QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Jannar, 2023.

Numru 31

Rikors numru 259/2018/1 FDP

Anthony Spiteri Paris

v.

Direttur tal-Uffiċċju Konġunt, u b'digriet tas-7 ta' Lulju 2021 l-Awtorità tal-Artijiet ġiet awtorizzata tintervjeni fil-proċeduri *in status et terminis*

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat li l-attur ippreżenta fl-20 ta' Marzu, 2018, u li jaqra hekk:

> "**1. Dikjarazzjoni dwar l-Oġġett u l-Fatti tal-Kawża**
>
> 1.1.Illi l-esponent kien jidditjeni taħt titolu ta' enfitewsi temporanja l-proprjeta bin-numru disgħa u disgħin (99) ġewwa Triq San Trofimu f'Tas-Sliema;

1.2.Illi l-konċessjoni enfitewtika kienet oriġinarjament ngħatat mill-aventi kawża tal-intimat permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Metropoli tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Mejju tas-sena elf tmien mija u sitta u sittin (1866) u dan għal terminu ta' disgħa u disgħin (99) sena (Dokument anness u mmarkat bħala Dok A);

1.3.Illi din il-konċessjoni enfitewtika oriġinali ġiet ipprorogata permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Giovanni Calleja Schembri ta' nhar is-sitta (6) ta' Ġunju tas-sena elf tmien mija u disgħa u sebgħin (1879), biex b'hekk il-konċessjoni enfitewtika in kwistjoni ġiet fi tmiemha nhar it-tletin (30) ta' Ġunju tas-sena elfejn u ħmistax (2015) (Dokument anness u mmarkat bħala Dok B);

1.4.Illi l-fond bin-numru 99 ġewwa Triq San Trofimu f'Tas-Sliema huwa okkupat minn Evelyn Debono, ċittadina Maltija, bħala r-residenza ordinarja tagħha, b'dan li ilu hekk okkupat għal diversi snin u kien hekk okkupat ukoll meta ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika relattiva msemmija aktar 'il fuq (Dokumenti annessi u mmarkati bħala Dok C u D);

1.5.Illi a tenur tal-Artikolu 12(4) u 12(6) tal-Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent għandu d-dritt li jikkonverti din il-konċessjoni enfitwetika temporanja f'waħda perpetwa u għal dan il-għan għandu d-dritt jitlob lill-intimat jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att pubbliku skont il-Liġi;

2. Raġuni għat-Talbiet f'dawn il-Proċeduri

2.1.Illi permezz ta' ittra ta' nhar is-sebgħa (7) ta' Lulju tas-sena elfejn u ħmistax (2015) l-esponent talab lid-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt bħala d-dominus tal-proprjeta in eżami sabiex ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 l-konċessjoni enfitewtika temporanja tiġi konvertita għal waħda perpetwa (Dokument anness u mmarkat bħala Dok E);

2.2.Illi permezz ta' ittra datata nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Settembru tas-sena elfejn u sittax (2016) l-intimat Direttur tal-Uffiċċju Konġunt għarraf lill-esponent li t-talba tiegħu għal konverżjoni minn enfitewsi temporanja għal waħda perpetwa ġiet irrifjutata, u dan mingħajr ebda raġuni valida fil-Liġi (Dokument anness u mmarkat bħala Dok F);

2.3.Illi r-rikorrent reġa nterpella lill-intimat jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv fejn l-intimat jirrikonoxxi lir-rikorrent bħala l-utilista perpetwu tal-fond 99, Triq San Trofimu, Tas-Sliema, u dan permezz ta' ittra uffiċjali numru 4566/2017 ippreżentata nhar is-sitta (6) ta' Diċembru tas-sena elfejn u sbatax (2017) (Dokument anness u mmarkat bħala Dok G);

2.4.Illi, nonostante din l-interpellazzjoni, l-intimat baqa' inadempjenti u kien għalhekk li r-rikorrent ma kellu ebda triq oħra ħlief li jintavola l-proċeduri odjerni sabiex jissalvagwardja d-drittijiet tiegħu;

2.5.Illi l-esponent jiddikjara li huwa jaf b'dawn il-fatti personalment;

3. Talbiet

Jgħid għalhekk l-intimat għaliex m'għandiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi kif ukoll għal dawk kollha li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri:

i. Tiddikjara u tiddeciedi li r-rikorrent għandu d-dritt li jikkonverti l-utile dominium temporanju relattiv għall-fond 99, Triq San Trofimu f'Tas-Sliema, liema konċessjoni enfitewtika skadiet nhar il-15 ta' Ġunju, 2015, għal ċens perpetwu u dan ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 12(4) u 12(6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

ii. Tikkundanna lill-intimat sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv fejn l-intimat jirrikonoxxi lir-rikorrent bħala l-utilista perpetwu tal-fond 99, Triq San Trofimu, Tas-Sliema;

iii. Tinnomina Nutar għall-pubblikazzjoni tal-att relattiv tal-konċessjoni enfitewtika perpetwa a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 12(4) u 12(6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan f'data, ħin u lok li jiġu stabbiliti minn din l-Onorabbli Qorti;

iv. Tinnomina kuraturi sabiex jirrapreżentaw l-eventwali kontumaċja tal-intimat fuq l-att relattiv;

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali ta' nhar is-sitta (6) ta' Diċembru, 2017, kontra l-intimat li huwa minn issa nġunt in subizzjoni."

2. Rat ir-risposta ġuramentata tad-Direttur konvenut li in forza tagħha eċċepixxa illi:

"1. Illi preliminarjament għandu jiġi ssolevat li r-rikors mressaq mir-rikorrenti huwa wieħed res judicata u dan għaliex huwa identiku għar-rikors imressaq mir-rikorrenti stess fl-ismijiet Anthony Spiteri Paris vs Direttur tal-Uffiċċju Konġunt Rikors Numru 265/2017JRM liema sentenza ġiet deċiża nhar is-7 ta' Novembru 2017 bejn l-istess partijiet u fuq l-istess fatti, premessi u talbiet għal dawk tal-kawża odjerna. Illi din s-sentenza ma ġietx appellata mill-partijiet u għalhekk isegwi li s-sentenza ċitata hija llum res judicata;

