



**QORTI CIVILI - PRIM'AWLA  
IMHALLEF**

**ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI  
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.**

**Illum it-Tlieta, 30 ta' Jannar 2024**

**Kawza Numru: 9**

**Rikors Guramentat Numru:- 1132/2020JVC**

**Champalin Company Limited (C-2049)**

**vs**

**(1) E.G.C Company Limited (C-7168)**

**(2) Nutar Dr Emmanuel George Cefai  
(K.I. 19155G)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta' rikorrenti Champalin Company Limited li jaqra kif isegwi:

'1. Illi s-socjeta' rikorrenti permezz ta' kuntratt datat 20 ta' Novembru 1999 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien (kopja annessa **Dok CC1**) kienet ikkoncediet lill-konvenuti porzjon art maghrufa bhala "Tal-Blajjiet" tal-kejl circa 1,400 metru kwadru

b'titolu ta' enfitewsi perpetwa versu cens annwu u perpetwu ta' LM 300 (EUR 698.81) pagabbli kull sena bil-quddiem.

2. Illi l-ahhar pagament ta' cens maghmul mill-konvenuti kien ikopri sad-19 ta' Novembru 2011 hekk kif il-konvenuti naqsu milli jhallsu c-cens dovut fl-20 ta' Novembru 2011 u l-pagamenti sussegwenti.
3. Illi in vista ta' dan is-socjeta' rikorrenti kienet intavolat kawza fl-ismijiet 'Champalin Company Limited vs E.G.C. Limited et' li giet deciza mit-Tribunal ghal Talbiet Zghar fl-24 ta' Settembru 2015 (talab 227/2014) u konferma in parti mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-21 ta' Ottubru 2019 (kopja annessa **Dok CC2**) u b'hekk iddikjarat li l-konvenuti kienu moruzi fil-hlasijiet ta' cens ghall-perjodu bejn l-20 ta' Novembru 2011 sad-19 ta' Novembru 2014, u kkundannat lill-konvenuti jhallsu in solidum is-somma ta' EUR 2,096.43 bhala cens dovut ghal perjodu bejn l-20 ta' Novembru 2011 sad-19 ta' Novembru 2014 bl-imghax li ghandu jithallas fuq ic-cens mid-data ta' kull skadenza sad-data tal-hlas effettiv bl-ispejjez ta' prim'istanza kontra l-intimati u dawk tal-appell jithallsu  $\frac{3}{4}$  mill-istess intimati.
4. Illi minkejja dan il-konvenuti baqghu ghal kollox moruzi hekk kif huma la hallsu dak li huwa dovut minnhom skont is-sentenza hawn annessa Dok CC2 u wisq inqas ma hallsu c-cens ghall-perjodu mill-20 ta' Novembru 2014 sad-19 ta' Novembru 2021!
5. Illi ghalhekk sal-gurnata tallum hemm b'kollox ghaxar skadenzi ta' cens u cioe' it-tlett snin mill-20 ta' Novembru 2011 sad-19 ta' Novembru 2014 (skont kif gja huma titolu ezekuttiv skont is-

sentenza Dok CC2) u seba' skadenzi cens ohra li kienu pagabbli fl-20 ta' Novembru tas-snin 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 u 2020, ikoll ammontanti ghal EUR 6,988.10 (EUR 698.81 x 10 snin).

6. Illi f' din il-kawza s-socjeta' rikorrenti m'hijiex titlob il-hlas ta' cens ghall-perjodu mill-20 ta' Novembru 2011 sad-19 ta' Novembru 2014 u l-ispejjez u imghaxijiet dovuti skont is-sentenza CC2 peress illi dawn gja huma titolu eżekuttiv; izda s-socjeta' taghmilha cara li dawn l-ammonti ghadhom dovuti u mhux imhallsin mill-konvenuti.
7. Illi s-socjeta' rikorrenti kemm-il darba nterpellat lill-konvenuti tul is-snin sabiex ihallsu dak l-ammont dovut minnhom diversi drabi inkluz permezz ta':
  - i. Ittra registrata mibghuta mis-socjeta' attrici lill-partijiet konvenuti datata 1 ta' Marzu 2013 (kopja annessa **Dok CC3**)
  - ii. Ittra registrata mibghuta mis-socjeta' attrici lill-partijiet konvenuti datata l-20 ta' Marzu 2013 (kopja annessa **CC4**)
  - iii. Ittra ufficjali (1118/2013) fl-ismijiet 'Champalin Company Limited vs Nutar Emmanuel George Cefai et' datata 17 t' April 2013 (kopja annessa **Dok CC5**)
  - iv. Ittra ufficjali (4978/19) fl-ismijiet "Champalin Company Limited (C-2049) vs E.G.C Limited (C-7168) et'" datata 17 ta' Dicembru 2019 (kopja annessa **Dok CC6**)

