' Marzu, 1988, huma kisbu l-utile dominju temporanju għaż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni enfitewtika oriġinali tal-post bin-numru 139, fi Triq Santa Marija, f'Tas-Sliema, liema konċessjoni kellha tiskadi fil-31 ta' Diċembru, 2015. Spjegaw ukoll li l-attriċi Cynthia Genovese marret tgħix f'dan il-post wara li l-inkwilin li kien jgħix fih, Francesco Giuseppe Borg, miet fit-22 ta' April, 2014 u billi l-istess Cynthia Genevose kienet ordinarjament residenti f'dan il-post, meta l-konċessjoni ġiet fi tmiemha, huma jisħqu li għandhom dritt jaqilbu din il-konċessjoni temporanja għal waħda perpetwa skont is-**subinċiżi (4)** u **(5) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**. Kemm hu hekk, huma qalu li fit-22 ta' Diċembru, 2015, in-Nutar Liza Schembri bagħtet ittra lill-Awtorità konvenuta f'isimhom fejn hija talbet li l-atturi jiġu magħrufa bħala l-utilisti perpetwi ta' dan il-post. L-atturi tennew jgħidu li minkejja li huma bagħtu lill-Awtorità konvenuta d-dokumenti li talbithom sabiex tevalwa t-talba tagħhom, b'danakollu b'ittra tas-6 ta' Awwissu, 2020, l-istess Awtorità għarrfithom li t-talba tagħhom kienet ġiet miċħuda. Fissru wkoll li fis-26 ta' Awwissu, 2020 huma bagħtu ittra uffiċjali lill-Awtorità konvenuta u lill-Bord tal-Gvernaturi tal-istess Awtorità fejn

sejħulhom biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att notarili sabiex l-enfitewsi tal-post bin-numru 139 fi Triq Santa Marija, f'Tas-Sliema jinqaleb minn wieħed temporanju għal wieħed perpetwu. Madankollu, is-sejħa tagħhom ma ħalliet l-ebda frott.

3. Minħabba f'hekk, huma fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

«***I. Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-atturi bħala enfitewti u/jew Cynthia Genovese bħala okkupanta tal-fond 139, Triq Santa Marija, Sliema SLM1109 għandhom dritt jikkonvertu l-konċessjoni enfitewtika temporanja ta' 99 sena tat-8 ta' Frar 1867 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Metropoli kif sussegwentement estiża għal perjodu ta' 50 sena oħra b'kuntratt tat-20 ta' Settembru 1894 fl-atti tan-Nutar Francesco Schembri Zarb, f'waħda perpetwa rivedibbli darba kull ħmistax-il sena skont l-għoli tal-ħajja ai termini tal-Artikolu 12(4) u/jew 12(5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 139, Triq Santa Marija, Sliema SLM1109, kif soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu rivedibbli ta' €7.56c rivedibbli kull ħmistax-il sena mill-1 ta' Jannar 2016 u dan skont ir-rata ta' inflazzjoni, liema żieda m'għandha qatt tkun iktar mid-doppju ta' dak li jkun qed jitħallas qabel tali awment.*

II. Tikkundanna *lill-intimati jew min minnhom biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv fejn l-intimati jirrikonoxxu lir-rikorrenti jew min minnhom bħala l-utilitsta/i perpetwi tal-fond ossia 139, Triq Santa Marija, Sliema SLM1109 kif soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu rivedibbli ta' €7.56c rivedibbli kull ħmistax-il sena mill-1 ta' Jannar 2016 skont ir-rata tal-inflazzjoni.*

III. Tinnomina *Nutar Pubbliku biex jippubblika l-att relattiv tal-konċessjoni enfitewtika perpetwa rivedibbli a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta skont l-Artikolu 12(4)/(5)/(6) f'data, ħin u lok kif stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti.*

IV. Tinnomina *Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċja tal-intimati fuq l-att relattiv.*

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali surreferita tas-26 ta' Awwissu 2020, "Dokument R" fil-proċess, u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa in subizzjoni.»

4. Fil-5 ta' Novembru, 2020, l-Awtorità tal-Artijiet u l-Bord tal-

Gvernaturi tal-istess Awtorità ressqu t-tweġiba maħlufa tagħhom, fejn qalu:

> *«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-Awtorità tal-Artijiet mhuwiex 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-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta;*
>
> *4. Preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba din l-azzjoni hija waħda ta' stħarriġ ta' għemil amministrattiv jiġi eċċepit illi t-talbiet attriċi ma jistgħux jiġu milqugħa peress illi tali azzjoni tista' tħassar deċizjoni meħuda iżda mhux ukoll tippermetti sostituzzjoni ta' diskrezzjoni tal-Awtorità;*
>
> *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 deċiżjoni relatata ma' din il-proprjetà meħuda mill-Awtorità eċċipjenti;*
>
> *6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, id-deċizjoni meħuda mill-Awtorità 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 sodisfaċenti illi s-Sinjura Genovese hija verament residenti fil-fond inkwistjoni;*
>
> *8. Illi stante dan in-nuqqas ta' prova ċara u inkonfutibbli dwar ir-residenza ordinarja, l-Awtorità 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.»*

5. B'sentenza tad-29 ta' April, 2021, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili: (i)

ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u ddikjarat li hija għandha l-kompetenza *ratione materiae* sabiex tisma' din il-kawża, u b'hekk ċaħdet ukoll it-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-konvenuti; u (ii) laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti u b'hekk ħelset lill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet mill-ħarsien tal-ġudizzju.

6. Imbagħad, b'sentenza finali mogħtija fil-15 ta' Ġunju, 2023, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet dwar il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Awtorità konvenuta u dwar it-talbiet tal-atturi b'dan il-mod:

> *«1. **Tilqa'** s-seba' u tmien eċċezzjoni tal-Awtorità konvenuta.*
>
> *2. **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet l-oħra.*
>
> *3. **Tiċħad** it-talbiet attriċi.*
>
> ***Bl-ispejjeż** kontra l-atturi.»*

7. Ir-raġunijiet mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għaliex iddeċidiet il-kawża b'dan il-mod kienu dawn:

> *«**Konsiderazzjonijiet.***
>
> *14. Permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tordna lill-Awtorità konvenuta tikkonverti l-enfitewsi temporanja li kienet issejjaħ lilhom fuq il-fond 139, Triq Santa Marija, Sliema, għal waħda perpetwa u sussegwentement 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 ċjoè l-Att IV tal-1992.

*17. L-atturi qegħdin jibbażaw it-talbiet tagħhom fuq il-protezzjoni konċessa taħt 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-enfitewta 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 seta' 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 kienu l-enfitewta temporanji filwaqt li waħda minnhom u ċjoè l-attriċi Cynthia Genovese qiegħda tokkupa l-istess fond bħala r-residenza ordinarja tagħha.