2. Illi fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni, jeħtieġ li ssir prova li l-ispejjeż tal-kawża Anthony Spiteri Paris vs Direttur tal-Uffiċċju Konġunt Rikors Numru 265/2017JRM ġew imħallsa u saldati u fin-nuqqas l-esponenti jeċepixxi l-improponibbilta' ta' din l-azzjoni;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti qed jitolbu li d-deċiżjoni meħuda mill-esponenti tiġi ribaltata u dan mingħajr ma jagħmlu riferenza għall-artikolu 469A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta fil-kawża odjerna. Illi skont dispożizzjonijiet legali u l-ġurisprudenza nostrana huwa stat ta' fatt li sabiex it-talbiet tar-rikorrenti jiġu milqugħa, d-deċiżjoni tal-esponenti jeħtieġ li titwaqqa' permezz tal-artikolu hawn fuq ċitat. Għandu jiġi ssottolinjat li r-raġuni għaliex ir-rikorrenti naqas milli jressaq it-talbiet tiegħu taħt Artikolu 469A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta hija għaliex id-deċiżjoni ikkontesta mill-esponenti ttieħdet snin ilu liema żmien jaċċedi s-sitt xhur preskrizzjoni ai termini ta' sub-artikolu tlieta. Għal dawn ir-raġunijiet, it-talbiet tar-rikorrenti qatt ma jistgħu jintlaqgħu u dan għaliex minkejja t-talbiet huma fformulati daqs li kieku r-rikors tressaq taħt l-artikolu tal-liġi li jkopri għall-istħarriġ ġudizzjarju (mingħajr ma ssir referenza għalih) jsegwi għalhekk li l-Qorti ma tistax takkolta t-talbiet attriċi għar-raġuni li l-azzjoni hija kolpita bid-dekadenza ta' sitt xhur;

4. Illi fil-mertu jiġi eċċepit illi r-rikorrenti ma għandux jedd jipprevalixxi rwieħu mil-liġi sabiex tiġi konċessa favuru il-konċessjoni emfitetwika perpetwa;

5. Illi l-esponenti diga ezaminaw il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fejn diga' kienu indikaw li r-raġunijiet għaliex r-rikorrenti ma jissodisfax il-kriterji tal-liġi;

6. Illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjeż."

3. Rat in-nota tad-Direttur konvenut tas-6 ta' Ottubru, 2020, li in forza tagħha rtira t-tieni eċċezzjoni tiegħu għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi;

4. Rat is-sentenza li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Jannar, 2022, li in forza tagħha ddeċidiet il-kawża billi:

"**Tiċħad** l-ewwel tlett eċċezzjonijiet preliminari tad-Direttur tar-Reġistru Pubbliku għar-raġunijiet spjegati.

Tilqa' l-eċċezzjonijiet l-oħra ta' l-intimat fil-mertu.

Tiċħad it-talbiet tar-rikorrent fl-intier tagħhom għall-motivi spjegati.

L-ispejjeż għandhom ikunu a kariku tar-rikorrent, għajr għal dawn tal-Awtorita' tal-Artijiet, illi għandhom ikunu a kariku tad-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt."

5. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"**Fatti tal-każ**

27. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi ir-rikorrent kien jiddetjeni b'titolu ta' enfitewsi temporanja il-propjeta` 99, Triq San Trofimu Sliema.

28. Jirriżulta li l-konċessjoni enfetewtika oriġinarjament ingħatat b'kuntratt datat 24 ta' Mejju, 1866 għal terminu ta' 99 sena kif jidher min Dok.A.

29. Jirriżulta sussegwentement li l-konċessjoni enfitewtika imsemmija ġiet ipprorogata permezz ta' kuntratt datat 6 ta' Ġunju, 1879. Konsegwentement, il-konċessjoni enfetewtika in kwistjoni ġiet fit-tmiemha fit-30 ta' Ġunju, 2015 kif jidher min Dok B.

30. Jirriżulta li l-fond 99, Triq San Trofimu, Sliema, fil-present, huwa okkupat minn Evelyn Debono, u l-imsemmi fond huwa residenza ordinarja tagħha u hija ċittadina Maltija. B'hekk jirriżulta li hija qiegħda tokkupa l-imsemmi fond anke wara li ġiet fi tmiemha il-konċessjoni enfitewtika kif jidher mid-dokumenti eżebiti f'isem Evelyn Debono (Dok C u Dok D).

31. Jirriżulta li r-rikorrent talab lid-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt sabiex il-proprjeta in kwistjoni minn konċessjoni enfitewtika temporanja tiġi konvertita għal waħda perpetwa ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap 158. Huwa talab dan permezz ta' ittra datata 7 ta' Lulju, 2015 (Dok.E).

32. Jirriżulta ukoll li id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt irrifjuta it-talba tar-rikorrent permezz ta' ittra datata 27 ta' Settembru, 2016 (Dok F).

33. Jirriżulta li sussegwentement, ir-rikorrent reġa' interpella lill-intimat sabiex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-Att Notarili bil-għan

illi jiġi irrikonoxxut bħala utilista perpetwu tal-fond in kwistjoni. Huwa talab dan permezz ta' ittra uffiċċjali Numru. 4566/2017 (Dok.G).

Ikkunsidrat

34. Jirriżulta, illi r-rikorrent bħala enfitewta, qiegħed, permezz tal-azzjoni preżenti, jitlob il-konverżjoni taċ-ċens temporanju rigward il-fond numru 99 Triq San Trofimu Sliema jiġi ikkonvertit f'ċens perpetwu. Inoltre` talab ukoll li jiġi ordnat li l-intimati jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv sabiex jirrikonoxxu lill-istess rikorrenti bħala utilista tal-konċessjoni perpetwa tal-imsemmi fond u dan a tenur tal-provvedimenti 12(4) u 12(6) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

35. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-konvenut qajjem, bħala d-difiżi ta' natura preliminari, fl-ewwel lok, li l-każ 265/2017 fl-ismijiet ***Anthony Spiteri Paris vs Direttur tal-Uffiċċju Konġunt***, ġia deċiż, ittratta l-istess materja u kellu l-istess talba. Fit-tieni lok ġie eċċepit li jeħtieġ li ssir il-prova li l-ispejjeż tal-kawża 265/2017 ġew saldati. Fit-tielet lok, ġie eċċepit, li l-azzjoni odjerna hija kolpita bid-dekadenza ta' sitt xhur. Fil-mertu, imbagħad, ġie eċċepit mid-Direttur intimat li t-talba tar-rikorrent diġà ġiet ikkunsidrata, diġà ingħatat ir-raġuni għaliex ma ġewx sodisfatti l-kriterji imsemmija fil-liġi, kwindi l-konċessjoni enfitewtika perpetwa ma tistax tingħata favur ir-rikorrent.

L-ewwel eċċezzjoni preliminari

36. L-ewwel eċċezzjoni hija waħda ta' natura legali fejn saħaq li l-meritu ta' din il-kawża hija *res judicata* peress li hija identika għas-sentenza fl-ismijiet ***Anthony Spiteri Paris vs Direttur tal-Uffiċċju Konġunt*** (265/2017) deċiża mil-Prim' Awla Qorti Ċivili fis-7 ta' Novembru 2017.

37. Il-Qorti tosserva li l-" *exceptio rei judicatae*" għandha, bħala fundament, il-fatt ta' l-interess pubbliku, ukoll għaliex "*interest rei publicae ut sit finis litiu*" (**Francesco Aquilina vs Neg. Giuseppe Gasan et**", Appell Kummerċ, deċiż fil-5 ta' Novembru 1994).