8. Izda minkejja dawn it-tentattivi kollha, il-konvenuti baqghu ghal kollox moruzi u ghalhekk illum-il gurnata huma moruzi fil-hlas ta' cens ta' EUR 698.81 li kienu pagabbli entro l-20 ta' Novembru tas-snin 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 u 2020.
9. Illi ghalhekk sallum il-konvenuti huma moruza f'ferm iktar minn tliet snin cens u b'hekk jissussitu c-cirkostanzi ghall-hall tac-cens skont l-Artikolu 1517 tal-Kap. 16.
10. Illi oltre' il-fatt illi l-konvenuti gew ordnati jhallsu c-cens ghall-perjodu mill-20 ta' Novembru 2011 sad-19 ta' Novembru 2014 mill-Qorti tal-Appell permezz tas-sentenza **Dok CC2** izda baqghu ghal kollox moruzi u adempjenti, u oltre wkoll li sallum hemm ghaxar snin arretrati ta' cens, il-konvenuti kienu gew ukoll interpellati u avzati b'mod mill-aktar car fl-ittra ufficjali (**Dok CC6**) li f'kaz illi din il-morozita' ma tigix sanata, is-socjeta' attrici kienet ser tipprocedi bi proceduri legali sabiex il-koncessjoni enfitewtika tigi terminata, izda xorta wahda l-konvenuti baqghu moruzi. Illi ghalhekk certament il-konvenuti ma ghandhomx jibbenifikaw mill-beneficju tal-Artikolu 1519 tal-Kap 16;
11. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza odjerna.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna l-ghala din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex-

1. Tiddikjara li l-konvenuti huma moruzi fil-hlas ta' iktar minn tliet snin cens fuq il-porzjon art maghrufa bhala "Tal-Blajjiet" tal-kejl cirka 1,400 mertu kwadru fi kontrada taz-

Zebbiegh, limiti tal-Mgarr, Malta, li kienet giet koncessa permezz ta' kuntratt datat 20 ta' Novembru 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien.

2. Tordna u tiddikjara konsegwentement il-hall tac-cens li gie koncess lill-konvenuti in solidum u tordna li l-porzjon art maghrufa bhala "Tal-Blajjiet" fi kontrada taz-Zebbiegh, limiti tal-Mgarr, Malta jintradd lura lis-socjeta' attrici bil-miljoramenti u dan ai termini tal-Artikolu 1517 tal-Kap 16, u dan taht dawk il-provvedimenti kollha xierqa u opportuni inkluz okkorrendo li tahtar Nutar sabiex jippubblika att notarili relattiv u li tahtar kuraturi sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci.
3. Tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-porzjon art maghrufa bhala "Tal-Blajjiet" tal-kejl cirka 1,400 metru kwadru fi kontrada taz-Zebbiegh, limiti tal-Mgarr, Malta fi zmien qasir u perentorju.
4. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti in solidum huma debitruci tas-socjeta' attrici ghall-arretrati tas-seba' snin cens annwu ta' EUR 698.81 li kienu pagabbli entro l-20 ta' Novembru 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 u 2020, li flimkien jammontaw ghal EUR 4,891.67 u/jew somma verjuri.
5. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu in solidum lis-socjeta' attrici s-somma ta' EUR 4,891.67 u/jew dik is-somma verjuri stabbilita' skont ir-raba' talba.

Bl-ispejjez u bl-imghax sal-pagament effettiv inkluz l-ispejjez tal-ittra ufficjali 4978/19 kontra l-konvenuti in solidum li huma minn issa ngunti in subizzjoni. U b'rizerva ghal ammonti ohra li ghadhom dovuti mill-konvenuti skont is-sentenza 'Champalin Company Limited vs E.G.C Limited et' (Appell Nru 227/2014/1), u b'rizerva ghal ammonti u vertenzi ohra bejn il-partijiet li m'humix relatati mal-art de quo.'

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta' intimata E.G.C. Company Ltd u l-intimat in-Nutar Emmanuel George Cefai li taqra kif isegwi:

1. 'Illi din l-azzjoni hija irritwali u nulla stante li ma tirrispettax il-proceduri rikjesti mill-kuntratt notarili fl-atti tan-Nutar Dr Patrick Critien tal-20 ta' Novembru 1999 li fuqu hija msejsa din il-kawza.
2. Illi l-izgumbrament mitlub ma jistax isir skont il-kuntratt relattiv tan-Nutar Dottor Patrick Critien tal-ghoxrin (20) ta' Novembru elf disa mija u disgha u disghin (1999) kif jigi muri fil-mori tal-kawza.
3. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u bla pregudizzju ghall-intimati, huma m'ghandhomx jitilfu kwalsiasi beneficcju u/jew dritt spettanti lilhom skont il-ligi.

Salvi eccezzjonijiet ohrajn ulterjuri fil-fatt u fid-dritt - dejjem bla pregudizzju ghal generalita' tas-suespost - inkluz kull eccezzjoni ohra li tista' tinghata in konnessjoni ma' kwalsiasi lezzjoni tad-Data Protection u/jew kwalsiasi dritt fundamentali tal-bniedem tal-intimati, ta' preskrizzjoni, kif ukoll in vista tal-fatt illi hemm kawza pendenti bejn l-istess partijiet - f'ismijiet inversi - fejn 'inter

alia' l-istess intimati qed jitolbu danni minghand l-attrici Champalin Company Limited.