21. Kif ġie mfisser fis-sentenza ***Parade Limited v. 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, imkien 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, imiss issa li tagħmel referenza għar-rekwiżiti li għandhom jiġu sodisfatti sabiex wieħed igawdi mill-benefiċċju mogħti mill-imsemmi subartikolu. Huwa paċifiku illi r-rekwiżiti sabiex ċens temporanju bħal dak mertu tal-kawża jkun jista' jiġi konvertit 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-għeluq 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. Mhuwiex ikkontestat mill-Awtorità 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 ċjoè jekk l-atturi jew waħda minnhom kinux 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 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. Min-naħa l-oħra, l-intimati sostnew li l-kriterju tar-residenza ordinarja ma ġiex sodisfatt. In sostenn ta' dan, ir-rappreżentant tal-Awtorità tal-Artijiet, Peter Mamo għamel referenza għall-kontijiet tad-dawl u ilma li kienet ippreżentatilhom l-attriċi liema kontijiet skont l-Awtorità ma juru bl-ebda mod li l-fond inkwistjoni 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 rilevanti huma l-provi mressqa li jirrigwardaw l-perjodu tal-għeluq tal-enfitewsi.*

28. Fit-tieni lok il-Qorti tqis li ġaladarba l-attriċi Cynthia Genovese b'dawn il-proċeduri qiegħda tinsisti li hija kienet tirrisjedi b'mod ordinarju fil-fond inkwistjoni 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 v. 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'neċessità kellhom ikunu interpretati skont iċ-ċirkostanzi tal-każ partikolari, purché dejjem fl-ambitu tal-liġi. Ingħad a propożitu illi "meta l-kelma mhix definita, is-sinjifikat tagħha jista' jvarja skont il-kuntest partikolari u l-iskop tal-użu tagħha f'dak il-kuntest" – Kollez. Vol. XLVI.I.119.*
>
> *Ġie ribadit ukoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawża "Agius v. Agius", deċiża fit-2 ta' Diċembru, 1994, l-osservazzjoni kaptata mis-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati tat-3 ta' Novembru, 1982, fil-kawża fl-ismijiet "Bianco v. Flores", illi "l-element tar-residenza ġie interpretat mill-ġurisprudenza tagħna fis-sens li mhux biżżejjed li jkun hemm "mere physical presence" imma jeħtieġ li l-post kien "permanently his ordinary residence" u "his only residence".*
>
> *Dan il-ħsieb jattalja mal-konsiderazzjoni magħmula mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tat-8 ta' Frar 1971, fil-kawża fl-ismijiet "Coppini noe v. Vella Bonnici". Fiha ngħad illi "in ġenerali l-kliem "residenza ordinarja" jiddenota residenza f'post b'ċertu grad ta' kontinwità. Id-durata mhux kriterju esklussiv u neċessarjament determinanti. Hu però kriterju tajjeb dak li jirrigwarda l-mod kif bniedem*

ugwalment jorganizza ħajtu … In definitiva ebda kriterju wieħed ma hu a priori konklussiv u f'kull każ iridu jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha".

Fil-kawża "Gatt vs Mercieca", deċiża mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fis-16 ta' Lulju 1982, ġie osservat li r-residenza, biex tagħti l-protezzjoni maħsuba bil-liġi, ma tridx tkun speċjali, okkażjonali jew każwali. Fil-kawża "Ripard et vs Stellini", deċiża minn din il-Qorti fil-21 ta' Marzu 1981, intqal li residenza timplika okkupazzjoni permanenti, u mhux biżżejjed li wieħed jgħix fil-post "in and out" jew li jkollu l-indirizz postali fuq dak il-fond. In-neċessità li r-residenza tkun waħda reali u permanenti jirriżulta wkoll mill-ġurisprudenza li stabbilit li fond użat bħala villeġġjatura, ma jistax jitqies bħala li jservi għar-"residenza ordinarja" ta' dak li jkun – ara, per eżempju, l-kawza "Bezzina vs Cachia", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-5 ta' Mejju, 1989.

[...]

Biex wieħed jista' jistabbilixxi jekk persuna jkollhiex ir-residenza ordinarja tagħha f'post partikolari huma rilevanti ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ illi jistgħu jindikaw jekk il-membru tal-familja kienx qiegħed jagħmel użu mill-fond inkwistjoni għal dawk l-iskopijiet li wieħed 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-liġi invokata mill-atturi mhijiex u ma kienet qatt intiża biex testendi l-benefiċċju li jissemma fiha għal kull residenza li l-enfitewta jkun igawdi f'għeluq it-terminu ta' konċessjoni enfitewtika. Huwa invece benefiċċju limitat għal dik ir-residenza biss fejn l-enfitewta, ċittadin Malti, ikun ukoll jirrisjedi ordinarjament. Fi kliem ieħor, jekk jirriżulta li dan jew din imorru fil-frattemp jirrisjedu x'imkien ieħor - kostatazzjoni ta' fatt - allura jiġi nieqes wieħed mill-elementi essenzjali li jissemma fil-liġi. Dan mhux sempliċement għaliex persuna seta' kellha pluralità ta' residenzi, imma għar-raġuni li l-enfitewta jkun mar effettivament jirrisjedi band'oħra.»

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 iħoll u jorbot jekk l-attriċi Cynthia Genovese rnexxilhiex 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.

*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 iddikjarat fil-premessi tagħha bħala preludju u fondament għat-talbiet attriċi. Dan in linea ma' dak li jipprovdi l-**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 tal-identità 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 soċjetà assikuratriċi bl-indirizz tal-fond de quo. In oltre l-attriċi ressqet 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-identità jkun fihom id-dettalji li l-persuna tagħti lill-awtoritajiet u ma tistax titqies bħala prova tar-residenza tagħha fil-fond inkwistjoni jekk mhux korroborata minn provi oħra konvinċenti. L-istess japplika għad-dokumentazzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi, tal-banek u tas-soċjetà 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 v. 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 mhuwiex 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 Soċjali v. Noel Borg*** *mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Settembru 2010 ġie miżmum illi:*

> *«Ir-residenza ordinarja trid tirriżulta minn sensiela ta' fatti ppruvati. U fil-kisba tagħha ma hemm xejn awtomatiku. Għalhekk il-fatt li persuna jkollha dokumenti li prima facie jattestaw konnessjoni tagħha mal-fond, bħall-inklużjoni fir-Reġistru Elettorali, ir-reġistrazzjoni mal-Korporazzjoni għas-Servizzi tal-Ilma u mal-Korporazzjoni Xogħol u Taħriġ mhumiex prova nkonfutabbli ta` residenza. Huwa paċifiku li r-Registru Elettorali jikkostitwixxi biss prova li trid tiġi verifikata, li tista' tkun korroborattiva, iżda mhux neċessarjament u dejjem konklussiva ("Calleja et v. Ellul" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Novembru 1996). Lanqas il-mobbli jew effetti oħra personali li wieħed jista' jkollu fil-fond ma huma prova sine qua non ("Galea noe v. 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 tal-identità, 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 sodisfaċenti li verament fil-31 ta' Diċembru, 2015 il-fond de quo kien ir-residenza ordinarja 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 ngħix fil-fond inkwistjoni fit-22 ta' April, 2014, u ġejt reġistrata bħala votanta fil-fond inkwistjoni fir-Registru Elettorali ta' Ottubru 2014, u għadni hemm reġistrata sal-lum ......xiii. Illi l-meter tad-dawl u ilma dar fuqi fit-28 ta' Mejju 2014....".