38. Għandu jiġi rilevat li sentenza li għaddiet in ġudikat, jiġifieri waħda li ma' tistax tiġi appellata iżjed, hija meqjusa bħala tajba u sewwa u konkluża – *res judicata pro veritate habetur* – jiġifieri l-fundament tal-actio u tal-*exceptio rei judicatae* hija preskrizzjoni legali u għalhekk hija suġġetta għal *strictissimae interpretationis*. **(Johanna Ganado vs Edward DeGaetano**, Qorti Ċivili Prim' Awla deċiża fl-10 ta' Novembru 2015.

39. Kif intqal fil-każ **Caterina Gerada vs Avukat Dottor Antonio Caruana** deċiż fis-7 ta'Marzu 1958, l-eċċezzjoni tal-ġudikat għandha tingħata interpretazzjoni stretta:

> "*l-eccezione di rei giudicata si deve ammettere con molta circospezione,tanto piu quando trattasi di escludere un diritto*."

40. It-tifsira ta' *res judicata* ġiet definita mill-Qorti ta' l-Appell Kummerċjali fil-każ **Dr Jose Herrera noe vs Anthony Cassar et noe**, deċiż fil-5 ta' Ottubru 1992 fejn ingħad:

> "*Sentenza li għaddiet 'in giudicato' jiġifieri li ma tistax tappella minnha iżjed, hija miżmuma bħala tajba u sewwa u tal-ħaqq - res judicata pro veritate habetur … minn naħa l-oħra fejn kwistjoni tkun ġiet definita u trattata, is-sentenza ssir irrevokabbli jekk, wara li tiġi appellata jew ritrattata, tiġi ikkonfermata, jew jekk ma tiġix appellata jew ritrattata fi żmien li trid il-liġi ma ssir l-ebda proċedura oħra li tattakka s-sentenza*". (Ara ukoll **Charles Cortis vs Francis X Aquilina et** deċiża mil-Prim' Awla fil-25 ta' Settembru 2003).

41. Il-Qorti tosserva illi huwa importanti li dawn il-prinċipji legali involuti jridu jinqraw mhux biss fl-isfond tal-prinċipji stabbiliti fil-ġurisprudenza nostrana, iżda fuq kollox unikament mal-fatti partikolari tal-każ in kwistjoni, u kif ukoll tal-portata tas-sentenza preċedenti. Fil-fatt, sabiex *res judikata* tiġi eċċepita b'suċċess, jeħtieġ li ċ-ċirkostanzi relevanti tal-każ jibqgħu l-istess bħal dawk tal-każ ta' qabel. (Ara **Angelo Bartolo vs Concetta Lautier**, Appell deċiż fid-29 ta'April 1966.

42. In fatti, sabiex tirnexxi l-eċċezzjoni tar-*res judicata*, jeħtieġ li jkun hemm il-konkorrenza tat-tlett elementi u ċioe, *eadem personae*, *eadem res*, *eadem causa petendi*. (**Joseph Camilleri vs Lilian Mallia**, Qorti ta' l-Appell 5 ta'Ottubru, 1998; **Doris Attard vs Giulian Borg et**, Qorti ta'c l-Appell 28 ta' Ġunju 2001; **Edmea Pace vs Edward Pavia** Prim' Awla Qorti Ċivili 3 ta' Lulju 2003; **Carmelo Zammit et vs Bartolomeo Xuereb** Prim' Awla Qorti Ċivili 19 ta' Jannar 2011.

43. Għalhekk, il-Qorti tosserva li jeħtieġ li jirriżulta li fil-fatt, fiż-żewġ kawżi, jkun hemm l-istess partijiet, l-istess oġġett, u l-istess natura tal-kawża ossija tal-kawżali. Għaldaqstant, huwa imperattiv li jikkonkorru t-tlett elementi msemmija fil-ġurisprudenza:

a. *Eadem personae* – il-ġudizzju ikun bejn l-istess partijiet;
b. *Eadem res* – l-identita ta' l-oġġett tal-ġudizzju u
c. *Eadem causa petendi* – il-fatt ġuridiku li minnu jitwieled id-dritt reklamat.

44. Dwar l-*eadem res*, fil-każ **Reġistratur tal-Qrati Superjuri vs M of Time Ltd** deċiża mill-Prim' Awla fil-17 ta' Frar 2000, ġie ritenut:

> "*Illi mill-interpretazzjoni li jagħtu d-diversi awturi ta' kif għandha tiġi determinata l-identita ta' l-oġġett jidher illi l-aħjar mod hu li teżamina jekk il-kwistjoni imqajma fit-tieni talba ġietx jew le deċiża minn sentenza li tkun għaddiet in ġudikat. Illi għalhekk, wieħed irid jara jekk il-punt imqajjem fit-tieni talba ġiex determinat mis-sentenza l-oħra jew jekk baqax irriżolt. Illi jekk il-kwistjoni tkun ġiet diskussa u deċiża, allura jkun hemm l-identita ta' l-oġġett."*

45. Dwar l-*eadem causa pedenti* huwa relevanti dak li ntqal fil-kawża diġa suċitata **Edmea Pace vs Edward Pavia** Prim' Awla deċiża 3 ta' Lulju 2003, fejn ġie osservat:

> "… *il-ġudikat hu valevoli biex jiddefinixxi d-domanda sussegwenti li, għalkemm mhux identika għal dik definita bil-ġudikat, tkun fondata fuq l-istess "ratio petendi"; u hemm lok għal eċċezzjoni tal-ġudikat anki meta l-mertu tal-kawża għalkemm distint mil-kawża ta' qabel, jifforma parti mil-istess ħaġa, jekk il-punt kontrovers ikun l-istess: u għalkemm biex jista' jiġi invokat il-ġudikat hemm bżonn l-identita ta' l-oġġett, din l-identita ma hemmx bżonn tkun assoluta, basta li jkun hemm identita' fuq il-punt kontrovers, jew ta' l-oġġett aktar ampju dedott fl-ewwel ċitazzjoni*."

46. Fil-każ odjern, dwar l-ewwel element, ossija dik ta' l-*eadem persona* jissussisti peress li l-partijiet huma l-istess kemm f'dan il-każ u kemm fil-każ 265/2017 ***Anthony Spiteri Paris vs Direttur tal-Uffiċċju Konġunt***. Għalhekk, dan l-element jirriżulta ippruvat u jsir issa jiġi determinat jekk l-imsemmija sentenza li għaddiet in ġudikat kinetx titratta proprju l-istess oġġett u l-istess kawżali ta' din il-kawża.

47. Dwar it-tieni element, ossija *eadem res,* jirriżulta li Anthony Spiteri Paris, bħala ċenswalist tal-imsemmi fond, qed jitlob, permezz tal-azzjoni odjerna, sabiex isir il-konverżjoni taċ-ċens temporanju tal-imsmemi fond tinbidel f'enfitewsi li ma tagħlaqx, ossija enfitewsi perpetwa, u dan a tenur tal-artikolu 12(4) u 12(6) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

48. Jirriżulta illi għalkemm din it-talba hija l-istess bħal dik li saret fil-każ 265/2017, jirriżulta illi dak mistħarreġ mill-Qorti fil-każ 265/2017 kien strettament dwar jekk dik l-azzjoni kinetx nulla jew le, peress illi ntqal li kienet saret bi ksur tal-artikolu 460(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn ġie deċiż li dik l-azzjoni għalhekk ma kinitx tiswa.