### **Dikjarazzjoni tal-Fatti**

**Jesponu bir-rispett u n-Nutar Dottor Emmanuel George Cefai tal-karta tal-identita numru 19155 (G) bil-gurament jiddikjara:-**

Illi b'kuntratt ta' enfitewsi perpetwa fl-atti ta Nutar Dottor Patrick Critien tal-20 ta' Novembru 1999, il-Kumpanija Champalin Company Limited ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi perpetwa bicca art ossija porzjon art formanti parti mil-artijiet maghrufa bhala 'tal-Blajjet', fil-kontrada taz-Zebbiegh, limiti tal-Imgarr, Malta tal-kejl ta' circa elf u erba mitt metru kwadru (1400 m.k.) kif ahjar deskritta fil-kuntratt tan-nutar Patrick Critien hawn fuq imsemmi.

Illi c-cens perpetwu relattiv thallas ghal hafna snin imma fil-prezent jezistu diffikoltajiet kif espress fin-Nota tl Eccezzjonijiet ta' hawn fuq.

Illi bhalissa ghaddejja kawza fejn l-istess intimati f'din il-kawza qeghdin 'inter alia' jitolbu danni minn ghand l-istess Kumpanija attrici, liema kawza ghadha pendent.

Illi dan kollu jkun bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet kollha f'dan il-kaz.'

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, sentenzi, ittri, ittri ufficjali, kopja tar-rikors guramentat tal-kawza fl-ismijiet inversi u kopja ta' rapport peritali, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-15 ta' Novembru, 2022 Dr Leslie Cuschieri ghall-intimati nforma lill-Qorti li kien hemm depositu iehor fil-Qorti relattiv ghall-ammont allegatament dovut u l-Qorti rat li fl-atti ma giex ipprezentat prova tal-allegat depositu ndikat fil-verbal imsemmi;

Rat illi fil-verbal datat 23 ta' Frar, 2023 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

**Ikkunsidrat:**

Illi permezz tal-kawza odjerna s-socjeta' rikorrenti Champalin Company Limited qieghda titlob li l-porzjon art maghrufa bhala 'Tal-Blajjiet' tal-kejl ta' cirka 1,400 m.k. fil-kuntrada taz-Zebbiegh, fil-limiti tal-Mgarr, Malta, ghandha tintradd lura lilha bil-miljoramenti stante n-nuqqas fil-hlas tac-cens ghal aktar minn tlett (3) snin mill-intimati u dan ai termini tal-Artikolu 1517 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Is-socjeta' rikorrenti talbet ukoll li l-Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-porzjoni art imsemmija u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati in solidum huma debituri tas-socjeta' rikorrenti ghall-arretrati ta' seba' snin ossia s-snin 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 u 2020 u tikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu in solidum lis-socjeta' rikorrenti s-somma ndikata u/jew dik is-somma verjuri stabbilita'.

Fl-atti s-socjeta' rikorrenti ressqet kemm xhieda, kif ukoll provi dokumentarji b'dawn ikunu s-segwenti:



1. Il-kuntratt ta' koncessjoni tac-cens perpetwu datat 20 ta' Novembru, 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien bejnha u bejn l-intimati (ara kuntratt a fol. 7 et seq tal-process u kopja ohra a fol. 72 et seq tal-process);
2. Kopja tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Champalin Company Limited -vs- E.G.C Limited et deciza nhar il-21 ta' Ottubru, 2019 li kienet titratta talba ghall-hlas ta' arretrati ta' cens ghall-perijodu mill-20 ta' Novembru 2011 sad-19 ta' Novembru 2014. It-Tribunal ghal Talbiet Zghar f'dan il-kaz laqa' t-talbiet inkluz ghal hlas ta' penali. Filwaqt li l-Qorti tal-Appell varjat is-sentenza unikament safejn tittratta l-kwistjoni tal-penali (ara sentenza a fol. 12 et seq tal-process);
3. Kopja ta' ittra legali datata 1 ta' Marzu 2013 mibghuta mis-socjeta' rikorrenti lill-intimati E.G.C Limited u n-Nutar Emmanuel G. Cefai fejn permezz taghha s-socjeta' rikorrenti talbet li l-intimati jaccettaw li c-cekk li ntbaghat lilha jista' jissarraf u jkun dovut ghac-cens bejn l-20 ta' Novembru 2009 u d-19 ta' Novembru 2010 u sabiex ihallsu l-hlas sussegwenti tac-cens bejn l-20 ta' Novembru 2010 u l-20 ta' Novembru 2013 (ara ittra a fol. 20 tal-process);
4. Kopja ta' ittra legali datata 20 ta' Marzu 2013 mibghuta mis-socjeta' rikorrenti lill-intimati EGC Limited u n-Nutar Emmanuel G. Cefai fejn infurmathom li ghadha ma rcevietx risposta fuq l-ittra tal-1 ta' Marzu, 2013 u fejn permezz taghha baghtet lura c-cekk lill-Avukat Dottor Leslie Cuschieri billi huwa l-account holder li minnu hareg ic-cekk. Is-socjeta' rikorrenti nfurmathom ukoll li l-pass li jmiss huwa li sejra tiehu l-proceduri legali quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) u dan

bl-imghax kummercjali minn meta gew dovuti sal-pagament effettiv (ara ittra a fol. 21 tal-process);