42. Waqt il-kontroeżami u ri-eżami tagħha tixhed illi: "Matul il-ġurnata jiena meta kont naħdem jiġifieri kont nitlaq f'xi sebgħa u nofs ta' filgħodu. Meta kont niġi lura mix-xogħol kont ngħaddi s'għand il-mamà, ħafna drabi kont niekol għandha jew inkella kont intellagħalha l-ikel mid-dar tiegħi jiġifieri mbagħad meta kienet tiġi Claire lura mix-xogħol għax Claire għadha taħdem kont ninżel id-dar jien jiġifieri kienu jkunu jiena naf il-ħamsa, ġieli t-tlieta ta' wara nofsinhar, imbagħad kont nibqa' hemmhekk." Xehdet illi l-affarijiet personali tagħha qegħdin f'din id-dar u li torqod u tqum hemmhekk kuljum. Tispjega li llum il-ġurnata peress li rtirat 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-età.

Spjegat illi fis-sena 2001 ommha u missierha kienu joqogħdu fil-fond 106 u hi u l-attriċi l-oħra kienu joqogħdu fil-fond adjaċenti numru 105.

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

44. Luca Caramagna xehed illi ilu jgħix fil-fond 141, Triq Santa Marija,

tas-Sliema, għal dawn l-aħħar tmien (8) snin u jaf lill-atturi peress li joqogħdu viċin tiegħu. Xehed hekk fir-rigward: "ii. Illi jiena naf kemm lil Cynthia Genovese kif wkoll lil Claire Genovese peress li huma joqogħdu ftit bibien 'il fuq mid-dar tiegħi. iii. Fil-fatt Claire toqgħod ma' ommha Mima Genovese f'105/106, Triq Santa Marija, Tas-Sliema, waqt li Cynthia toqgħod fil-fond 139, Triq Santa Marija, Tas-Sliema. iv. Illi għall-ewwel li mort noqgħod hemm, Cynthia kienet toqgħod mal-mamà tagħha u ma' oħtha Claire fid-dar tal-mamà tagħhom, ċjoè 105/106, Triq Santa Marija, Tas-Sliema, però naf illi wara xi żmien kien miet l-inkwilin tal-fond 139, Triq Santa Marija, Sliema u dan għall-ħabta ta' Jannar 2014 u ftit xhur wara, hija daħlet tgħix fil-fond inkwistjoni minfloku. v. Illi jiena dejjem naraha f'dan il-fond jew tnaddaf jew dieħla u ħierġa mid-dar inkwistjoni jew miexja għal għand ommha jew ħierġa mingħand ommha, u tmur fid-dar inkwistjoni, però tul dawn l-aħħar sitt snin hija żgur għexet hemmhekk. Jiena dan nafu għax id-dar tagħha hija ftit passi 'l bogħod mid-dar tiegħi. Ġieli rajtha wkoll għand tal-ħaxix jew il-grocer u bis-shopping hija tmur fl-istess fond tagħha 139, Triq Santa Marija, Tas-Sliema."

45. Xehed ukoll Dr Victor Martinelli. 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 joqogħdu 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. Xehed 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-Awtorità konvenuta serrħet 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. Mhix 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 xehdu 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.

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

50. Il-kont tad-dawl u l-ilma għall-perjodu 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 l-perjodu mis-17 ta' Ottubru, 2015 sas-17 ta' Diċembru, 2015 juri li skont 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 t-13 t'Awwissu 2014 il-konsum attwali kienu fir-rigward tad-dawl 121 unit u ilma intuża 12-il unit, fil-kont segwenti u ċjoè dak ta' bejn is-7 t'Awwissu 2014 u s-17 t'Ottubru 2014 il-qari tad-dawl kien ġie bbażat fuq no reading filwaqt li l-ilma kien wieħed attwali fejn intuża unit wieħed biss. Il-kont ta' wara u ċjoè ta' bejn it-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. Il-kontijiet li l-attriċi bagħtet lill-Awtorità 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 units għad-dawl u 6 units għall-ilma. Il-kontijiet ta' bejn April u Ottubru 2015 ma ntbagħtux lill-Awtorità konvenuta nonostante li l-Awtorità kienet talbet lill-attriċi tipprovdilha l-kontijiet tal-aħħar sitt xhur tas-sena 2015. Fil-mori ta' din il-kawża dawn il-kontjiet lanqas ma ġew ippreżentati. Il-qorti tinnota però li fil-kont ta' Ottubru 2015 u Diċembru 2015 hemm indikat li l-kont preċedenti u ċjoè dak ta' bejn Awwissu u Ottubru 2015 (anke kif indikat fuq il-kont stess) is-somma dovuta kienet ta' €21.33, preżumibbilment 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 ċjoè użu ta' 47 unit għad-dawl u 2 units għall-ilma mingħajr ebda varjazzjoni konsiderevoli fihom.

52. F'każijiet ta' din ix-xorta l-prova reġina ħafna drabi hi l-konsum tad-dawl u l-ilma fil-fond inkwistjoni. 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 ta' Jannar, 2022). Setgħu wkoll 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 t-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 lil xulxin b'tali mod li jitnissel dubju serju dwar il-veraċità 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 konklużjoni 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 skont l-istess artikolu.***»

8. L-atturi Genovese appellaw minn din is-sentenza fit-28 ta' Ġunju, 2023 u ressqu aggravju wieħed fejn fih ilmentaw: (i) li l-Ewwel Qorti ma wettqitx għarbiel tajjeb tal-provi u b'hekk waslet għall-konklużjoni żbaljata li huma ma jissodisfawx il-ħtiġijiet tal-liġi sabiex ikunu jistgħu jaqilbu l-enfitewsi ta' fuq il-post bin-numru 139 fi Triq Santa Marija, f'Tas-Sliema, minn wieħed temporanju għal wieħed perpetwu; u (ii) li l-Ewwel Qorti ma ħaddmitx il-liġi b'mod li jaqbel mal-ġurisprudenza applikabbli għall-każ.