49. Għandu jingħad illi, li fil-każ odjern, l-eċċezzjoni mqajjma u kkunsidrata fil-kawża 265/2017 ma ġie bl-ebda mod sollevat. Di fatti, jirriżulta li l-istħarriġ neċessarju fil-kawża odjerna huwa ta' natura ferm differenti, peress illi jitratta speċifikatament ir-rekwiżiti tal-liġi, kif elenkati fl-artikolu 12(4) u 12(6) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

50. Għalhekk minn eżami tas-sentenza diġa mogħtija, ossija l-każ numru 265/2017, jidher evidentement li l-pretensjoni tar-rikorrent, kif dedotta fil-każ in eżami, kienet għadha ma ġietx mistħarrġa. Għalhekk tali element ma jirriżultax ippruvat.

51. Rigward it-tielet u l-aħħar element, ossija l-*eadem causa petendi*, dak li jrid jiġi eżaminat huwa jekk il-kawża ġdida u t-talba ġdida hijiex fuq l-istess fatt ġuridiku li kien jifforma l-bażi tat-talba preċedenti. Jirriżulta li kif ingħad fil-paragrafu preċedenti, l-istħarriġ legali u l-fatt ġuridiku eżaminat fil-każ 265/2017 huwa differenti mill-istħarriġ magħmul f'dan il-każ.

52. Nonostante l-fatt, li jirriżulta ċar li t-talba fiż-żewġ kawżi hija l-istess, jidher illi l-istħarriġ legali u l-fatti ġuridiċi mistħarrġa mhumiex bl-ebda mod identiċi. Għalhekk huwa evidenti li l-kwistjoni f'dan il-każ mhijiex fuq l-istess fatt ġuridiku li kien jifforma l-bażi tat-talba preċedenti.

53. In vista tas-suespost, m'hemm l-ebda dubju li ż-żewġ kawżi dik odjerna, u dik preċedenti m'għandhomx bħala bażi l-istess oġġett, l-istess kawżali u l-istess fatt ġuridiku tat-talba preċedenti fil-każ 265/2017.

54. Għalhekk, it-tlett elementi tar-*res judicata* ma jissussistux bir-riżultat illi din il-Qorti mhijiex ser tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tad-Direttur intimat.

55. Għalhekk, il-Qorti tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tad-Direttur intimat.

It-tieni eċċezzjoni preliminari.

56. Fit-tieni eċċezzjoni preliminari, ġie eċċepit l-improponibilita` tal-azzjoni odjerna f'każ li ma jiġi ippruvat li l-ispejjeż tal-każ 265/2017 fl-ismijiet Anthony Spiteri Staines vs Direttur tal-Uffiċċju Konġunt, ġew saldati.

57. Jirriżulta illi din it-tieni eċċezzjoni tinsab sorvolata permezz ta' nota ippreżentata fis-6 ta' Ottubru 2020, eżebita a fol 234 tal-proċess, fejn id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt informa li qed jirtira it-tieni eċċezzjoni preliminari tiegħu stante li l-pagament dwar il-każ 265/2017 ġie effetwat.

58. Għalhekk, ladarba it-tieni eċċezzjoni ġiet irtirata, din il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni preliminari.

It-tielet eċċezzjoni preliminari

59. Fit-tielet eċċezzjoni preliminari, ġie sostnut, li din l-azzjoni hija kolpita b'dekadenza ta' sitt xhur. Infatti ġie eċċepit li dak li attwalment qiegħed jitlob r-rikorrent, bl-azzjoni odjerna, hija li tiġi ribaltata deċiżjoni Governattiva fejn it-talba tiegħu għar-rikonoxximent ġiet miċħuda, w l-intimat jisħaq li r-rikorrent qiegħed jagħmel tali talba mingħajr ma jsemmi l-artikolu 469A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu jirrigwarda proprjament l-istħarriġ ġudizzjarju, liema azzjoni taqa' bi preskrizzjoni ta' sitt xhur.

60. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, id-Direttur intimat jinsisti li din il-kawża hija monka, għaliex il-Qorti tista' tissindika biss deċiżjoni ta' entitajiet Governattivi abbażi tal-artikolu 469A tal-Kap 12, u għalhekk, qed jiġi sostnut, li din il-kawża, hija *fuori termine*.

61. Fis-sottomissjonijiet, l-intimati jqajjmu wkoll argument ieħor, mhux imsemmi fl-eċċezzjonijiet tiegħu, ossija illi t-talba odjerna kienet fil-kompetenza tat-Tribunal tar-Reviżjoni Amministrattivż ai termini tal-Artikolu 57 tal-Kap 563 tal-Liġijiet ta' Malta, stante li t-talba f'dan il-każ hija ppernjata fuq stħarriġ ta' għemil amministrattiv.

62. F'dan il-kuntest, din il-Qorti ser tirreferi għal każ fl-ismijiet **Capua Palace Limited vs Boris Arcidiacono** (383/2001) deċiża mill-Qorti Ċivili Prim' Awla fit-30 ta' Jannar 2003 fejn ingħad:

> *"In-natura u l-indoli tal-azzjoni għandhom jiġu misluta mit-termini tal-att li bih ikunu nbdew il-proċeduri. Normalment b'dan wieħed jifhem li dak li kellu f'moħħu min ikun fetaħ il-kawża jkun irid jirriżulta mill-att taċ-ċitazzjoni innifsu………"*

63. Dana jfisser illi n-natura tal-azzjoni għandha tiġi deżunta mit-termini tal-att li bih jinbdew il-proċeduri. Dana intqal ukoll fil-każ **Gaetano Farrugia et vs Philip Magri et** (App Civ. 579/2002 deċiża mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri fil-11 ta' Frar 2004, fejn intqal li:

> *"Biex tiġi iffissata l-indoli tal-azzjoni li tiġi azzjoni eżerċitata wieħed irid iħares mhux tant lejn il-kliem imma lejn dak li sostanzjalment ikun ġie mitlub fiċ-ċitazzjoni, jiġifieri l-fondament u l-oġġett tal-pretensjoni fiha dedotta. Fi kliem ieħor ir-raġuni ġuridika u l-'fundamenti aġendi' tal-azzjoni hu dak li hu 'attwalment domandato' bħala oġġett taċ-ċitazzjoni*."

64. Din l-istess kwistjoni sollevata fil-proċedura odjerna, ġiet deċiża wkoll fil-każ **Cynthia Genovese et vs L-Awtorita' tal-Artijiet et** (840/2020) deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fid-29 ta' April 2021 fejn ingħad:

> *"Ġaladarba kif diġa ingħad, din mhijiex azzjoni ta' stħarriġ amministrattiv jew ta' reviżjoni jew revoka ta' deċiżjoni amministrattiva, il-kompetenza sabiex tiddikjara li l-konċessjoni enfitewtika temporanja tiġi konvertita f'waħda perpetwa tmur lil hinn minn revoka jew reviżjoni ta' att amministrattiv."*

65. L-intimat jisħaq illi l-mertu tal-każ odjern huwa deċiżjoni amministrattiva meħuda mill-awtorita` intimata u li permezz tal-kawża odjerna l-atturi qed jittentaw jirrevokaw. Di fatti, minn eżami tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati, huwa evidenti li l-intimati iqisu l-kawża bħala sempliċi talba għar-revoka ta' deċiżjoni meħuda mill-Eżekuttiv.