5. Kopja ta' ittra ufficjali datata 17 ta' April, 2013 mibghuta mis-socjeta' rikorrenti Champalin Company Limited lill-intimati E.G.C. Company Limited u n-Nutar Emmanuel George Cefai fejn permezz taghha gew infurmati li hemm cens li ghandu jithallas bil-quddiem u fejn gew interpellati sabiex ihallsu c-cens dovut ghad-dati hemm indikati. Flimkien mal-ittra ufficjali giet esebita n-notifika minn fejn jirrizulta li l-intimati ma gewx notifikati (ara ittra u notifika a fol. 22 et seq tal-process);
  
6. Kopja ta' ittra ufficjali datata 17 ta' Dicembru, 2019 mibghuta mis-socjeta' rikorrenti lill-intimati E.G.C. Limited u n-Nutar Emmanuel George Cefai fejn permezz taghha ghamlu referenza ghad-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell datata 21 ta' Ottubru 2019 fejn gew ikkundannati jhallsu arretrati ta' cens u fejn infurmathom li sa dakinhar l-ebda hlas ma kien ghadu sar skont id-decizjoni. Inoltre gew infurmati li hemm pendenti arretrati ta' cens ulterjuri pagabbli fl-20 ta' Novembru tas-snin 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, u 2020 u li malgrad li gew interpellati sabiex jaghmlu tali hlas huma baqghu moruzi. Ghalhekk permezz tal-ittra ufficjali s-socjeta' rikorrenti interpellathom ghall-ahhar darba sabiex ihallsu l-ammont dovut fl-intier tieghu, bl-ispejjez u bl-imghaxijiet, inkluz dawk kif decizi fil-kawza fuq imsemmija. Is-socjeta' rikorrenti nfurmathom ukoll li fin-nuqqas hija kienet ser tipprocedi ulterjorment skont il-ligi sabiex tikkawtela d-drittijiet taghha, inkluz li titlob il-hall tal-koncessjoni subenfitewtika skont l-Artikoli 1517 u 1519 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta'

Malta. Flimkien mal-ittra ufficjali gie ezebit kopja tan-notifika tal-ittra ufficjali minn fejn jirrizulta li saru diversi tentattivi sabiex issir in-notifika tal-intimati u tali saret fid-29 ta' Settembru, 2020 (ara ittra ufficjali u notifika a fol. 24 et seq tal-process);

7. Affidavit tad-direttur u rapprezentant legali tas-socjeta' rikorrenti Charles Cassar (ara affidavit a fol. 38 et seq tal-process); u

8. Xehed ir-rapprezentant tad-Direttur Qrati Civili u Tribunali Marvic Farrugia (ara deposizzjoni a fol. 46 et seq tal-process).

Illi l-eccezzjoni principali tal-intimati li permezz taghha laqghu ghal din l-azzjoni hija li l-azzjoni hija wahda rritwali u nulla stante li ma tirrispettax il-proceduri rikjesti mill-kuntratt notarili fl-atti tan-Nutar Patrick Critien tal-20 ta' Novembru 1999 li fuqu hija msejsa din il-kawza.

Illi minn harsa fid-dettal lejn il-kuntratt tal-20 ta' Novembru, 1999 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien, li kopja tieghu giet esebita fl-atti a fol. 72 et seq tal-process, dwar il-kwistjoni ta' nuqqas ta' hlas ta' cens minn naha tal-intimati, fil-punt bin-numru 3 jinghad is-segwenti:

'3. Jekk il koncessjonarji jkunu moruzi fil hlas tac cens u din il morozita tibqa ghall tlitt [3] snin allura jekk minkejja li ssir n-notifika debita ta' l-ittra gudizzjarja li tinterpella lill koncessjonarji biex jhallsu l-istess cens w wara li jghaddi xahar minn tali notifika gudizzjarja, allura jkunu jistghu jibdew jittiehdu l-passi legali relattivi w il-proceduri legali

kollha inkluz kwalsiasi citazzjoni u/jew att iehor għall istess għan.

B'dan illi l-partijiet dejjem għandhom jagħmlu minn kollox u sal-ahhar biex kwalsiasi morozita fil-hlas tac-cens tigi sanata bonarjament.

B'dan inoltri illi l-fuq imsemmi m'għandu jiftiehem qatt u bl-ebda mod jnaqqas mid-drittijiet mogħtijin mill-ligi lill-Kumpannija koncessjonarja u/jew in Nutar Cefai biex f'kaz ta' morozita' jissalwagwardjaw il-posizzjoni wil proprjeta tagħhom akkwistata bil prezenti att.

Kwalsiasi morozita ta inqas minn tlitt snin fil hlas tac cens tista tkun korretta mill koncessjonarji bil hlas tal arretrati kollha relattivi mingħajr l-ebda konsegwenzi legali jew pregudizzju għat titolu tal koncessjonarja E G C Limited u/jew in Nutar Cefai fuq l-immobbli trasferiti bil prezenti.'.