9. L-Awtorità konvenuta wieġbet għal dan l-appell fid-9 ta' Awwissu, 2023, u hemmhekk tat ir-raġunijiet tagħha għalfejn hija temmen li l-appell tal-atturi għandu jiġi miċħud.

10. Il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

11. Fl-aggravju tagħhom, l-atturi Genovese jisħqu li huma għandhom jedd li l-konċessjoni enfitewtika temporanja li hemm fuq il-post bin-numru 139 fi Triq Santa Marija, f'Tas-Sliema, tinqaleb għal waħda perpetwa minħabba li fil-31 ta' Diċembru, 2015, jiġifieri meta l-konċessjoni temporanja ġiet fi tmiemha, l-attriċi Cynthia Genovese kienet ordinarjament residenti f'dan il-post. Jgħidu wkoll li t-talba tagħhom biex il-konċessjoni tinqaleb f'waħda perpetwa ressquha quddiem l-Awtorità fiż-żmien ta' sitt xhur li hemm imsemmi fl-**Artikolu 12(4) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar** u li għalhekk huma jissodisfaw il-ħtiġijiet tal-liġi biex jingħataw dan il-jedd.

12. L-atturi appellanti ma jaqblu xejn mal-Ewwel Qorti li l-attriċi Cynthia Genovese ma kinitx qiegħda tuża l-post inkwistjoni bħala r-residenza ordinarja tagħha. Isostnu li huma ressqu diversi provi biex juru li l-attriċi Cynthia Genovese kienet qiegħda tassew tgħammar f'dan il-post, fosthom: (i) numru ta' dokumenti uffiċjali, bħalma huma r-reġistri elettorali

minn Ottubru 2014 'il quddiem u l-karta tal-identità tagħha, u (ii) l-affidavits tagħhom stess, tal-Professur Victor Martinelli, ta' Luca Caramagna u ta' Emily Genovese. Huma jisħqu li skont l-**Artikolu 627 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, dawn id-dokumenti uffiċjali huma prova ta' dak li hemm fihom, filwaqt li jirrimarkaw li x-xhieda hawn fuq imsemmija fl-ebda waqt ma ġew kontroeżaminati jew mxejna mill-Awtorità konvenuta permezz ta' provi oħra.

13. Dwar il-kontijiet tad-dawl u l-ilma tal-post inkwistjoni mis-sena 2014 sal-lum, l-atturi jtennu li dawn inħarġu kollha fuq l-attriċi Cynthia Genovese u kollha jgħarfuha bħala l-unika residenti f'dan il-post. Ifissru li għalkemm dawn jindikaw konsum ta' dawl u ilma li huwa kemmxejn baxx, dawn kienu fil-maġġor parti tagħhom ibbażati fuq stejjem għaliex l-arloġġ tal-dawl u l-ilma ma kienx inqara qabel inħarġu. Barra minn hekk, kien hemm każijiet fejn sar ħlas żejjed u għalhekk il-kontijiet li nħarġu wara dak il-ħlas ġew jidhru aktar baxxi min-normal minħabba li l-ħlas żejjed kien jiġi paċut mal-ħlasijiet dovuti għall-konsum il-ġdid.

14. Ifissru wkoll li Cynthia Genovese hija persuna li tgħix waħedha u li sa ftit ilu kienet taħdem fuq bażi *full-time* bħala għalliema u b'hekk kienet tqatta' l-biċċa l-kbira tal-ġurnata tagħha x-xogħol jew għand ommha li teħtieġ lil min jieħu ħsiebha. L-atturi jisħqu wkoll li Cynthia Genovese toqgħod attenta li ma taħlix dawl u ilma aktar milli hija teħtieġ. Kemm hu

hekk, huma jagħmlu referenza għax-xhieda tagħha fejn stqarret li kull fejn tista' hija tagħmel użu mill-ilma tal-bir li għandha d-dar. Isostnu li dan kollu kkontribwixxa sabiex il-konsum tad-dawl u l-ilma fil-post inkwistjoni jkun wieħed baxx; madankollu dan ma jfissirx li dan il-post ma kienx ir-residenza ordinarja ta' Cynthia Genovese.

15. L-atturi jissoktaw jgħidu li b'dawn il-provi huma rnexxielhom juru li Cynthia Genevose kienet tassew tgħix fil-fond inkwistjoni meta ġiet fi tmiemha l-konċessjoni temporanja. B'hekk il-piż li twaqqa' dawn il-provi, bi provi oħra, kien jaqa' fuq l-Awtorità konvenuta. Minkejja dan, huma jtennu li l-Awtorità konvenuta m'għamlet xejn biex ixxejjen dawn il-provi. Itemmu l-appell tagħhom billi jargumentaw li f'kull każ il-konverżjoni tal-enfitewsi fuq il-post inkwistjoni minn waħda temporanja għal waħda perpetwa, saret *ex lege* u għalhekk kellha tkun l-Awtorità konvenuta li tressaq azzjoni kontra l-atturi ladarba hija ma kinitx qiegħda taqbel li l-atturi għandhom dan il-jedd.

16. Fuq ix-xaqliba l-oħra, l-Awtorità konvenuta ssostni li s-sentenza tal-Ewwel Qorti hija waħda siewja għaliex din waslet għad-deċiżjoni tagħha wara li qieset il-provi kollha li kellha quddiemha. Hija tisħaq li l-atturi ma ressqu l-ebda prova reali li Cynthia Genovese kienet tassew qiegħda tuża l-fond inkwistjoni bħala r-residenza ordinarja tagħha. Ittenni li l-affidavits prodotti mill-atturi ma offrew xejn għajr prova ta' preżenza fiżika min-naħa

ta' Cynthia Genovese fil-fond inkwistjoni, li għall-għanijiet tal-**Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar** mhijiex biżżejjed biex tiġi ppruvata r-residenza ordinarja.