66. Din il-Qorti, madanakollu, wara illi fliet sew l-atti tar-rikors ġuramentat kif ukoll it-talbiet tar-rikorrent, tosserva illi mhuwiex minnu li din hija kawża għal reviżjoni jew revoka tad-deċiżjoni meħuda mill-eżekuttiv. Infatti, ir-rikorrenti mhuwiex jilmenta minn deċiżjoni amministrattiva. Dak li qed jintalab lil din il-Qorti, permezz ta' dan il-każ, huwa li r-rikorrent għandu d-dritt jiprevalixxi ruħu minn dak sanċit fl-artikolu 12(4) u 12(6) tal-Kapitolu 158 u għalhekk kien qed jitlob lill-Qorti sabiex tordna l-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv.

67. Għalhekk, din il-Qorti ma taqbilx ma' l-argument imressaq fit-tielet eċċezzjoni tal-intimat. Huwa ċar, mit-talba kif dedotta, li r-rikorrent qed jittenta jenforza d-dritt tiegħu bħala ċenswalist a tenur tal-Artikolu 12(4) u 12(6) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-każ odjern ma jirrigwarda l-ebda revoka ta' stħarriġ amministrattiv. Fid-dawl ta' dan, tirrespinġi t-tielet eċċezzjoni tad-Direttur intimat.

68. Għalhekk, il-Qorti qiegħda tiċħad it-tielet eċċezzjoni preliminari.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu

69. Qabel ma jitqies l-istħarriġ fil-mertu, din il-Qorti trid tagħmel eżami tad-disposizzjoni relevanti. L-Artikolu 12 tal-Kap 158 jiddisponi:

> *"(1) Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 12A għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien……*

(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 imsemmija 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 ikunu jirreferu għaż-żmien u għaċ-ċens. Iċ-ċens li jkollu jitħallas b'effett mill-konverżjoni tal-enfitewsi f'waħda perpetwa u sakemm jgħaddu ħmistax-il sena minn dik id-data ikun 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 jirrapreżenta bil-proporzjon miegħu ż-żieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi ċens ikun ġie stabbilit l-aħħar."

"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.

(6) Meta l-enfitewta jew min ikun qed jokkupa d-dar ikollu jedd jikkonverti enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa taħt is-subartikolu (4) jew (5), dan jista' jitlob li jsir kuntratt notarili f'dan is-sens u l-padrun dirett jew il-proprjetarju għandu jilqa' dik it-talba."

70. Minn qari ta' dan l-artikolu, jidher li l-leġislatur ma jirrikjedix xi forma partikolari dwar kif il-konverżjoni minn enfitewsi temporanja għal enfitewsi perpetwa għandha sseħħ u tiġi notifikata lid-direttarju.

71. 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 <u>fi żmien sitt xhur</u> 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.

72. Jidher ċar illi l-enfitewta eżerċita d-dritt tiegħu għall-konverżjoni taċ-ċens minn wieħed temporanju għal wieħed perpetwu entro t-terminu ta' sitt xhur stabbilit mil-liġi skont l-artikolu 12(5) suċitat, u dan billi fis-7 ta' Lulju 2015, huwa talab il-konverżjoni tal-enfitewsi, kif jidher min Dok E eżebit mar-rikors promotur.

73. Il-Liġi tirrikjedi illi l-konċessjoni enfitewtika tkun tirreferi għal dar ta' abitazzjoni okkupata minn ċittadin ta' Malta, u li tkun okkupata bħala r-residenza ordinarja tiegħu sabiex l-utilista jkollu d-dritt

jitlob, f'għeluq iċ-ċens temporanju, li jikkonverti t-titolu ta' enfitewsi f'waħda perpetwa.

74. Fil-każ taħt eżami, jirriżulta evidentement, li Evelyn Debono hija ċittadina Maltija. Dwar dan m'hemm l-ebda kontestazzjoni.

75. Il-kontestazzjoni prinċipali, f'dan il-każ, hija dwar jekk il-fond mertu ta' dan il-każ, li fuqu qed jintalab il-konverżjoni taċ-ċens, huwiex verament ir-residenza ordinarja ta' Evelyn Debono.

76. F'dan ir-rigward, ir-rikorrent sostna li Evelyn Debono, kif ikkonfermat fix-xhieda tagħha *viva voce*, tabita f'dan il-fond bħala residenza ordinarja u kif kien ilha tagħmel għal numru twal ta' snin. Din il-verżjoni tidher korroborata minn Anna Maria Madonia u Louis Schembri xhieda, li joqogħdu fil-viċinanzi tal-imsemmi fond.

77. 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, Martin Bajada xehed u kkonferma li meta ikkonsulta l-file għall-każ in eżami, sab li meta saret spezzjoni ma nstab ħadd fil-fond *de quo*, u meta saret il-'call in' mal-bieb tal-fond, ossija twaħħlet notice mal-bieb ta' barra, ħadd ma qatt avviċina jew ikkuntattja lill-Awtorita' sabiex ikun jista' jsir aċċess u spezzjoni fuq il-fond. Inoltre`, l-intimati sostnew ukoll, li l-kont tad-dawl u l-ilma ma jurix bl-ebda mod li l-fond in kwistjoni huwa abitat.

78. Il-Qorti tqis illi hawnhekk huwa relevanti dak li ntqal fil-ġurisprudenza nostrana, dwar '***residenza ordinarja***'. Fil-każ **AIC Joseph Barbara et vs Nathalie Scicluna** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-18 ta' Mejju 2010 ingħad hekk:

> *"… Dawn jinkludu l-irqad u l-mistrieħ regolari fil-fond in kwistjoni, il-fatt li fil-fond in kwistjoni jinżammu l-oġġetti personali u l-ħwejjeġ ta' min jippretendi li għandu residenza, il-fatt illi f'din ir-residenza huwa jgħaddi ż-żmien liberu tiegħu fejn hu jipprattika d-delizzji tiegħu u jagħmel ix-xogħol personali tiegħu. Tindika wkoll il-kelma 'residenza' il-fond fejn wieħed jippranza u jiċċena, fejn wieħed jirċievi l-korrispondenza u anke fejn jirċievi l-ħbieb, u fejn il-ħbieb u terzi jistennew li jsibu lil min hu hemm resident. Fis-sentenza tagħha tat-8 ta' Frar 1971* ***Coppini noe vs Vella Bonnci noe****, il-Qorti tal-Appell osservat li b'residenza ordinarja wieħed għandu jfisser post b'ċertu grad ta' kontinwita`, apparti assenza inċidentali jew temporanji. Id-durata mhux kriterju esklussiv u neċessarjament determinant. Hu pero kriterju tajjeb dak li jirrigwarda l-mod kif bniedem ugwalment jorganizza ħajtu. Residenza ordinarja timplika permanenza u abitwalita` (Ara* ***Agius vs Agius*** *- Qorti tal-Appell Inferjuri deċiża fit-2 ta' Diċembru 1994).*

