QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-28 T'OTTUBRU, 2021

Kawża Numru: 19

Rik. Ġur. 509/2016 RGM

Nicola Cutajar (K.I. 98254) u
martu Carmen Cutajar (K.I. 716658)

vs.

1. Kummissarju tal-Artijiet u

2. Direttur tal-Ufficju Kongunt

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat ta' Nicola Cutajar u martu Carmen Cutajar** ippreżentat fis-27 ta' Ġunju, 2016 li permezz tiegħu ippremettew u talbu is-segwenti:

1. llli l-atturi kienu jiddetjenu l-fond numru 28 gja 27A, 28, u 28A inkluzi l-arja u sottoswol fi triq Manwel Dimech, Sliema debitament murija fuq l-annessa 'siteplan' hawn ezibita u mmarkata Dok A b'titolu ta' enfitewsi

temporanja ghal izjed minn tletin sena u kien hekk rikonoxxut bhala c-censwalista ta' l-istess fond;

2. llli fid-data ta' gheluq l-istess cens temporanju li avverat ruhha fil-31 ta' Dicembru, 2015, il-fond fuq imsemmi kien okkupat minn Malti bhala r-residenza ordinarja tieghu, liema residenti kienu ir-rikorrenti;

3. Illi ghallhekk ghat-tenur u in konformita` mal-ligi u in partikolari l-artikolu 12 (4) (5) tal-Kapitolu 158, l-attur huwa intitolat jikkonverti l-istess enfitewsi f'wahda perpetwa b'dak ic-cens pagabbili u rivedut skond l-istess ligi u dan bhala l-prezenti enfitewti ta' l-istess fond;

4. llli l-attur ezercita d-dritt lilu spettanti skond l-istess ligi billi eppretenda lil-intimat jeffetwaw din il-konversjoni u b' ittra ufficjali tal-24 ta' Mejju, 2016, kopja ta' liema qed tigi hawn ezibita u mmarkata Dok B interpellah sabiex ghat-tenur ta' l-istess ligi l-intimati jikkonvertu l-istess enfitewsi f'wahda perpetwa b'dak ic-cens pagabbili u rivedut skond l-istess ligi u dan bhala l-prezenti enfitewti u residenti ta' l-istess fond;

Ir-rikorrenti jitolbu ghalhekk li dina l-Qorti joghgobha:

1. biex tikkundanna lill-intimat jikkonverti f'enfitewsi perpetwa l-enfitewsi temporanja tal-fond numru 28 gja 27A, 28, u 28A inkluzi l-arja u sottoswol fi triq Manwel Dimech, Sliema debitament murija fuq l-annessa 'siteplan' hawn ezibita u mmarkata Dok A b'dak ic-cens pagabbili u rivedut skond l-istess ligi ghat-tenur u in konformita` mal-ligi u in partikolari l-artikolu 12(4) (5) tal-Kapitolu 158 u dan stante u prevja d-dikjarazzjoni, jekk mehtieg, li f'gheluq l-enfitewsi temporanja l-fond fuq imsemmi kien okkupat minn Maltin bhala r-residenza ordinarja taghhom;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-2 ta' Mejju, 2016 u b' ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta ġuramentata tal-Kummissarju tal-Artijiet, Peter Mamo u tad-Direttur tal-Uffiċju Konġunt, il-Perit Duncan Mifsud** ippreżentata fit-22 ta' Settembru, 2016 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi l-fatti kif esposti fir-rikors guramentat imressaq mir-rikorrenti jirrizultaw li mhumiex kontradetti.

2. Illi bhala fatt jirrizulta li r-rikorrenti huma detenturi tal-fond bin-numru 28. Gia 27A, 28 u 28A. Triq Manual Dimech, tas-Sliema, liema fond(i) kienu suggetti ghal cens annwu u temporanju li skada fil-31 ta' Dicembru, 2015, u li taghhom il-gvern ta' Malta kif rapprezentat mill-intimati l-Kummissarju tal-Artijiet u d-Direttur tal-Ufficcju Kongunt huwa d-direttarju.

3. Illi huwa minnu li r-rikorrenti interpellaw lill-intimat Direttur tal-Ufficcju Kongunt, anki permezz ta' ittra ufficjali, sabiex jaddivjeni ghall-konverzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja ghal wahda perpetwa ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan stante li huma qeghdin jghidu li huma jiddetjenu l-fondi in kwistjoni bhala r-residenza ordinarja taghhom, u kwindi jissodisfaw ir-rekwiziti kollha stabbiliti fil-ligi ghal tali konverzjoni.

4. Illi madanakollu, id-Direttur tal-Ufficcju Kongunt jitlob prova li tmur li hinn minn semplici dikjarazzjoni daparti tal-applikant il-fond qieghed jintuza bhala residenza ordinarja minn cittadin Malti, qabel jaccetta li cens temporanju jigi kkonvertit f'wiehed perpetwu, u fid-diversi skambji ta' korrispondenza li kien hemm mal-partijiet, intalbu ghal diversi drabi, kopji ta' kontijiet tad-dawl u l-ilma mahruga mill-ARMS li jkunu kontijiet attwali u mhux stimi, flimkien ma' affidavit minghand il-partijiet li fiha jiddikjaraw bil-gurament li tali fond(i) qieghed jew qeghdin jintuzaw bhala r-residenza ordinarja taghhom, u kwindi li dawn il-fondi qatt ma ntuzaw ghal skopijiet kummercjali jew huma suggetti ghal xi kirja.