Illi minn qari tal-klawsola bin-numru 3, wiehed faċilment jiddeuci li s-socjeta' rikorrenti pprocediet skont kif stipulat fl-imsemmija kundizzjoni. Il-klawsola tistipula li s-socjeta' rikorrenti trid fl-ewwel lok tintima gudizzjarment lill-intimati għal hlas u f'kaz li jgħaddi xahar minn notifika gudizzjarja, u ma jkunx sar il-hlas, allura s-socjeta' rikorrenti tkun tista tibda passi legali w il-proceduri legali kollha inkluz kwalsiasi citazzjoni u/jew att iehor għal istess għan. Il-kundizzjoni hija cara u ma tagħti l-ebda tip ta' interpretazzjoni fejn is-socjeta' rikorrenti tista' tiehu l-proceduri legali kollha u m'hemmx limitazzjoni ta' xi proceduri jistgħu jittieħdu. L-uniku limitazzjoni, jekk tista' tissejjah hekk, hija li s-socjeta' rikorrenti trid tagħmel minn kollox u sal-ahhar biex kwalsiasi morozita' fil-hlas tac-cens tigi sanata bonarjament.

Illi mill-atti, partikolarment mill-kopji tal-ittri esebiti u msemija fil-paragrafi precedenti, il-Qorti tqis li huwa sufficjentement ippruvat li s-socjeta' rikorrenti ghamlet minn kollox u sal-ahhar sabiex kwalsiasi morozita' fil-hlas tac-cens tigi sanata bonarjament. Infatti l-intimati E.G.C. Company Limited u n-Nutar Dottor Emmanuel George Cefai gew interpellati diversi drabi sabiex jirregolaw ruhhom u jhallsu l-arretrati tac-cens minnhom dovut. L-ahhar notifika saret bl-ittra ufficjali datata 17 ta' Dicembru, 2019 notifikata lill-intimati nhar l-20 ta' Settembru, 2020 (fol. 24). Dan ifisser li t-terminu ta' xahar indikat fil-klawsola numru 3 gie osservat billi l-kawza odjerna giet intavolata fit-30 ta' Novembru 2020 u cioe' oltre xahrejn minn notifika tal-ittra ufficjali msemija.

Illi dan apparti li l-intimati kienu gia gew ikkundannati mit-Tribunal ghal Talbiet Zghar, ikkonfermata in parte mill-Qorti tal-Appell bid-decizjoni tal-21 ta' Ottubru, 2019 (fol. 12) sabiex ihallsu arretrati ta' tlett (3) snin cens ghal perijodu mill-20 ta' Novembru, 2011 sad-19 ta' Novembru, 2014 u nonostante li l-intimati gew ikkundannati ghal hlas huma baqghu inadempjenti sal-gurnata tallum b'dan li effettivament huma moruzi fil-hlas tac-cens ghal tmax (12) il-skadenzi.

Illi mill-qari tax-xhieda tan-Nutar Emmanuel George Cefai moghtija bil-procedura tal-affidavit a fol. 54 et seq tal-process huwa car li minn naha tal-intimati m'hemmx hsieb li jsir il-hlas tac-cens fuq l-art mertu tal-kawza odjerna billi skonthom bejn il-partijiet hemm vertenza ohra relatata mat-titolu ta' art maghrufa bhala 'Tal-Gnejna' li fiha l-intimati odjerni qeghdin jitolbu d-danni minhabba allegat difett fit-titolu. Jixhed li dik kienet ir-raguni ghalfejn waqqfu l-hlas tac-cens fuq l-art mertu tal-kawza odjerna biex il-ferita ma tkomplix tikber:

'Champalin Company Limited ittrasferiet lili u lill E.G.C. Limited b'cens perpetwu u permezz ta' zewg atti notarili numru ta' proprjetajiet u cioe' kwoti indivizi minn artijiet ossia minn diversi bicciet t'art fil-Gnejna, limiti tal-Imgarr, Malta kif ukoll l-intier tal-ghalqa taz-Zebbiegh limiti Mgarr Malta. Ghalkemm il-kawza prezenti hi dwar din l-ghalqa taz-Zebbiegh trid tittiehed kunsiderazzjoni taz-zewgt kuntratti flimkien ghar-ragunijiet iktar l-isfel imsemmija.

Nghid illi hemm kawza dwar it-titolu tal-art rigwardanti sehem indiviz minn bicciet t'art tal Gnejna li fiha qed jintalbu 'inter alia' d-danni u kif ahjar dedott fir-Rikors Guramentat relattiv u dan minhabba difetti fit-titolu.

Nikkalkulaw illi minhabba dawn id-difetti fit-titolu Champalin Company Limited ghandha taghtina ferm izjed milli hi tippetendi minghandna.

W ghaldaqstant kellna nittutelaw l-ammont pretiz minna billi nwaqqaf il-hlas tac cens li qabel kien jsir, imma issa in vista tal-kawza tat-titolu u l-izviluppi fiha li juru li bicciet minn proprjeta trasferiti lilna minn Champalin Company Limited huma fil-fatt proprjeta tal-Gvern u ghalhekk hemm titolu hazin w allura waqqafna il-hlas tac-cens.

Ghalhekk ukoll illi kelli nirreferi ghall Gnejna biex nispjega lill Qorti x'inhom is-sitwazzjoni globali u komplessiva/komprensiva.