79. F’dak il-każ kompla jingħad hekk:

> *“Normalment, id-dokumenti tal-ħajja ċivili bħal I.D. card, reġistrazzjoni tar-Reġistru Elettorali mal-korporazzjonijiet, jikkostitwixxu prova iżda mhux neċessarjament prova konklussiva.” (Ara wkoll **Borg Costanzi vs Debarro** deċiża mill-Prim’ Awla fis-26 ta’ Ottubru 1998, u **Calleja et vs Ellul**, Appell deċiż fid-29 ta’ Novembru 1996; u **Angela sive Gina Balzan vs Hilda Lateo noe** (290/2007) deċiża mill-Prim’ Awla fl-24 ta’ Marzu 2015).*

80. Kif spjegat fil-każ **AIC Joseph Barbara vs Carmelo Borg et** (35/2007) deċiża mill-Prim’ Awla Qorti Ċivili fil-11 ta’ Ottubru 2012:

> *“Residenza ordinarja mhijiex definita għall-fini tal-Kap 158. Ir-residenza hija stat ta’ fatt li trid tirriżulta mill-provi tal-każ.” (**Agius vs Copperstone et** deċiża mill-Prim’ Awla Qorti Ċivili fil-25 ta’ Mejju 1966).*

81. Relevanti wkoll dak li ngħad fis-sentenza tat-8 ta’ Frar 1971, **Coppini noe vs Vella Bonnici noe**, fejn il-Qorti tal-Appell osservat li b’residenza ordinarja, wieħed għandu jfisser post b’ċertu grad ta’ kontinwita`, apparti assenzi aċċidentali jew temporanji. Id-durata mhijiex kriterju esklussiv u neċessarjament determinanti. Hu pero` kriterju tajjeb dak li jirrigwarda l-mod kif bniedem ugwalment jorganizza ħajtu. Residenza ordinarja timplika permanenza u abitwalita`.

82. Il-Qorti tirrileva li r-residenza ordinarja trid tirriżulta minn sensiela ta’ fatti ppruvati u fil-kisba tagħha ma hemm xejn awtomatiku. Għalhekk, il-fatt li persuna jkollha d-dokumenti li *prima facie* jattestaw konnessjoni tagħha mal-fond waħedhom ma jistgħux jitqiesu bħala prova inkonfutabbli ta’ residenza. Per eżempju, l-inklużjoni fir-Reġistru Elettorali jikkostitwixxu biss prova li trid tiġi verifikata, li tista’ tkun koroborattiva, iżda mhux neċessarjament u dejjem konklussiva (**Calleja et vs Ellul** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta’ Novembru 1996).

83. Fil-każ in eżami, jirriżulta li l-kontestazzjoni prinċipali, u l-pern tal-vertenza odjerna hija proprju dwar dan ir-rekwiżit tar-residenza ordinarja. Jeħtieġ illi jiġi ippruvat, li Evelyn Debono għandha r-residenza ordinarja fil-fond in kwistjoni, u ċioe` fil-fond 99, Triq San Trofimu Sliema.

84. Mill-assjem tal-provi, jidher li jeżistu żewġ verżjonijiet differenti, dik mogħtija mir-rikorrent, u dik mogħtija mill-intimati.

85. Kif intqal fil-każ **Moviment Azzjoni Soċjali vs Noel Borg** (188/2007/1) deċiż mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta’ Lulju 2014:

> *"Din il-Qorti tgħid li għal dak li huwa apprezzament tal-provi, il-kriterju mhuwiex jekk il-ġudikant assolutament jemminx dak li jkun ġie spjegat lilu, iżda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humiex verosimili fiċ-ċirkostanzi żvarjati tal-ħajja (**Borg vs Bartolo** deċiż mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-25 ta' Ġunju 1980). Il-grad ta' prova rikjest fil-kamp ċivili huwa dak li biżżejjed li jkun inissel ċertezza morali f'moħħ il-ġudikant li tkun indotta minn preponderanza ta' provi meqjusa fuq bilanċ ta' probabiltajiet." (**Caruana vs Laurenti** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-8 ta' April 1994; **Borg vs Manager ta' l-Intrapriża tal-Ħalib** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fis-17 ta' Lulju 1981; **Vassallo vs Pace** (Vol. LXX.II.144 u **Zammit vs Petrococchino** deċiża mill-Appell Kummerċjali fil-25 ta' Frar 1952).*

86. Fil-vertenza odjerna, l-punt kruċjali huwa l-allegata residenza ta' Evelyn Debono fil-fond *de quo*.

87. Fix-xhieda tagħha Evelyn Debono ikkonfermat li toqgħod fil-fond numru 99 Triq San Trofimu Sliema, u ilha tirrisjedi hemmhekk sa minn tfulitha. Din il-verżjoni ġiet korroborrata minn Anna Maria Madonia u minn Louis Schembri li sostnew fix-xhieda li Debono toqgħod fl-imsemmi fond.

88. L-intimati, da parte tagħhom, sostnew li r-rekwiżit ta' residenza ordinarja ma ġiex sodisfatt, stante li meta saret spezzjoni u 'call in' fil-fond *de quo*, qatt ma nstab ħadd u minbarra hekk, la hemm linja ta' telefon fil-fond *de quo*, u l-kont ta' l-ilma u tad-dawl ma jurix konsum ta' residenza.

89. Għalhekk, jeżistu żewġ verżjonijiet kontrastanti u diversi.

Ikkunsidrat

90. Jirriżulta li l-ID card ta' Evelyn Debono tinsab reġistrata fuq il-fond 99 Triq San Trofimu, Sliema u, skond ir-rappreżentant tal-Uffiċċju Elettorali, hija ġiet irreġistrata l-ewwel darba f'dan l-indirizz fl-1956. Ghalkemm din hija prova importanti, madanakollu waħidha, kif ingħad fil-ġurisprudenza, din mhijiex dejjem prova inkonfutabbli.

91. Il-Qorti għalhekk għaddiet biex fliet, bir-reqqa, ix-xhieda *viva voce* ta' Evelyn Debono, li hija l-pern u li minnha joħorġu l-fatturi relevanti li għandhom jiġu indagati fil-materja li qed tiġi mistħarrġa, u dana fl-ottika illi, b'residenza ordinarja, wieħed għandu jfisser post b'ċertu grad ta' kontinwita`, apparti assenzi inċidentali jew temporanji.