5. Illi inoltre l-intimati, bhala salvgwardja addizzjonali li fond ikun qieghed jintuza ghal skopijiet residenzjali, jibaghtu ufficjali teknici sabiex

jiehdu r-ritratti u jaghmlu site inspection b'rapport dettaljat tas-sejbiet taghhom, u dan wara li jigi stabbilit *prima facie* li fond ikun qieghed jintuza ghal skopijiet ta' residenza mid-dikjarazzjonijiet li jibghat l-applikanti u mill-kontijiet li jintbaghtu.

6. Illi f'dan il-kaz, u minkejja li debitament interpellati diversi drabi, r-rikoreenti dejjem naqsmu milli jibghatu kopja ta' kont attwali mahrug mill-ARMS u l-kontijiet li ntbaghtu fid-Dipartiment tal-Artijiet u fl-Ufficcju Kongunt kienu dejjem *Estimates.* Minkejja li l-attenzjoni tar-rikorrenti ghal dan ingibdet diversi drabi, huma xorta wahda baqghu inadempjenti, u baqghu ripetutament jinsistu li jipprezentaw kontijiet li huma Stimi u mhux kontijiet Attwali.

7. Illi r-rikorrenti naqsu wkoll milli jipprezentaw affidavit fejn jiddikjaraw bil-gurament li dan il-fond(i) qieghed jintuza minnhom bhala residenza ordinarja taghhom, u li dan qatt ma ntuza ghal xi skop kummercjali.

8. Illi fin-nuqqas tar-rikorrenti li jottemperaw ruhhom ma' dak mitlub minnhom mill-intimati, l-applikazjoni taghhom ghal-konverzjoni tac-cens ma setghetx tigi pprocessata stante li d-direttarju m'ghandux f'idejh il-provi essenzjali sabiex jistabbilixxi li dan il-fond qieghed jintuza bhala residenza ordinarja minnhom.

9. Illi inoltre l-intimati m'ghandhom l-ebda problema li hekk kif dawn ire-rekwiziti jintbaghtu fid-Dipartiment tal-Artijiet jew ossia fl-Ufficcju Kongunt, ikun jista' jitkompla l-process ghall-konverzjoni tac-cens minn wiehed temporanju ghal wiehed perpetwu kif tistabbilixxi l-ligi.

10. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

11. Bl-ispejjez.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat il-provi li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi ppreżentata fis-7 t'April 2021[1] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti ppreżentata fis-17 ta' Mejju 2021[2];

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti pertinenti għall-każ

B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Timothy Ellis ippubblikat fit-23 t'Awwissu 2010, l-atturi xtraw u akkwistaw r-rimanenti perjodu tal-*utile* dominju temporanju fuq il-fond 28 (ġja 27A, 28 u 28A), Triq Manwel Dimech, Tas-Sliema. Il-konċessjoni enfitewtika temporanja ġiet fi tmiema fil-31 ta' Diċembru 2015. Id-direttarju huwa l-Kummissarju tal-Artijiet (illum Awtorità tal-Artijiet) u d-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt. Fis-sena 2012, l-atturi applikaw mad-direttarju sabiex jiġi mifdi ċ-ċens. Fl-20 ta' Diċembru 2013, id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt bagħat ittra jitlob kopja tal-kontijiet tad-dawl u ilma, liema kontijiet kellhom ikunu *actual* u mhux *estimate* għas-snin 2012 u 2013. Permezz t'ittra datata 14 ta' Jannar 2014, is-sinjur Cutajar bagħat kopja tal-kontijiet li kienu fil-pussess tiegħu għas-sena 2013 biss, liema kontijiet jidher mill-atti li ma kienux dawk attwali iżda juru biss stima[3]. Fl-24 ta' Mejju 2016, l-atturi interpellaw lill-konvenut permezz ta' ittra uffiċjali sabiex ai termini tal-Artikolu 12 (4) u (5) tal-Kapitolu 158 (Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll ta' Djar), l-enfitewsi temporanja tiġi konvertita f'waħda perpetwa.

---

[1] Paġna 182 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 191 et seq tal-proċess.
[3] Paġna 27 et seq tal-proċess.

Fis-27 ta' Ġunju 2016 l-atturi intavolaw dawn il-proċeduri sabiex il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jikkonvertu f'enfitewsi perpetwa l-enfitewsi temporanja tal-fond 28, Triq Manwel Dimech, Sliema.