Sakemm nqala l-inkwiet dwar il Gnejna thallsu c-cnus taz-zewg immobili kif kien ilhom jithallsu minn hafna snin qabel.

Izda meta ndunajna bit-titolu hazin u difettuz tal Gnejna kellna nwaqqfu il hlas tac-cnus biex il ferita ma tkomplex tikber.

Fil fatt ghamilna il kawza dwar it titolu tal-bicciet t'art tal Gnejna snin ilu u ghalhekk ma hallasniex c-cens ghal diversi snin. Din il-kawza ggib l-okkju 'EGC Limited (C-7168) et vs Champalin Company Limited (C-2049) bir referenza numru 1204/2015.'.

Illi dak li l-intimat in-Nutar Emmanuel George Cefai sostna fl-affidavit tieghu huwa kompletament divers minn dak minnu eccepit fl-ewwel eccezzjoni. Filwaqt li fl-ewwel eccezzjoni l-intimati jeccepixxu li s-socjeta' rikorrenti ma rrispettatx il-procedura rikjesta mill-kuntratt tal-20 ta' Novembru, 1999 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien. Fl-affidavit tieghu l-intimat in-Nutar Emmanuel George Cefai sostna li l-hlas m'huwiex qed isir ghaliex hemm kawza pendenti fejn qieghed jintalab il-hlas ta' danni fuq kuntratt divers minn dak odjern u billi d-danni taghhom allegtament huma akbar minn dak tas-socjeta' rikorrenti, jghid li m'huwiex ser isir hlas tac-cens. Il-Qorti rat ukoll li fin-nota ta' sottomissjonijiet l-intimati jressqu t-tielet verzzjoni fejn isostnu li kemm in-Nutar Cefai, kif ukoll is-socjeta' intimata kienu ghaddejnin minn zmien difficili finanzjarju u li l-intimat in-Nutar Cefai kien qieghed jiehu kura medika li kienet tiswa ammont kbir ta' flus.

Illi kwantu ghall-ewwel eccezzjoni, kif irrizulta fil-paragrafi precedenti m'hemmx dubju li s-socjeta' rikorrenti osservat il-proceduri kollha rikjesti mill-kuntratt tal-20 ta' Novembru, 1999 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien.

Illi kwantu dak issollewat min-Nutar Emmanuel George Cefai fl-affidavit tieghu, fl-ewwel lok jigi rilevat li dak minnu espost ma giex issollewat fil-forma ta' eccezzjoni. Fit-tieni lok ghalkemm fir-rikors guramentat bin-numru 1204/2015 gie mitlub il-likwidazzjoni ta' danni fuq art diversa minn dik odjerna akkwistata sahansitra b'kuntratt divers minn dak odjern, fil-fehma tal-Qorti dan m'ghandux iservi ta' skuza lill-intimati milli jottemperaw ruhhom mal-obbligi kuntrattwali ghal hlas ta' cens fuq art diversa u li fuqha m'hemm l-ebda kwistjoni. Jekk se mai l-intimati riedu jikkawtelaw il-jeddijiet taghom dan kellu jsir b'mod iehor u mhux billi iwaqqfu l-hlas tac-cens fuq art li ma ghandha x'taqsam xejn.

Illi dwar it-tieni eccezzjoni l-Qorti minn qari tal-kuntratt tal-20 ta' Novembru, 1999 ma rat li hemm l-ebda klawzola li tindika li ma jistax isir zgumbrament. Piuttost jirrizulta l-kuntrarju fejn mill-kundizzjoni bin-numru 3 kwotata aktar il-quddiem hemm indikat li s-socjeta' rikorrenti tista' tipprocedi b'passi legali w il-proceduri legali kollha salv li qabel tintbghat ittra ufficjali u jinghata l-perijodu ta' xahar min-notifika ta' tali ittra qabel is-socjeta' rikorrenti tipprocedi. Jsegwi ghalhekk li l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll it-tieni eccezzjoni.

### **Ikkunsidrat ulterjorment:**

Illi meta nigu ghall-mertu tal-kaz odjern, is-socjeta' rikorrenti ssostni li l-intimati huma moruzi fil-hlas tac-cens ghall-perijodu mill-20 ta' Novembru, 2014 sad-19 ta' Novembru, 2021 ilkoll ammontanti ghal erbgha 'telef tmien mija wiehed u disghin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€4,891.67). L-intimati ma kkontestawx il-fatt li hemm numru ta' arretrati ta' cens dovuti u ghalkemm fil-verbal tal-15 ta' Novembru, 2022 (fol. 85) Dr Leslie Cuschieri



ghall-intimati nforma lil Qorti li kien hemm depositu iehor fil-Qorti relattiv ghall-ammont allegatament dovut, u anke fin-nota ta' sottomissjonijiet jaghmel referenza ghac-cedola ta' depositu, fl-atti ma tressqitx prova ta' dan id-depositu.

Illi in vista li l-intimati huma moruzi fil-hlas ghal perijodu li jeccedi t-tlett (3) snin is-socjeta' rikorrenti Champalin Company Limited talbet li jkun hemm il-hall tac-cens li gie koncess lill-intimati in solidum ai termini tal-Artikolu 1517 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-konsegwenti zgumbrament mill-porzjon art maghrufa bhala 'Tal-Blajjiet' fil-kontrada taz-Zebbiegh, limiti tal-Imgarr, Malta.