17. Tgħid li għalkemm l-indirizz li hemm imniżżel fuq il-karta tal-identità ta' Cynthia Genovese u kif ukoll l-indirizz tagħha li hemm indikat fir-reġistru elettorali huwa dak tal-post inkwistjoni, dawn mhumiex prova konklużiva tar-residenza attwali tal-istess attriċi għaliex id-dipartimenti tal-Gvern u l-Awtoritajiet joqogħdu fuq id-dikjarazzjoni li jagħmel l-individwu u ma jwettqu ebda verifiki dwar jekk l-indirizz li jingħatalhom ikunx tassew ir-residenza ta' dak li jkun. Minbarra dan, hija tgħid ukoll li xi snin ilu, l-atturi appellanti diġà għamlu użu mill-jedd tagħhom li jaqilbu konċessjoni enfitewtika temporanja għal waħda perpetwa fuq post ieħor fl-istess triq billi ddikjaraw li dak il-post kien ir-residenza ordinarja tagħhom. Ittenni li meqjus dan, l-Awtorità konvenuta ma setgħetx tkun sodisfatta li l-post bin-numru 139 fi Triq Santa Marija, f'Tas-Sliema tassew huwa r-residenza ordinarja tal-atturi appellanti.

18. L-Awtorità konvenuta tisħaq li huma l-kontijiet tad-dawl u l-ilma li jagħtu ħjiel ċar dwar jekk wieħed ikunx qiegħed jgħix ordinarjament fir-residenza ndikata minnu. Tgħid li f'dan il-każ, il-konsum tad-dawl u l-ilma tal-post bin-numru 139 fi Triq Santa Marija, f'Tas-Sliema, kif muri fil-kontijiet ippreżentati mill-atturi, huwa baxx wisq biex jirrifletti li hemm xi

ħadd joqgħod fih ordinarjament. Ittenni li b'hekk l-Ewwel Qorti kienet siewja meta qanqlet dubju dwar is-sinċerità tax-xhieda prodotti mill-atturi. Tissokta tgħid li l-fatt waħdu li hija ma wettqitx il-kontroeżami ta' dawn ix-xhieda, ma jfissirx li hija kienet qiegħda taċċetta l-verżjoni tagħhom. Issostni li f'kull każ, il-prova dwar il-konsum tad-dawl u l-ilma tal-post inkwistjoni xxejjen dak li xehdu dawn il-persuni.

19. Fl-aħħar nett, l-Awtorità appellata ma taqbilx mal-argument tal-atturi appellanti li l-konverżjoni tal-enfitewsi minn waħda temporanja għal waħda perpetwa ssir *ex lege*. Anzi, hija ssostni li din il-konverżjoni tista' sseħħ biss wara li jiġi ppruvat li l-post inkwistjoni: (i) ikun dar ta' abitazzjoni; (ii) ikun okkupat minn ċittadin ta' Malta; u (iii) ikun ir-residenza ordinarja ta' ċittadin bħal dak meta l-enfitewsi tiġi fi tmiemha. Hija tisħaq ukoll li f'kull każ, l-attriċi Claire Genovese ma kellha l-ebda jedd li tressaq din l-azzjoni għaliex mill-ftit provi li tressqu mill-atturi rriżulta li Claire Genovese fil-fatt ma tgħix fil-post inkwistjoni iżda fil-post bin-numru 105 fi Triq Santa Marija, f'Tas-Sliema.

20. Meqjusa l-argumenti taż-żewġ naħat, din il-Qorti titlaq billi tiddikjara minnufih li l-atturi appellanti mhumiex siewja meta jgħidu li l-enfitewsi temporanja fuq il-post bin-numru 139 fi Triq Santa Marija, f'Tas-Sliema nqalbet għal waħda perpetwa *ex lege*. Is-**subinċiż (4) tal-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar** huwa ċar u jagħti biss lill-

enfitewta l-jedd li jekk irid jaqleb l-enfitewsi temporanja li jkun hemm fuq id-dar li fiha jkun jgħix għal waħda perpetwa. Kemm hu hekk, jekk kemm-il darba l-enfitewta ma jagħmilx użu mill-jedd mogħti lilu fi żmien sitt xhur mid-data li fiha dak il-jedd ikun eżerċitabbli, id-dritt li jaqleb l-enfitewsi għal waħda perpetwa jgħaddi għand il-persuna li jkun qiegħed jokkupa dik id-dar (ara l-**Artikolu 12(5) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**). Minn dan allura jsegwi li l-konverżjoni fl-imsemmija enfitewsi mhijiex waħda awtomatika, hekk kif qegħdin jisħqu l-atturi. Tassew, il-konverżjoni enfitewtika sseħħ biss ġaladarba jiġi ppubblikat il-kuntratt nutarili bejn l-enfitewta u l-padrun dirett, kif hemm imfisser fl-**Artikolu 12(6) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**.

21. Iċċarat dan il-punt, ngħaddu issa biex naraw jekk l-atturi appellanti jissodisfawx il-ħtiġijiet kollha tal-liġi biex jeżerċitaw dan il-jedd li jaqilbu l-enfitewsi temporanja għal waħda perpetwa. Kif qieset tajjeb l-Ewwel Qorti, it-tliet ħtiġijiet imsemmija fl-**Artikolu 12(4) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**, jiġifieri: (i) li l-enfitewsi temporanja tkun fuq dar ta' abitazzjoni; (ii) li din id-dar tkun okkupata minn ċittadin ta' Malta fiż-żmien li tagħlaq l-enfitewsi temporanja; u (iii) li fl-għeluq tal-enfitewsi temporanja, din id-dar tkun tintuża bħala r-residenza ordinarja ta' dak iċ-ċittadin Malti, jeħtieġu li jintlaħqu kollha sabiex l-atturi jkollhom dan il-jedd.

22. Il-punt ta' kontestazzjoni li tqajjem mill-Awtorità konvenuta matul il-

kawża, u li jifforma wkoll il-mertu ta' dan l-appell, huwa sewwasew dwar it-tielet rekwiżit hawn fuq imsemmi. L-atturi appellanti jisħqu li l-Ewwel Qorti ma wettqitx għarbiel tajjeb tal-provi meta hija sabet li l-attriċi Cynthia Genovese mhijiex qiegħda tuża l-post bin-numru 139, Triq Santa Marija, f'Tas-Sliema bħala r-residenza ordinarja tagħha u b'hekk ċaħħdithom miċ-ċans li jaqilbu ċ-ċens f'wieħed perpetwu. Mill-banda l-oħra, l-Awtorità appellata taqbel mal-ġudizzju tal-Ewwel Qorti għaliex fil-fehma tagħha l-atturi ma rnexxielhomx jippruvaw li huma jgħixu ordinarjament fil-post hawn fuq imsemmi.

23. Il-Qorti tqis li l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah (ara l-**Artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**). Dan il-prinċipju jsib is-sies tiegħu fir-regola tradizzjonali li: *«onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat»*. Regola bħal din tfisser b'ċertezza l-ħtieġa loġika li jitqiegħed fuq il-parti l-piż li din tressaq prova dwar il-fatti li tkun qiegħda tallega. Matul is-smigħ tal-kawża dan il-piż jista' jgħaddi minn parti fil-kawża għall-parti l-oħra, b'mod partikolari jekk ikun ġie stabbilit fatt li juri *prima facie* li t-teżi tal-attur hija minnha (ara ***Joseph Tonna v. Philip Azzopardi*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell (Ġurisdizzjoni Inferjuri) fit-12 ta' April, 2008 u ***Maria Stella Calleja v. Brian Degiorgio*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu, 2022).

24. Kemm hu hekk, dan il-piż mhuwiex mixħut biss fuq il-parti attriċi li

għandha d-dmir li ġġib prova tajba dwar il-jedd imfittex minnha (*actore incumbit probatio*), iżda wkoll fuq il-parti konvenuta, li wkoll jeħtiġilha tressaq provi li jsaħħu d-difiża tagħha u jxejnu t-talbiet tal-parti attriċi (*reus in excipiendo fit actor*). Tassew, huwa fid-dover tal-parti konvenuta li din tressaq kontroprova għal dawk il-provi li jkunu tressqu kontriha u b'hekk tixħet lura l-piż tal-prova fuq il-parti attriċi (ara ***Francesca Mallia v. Salvatore Guillaumier*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Jannar, 1962 u ***Peter Plant Limited v. Ramel u Żrar Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fit-18 ta' Ottubru, 2006).

25. Imħaddma dawn il-prinċipji għall-każ tagħna, tajjeb jingħad li l-ewwel kien jaqa' fuq l-atturi l-piż li jippruvaw li l-post bin-numru 139 fi Triq Santa Marija, f'Tas-Sliema qiegħed jintuża minnhom bħala r-residenza ordinarja tagħhom. Aktar minn hekk, skont dak li jipprovdi l-**Artikolu 12(4) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar,** l-atturi appellanti kellhom jippruvaw li huma kienu qegħdin jużaw dan il-post bħala r-residenza ordinarja tagħhom meta għalqet l-enfitewsi temporanja, jiġifieri fil-31 ta' Diċembru, 2015, u mhux xi żmien wara (ara wkoll ***Nicola Cutajar et v. Kummissarju tal-Artijiet*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Marzu, 2022).

26. Ġara li l-**Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar** ma tipprovdix tifsira tal-frażi «*residenza ordinarja*», u għalhekk din jeħtiġilha tiġi

interpretata skont iċ-ċirkostanzi tal-każ partikolari. Ingħad fil-ġurisprudenza li meta l-kelma ma tkunx definita fil-liġi, it-tifsira tagħha tista' tvarja skont il-kuntest partikolari u l-għan tal-użu tagħha f'dak il-kuntest (ara ***Maria Concetta sive Connie Muscat et v. Anthony Carbonaro*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fit-28 ta' April, 2004).

27. Ġie interpretat ukoll fil-ġurisprudenza tagħna li biex wieħed ikun ordinarjament residenti f'post mhijiex biżżejjed il-preżenza fiżika tiegħu f'dak il-post iżda jeħtieġ li dak il-post ikun ir-residenza ordinarja permanenti tiegħu u kif ukoll l-unika residenza tiegħu (ara ***John Bianco v. Karl Flores*** mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati fit-3 ta' Novembru, 1982). B'mod ġenerali l-kliem «*residenza ordinarja*» jagħtu ħjiel ta' residenza f'post b'ċertu grad ta' kontinwità; għalkemm iż-żmien li fih wieħed idum jgħix f'dak il-post mhuwiex kriterju esklussiv u neċessarjament determinanti. Hekk ukoll, ir-residenza ordinarja tista' tkun xhieda tal-mod ta' kif bniedem normalment jorganizza ħajtu (ara ***Savior Coppini noe v. Joseph Vella Bonnici noe*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Frar, 1971).

28. B'dan kollu quddiem għajnejha, din il-Qorti tqis li l-Awtorità konvenuta hija siewja meta fir-risposta tal-appell tagħha tisħaq li l-attriċi Claire Genovese m'għandha ebda jedd li tressaq din l-azzjoni. Tabilħaqq,

kienet Claire Genovese stess li fl-affidavit tagħha stqarret li hija baqgħet tgħix ma' ommha, filwaqt li oħtha Cynthia Genovese marret tgħix fil-post bin-numru 139 fi Triq Santa Marija, f'Tas-Sliema. Ġaladarba Claire Genovese ddikjarat bil-ġurament tagħha li hija mhix ordinarjament residenti fil-post hawn fuq imsemmi, wieħed ma jifhimx għalfejn hija għoġobha tidħol bħala attriċi f'din il-kawża meta huwa bil-wisq evidenti li hija m'għandha l-ebda jedd li titlob il-konverżjoni tal-enfitewsi għal waħda perpetwa skont l-**Artikolu 12(4) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**. Meqjus dan, l-appell kif imressaq mill-attriċi Claire Genovese qiegħed jiġi miċħud u s-sentenza tal-Ewwel Qorti qiegħda tiġi kkonfermata sa fejn din ċaħdet it-talbiet tagħha.

29. Madankollu, mhux l-istess jista' jingħad dwar dak li ġie deċiż mill-Ewwel Qorti fil-konfront tal-attriċi Cynthia Genovese. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ tal-lum, din il-Qorti hija tal-fehma li f'dak li għandu x'jaqsam ma' din l-attriċi, hemm raġunijiet serji biżżejjed sabiex hija tbiddel l-għarbiel tal-fatti kif imwettaq mill-Ewwel Qorti.

30. Matul is-smigħ tal-kawża, l-attriċi Cynthia Genovese ppreżentat numru ta' dokumenti uffiċjali, bħalma huma r-reġistru elettorali, il-karta tal-identità, dokumenti mibgħuta lilha mill-Kummissarju tat-Taxxi, rendikonti tal-bank, kontijiet tad-dawl u l-ilma u korrispondenzi oħra li lkoll juru l-post bin-numru 139 fi Triq Santa Marija, f'Tas-Sliema bħala r-residenza

tagħha. Hija tistrieħ parzjalment fuq dawn id-dokumenti biex tikkonvinċi lill-Qorti li hija tabilħaqq tgħix fil-post inkwistjoni. Minkejja dan, huwa miżmum fil-ġurisprudenza li tagħrif bħal dan mhuwiex prova assoluta li fuqha biss wieħed jista' jistabbilixxi r-residenza ordinarja ta' dak li jkun. Dan sewwasew għaliex dawn id-dokumenti jkun fihom id-dettalji li l-individwu jagħti lill-awtoritajiet, li min-naħa tagħhom ma jwettqux investigazzjonijiet indipendenti dwar jekk l-indirizz mogħti mill-individwu jkunx tassew dak li huwa ordinarjament jgħix fih.