Ikkunsidrat;

Provi

L-attur **Nicola Cutajar** xehed permezz t'affidavit fejn spjega li hu u martu kellhom f'idejhom il-fond 28, Triq Manwel Dimech, Tas-Sliema, inkluż l-arja u sottoswol, b'titolu ta' ċens temporanju għal durata ta iżjed minn tletin sena mill-Uffiċċju Konġunt. Jispjega li huma kisbu dan it-titolu fuq l-imsemmi fond bis-saħħa ta' kuntratt li sar quddiem in-Nutar Dr. Timothy Ellis fit-23 t'Awwissu 2010. Spjega li meta għalaq iċ-ċens fil-31 ta' Diċembru 2015, huwa kien jokkupa l-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu u kien (u għadu) ċittadin Malti. Ma' dan l-affidavit, l-attur ippreżenta kopja ta' kontijiet tad-dawl u ilma għas-sena 2016 flimkien ma' ritratti tal-bdil tal-*meter* tad-dawl. Jinsisti li huwa għadu jirrisjedi f'dan il-post tant li anke l-indirizz fuq il-karta tal-identità huwa dak tal-fond mertu tal-kawża. Ħalef ukoll li huwa għex u għadu qiegħed jgħix f'dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu u ilu jagħmel hekk mis-sena 2010.

Nicola Cutajar xehed in kontro-eżami – xhed li għalkemm għandu djar u garaxxijiet is-Siġġiewi u li ġieli għex f'waħda minnhom, huwa beda jgħix Tas-Sliema mill-2010. Jgħid li hu u l-mara joqgħodu fil-post ta' Tas-Sliema u qabel marru joqgħodu hemm, għamlu kamra tal-banju u d-dawl. Ix-xhud jgħid li huwa qatt ma rċieva xejn m'għand il-konvenuti u kien l-avukat tiegħu li gwidah jipproċedi quddiem il-Qorti. Meta ġie mistoqsi speċifikament dwar il-kontijiet, ix-xhud jgħid li huwa ppreżenta kollox u li fis-sena 2016 kellu ħsara fil-meters u tal-ARMS marru jbiddlulu l-meters. Jgħid ukoll li huwa dejjem ħallas il-kontijiet.

Ġie wkoll ppreżentat affidavit mid-**Direttur tal-Uffiċċju Konġunt, il-Perit Duncan Mifsud**. F'dan l-affidavit ġie kkonfermat li l-fond 28, Triq Manwel

Dimech, Tas-Sliema, kien soġġett għal ċens temporanju u li ġie fi tmiemu fil-31 ta' Diċembru 2015. Il-Perit Mifsud spjega li permezz ta' ittra li huma rċevew fid-29 ta' Mejju 2012, l-atturi kienu għamlu talba sabiex jixtru d-dirett dominju tal-imsemmi fond, liema talba saret a bażi ta' dikjarazzjoni li huma kienu jużaw il-fond in kwistjoni bħala residenza ordinarja tagħhom.

Ix-xhud jgħid li min-naħa tagħhom huma jagħmlu l-verifiki u jitolbu dokumentazzjoni addizzjonali sabiex jikkonfermaw dak li ġie ddikjarat fosthom billi jibgħatu uffiċċjali tekniċi jagħmlu spezzjoni għal għarrieda fil-proprjetà kif ukoll li jitolbu lill-applikant kopja tal-kontijiet tad-dawl u ilma li jkunu kontijiet attwali u mhux stimi u dan sabiex jikkunsidraw jekk kienux qegħdin jużaw il-proprjetà bħala r-residenza ordinarja. Jispjega li l-kontijiet li kienu ingħataw mill-atturi kienu stimi. Jispjega wkoll li l-kontijiet li ġew ippreżentati fil-mori ta' din il-kawża huma irrelevanti u dan stante li huma applikaw fis-sena 2012 u l-kontijiet li kienu u għadhom jeħtieġu huma għal perjodu 2012 u 2013 u mhux ta' xi perjodu ieħor wara li ċ-ċens ikun skada. Jgħid ukoll li nonostante li l-Uffiċċju Konġunt bagħat diversi ittri sabiex jibgħatu l-kontijiet attwali għas-snin relevanti u ċioe 2012 u 2013, huma naqsu milli jagħmlu dan. Il-Perit kompla jispjega hekk:

> "nhar it-28 t'April 2017, jiena bagħat żewġ uffiċjali tekniċi jagħmlu '*surprise inspection*' fis-sit, kif jiġri f'każijiet simili għal dan, u lili rrapurawli li ħadd ma fetaħ il-bieb u li meta staqsew lill-ġirien jekk f'dawk il-ħinijiet tal-ġurnata s-soltu jkunx hemm xi ħadd fil-fond in kwistjoni, dawn wieġbu li s-sid tal-proprjetà ma joqgħodx hemm iżda s-Siġġiewi.
>
> Illi l-konjuġi Cutajar għadhom kif ressqu rikors [*sic.* ittra uffiċjali datata 9 ta' Novembru 2016][4] ieħor kontra l-Uffiċċju Konġunt u d-Dipartiment tal-Artijiet (kopja qiegħda tiġi annessa ma' din l-affidavit), u f'dan ir-rikors li ġie għall-attenzjoni tiegħi proprju f'dawn il-ġranet, huma niżżlu l-indirizz ta' proprjetà fis-Siġġiewi, bl-isem "Villino Cutajar', Alley 2, Saint Nicholas Street, Siġġiewi, bħala l-proprjetà li fiha għandhom jiġu notifikati