Illi sabiex jikkonferma dan il-Qorti rat li fl-atti xehed id-direttur tas-socjeta' rikorrenti Charles Cassar permezz ta' affidavit a fol. 38 et seq tal-process kif isegwi:

- '9. Dan ifisser li sal-gurnata tal-lum hemm b'kollox ghaxar skadenzi ta' cens jigifieri tlett snin tal-perjodu bejn 20 ta' Novembru 2011 sad-19 ta' Novembru 2014 ammontanti ghal EUR 2,096.43 (li ghadhom mhux imhallsin minkejja li hemm sentenza tordna l-hlas tal-istess) u seba' skadenzi cens ohra li kellhom jithallsu fl-20 ta' Novembru tas-snin 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 u 2020 ammontanti ghal EUR 4,891.67.
10. Ghalhekk bhala hlas ta' arretrati ta' cens biss, il-kumpanija E.G.C Company Limited flimkien man-Nutar konvenut ghandhom ihallsu s-somma ta' EUR 6,988.10. Dan jigifieri apparti l-imghaxijiet legali u spejjez.

11. Nixtieq ngħid ukoll li bhala kumpanija kemm-il darba tlabna lil E.G.C Company Limited u lin-Nutar Cefai ihallsu dak li huwa dovut minnhom lilna inkluz permezz ta' diversi ittri legali u wkoll ittri ufficjali li gew esebiti mar-rikors guramentat izda huma baqghu ghal kollox jinjorawna u qatt ma ndenjaw ruhhom ihallsu centezmu minn dak dovut minnhom! ...'.

Illi kif ngħad fil-paragrafi precedenti mill-atti jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti interpellat lill-intimati permezz ta' diversi ittri partikolarment permezz ta' ittra ufficjali datata 17 ta' Dicembru, 2019 u notifikata fl-20 ta' Settembru, 2020 fejn interpellathom għall-ahhar darba sabiex ihallsu l-arretrati ta' cens bl-ispejjez u bl-imghax. Avzathom ukoll li fin-nuqqas ta' hlas kienet ser tipprocedi skont il-ligi sabiex tikkawtela d-drittijiet tagħha inkluz li titlob il-hall tal-koncessjoni enfitewtika skont l-Artikoli 1517 u 1519 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. L-intimati debitament notifikati m'ghamlu l-ebda hlas tac-cens u huwa appuntu għalhekk li giet istitwita il-kawza odjerna.

Illi l-Artikolu 1517 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra kif isegwi :

'Il-padrin dirett ikun jista' jitlob li jholl l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti jekk ic-censwalist ikollu jagħti bhala cens somma daqs kemm igibu c-cnus ta' tliet snin.'.

Illi mill-banda l-oħra, l-Artikolu 1519 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta partikolarment fis-sub-artikolu 2 jistipula li l-Qorti tista' tikkoncedi zmien għall-hlas tac-cens magħluq kif isegwi :

‘1519. (1) Fil-każijiet imsemmija fl-ahħar żewġ artikoli qabel dan, il-padrin dirett jista’ fl-istess waqt jitlob il-ħall tal-enfitewsi u l-ħlas taċ-ċnus magħluqa.

(2) Izda l-qorti tista’, f’kull wieħed minn dawn il-każijiet, tagħti lill-konvenut żmien moderat, skont iċ-ċirkostanzi, għall-ħlas taċ-ċnus magħluqa, jew għat-tiswijiet meħtieġa, u dak iż-żmien jista’, għal raġuni tajba, jiġi mtawwal għal żmien moderat ieħor.

(3) Id-dispożizzjonijiet tas-subartikoli ta’ qabel dan għandhom japplikaw ukoll f’kull każ li fih il-ħall tal-kuntratt ikun ġie miftiehem espressament għal kwalunkwe raġuni, u għandhom hekk japplikaw ukoll jekk il-ftehim jeskludi l-ghoti ta’ xi żmien.

(4) Ebda haġa f’dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li teħtieġ il-ħlas ta’ xi ċens jew xi somma oħra li ma jkunux dovuti, sew għaliex it-talba għalihom tkun waqgħet bi preskrizzjoni sew għal xi raġuni oħra.’.

Illi fil-każ prezenti jirrizulta li l-intimati utilisti huma moruzi fil-ħlas taċ-ċens għal numru ta’ snin bejn l-elfejn u erbghatax (2014) (oltre l-perijodu precedenti li ġie kkanonizzat b’sentenza) sal-gurnata tal-llum. Dan ifisser li l-morozita’ tmur hafna oltre t-terminu ndikat fil-ligi ta’ tlett (3) snin. Għalhekk din il-Qorti tqis li t-talba tas-socjeta’ rikorrenti hija gjustifikata u ser tghaddi sabiex tilqa’ l-istess.