92. Jibda biex jingħad, li mix-xhieda ta' Evelyn Debono li saret fl-imsemmi fond tagħha stess u meritu tal-proċeduri odjerni, ossija, San Trofimu, Sliema, mill-Assistent Ġudizzjarju assenjata mal-

Qorti, ħareġ evidentement, li l-istat tal-fond mertu tal-każ huwa stat dilapidat, mingħajr ebda kumditajiet, mingħajr ebda 'appliances', lanqas hemm 'fridge', lanqas hemm 'washing machine', la post fejn issajjar, lanqas faċilitajiet sanitarji fejn hija tista' tinħasel jew taħsel ħwejjiġha, bis-sufan bil-molol mqabbża 'l barra.

93. Minn titwila f'dan il-fond, ċertament irriżulta wkoll, li fiż-żewġt ikmamar t'isfel m'hemm l-ebda faċilita ta' irqad u, fix-xhieda tagħha, Evelyn Debono ikkonfermat li hija torqod fis-sular ta' fuq. Il-Qorti, madanakollu, ma tistax ma tesprimix it-tħassib tagħha dwar il-fatt li, filwaqt li Debono isostni, fix-xhieda tagħha, li hija ma tiflaħx issajjar jew taħsel ħwejjiġha, hija madankollu għandha s-saħħa illi titla' torqod ta' kuljum fis-sular ta' fuq – persuna ta' l-eta tagħha illi allegatament ma għandha saħħa tagħmel xejn, ċertament ma hijiex ser ikollha s-saħħa titla' sular kull darba li trid tistrieħ, li preżumibbilment, fl-eta' tagħha, huwa varji drabi fil-ġurnata.

94. Il-Qorti ma tistax ma turix t-tħassib tagħha dwar il-prova li l-kont tad-dawl u ilma, fejn jirriżulta illi, bejn il-5 ta' Awissu 2015 u s-16 ta' Frar 2016 (fol 14) ossija mija u ħamsa u disgħin ġurnata (195), il-konsum tad-dawl kien ta' 59 units, jiġifieri anqas minn terz ta' unit jum (0,3) b'total tal-kont tad-dawl f'konsum ikun €6.18, filwaqt illi għall-ilma, mhux talli kellha tħallas iżda kellhom iħallsuha lura €7.54.

95. Huwa rilevanti wkoll jiġi osservat illi r-rikorrent ma ħassx il-ħtieġa illi jipproduċi lir-rappreżentant tal-ARMS sabiex jippreżenta rendikont tal-konsum tad-dawl u ilma tul is-snin ta' okkupazzjoni da parte ta' Debono.

96. Kwistjoni ta' rilevanza kbira hija dik relatata mal-linja tat-telefon, fejn jirriżulta, mix-xhieda ta' Debono, li hija waqqfet il-linja tat-telefon mill-imsemmi fond, u dana minkejja illi hija anzjana li tgħix weħedha u tistqarr li tħossha ma tantx tiflaħ – hija kemmxejn inverosimili kif persuna ta' l-eta tagħha ma jkollha l-ebda aċċess li ċċempel għall-għajnuna, f'każ ta' bżonn u dana għax hi stess qatgħet il-linja tat-telefon.

97. Sinifikanti wkoll huwa, li meta, fix-xhieda tagħha, kienet mistoqsija kemm tħallas kera f'dan il-fond, hija semmiet għal darba darbtejn l-ammont ta' Lm16.00 u bl-ebda mod ma indikat il-kera f'ewro. Meta mistoqsija ripetutivament dwar din il-kwistjoni ta' kera, hija fl-aħħar affermat u kkonfermat li mhijiex tħallas kera u ma tafx meta ħallset kera l-aħħar. Dan huwa fatt, li mar-riżultanzi fattwali kollha l-oħra, ma jistax bl-ebda mod jindika li hemm residenza ordinarja, għaliex huwa prinċipalment parti mir-rekwiżiti li ladarba hemm ir-residenza, għandha titħallas il-kera.

98. Il-Qorti ma tistax ma tosservax illi mix-xhieda prinċipali ta' Evelyn Debono, illi hija x-xhud kardinali għas-suċċess tal-azzjoni tar-rikorrent, ħarġu ħafna fatti li juru biċ-ċar illi l-fond ma huwiex ir-residenza ordinarja tagħha, a differenza ta' dak dikjarat mir-rikorrent.

99. Hija inverosimili illi Evelyn Debono qed tqatta' ħajjitha f'żewġt ikmamar fejn lanqas hemm faċilitajiet sanitarji, fejn hija m'għandha l-ebda faċilita` fejn tinħasel, m'għandha l-ebda fridge jew appliances oħra, fejn iżżomm ilma jew ħalib frisk. Jingħad ukoll illi, fix-xhieda taghha, Debono qalet illi hija tiekol u tixrob kollox minn barra, madanakollu, ma nġabet ebda prova ta' riċevuti ta' dak li hija tixtri minn barra jew mill-każin ta' ma' ġenbha li hija semmiet fix-xhieda tagħha.

100. Hija ċertament interessanti wkoll illi r-rikorrent ma ħassx il-ħtieġa illi jipproduċi xhud mill-każin viċin biex jikkonferma li hija tmur tixtri l-ikel u x-xorb għall-konsum tagħha ta' kuljum minn hemmhekk. Ma hemm l-ebda prova dwar dan – ċertament, kieku kien minnu illi Evelyn Debono tiekol barra kuljum, kien ikun faċli għar-rikorrent iressaq rappreżentant tal-Każin jikkonferma tali fatt.

101. Hija totalment inverosimili illi persuna ta' l-eta tagħha, ma għandha assolutament ebda faċilita la sanitarja u wisq anqas ta' għixien fid-dar, ma tikkonsuma assolutament ebda dawl u ilma, u għalkemm tbati f'saħħitha, titla' sular kull darba li trid tistrieħ u toħroġ barra kull darba li trid tiekol.

102. Tali skettiċiżmu tal-Qorti hija msaħħa wkoll bil-fatt illi, meta hija kienet qed tiġi mistoqsija, in kontro-eżami, dwar dawn in-neċessitajiet bażiċi ta' kuljum, u għaliex qatt ma nstabet id-dar meta saret spezzjoni jew aċċess, hija kienet kontinwament evażiva fix-xhieda tagħha u qalet li hija tkun barra.

103. Filwaqt illi tgħarraf li r-rikorrent kien talab lill-Qorti sabiex taċċedi fuq il-post sabiex taċċerta minn jeddha l-istat ta' faqar li fih allegatament tgħix Evelyn Debono, il-Qorti tosserva illi, 'l hinn mill-allegat stat ta' faqar, li seta' jiġi stabbilit jew le minn aċċess, ir-rikorrent seta' faċilment iressaq provi in sostenn tal-konsum tal-elettriku w ilma kif ukoll li Debono dejjem tiekol barra fil-każin, u dana qatt ma ressaqhom, u tali nuqqas hija indikattiva tal-fatt li ma hemm ebda mod biex jipprova dak li r-rikorrent qiegħed jikkontendi – li l-fond 99, Triq San Trofimu, Sliema, huwa attwalment ir-residenza ordinarja ta' Evelyn Debono, kif huwa jikkontendi.