[44] Paġna 58 tal-proċess.

bl-atti tal-Qorti. Dan il-fatt lili jikkonfermali li s-sinjuri Cutajar ma jgħixux fil-fond numru 28, Manwel Dimech Street, Sliema bħala r-residenza ordinarja tagħhom."[5]

Il-Perit Mifsud xehed in kontro-eżami fejn spjega li l-applikazzjoni li kienet saret mill-atturi fl-2012 kienet tirrigwarda skema li kienet infetħet dak iż-żmien fejn ċenswalist setgħa japplika biex jifdi ċ-ċens tar-residenza ordinarja tiegħu. Ix-xhud jinsisti li huwa qatt ma ingħata kontijiet attwali qabel inbdew dawn il-proċeduri, u dak il-kont attwali li ġie ppreżentat f'dawn il-proċeduri huwa kont ta' Settembru 2016 u ċioe ta' perjodu wara li ġie fi tmiemu l-enfitewsi, u liema kont kien ikopri t-tlett xhur ta' qabel.

Il-konvenuti bħala prova resqu wkoll għad ta' dokumenti sabiex jipprovaw li l-atturi ma kienux verament jirrisjedu fil-fond in kwistjoni iżda s-Siġġiewi u dan huma s-segwenti:

a. atti li jinsabu fil-kawża **Nicol Cutajar et vs. Property Development Co Ltd** (Rik Nru 28/2015) imressaq quddiem il-Bord li Jirregola l-kera li juru li l-konjuġi Cutajar ġew notifikati fir-residenza ġewwa s-Siġġiewi, kif ukoll affidavits tal-istess konjuġi li jistqarru bil-ġurament li jirrisjedu s-Siġġiewi;[6]
b. risposta ġuramentata mressqa mill-konjuġi fil-kawża **Michaelangelo Cutajar et vs. Nicholas Cutajar et** (Rik Ġur 641/2014), fejn l-indirizz tar-residenza hemm imniżżel kien fil-fatt dak tas-Siġġiewi;[7]
c. affidavits li jinstabu fil-kawża **Nicola Cutajar et vs Maria Theresa sive Marthese Camilleri et** (Rik Ġur 922/2014) li juru biċ-ċar li huma jirrisjedu s-Siġġiewi.[8]

Ikkunsidrat;

[5] Paġna 56 tal-proċess.
[6] Paġni 96 – 100 tal-proċess.
[7] Paġni 101 – 103 tal-proċess;
[8] Paġni 104 – 112 tal-proċess.

L-atturi qegħdin jibbażaw it-talbiet tagħhom fuq il-protezzjoni konċessa taħt l-Ordinanza tal-1959 kif emendata in forza ta' dak li hu provdut fis-**sub-artikolu (4) tal-Artikolu 12 tal-Att XXIII tal-1979**, li jgħid hekk

> "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."

Għaldaqstant in vista ta' dan l-artikolu meta jagħlaq ċens temporanju bħal dak *de quo*, it-titolu jista' jinqaleb għal wieħed ta' enfitewsi perpetwa, basta:

1. l-enfitewsi tkun ta' dar ta' abitazzjoni; u
2. fiż-żmien meta għalaq iċ-ċens id-dar tkun okkupata minn ċittadin ta' Malta; u
3. dik id-dar fl-egħluq tal-konċessjoni kienet tintuża bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

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

M'huwiex ikkontestat mill-konvenuti 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.

Il-kontestazzjoni pero' hija fir-rigward tat-tielet rekwiżit su-indikat u ċioe li skond il-konvenuti l-atturi ma kienux qegħdin jużaw il-fond 28, Triq Manwel Dimech, Tas-Sliema bħala r-residenza ordinarja tagħhom.

Sabiex jistabbilixxu jekk l-atturi kinux qegħdin jirrisjedu fil-fond in kwistjoni, il-konvenuti talbu kopja tal-kontijiet attwali u mhux stima tad-dawl u ilma għas-snin 2012 u 2013. L-attur, għalkemm fix-xhieda tiegħu jgħid li m'huwiex minnu li l-konvenuti talbuh għal din l-informazzjoni, f'Jannar 2014 bagħat lill-awtoritajiet konvenuti kopja tal-kontijiet tad-dawl u ilma għas-sena 2013, liema kontijiet però kienu stima u mhux dawk attwali[9]. In oltre din il-Qorti tosserva li nonostante li l-kontijiet kienu stejjem, il-konsum fuq l-istess dejjem kien indikat bħala '0'. Din il-Qorti tinnota wkoll li fuq dawn l-istess kontijiet, apparti li ma kienx qiegħed isir ħlas tiegħu stante li f'kull kont kien jindika li hemm ħlas pendenti mill-kontijiet ta' qabel, in-numru ta' residenti f'dan il-fond huwa ndikat bħala '1' fejn għalhekk jekk id-dikjarazzjoni tal-istess atturi li t-tnejn li huma jirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża għandha mis-sewwa dan għandu semai jkun indikat bħala '2'.