Illi dwar dak stipulat fl-Artikolu 1519 sub-artikolu 2 tal-Kodici Civili l-Qorti rat li l-intimati ilhom ma jhallsu c-cens għal

numru kbir ta' snin u minn dak li xehed in-Nutar Emmanuel George Cefai (fol. 54) jirrizulta li l-intimati m'ghandhom l-ebda intenzjoni li jhallsu pendenti l-kawza ntavolata minnhom ghad-danni minhabba difett fit-titolu fuq art diversa minn dik odjerna tibqa' pendenti (Rik. Gur. nru: 1204/2015).

Illi l-Qorti tqis li l-kwistjoni fuq l-art maghrufa bhala 'Tal-Gnejna' m'ghandhiex isservi ta' gustifikazzjoni lill-intimati milli jottemperaw ruhhom mal-obbligi kuntrattwali ghall-hlas tac-cens tal-art maghrufa bhala 'Taz-Zebbiegh' imposti fuqhom bil-kuntratt tal-20 ta' Novembru, 1999 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien. Wiehed, *dato ma non concesso*, seta' jikkunsidra dan l-argument fir-rigward tac-cens dovut fuq l-art li fuqha hemm il-kwistjoni izda certament mhux fuq art kompletament distinta w'akkwistata b'kuntratt separat.

Illi l-Qorti wkoll ma tistax tinjora l-fatt li fl-atti l-intimati taw diversi verzonijiet wahda mhux bhal l-ohra bhala raguni ghalfejn il-hlas tac-cens ma sarx. Tqis ukoll li l-intimati kellhom numru konsiderevoli ta' opportunitajiet sabiex ihallsu l-arretrati tac-cens u malgrad tali opportunitajiet, fejn l-intimati setghu hallsu jew iddepositaw l-arretrati tac-cens, huma baqghu m'ghamlu xejn sal-gurnata ta' din id-decizjoni. Il-Qorti tinnota li fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom l-intimati ndikaw li l-ammont gie ddepositat permezz ta' cedola bin-numru 1880/22, madanakollu kopja tac-cedola fl-atti ma tresqitx u ghalhekk l-Qorti ma tistax tistrieħ fuq xi haga li hija m'ghandhiex kopja tagħha fl-atti. Piuttost il-Qorti rat li għandha quddiemha attitudni ta' indifferenza mill-intimati fejn għazlu li jinjoraw decizjoni ta' Qorti li għaddiet in gudikat mingħajr ma hallsu dak lilhom ordnat. In vista ta' dan kollu l-Qorti tqis li l-intimati m'ghandhomx jingħataw il-beneficċju

ulterjuri għall-hlas tac-cens ai termini tas-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 1519 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

### **Decizjoni:**

Għaldaqstant għar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' w'tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati;
2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-intimati huma moruzi fil-hlas ta' iktar minn tliet (3) snin cens fuq il-porzjon art maghrufa bhala "Tal-Blajjiet" tal-kejl cirka 1,400 metru kwadru fil-kontrada taz-Zebbiegh, limiti tal-Mgarr, Malta li kienet giet koncessa permezz ta' kuntratt datat 20 ta' Novembru 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien;
3. Tilqa' t-tieni talba u tordna u tiddikjara konsegwentement il-hall tac-cens li gie koncess lill-intimati in solidum u tordna li l-porzjon art maghrufa bhala "Tal-Blajjiet" fil-kontrada taz-Zebbiegh, limiti tal-Mgarr, Malta jintradd lura lis-socjeta' rikorrenti bil-miljoramenti u dan ai termini tal-Artikolu 1517 tal-Kodici Civili Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u għal dan il-ghan tahtar lin-Nutar Dottor Sean Critien sabiex jippubblika l-att notarili relattiv fi zmien massimu ta' xahrejn mid-data ta' din id-decizjoni u tahtar lill-kuratur Dr. Alex Scerri Herrera sabiex jirrapprezenta lill-eventwali kontumaci;
4. Tilqa' t-tielet talba u tordna fi zmien massimu ta' xahar mid-data ta' din id-decizjoni l-izgumbrament tal-intimati mill-porzjon art maghrufa bhala "Tal-Blajjiet" tal-kejl cirka 1,400

metru kwadru fil-kontrada taz-Zebbiegh, limiti tal-Mgarr, Malta;

5. Tilqa' r-raba' talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati in solidum huma debituri tas-socjeta' rikorrenti ghall-arretrati ta' seba' snin cens annwu ta' sitt mija tmienja u disghin Ewro u wiehed u tmenin centezmu (€698.81) li kienu pagabbli entro l-20 ta' Novembru 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 u 2020, li flimkien jammontaw ghal erbgħa 'telef tmien mija wiehed u disghin Ewro u sebgħa u sittin centezmu (€4,891.67);
6. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu in solidum lis-socjeta' rikorrenti s-somma ta' erbgħa 'telef tmien mija wiehed u disghin Ewro u sebgħa u sittin centezmu (€4,891.67).

Bl-ispejjez inkluz tal-ittra ufficjali 4978/19 u bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tal-ittra ufficjali sal-pagament effettiv.

Komunika: Nutar Dr. Sean Critien, Dr. Alex Scerri Herrera.

**Moqrija.**

**Onor. Imhalled Dr. Joanne Vella Cuschieri  
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.  
30 ta' Jannar, 2024**

**Cora Catania**  
**Deputat Registratur**  
**30 ta' Jannar, 2024**