104. Għalhekk, din il-Qorti ma tqisx il-fatti, kif rakkontati fix-xhieda ta' Evelyn Debono stess u riprodotti mir-rikorrent bħala l-bażi tal-azzjoni tiegħu, bħala verosimili, u tqis illi l-fatt li Evelyn Debono hija reġistrata mal-awtoritajiet li toqgħod fil-fond *de quo* ma tistax

> titqies bħala prova sufficjenti biex turi illi l-fond meritu tal-kawża odjerna huwa attwalment ir-residenza ordinarja tagħha.
>
> 105. Għaldaqstant, din il-Qorti ssib fuq bażi ta' probabilta`, illi f'dan il-każ, m'hemmx provi sufficjenti li jissodisfaw li l-fond 99, Triq San Trofimu Sliema kien u għadu ir-residenza ordinarja ta' Evelyn Debono.
>
> 106. In vista tas-suespost, ladarba ma jissussistix ir-rekwiżit imsemmi fl-artikolu 12(4) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-azzjoni tar-rikorrent kif redatta fir-rikors promotur ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment."

6. Rat ir-rikors tal-appell tal-attur li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti jogħġobha:

> "tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet premessi billi tilqa' it-talbiet tar-rikorrenti appellant waqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat appellat.
>
> Bl-ispejjeż taz-zewġ istanzi kontra l-appellati."

7. Rat ir-risposta tad-Direttur konvenut li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnu premessi, jissottometti illi din il-Qorti:

> "ma għandha jkollha l-ebda diffikulta sabiex tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Ewwel Onorabbl Qorti u tiċħad dan l-appell fl-intier tiegħu bl-ispejjeż kontra l-istess appellant."

8. Rat illi bis-saħħa tal-emendi li daħlu reċentement permezz tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza u dan a tenur tal-Artikolu 152 (5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara li rat il-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smigħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza.

9. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

10. Illi f'din il-kawża fis-sempliċità tagħha tikkonċerna kawża biex iċ-ċens temporanju fuq il-fond 99, Triq San Trofinu, Sliema, li skada fl-2015, jiġi konvertit f'ċens perpetwu stante l-ligi. Dan id-dritt jingħata jekk il-fond ikun okkupat minn persuna li hija ċittadin ta' Malta u bħala r-residenza ordinarja tagħha. L-Ewwel Qorti qalet li ma jirriżultalhiex li l-fond, kif allegat, hu okkupat minn Evelyn Debono bħala r-residenza ordinarja tagħha, u għalhekk, ċaħdet it-talba tagħha. L-attur appella mis-sentenza u qed jinsisti li l-fond imsemmi huwa l-post fejn din Evelyn Debono toqgħod b'mod regolari.

11. Din il-Qorti, fl-ewwel lok, tirrileva li da parti tad-Direttur konvenut ma sarx appell mid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li ċaħdet l-ewwel u t-tielet eċċezzjoni tiegħu u dawn il-partijiet tas-sentenza għaddew in ġudikat.

12. Jibqa' għalhekk, li jrid jiġi diskuss il-meritu li hu wieħed ta' fatt, u ċioè, jekk Evelyn Debono kinitx tirrisjedi fil-fond in kwistjoni bħala r-residenza ordinarja tagħha. Bħala materja ta' fatt, din il-Qorti trid tagħti ċerta affidabilità lill-Ewwel Qorti, pero` din il-Qorti hija wkoll fid-dover li tezamina l-provi prodotti biex tara hi għandhiex jew le ssostni d-deċizjoni

tal-Ewwel Qorti. Din il-Qorti fliet u eżaminat il-provi u bħall-Ewwel Qorti qabilha ma ssibx illi l-attur ipprova l-allegazzjoni tiegħu.

13. L-okkupazzjoni biex twassal għal ċerta regolarità trid ikollha grad ta' kontinwità u d-dar trid tkun attrezzata biex fiha tgħix persuna b'mod abitwali u b'ċerta kumdità kif ovvjament jippermetti l-istat ta' dik il-persuna. Irid ikun post, kif intqal drabi oħra, fejn il-persuna tgħaddi l-ħin ta' mistrieħ tagħha u fejn tipprattika d-delizzji tagħha.

14. F'dan il-każ, kif affermat l-Ewwel Qorti, "kif jirriżulta mir-ritratti esebiti", il-fond huwa fi stat dilapitat u mingħajr ebda kumditajiet. Fil-fond ma hemm ebda "*appliances*", lanqas hemm "*fridge*" u lanqas magna tal-ħasil, la parti fejn issajjar, u lanqas faċilitajiet sanitarji fejn hija tista' tinħasel jew taħsel ħwejjiġha. M'għandhiex linja tat-telefon u lanqas televiżjoni u s-sufan għandu l-molol imqabbża 'l barra. Il-kamra tas-sodda hija fis-sular ta' fuq, b'din Evelyn Debono, li hi mara anzjana ta' 88 sena, tgħid li titla' kuljum it-taraġ biex tistrieħ u torqod (avolja biex timxi fit-triq iżżomm mal-ħajt u tuza bastun!). L-uffiċċju konvenut jgħid ukoll li meta bagħat xi uffiċjal u perit jispezzjona l-fond, ma fetħitilhomx u ħalla karta biex l-okkupant imur ikellimhom, imma ma mar ħadd jikkuntattja l-uffiċċju.

15. Il-kontijiet tad-dawl u ilma ma jindikawx użu tal-fond bħala residenza. Inoltre, l-attur stess stqarr li l-fond m'għandu ebda forma ta' kumditajiet "*inkluz sempliċiment bozza waħda f'kull kamra*". Jgħid ukoll li din Evelyn Debono tmur tiekol ġeneralment mill-Kazin tal-Banda tas-Sacro Cuor, iżda ħadd minn dan il-każin ma tressaq bħala xhud biex jikkonferma dan. Tressqu żewġ persuni, ġirien ta' din Evelyn Debono, li qalu li ġieli jarawha fit-triq viċin id-dar tagħha, però ħadd minnhom ma jagħti xhieda konvinċenti ta' abitazzjoni ordinarja.

16. Din il-Qorti tara li din Evelyn Debono tagħmel xi użu mid-dar in kwistjoni, iżda ma tistax tqis li l-fond iservi bħala residenza ordinarja tagħha. Il-fond hu nieqes minn attrezzi bażiċi li wieħed jistenna li jsib f'residenza ordinarja. L-Ewwel Qorti għamlet studju bir-reqqa tal-provi li nġabu quddiemha, u din il-Qorti tara li dik il-Qorti wżat id-diskrezzjoni tagħha bil-għaqal u b'mod raġjonevoli. L-analiżi tal-fatti li għamlet l-Ewwel Qorti huwa wieħed korrett u studjat, u eżaminat l-istess fatti fid-dawl ta' dak li wieħed jistenna minn ewl id-dinja.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-attur Anthony Spiteri Paris billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti.

L-ispejjeż in prim istanza jibqgħu kif deċiża mill-Ewwel Qorti, filwaqt li dawk ta' din it-tieni istanza jitħallsu mill-appellant Anthony Spiteri Paris.

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

Deputat Reġistratur
gr