L-atturi naqsu milli jippreżentaw kopja tal-kontijiet tad-dawl u ilma għas-snin qabel għalaq iċ-ċens temporanju. Kienu ilhom mis-sena 2013 jafu li l-awtoritajiet konċernati jeħtieġu kopja tal-kontijiet attwali bħala prova ta' residenza ordinarja. F'dan ir-rigward, kienet responsabbiltà tal-atturi li jħarrku bħala xhud rappreżentant mill-ARMS sabiex jippreżenta kopja tal-kontijiet attwali li jinsabu fuq l-atturi jew min minnhom għas-snin preċidenti l-għeluq il-konċessjoni kif ukoll b'mod partikolari dawk fil-mument tal-għeluq tal-konċessjoni sabiex jipprova li verament kien jirrisjedi fl-imsemmi fond.

Fil-fehma ta' din il-Qorti huwa irrelevanti li l-attur ippreżenta fil-mori tal-kawża kontijiet attwali li jirreferu għal perijodu posterjuri għad-data li ġie fi tmiemu ċ-ċens u dan għaliex l-Artikolu 12 (4) jindika preċiżament li d-dar għandha tkun ir-residenza ordinarja **meta tagħlaq l-enfitewsi temporanja** u mhux xi żmien wara.

[9] Paġni 27 sa 29 tal-proċess.

Il-Qrati nostrani diġà kellhom l-opportunità jikkunsidraw x'jikkostitwixxi 'residenza ordinarja'.

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

> "Il-Kap. 158 ma jipprovdi l-ebda tifsira tal-kelma *"residenza ordinarja"* u allura dawn b'necessita` kellhom ikunu interpretati skond ic-cirkustanzi tal-kaz partikolari, *purche`* dejjem fl-ambitu tal-ligi. Inghad *a propozitu* illi *"meta l-kelma mhiex definita, s-sinjifikat taghha jista' jvarja skond il-kuntest partikolari u l-iskop tal-uzu taghha f'dak il-kuntest"* – Kollez. Vol. XLVI.I.119. Gie ribadit ukoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza "Agius vs Agius", decisa fit-2 ta' Dicembru, 1994, l-osservazzjoni kaptata mis-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati tat-3 ta' Novembru, 1982, fil-kawza fl-ismijiet "Bianco vs Flores", illi *"l-element tar-residenza gie interpretat mill-gurisprudenza taghna fis-sens li mhux bizzejjed li jkun hemm "mere physical presence" imma jehtieg li l-post kien "permanently his ordinary residence" u "his only residence"".*
>
> Dan il-hsieb jattalja mal-konsiderazzjoni maghmula mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza taghha tat-8 ta' Frar 1971, fil-kawza fl-ismijiet "Coppini noe vs Vella Bonnici". Fiha nghid illi *"in generali l-kliem "residenza ordinarja" jiddenota residenza f'post b'certu grad ta' kontinwita`. Id-durata mhux kriterju esklussiv u necessarjament determinanti. Hu pero` kriterju tajjeb dak li jirrigwarda l-mod kif bniedem ugwalment jorganizza hajtu ... In definitiva ebda kriterju wiehed ma hu a priori konklussiv u f'kull kaz iridu jitqiesu c-cirkostanzi kollha".*
>
> Fil-kawza "Gatt vs Mercieca", deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fis-16 ta' Lulju 1982, gie osservat li r-residenza, biex taghti l-protezzjoni mahsuba bil-ligi, ma tridx tkun specjali, okkazzjonali jew kazwali. Fil-

kawza "Ripard et vs Stellini", deciza minn din il-Qorti fil-21 ta' Marzu 1981, intqal li residenza timplika okkupazzjoni permanenti, u mhux bizzejjed li wiehed jghix fil-post *"in and out"* jew li jkollu l-indirizz postali fuq dak il-fond. In-necessita` li r-residenza tkun wahda reali u permanenti jirrizulta wkoll mill-gurisprudenza li stabbilit li fond uzat bhala villeggjatura, ma jistax jitqies bhala li jservi ghar-*"residenza ordinarja"* ta' dak li jkun – ara, per ezempju, l-kawza "Bezzina vs Cachia", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-5 ta' Mejju, 1989.

[...]

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

Dawn jinkludu l-irqad u mistrieh regolari fil-fond *in kwistjoni*; l-fatt li fil-fond *in kwistjoni* jinzammu l-oggetti personali u l-hwejjeg ta' min jippretendi li ghandu residenza; il-fatt illi f'din ir-residenza huwa jghaddi z-zmien liberu tieghu fejn hu jipprattika d-delizzji tieghu u jaghmel ix-xoghol personali tieghu. Tindika wkoll il-kelma *'residenza'*, l-fond fejn wiehed jippranza u jiccena, fejn wiehed jircievi l-korrispondenza u anke fejn jircievi l-hbieb, u fejn il-hbieb u terzi jistennew li jsibu lil min hu hemm residenti."