31. B'hekk dawn id-dokumenti ma jistgħux jitqiesu bħala prova konklużiva li l-post hawn fuq imsemmi huwa r-residenza ordinarja tagħha. Mod ieħor, dawn iservu biss bħala prova indizjali li trid titqabbel ma' oħrajn (ara ***Gemma Brownrigg v. Natasha Camilleri*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-20 ta' Ottubru, 2003, ***Joseph Pace et v. Salvatore Attard e***t mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fit-28 ta' April, 2004, ***Steve Allen Fagerbakke et v. Maria Dolores Spiteri et*** maqtugħa mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Ġunju, 2008, ***Salvina magħrufa bħala Sylvia Xuereb v. Tessie magħrufa bħala Therese jew Tessa Camilleri*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru, 2019 u ***Nicola Cutajar et v. Kummissarju tal-Artijiet et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Marzu, 2022).

32. Barra minn dawn id-dokumenti, l-attriċi iżda ppreżentat ukoll

kontijiet tad-dawl u ilma tal-post inkwistjoni li nħarġu fuq isimha. Uħud minn dawn il-kontijiet inħarġu qabel ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika temporanja, filwaqt li oħrajn inħarġu wara. Il-Qorti fliet dawn il-kontijiet u jirriżultalha li kien hemm drabi, għalkemm mhux dejjem, fejn il-konsum tad-dawl u l-ilma qabel skada ċ-ċens kien wieħed x'aktarx baxx. Minbarra dan, ħafna drabi l-kont tad-dawl kien ikun ibbażat fuq stima għaliex l-arloġġ tad-dawl ma kienx jinqara. Dan wassal biex f'ċerti każijiet, kien jinħareġ kont tad-dawl li kien jiġi paċut mal-kont li kien ikun inħareġ qabel minħabba li l-kont preċedenti jkun inħadem fuq stima x'aktarx għolja.

33. Matul is-smigħ tal-kawża, l-attriċi Genevose indirizzat il-kontenut ta' dawn il-kontijiet. Hija ddeskriviet lilha nnifisha bħala persuna li ma tħobbx taħli u kemm hu hekk, sa fejn tista', hija tagħmel użu mill-ilma tal-bir li hemm fil-post inkwistjoni, kemm sabiex tużah fil-kamra tal-banju u kif ukoll biex taħsel l-art.

34. Fissret ukoll li meta l-inkwilin li qabel kien jgħix f'dan il-post miet, hija ddeċidiet li titlaq mid-dar li kienet taqsam flimkien ma' oħtha u li minflok tmur tgħix f'dan il-post għal rasha. Issoktat tispjega li fiż-żmien li l-enfitewsi temporanja ġiet fi tmiemha, hija kienet għadha taħdem matul il-ġurnata bħala għalliema u wara x-xogħol kienet tmur għand ommha sabiex tieħu ħsiebha, tant li kien hemm darbi li hija kienet tiekol għand

ommha stess. Aktar tard, fis-sena 2019 hija rtirat mix-xogħol. Madankollu, hija xorta waħda baqgħet tqatta' ħafna ħin għand ommha, partikolarment waqt li oħtha tkun taħdem, minħabba li ommha ma tantx tiflaħ u għandha bżonn l-għajnuna.

35. Din il-Qorti tqis li l-fatt waħdu li l-arloġġ tad-dawl għamel żmien ma jinqarax, u allura ma kienx jitniżżel il-konsum attwali fuq il-kont tad-dawl, mhuwiex raġuni tajba biżżejjed biex jingħad li l-post inkwistjoni ma kienx qiegħed jintuża bħala r-residenza ordinarja tal-attriċi Cynthia Genovese (ara ***Alfred Cassar et v. Antoine Agius et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-7 ta' Diċembru, 2005).

36. F'għajnejn il-Qorti, l-ispjegazzjoni li tat l-attriċi Cynthia Genovese għall-mod ta' kif kienu qegħdin jinħarġu l-kontijiet tad-dawl u l-ilma u dwar il-livell ta' konsum min-naħa tagħha, hija waħda plawsibbli. Kemm hu hekk, il-kontijiet tad-dawl u l-ilma li nħarġu wara li din l-attriċi rtirat mix-xogħol fis-sena 2019 ilkoll juru li fil-post inkwistjoni qiegħed ikun hemm konsum tad-dawl u l-ilma, li għalkemm mhux wieħed għoli, huwa x'aktarx konsistenti u jagħmel sens fid-dawl ta' dak kollu li spjegat l-attriċi.

37. Il-verżjoni li tat Cynthia Genovese hija msaħħa wkoll bix-xhieda ta' Luca Caramagna u Victor Martinelli, li t-tnejn xehdu li din l-attriċi ilha tgħix fil-post inkwistjoni sa mis-sena 2014, wara li miet l-inkwilin li kien jgħix fih.

Luca Caramagna qal ukoll li huwa spiss jaraha dieħla fil-post bix-xirja u tnaddaf filwaqt li Victor Martinelli ġieli wassal lill-attriċi lura f'dan il-post, b'mod speċjali filgħaxija.

38. Dan kollu meqjus flimkien, jagħti x'jifhem lil din il-Qorti li għal Cynthia Genovese, il-post inkwistjoni ma kienx xi residenza każwali jew tal-konvenjenza. Anzi dawn iż-żewġ xhieda jpoġġu lil Cynthia Genevese bħala residenti permanenti f'dan il-post, fejn hija tmur tħalli x-xirja, tnaddaf, torqod u tqatta' l-ħin tagħha bil-lejl.

39. Ladarba Cynthia Genovese ġabet prova sodisfaċenti li hija residenti ordinarja fil-post inkwistjoni, il-piż li xxejjen din il-prova waqa' fuq l-Awtorità konvenuta. Madankollu, l-Awtorità m'għamlet xejn minn dan u straħet biss fuq il-kontijiet tad-dawl u l-ilma tal-attriċi, li fil-fehma tagħha huma baxxi. Kien jaqa' fuq l-Awtorità appellata li tħarrek rappreżentant tal-ARMS sabiex dan: (i) jagħti l-fehmiet u l-ispjegazzjonijiet tiegħu dwar il-kontijiet tad-dawl u l-ilma li nħarġu f'isem Cynthia Genovese; (ii) jixhed dwar jekk dawn il-kontijiet humiex realistiċi għal persuna li tgħix waħedha u li tqatta' ħafna mill-ħin tagħha ta' matul il-ġurnata barra mid-dar; u (iii) jippreżenta l-kontijiet tad-dawl u l-ilma li nħarġu fuq l-inkwilin li kien jokkupa l-post qabel is-sena 2014, ħalli wieħed ikun f'qagħda li jqabbel bejn il-kontijiet li nħarġu fuqu u dawk li nħarġu fuq l-attriċi. Madankollu, kif rajna, l-Awtorità appellata m'għamlet xejn u saħansitra lanqas wettqet

kontroeżami tax-xhieda mressqa mill-attriċi, biex b'hekk baqgħu ma ħarġux aktar dettalji dwar l-abitudnijiet tal-attriċi.

40. Minbarra dan, l-Awtorità konvenuta lanqas ippruvat twettaq xi spezzjoni fuq il-post inkwistjoni sabiex tkun f'qagħda aħjar li tiddetermina jekk Cynthia Genovese kinitx qiegħda tgħix fih ordinarjament. Spezzjoni bħal din kienet bla dubju ta' xejn titfa' dawl fuq: (i) jekk il-post inkwistjoni jinsabx f'qagħda tajba biex wieħed jgħix fih jew jinsabx mitluq jew imġarraf; (ii) jekk il-post għandux kumditajiet bħal *appliances*, friġġ, magna tal-ħasil, kċina fejn issajjar, telefon, televixin u faċilitajiet sanitarji fejn wieħed jinħasel u jaħsel ħweġju; u (iii) jekk l-attriċi kellhiex ilbies fil-post inkwistjoni, u kif ukoll oġġetti personali u oħrajn ta' valur sentimentali (ara ***Salvina magħrufa bħala Silvia Xuereb v. Tessie magħrufa bħala Therese jew Tessa Camilleri*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru, 2019, ***Luisa Abela v. Awtorità tal-Artijiet et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2022 u ***Anthony Spiteri Paris v. Direttur tal-Uffiċċju Konġunt*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Jannar, 2023).

41. Minn dan kollu ma sar xejn u ladarba l-Awtorità appellata ma wettqitx investigazzjoni kif kien meħtieġ fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, hija ma setgħetx twaqqa' l-provi li ressqet Cynthia Genovese biex turi li hija tassew residenti ordinarja f'dan il-post.

42. Lanqas hija siewja l-Awtorità appellata meta tgħid li ma jistax ikun li Cynthia Genovese tgħix f'dan il-post minħabba li hija diġà għamlet użu mill-jedd tagħha li taqleb konċessjoni enfitewtika temporanja għal waħda perpetwa fuq post ieħor li jinsab fl-istess triq billi ddikjarat li dak il-post kien ir-residenza ordinarja tagħha.

43. Mill-atti jirriżulta li l-atturi xtraw id-dirett dominju tal-post bin-numru 105 fi Triq Santa Marija, f'Tas-Sliema b'kuntratt magħmul fit-30 ta' Marzu, 2001. Minn dakinhar sa meta Cynthia Genovese daħlet tgħix fil-post bin-numru 139 għaddew tlettax-il sena u f'daqstant żmien wieħed ma jistax jeskludi li ċ-ċirkostanzi tal-ħajja ta' dak li jkun jistgħu jinbidlu. F'dan il-każ, il-post inkwistjoni sar vakanti hekk kif miet l-inkwilin li kien jgħix fih, u f'dak l-istadju l-attriċi Cynthia Genovese kellha kull jedd li tmur tgħix fih għal rasha.

44. Tassew, l-attriċi Cynthia Genovese m'għamlet xejn ħażin billi marret tgħix f'dan il-post bil-għan li tagħmel użu mid-drittijiet mogħtija lilha mil-liġi billi titlob li l-enfitewsi tinqaleb għal waħda perpetwa mat-tmiem tagħha. Jibqa' l-fatt li kien sewwasew dan il-post li kien ir-residenza ordinarja ta' Cynthia Genovese fil-31 ta' Diċembru, 2015, meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja, u għalhekk hija kienet siewja meta mexxiet b'din il-kawża biex l-enfitewsi fuq il-post inkwistjoni tinqaleb għal

waħda perpetwa.

45. Għalhekk, fid-dawl ta' dan kollu, l-appell, sa fejn dan tressaq mill-attriċi Cynthia Genovese, qiegħed jintlaqa'.

46. Billi min-naħa l-waħda, l-atturi ressqu rikors maħluf wieħed u l-konvenuti min-naħa l-oħra ressqu risposta maħlufa flimkien, u billi wkoll iż-żewġ naħat tal-kawża kienu telliefa f'xi punt tal-kawża għaliex: (i) il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tħarrek f'din il-kawża għalxejn; (ii) il-konvenuti kellhom diversi eċċezzjonijiet preliminari li ġew miċħuda; u (iii) it-talbiet tal-atturi qegħdin jintlaqgħu sa fejn imressqa minn Cynthia Genovese iżda qegħdin jiġu miċħuda sa fejn imressqa minn Claire Genovese, din il-Qorti tħoss li bit-tħaddim tal-**Artikolu 223(3) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, huwa xieraq li kull parti tbati l-ispejjeż tagħha tal-kawża.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell tal-atturi sa fejn dan tressaq mill-attriċi Claire Genovese, iżda **<u>tilqa'</u>** l-appell tagħhom sa fejn tressaq mill-attriċi Cynthia Genovese, u b'hekk **<u>tħassar</u>** is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Ġunju, 2023 u minflok **<u>tilqa'</u>** biss it-talbiet ta' Cynthia Genovese billi:

(i) **<u>tiddikjara</u>** li bħala okkupanta tal-post bin-numru 139 fi Triq Santa Marija, f'Tas-Sliema, hija għandha jedd iddawwar il-konċessjoni enfitewtika temporanja ta' disgħa u disgħin sena, kif mogħtija b'kuntratt tat-8 ta' Frar, 1867, u sussegwentement estiża għal perjodu ta' ħamsin oħra b'kuntratt ieħor tal-20 ta' Settembru, 1984, f'waħda perpetwa rivedibbli skont l-**Artikolu 12(4) (5)** u **(6) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**;

(ii) **<u>tordna</u>** lill-Awtorità tal-Artijiet sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza u għal dan il-għan **<u>tinnomina</u>** lin-Nutar tal-Gvern, Keith Francis German, sabiex jippubblika l-att relattiv; u

(iii) **<u>taħtar</u>** lill-Avukat Carlos Bugeja bħala kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-Awtorità tal-Artijiet fuq l-att notarili hawn fuq imsemmi jekk kemm-il darba hija tonqos li tersaq għalih.

L-ispejjeż tal-kawża, kemm dawk tal-ewwel grad u kif ukoll dawk marbuta ma' dan l-appell għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Fl-aħħar nett, **<u>tordna</u>** wkoll li kopja ta' din is-sentenza tintbagħat mir-Reġistatur tal-Qorti b'mod elettroniku lin-Nutar Keith Francis German u

lill-Avukat Carlos Bugeja.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da