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

"Skond dan l-artikolu [Artikolu 12(4) tal-Kapitolu 158], f'kaz ta' koncessjoni enfitewtika maghmula qabel l-21 ta' Gunju 1979, u ghaz-zmien ta' aktar minn tletin sena (kif kien proprju l-kaz in ezami) jekk il-fond, fi tmiem il-koncessjoni, ikun okkupat minn persuna ta' cittadinanza Maltija

bhala r-residenza ordinarja taghha allura l-enfitewti jkollhom il-jedd jikkonvertu t-titolu taghhom ghal wiehed perpetwu, taht l-istess kondizzjonijiet tal-koncessjoni originali, bic-cens, pero`, ikun mizjud ghal sitt darbiet ir-rata ta' cens originali. Il-ligi invokata mill-atturi m'hijiex u ma kienet qatt intiza biex testendi l-beneficcju li jissemma' fiha ghal kull residenza li l-enfitewta jkun igawdi f'gheluq it-terminu ta' koncessjoni enfitewtiku. Huwa invece beneficcju limitat ghal dik ir-residenza biss fejn l-enfitewta, cittadin Malti, ikun ukoll jirrisjedi ordinarjament. Fi kliem iehor, jekk jirrizulta li dan jew din imorru fil-frattemp jirrisjedu x'imkien iehor - kostatazzjoni ta' fatt - allura jigi nieqes wiehed mill-elementi essenzjali li jissemma' fil-ligi. Dan mhux semplicement ghaliex persuna seta' kellha pluralita` ta' residenzi, imma ghar-raguni li l-enfitewta jkun mar effettivament jirrisjedi band'ohra. Mela ma hemmx dubju li l-uniku fond li seta' jigi kkunsidrat jekk setax jew le jibbenefika minn dan l-artikolu huwa l-mezzanin surreferit - purche` jissussistu dawk il-kondizzjonijiet imsemmijin fl-istess artikolu tal-ligi. Dan ghaliex kemm-il darba mqar wahda minn dawk il-kondizzjonijiet li jissemmew fil-ligi m'hijiex prezenti, allura l-possibilita` ta' konverzjoni ghal stat ta' enfitewsi perpetwa minn wiehed temporanju m'hijiex possibbli ghax ma tezistix fil-ligi."

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom l-atturi jistrieħu fuq il-kontijiet tad-dawl u ilma tas-sena 2016 (u ċioe ta wara li ġiet fi tmiema l-enfitewsi stante li l-enfitewsi ġiet fi tmiema fil-31 ta' Diċembru 2015). Jistrieħu wkoll fuq id-dikjarazzjoni tal-attur stess fejn jgħid li huwa kien u għadu jirrisjedi fil-fond (li ser tiġi kunsidrata aktar 'l quddiem) iżda ma resqu l-ebda prova oħra quddiem din il-Qorti. Però fl-istess nota qegħdin jistrieħu fuq żewġ xhieda li ingħataw quddiem il-Qorti tal-Maġistrati bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali.

Pero', għal raġunijiet li jafuhom biss l-atturi, dawn ix-xhieda ma tressqux biex jixhdu f'dawn il-proċeduri meta ma kien hemm l-ebda impediment li jekk riedu l-atturi iresquhom bħala xhieda. Dan mhux mod kif jitressqu xhieda fi proċess ġudizzjarju. Il-konvenuti għandhom id-dritt li jagħmlu l-kontro-eżami tax-xhieda mressqa mill-atturi; u vice versa. Għalhekk il-Qorti ma

tistax tqis it-testimonjanza li dawn iż-żewġ xhieda taw fil-proċess penali kontra l-attur. L-atturi kellhom kull opportunita' li jitolbu li dawn iż-żewġ persuni jiġu ammessi bħala xhieda tagħhom in vista li ma ġewx dikjarati fil-lista tax-xhieda tagħhom; nuqqas dan li diġa jimmilita kontra l-atturi. Dato ma non concesso li kien hemm raġunijiet validi għaliex fil-mument li ġiet intavolata l-kawża odjerna ma ġewx indikati bħala xhieda; jibqa' l-fatt li l-atturi ma ħadu l-ebda pass sabiex iressquhom fil-proċeduri odjerni.

Is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali ma ddeterminatx fejn hija r-residenza ordinarja tal-atturi iżda biss jekk l-attur Nicola Cutajar tax xhieda falza fil-proċeduri odjerni. L-**Artikolu 6 tal-Kodiċi Kriminali** testwalment jipprovdi li "*l-azzjoni kriminali u l-azzjoni ċivili jitmexxew indipendentement waħda mill-oħra*". Ifisser għalhekk li l-Qorti Ċivili m'hijiex marbuta bid-deċiżjoni li tkun ingħatat mill-qorti fil-ġurisdizzjoni kriminali. Magħdud ma' dan għandu jitqies ukoll li l-grad ta' prova rikjest mil-liġi fiż-żewġ kampi tal-liġi huma differenti minn xulxin. Filwaqt li fil-kamp kriminali l-prosekuzzjoni trid tipprova l-każ tagħha 'oltre d-dubju dettat mir-raġuni'; fil-kamp ċivili ir-rikorrent irid jipprova l-każ tiegħu 'fuq bilanċ ta' probabilità'. Għandu jiġi spjegat li l-liġi ma tipprojbixxix lill-partijiet milli jippreżentaw provi miġbura u/jew sentenzi mogħtija minn qrati ta' kompetenza kriminali, iżda din hija biss waħda mill-provi li l-qorti ċivili tieħu in konsiderazzjoni. Infatti fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Micallef St. John et vs. Richard Spiteri et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-15 ta' Jannar 2002 kienet irriteniet

> "Illi jrid jinghad mill-ewwel illi bhal ma hu ben saput il-fatt illi l-Qorti tal-Magistrati tasal ghall-konkluzjonijiet taghha fuq il-provi li jingiebu quddiemha bl-ebda mod ma jorbot lil din il-Qorti fil-masjoni civili li tasal ghall-istess konkluzjoni. Dina l-Qorti kellha l-opportunita' li tisma' x-xhieda ta' l-istess konvenut Joseph Spiteri, kemm in ezami kif ukoll in kontro-ezami. Huwa dan, flimkien mal-fatturi l-ohra cirkostanti l-kaz illi

jorbtu lil dina l-Qorti u mhux dak illi gie deciz mill-Qorti tal-Magistrati fil-kompetenza taghha kriminali."[10]

Ġaladarba l-atturi b'dawn il-proċeduri qegħdin jinsistu li huma kienu jirrisjedu b'mod ordinarju fil-fond in kwistjoni kien jinkombi fuq l-atturi li jġibu l-aħjar prova sabiex jikkonvinċu lil din il-Qorti li t-tnejn li huma verament kienu jirrisjedu fil-fond ta' Tas-Sliema fil-mument li għalqet il-konċessjoni enfitewtika u mhux prova dwar x'seħħ wara li għalqet il-konċessjoni.

Preżentazzjoni tal-kopja tal-karta tal-identità lanqas m'hija l-aħjar prova. Il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Salvina sive Sylvia Xuereb vs. Tessie sive Therese Camilleri** (App Ċiv 478/2010) mogħtija fis-7 t'Ottubru 2019 osservat li

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

Din il-Qorti tqis ukoll li l-atturi, apparti li naqsu milli jġibu prova tal-kontijiet attwali tad-dawl u ilma għas-sena li ġiet fi tmiema l-konċessjoni, l-istess naqsu milli jġibu prova oħra bħal ma jistgħu jkunu abbonamenti għal servizzi bħal telefown jew televiżjoni, jew korrispondenza indirizzata lilhom fil-fond, biex issaħħu l-allegazzjoni tagħhom. Lanqas ma ressqu bħala xhieda qraba tagħhom jew persuni li jirrisjedu fil-viċinanzi tal-fond de quo sabiex isaħħu l-allegazzjoni tagħhom. Appena huwa neċessarju jingħad illi allegazzjoni mhux imsaħħa bl-aħjar prova tibqa' biss allegazzjoni li ma twassalx f'moħħ il-ġudikant dak il-konvinċiment meħtieġ sabiex l-allegazzjoni titqies li għandha mis-sewwa.

[10] Ara wkoll **David Pace vs. Frans Falzon et** (Ċit Nru 2395/2000) deċiża fit-3 ta' Mejju 2011) u l-ġurisprudenza hemm kwotata.

L-attur Nicola Cutajar ħalef quddiem din il-Qorti li mill-2010 huwa dejjem irrisjeda ġewwa l-fond ta' Tas-Sliema u dejjem qiesha bħala r-residenza ordinarja tiegħu.[11] Din il-Qorti tinnota però li hemm kontradizzjoni bejn dak li ingħad quddiem din il-Qorti u dak li verament kien jiġri u din il-kontradizzjoni tidher mill-aktar ċar mid-dokumenti u atti ġudizzjarji maħlufa mill-atturi stess, ppreżentati mill-konvenuti, liema dokumenti u atti juru li l-atturi kienu qegħdin jirrisjedu ġewwa fond ieħor is-Siġġiewi.

L-ewwel dokument huwa l-ewwel faċċata ta' kuntratt datat 10 t'April 2013 li jinstab fl-atti tal-kawża **Nicol Cutajar et vs. Property Development Co Ltd** (Rik Nru 28/2015) imressaq quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn ġie indikat li r-residenza tagħhom hija Villino Cutajar, Sqaq 2, Triq San Nikola, Siġġiewi. It-tieni dokument li wkoll jinstab fl-imsemmi kawża, hija ittra datata 2 ta' Marzu 2015 li intbagħtet mil-legali tal-atturi u fejn ir-residenza tal-atturi ġiet indikata bħala s-Siġġiewi. It-tielet dokument huwa *folder* tal-imsemmija kawża fejn l-indirizz li ingħata kien propju dak tas-Siġġiewi. Ġiet ukoll preżentata notifika li saret f'dik il-kawża liema notifika saret is-Siġġiewi fis-6 t'April 2015. In oltre, l-indirizz li Nicola Cutajar ipprovda lill-Bord li Jirregola l-Kera waqt ix-xhieda tiegħu tas-6 ta' Lulju 2015 kien proprju dak tas-Siġġiewi u mhux ta' Tas-Sliema. Is-sitt dokument hija risposta ġuramentata mressqa mill-konjuġi fil-kawża **Michaelangelo Cutajar et vs. Nicholas Cutajar et** (Rik Ġur 641/2014), fejn l-indirizz tar-residenza hemm imniżżel kien dak tas-Siġġiewi. Dokument ieħor huwa kopja ta' *folder* li jinsab fil-kawża **Nicola Cutajar et vs. Maria Theresa sive Marthese Camilleri et** (Rik Ġur 922/2014) fejn l-atturi f'dik il-kawża, li huma wkoll l-atturi f'din il-kawża, indikaw l-indirizz tagħhom ġewwa s-Siġġiewi. Fl-affidavit li Nicola Cutajar ppreżenta f'dik il-kawża u li ħalfu quddiem Nutar fit-13 ta' Novembru 2014 huwa ddikjara li joqgħod 4, Villino Cutajar, Sqaq San Nikola Nru 2, Triq San Nikola, Siġġiewi. B'mod kontinwu u konsistenti f'dak l-affidavit jirreferi għal post ġewwa s-Siġġiewi bħala "*ir-residenza tagħna*". Fih hemm ukoll indikazzjonijiet li fil-fatt kien verament jirrisjedi s-Siġġiewi meta fl-affidavit jgħid bħal per eżempju "*ma kontx ser inkun id-dar minħabba tieġ tal-familja*"

[11] L-attriċi Carmen Cutajar ma xehditx f'dawn il-proċeduri u għalhekk tali dikjarazzjoni m'għamlitix.

u "*aktar tard bil-lejl jiena wasalt lura d-dar flimkien mal-membri tal-familja tiegħu wara t-tieġ*".

Carmen Cutajar ukoll iddikjarat fl-affidavit maħluf quddiem Nutar fit-13 ta' Novembru 2014 li r-residenza tagħha hija fil-fond ġewwa s-Siġġiewi. Il-konvenuti wkoll ppreżentaw kopja ta' affidavit ta' Nicholina Psaila li jinsab fl-imsemmija kawża, liema affidavit ġie maħluf fil-5 ta' Marzu 2015. Fih Nicholina Psaila tgħid li d-dar bin-numru 2 u 3, Sqaq San Nikola Nru 2, Triq San Nikola, Siġġiewi illum huma residenza ta' Nicola Cutajar u Carmen Cutajar. Qalet ukoll li "*meta Nicola Cutajar u Carmen Cutajar akkwistaw din il-proprjetà flimkien ma' proprjetà oħra, huma kienu waqqgħu r-remissa, il-loġġa, il-bitħa kif ukoll żewġ proprjetajiet oħra u minflokhom huma bnew dik li llum hija r-residenza tagħhom li jisimha "Villino Cutajar"*."[12] Finalment din il-Qorti tirreferi wkoll għall-ittra uffiċċjali li ġiet ippreżentata mid-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt il-Perit Duncan Mifsud liema ittra ġġib id-data tad-9 ta' Novembru 2016 mibgħuta lil numru ta' entitajiet governattivi kif ukoll lill-konvenuti f'din il-kawża. Il-mittenti kienu Nicola u Carmen Cutajar u ibinhom Denis Cutajar u l-indirizz tagħhom għan-notifika kien proprju "Villino Cutajar, 4, Alley 2, St. Nicholas Street, Siggiewi"[13].

Il-Qorti qegħda għalhekk tiddeċiedi illi mill-provi prodotti jirriżulta mingħajr ebda ombra ta' dubju li fi tmiem l-enfitewsi temporanja li kienet teċċedi tletin sena, u ċioe fil-31 ta' Diċembru 2015, il-fond 28, Triq Manwel Dimech, Tas-Sliema ma kienx qiegħed jintuża mill-atturi bħala r-residenza ordinarja tagħhom.

Ġaladarba r-rekwiżit tal-użu tal-fond bħala r-residenza ordinarja fil-mument tal-għeluq tal-konċessjoni hija nieqsa, l-atturi m'għandhom l-ebda jedd jikkonvertu l-enfitewsi temporanja ta' aktar minn tletin sena għal waħda perpetwa skont l-Artikolu 12 (4) tal-Kapitolu 158.

[12] Paġna 111 tal-proċess.
[13] Paġna 59 tal-proċess.

Decide

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

1. Tiddikjara illi fil-mument tal-għeluq tal-konċessjoni emfitewtika temporanja de quo l-atturi ma kellhomx ir-residenza ordinarja tagħhom fil-fond 28, Triq Manwel Dimech, Sliema.

2. Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

3. Tiċħad it-talbiet attriċi.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi.

Moqrija

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
28 ta' Ottubru 2021

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur