QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 3 ta' Settembru, 2024.

Numru 1

Rikors numru 1132/20/1 JVC

Champalin Company Limited (C-2049)

v.

E.G.C. Company Limited (C-7168), Nutar Dr. Emmanuel George Cefai

Il-Qorti:

1. Din is-sentenza titratta l-appell tal-kumpanija konvenuta mis-sentenza li tat il-Qorti Ċivili, Prim'Awla fit-30 ta' Jannar, 2024 u li biha kkundannata tħallas lill-attriċi s-somma ta' €4,891.67 arretrati ta' ċens għall-perjodu Novembru 2014 sal-2020, u ordnat il-ħall tal-enfitewsi

perpetwa tal-porzjon art magħrufa bħala tal-Blajjiet b'kejl ta' ċirka 1,400 metru kwadru li ngħatat b'kuntratt tal-20 ta' Novembru, 1999.

2. Fit-30 ta' Novembru 2020 l-attriċi fetħet il-kawża u talbet lill-Qorti sabiex:

> *"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 jirrapprezentaw 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 debitrici 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.*"

3. Fil-25 ta' Marzu 2021 wieġbu l-konvenuti u qalu:

> *"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."

4. Bis-sentenza appellata l-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

"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 ghal 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 erbgha 'telef tmien mija wiehed u disghin Ewro u sebgha 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' erbgha 'telef tmien mija wiehed u disghin Ewro u sebgha u sittin centezmu (€4,891.67)."

5. L-Ewwel Qorti għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"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 depożizzjoni 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 ghall istess ghan.*
>
> *B'dan illi l-partijiet dejjem ghandhom jaghmlu minn kollox u sal-ahhar biex kwalsiasi morozita fil-hlas tac-cens tigi sanata bonarjament.*
>
> *B'dan inoltri illi l-fuq imsemmi m'ghandu jiftiehem qatt u bl-ebda mod jnaqqas mid-drittijiet moghtijin mill-ligi lill-Kumpanija koncessjonarja u/jew in Nutar Cefai biex f'kaz ta' morozita' jissalwagwardjaw il-pożizzjoni wil proprjeta taghhom akkwistata bil prezenti att.*
>
> *Kwalsiasi morosita ta inqas minn tlitt snin fil hlas tac cens tista tkun korretta mill koncessjonarji bil hlas tal arretrati kollha relattivi minghajr l-ebda konsegwenzi legali jew pregudizzju ghat titolu tal koncessjonarja E G C Limited u/jew in Nutar Cefai fuq l-immobbli trasferiti bil presenti.".*

Illi minn qari tal-klawsola bin-numru 3, wiehed facilment jiddeduci 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 ghal hlas u f'kaz li jghaddi 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 ghal istess ghan. Il-kundizzjoni hija cara u ma taghti l-ebda tip ta' interpretazzjoni fejn is-socjeta' rikorrenti tista' tiehu l-proceduri legali kollha u m'hemmx limitazzjoni ta' xi proceduri jistghu jittiehdu. L-uniku limitazzjoni, jekk tista' tissejjah hekk, hija li s-socjeta' rikorrenti trid taghmel 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 msemmija 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 msemmija.

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 tal-lum b'dan li effettivament huma moruzi fil-hlas tac-cens ghal tnax (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'inhi is-sitwazzjoni globali u komplessiva/kumprensiva.*
>
> *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 tkomplix 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 mhuwiex 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 mhuwiex ser isir hlas tac-cens. Il-Qorti rat ukoll li fin-nota ta' sottomissjonijiet l-intimati jressqu t-tielet verzjoni fejn isostnu li kemm in-Nutar Cefai, kif ukoll is-socjeta' intimata kienu ghaddejjin minn zmien difficli 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 issollevat min-Nutar Emmanuel George Cefai fl-affidavit tieghu, fl-ewwel lok jigi rilevat li dak minnu espost ma giex issollevat 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 taghhom 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 amontanti 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 nghid 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 nghad 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 ghall-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 taghha 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 ghalhekk li giet istitwita il-kawza odjerna.

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

> *"Il-padrun dirett ikun jista' jitlob li jħoll l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti jekk iċ-ċenswalist ikollu jagħti bħala ċens somma daqs kemm iġibu ċ-ċnus ta' tliet snin.".*

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

> *"1519. (1) Fil-każijiet imsemmija fl-aħħar żewġ artikoli qabel dan, il-padrun dirett jista' fl-istess waqt jitlob il-ħall tal-enfitewsi u l-ħlas taċ-ċnus magħluqa.*
>
> *(2) Iżda 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-għoti ta' xi żmien.*
>
> *(4) Ebda ħaġa 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-kaz prezenti jirrizulta li l-intimati utilisti huma moruzi fil-hlas tac-cens ghal numru ta' snin bejn l-elfejn u erbghatax (2014) (oltre l-perijodu precedenti li gie kkanonizzat b'sentenza) sal-gurnata tal-llum. Dan ifisser li l-morozita' tmur hafna oltre t-terminu ndikat fil-ligi ta' tlett (3) snin. Ghalhekk 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 ghal 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 verzjonijiet 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 tistrieh fuq xi haga li hija m'ghandhiex kopja taghha fl-atti. Piuttost il-Qorti rat li ghandha quddiemha attitudni ta' indifferenza mill-intimati fejn ghazlu li jinjoraw decizjoni ta' Qorti li ghaddiet in gudikat minghajr ma hallsu dak lilhom ordnat. In vista ta' dan kollu l-Qorti tqis li l-intimati m'ghandhomx jinghataw il-beneficcju ulterjuri ghall-hlas tac-cens ai termini tas-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 1519 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta."

6. B'rikors preżentat fit-28 ta' Frar 2024 il-konvenuti appellaw mis-sentenza filwaqt li fid-9 ta' April 2024 wieġbet l-attriċi.

7. L-aggravji tal-konvenuti huma:

i. L-Ewwel Qorti ma tatx żmien skont l-Artikolu 1519, sabiex jitħalla ċ-ċens dovut. Il-konvenut spjega għalfejn il-ħlas mhuwiex dovut. Mhuwiex minnu li l-konvenuti ma riedux iħallsu, li mhu jsir l-ebda appell mill-kapi numru ħamsa u sitta tas-sentenza appellata. Spjegaw kif wara li ngħatat is-sentenza appellata, kienet saret offerta ta' ħlas li ġiet rifjutata u għalhekk il-konvenuti ddepożitaw ċ-ċens fil-qorti (ċedola numru 494/24). Bil-ħlas li sar il-konvenuti m'għandhomx bżonn żmien biex iħallsu, u diġà ħallsu iktar milli kien jiswa l-fidi taċ-ċens.

ii. L-azzjoni attriċi kellha ssegwi dak li jrid il-kuntratt pubblikat min-nutar Critien fl-20 ta' Novembru 1999. F'dan ir-rigward hu rilevanti paragrafu 3 ta' dak il-kuntratt. L-attriċi setgħet tiftaħ il-kawża biss wara li tibgħat ittra ġudizzjarja lill-konvenuti. Notifika li ma saritx. Għalhekk il-proċedura li addottat l-attriċi hi difettuża. L-attriċi ma ġabitx prova li dak li kien hemm bżonn li jsir skont l-imsemmija klawżola, fil-fatt sar.

Konsiderazzjoni.

8. Il-Qorti ser tibda mit-tieni aggravju.

9. Klawżola 3 tal-kuntratt ta' enfitewsi perpetwu jagħmilha ċara li f'kaz ta' morożità ta' tliet snin ċens:

> *".... allura jekk minkejja li ssir in-notifika debita ta' l-ittra ġudizzjarja li tinterpella lill-konċessjonarji biex iħallsu l-istess ċens w wara li jgħaddi xahar minn tali notifika ġudizzjajra, allura jkunu jistgħup jibdew jittieħdu l-passi legali relattivi u l-proċeduri legali kollha inkluż kwalsiasi ċitazzjoni u/jew att ieħor għall-istess għan. B'dan illi l-partijiet dejjem għandhom jagħmlu minn kollox u sal-aħħar biex kwalsiasi morożità fil-ħlas taċ-ċens tiġi sanata bonarjament".*

10. Fis-17 ta' Diċembru 2019 l-attriċi ippreżentat ittra uffiċjali (fol. 24) li biha sejħet lill-konvenuti sabiex iħallsu s-somma ta' €6,289.29 arretrati ta' ċens dovuti in kwantu għal:

- €2,096 skont sentenza tal-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) numru 227/14/1 fl-ismijiet Champalin Company Limited v. EGC Limited et, tal-21 ta' Ottubru 2019 għall-perjodu mill-1 ta' Novembru 2011 sad-19 ta' Novembru 2014;

- €4,193 għall-perjodu minn 20 ta' Novembru 2014 sad-19 ta' Novembru 2020.

11. Mill-atti jirriżulta li l-ittra uffiċjali kienet notifikata lill-konvenuti fid-29 ta' Settembru 2020 (fol. 27), filwaqt li l-kawża nfetħet fit-30 ta' Novembru 2020. Għalhekk twettaq dak li ftehmu l-partijiet f'klawżola 3 tal-kuntratt ta' enfitewsi perpetwa. Fir-rikors tal-appell il-konvenuti jitfgħu dubju dwar jekk ir-riferta pożittiva a fol. 27 hijiex tal-imsemmija ittra uffiċjali. Però quddiem l-Ewwel Qorti ma jirriżultax li kkontestaw dak il-fatt. F'kull każ din il-Qorti rat l-ittra uffiċjali oriġinali (numru 4978/19) preżentata fis-17 ta' Diċembru 2019 u tikkonferma li fuq wara hemm riferta pożittiva datata 29 ta' Settembru 2020, bl-istess data tkun dik tan-notifika. Il-kopja tar-riferta li hemm fil-proċess hi kopja vera tal-oriġinal. Għalhekk l-argument tal-konvenuti sar bla bżonn u setgħu faċilment għamlu verifika qabel ma poġġew id-dubju. Għalkemm b'digriet tal-21 ta' Mejju 2020 il-Qorti kienet awtorizzat in-notifika tal-ittra uffiċjali permezz tal-affissjoni u pubblikazzjoni, b'daqshekk ma jfissirx li ma setgħetx issir in-notifika bil-proċedura normali. Wara kollox l-importanti hu li n-notifika ssir skont il-

liġi, u n-notifika li saret fid-29 ta’ Settembru 2020 hi skont il-liġi u għalhekk ma baqax meħtieġ li l-attriċi tagħmel notifika bil-pubblikazzjoni u affissjoni.

12. Fir-rigward tal-argument li għamlu l-konvenuti quddiem l-Ewwel Qorti li l-kuntratt jipprovdi li l-partijiet għandhom jagħmlu ħilithom kwalsiasi morożità tiġi sanata bonarjament, il-provi juru li l-konvenuti ma kinux disposti li jħallsu ċ-ċens dovut. Hu ovvju li wara dawk is-snin kollha l-uniku triq li kien fadlilha l-attriċi kien li tiftaħ kawża.

13. Għaldaqstant, tiċħad it-tieni aggravju.

14. <u>Bl-ewwel aggravju</u> l-konvenuti jilmentaw li l-Ewwel Qorti ma tathomx żmien sabiex iħallsu l-arretrati ta’ ċens skont ma jipprovdi l-Art. 1519 tal-Kodiċi Ċivili. Argumentaw li:

> *“Huwa veru li l-Qorti ghandha diskrezzioni jekk taghtix zmien jew le, Però d-decizjoni ta' jekk jinghatax zmien ghal hlas jew le mhijiex marbuta ma' "raguni tajba" ghal nuqqas ta' hlas. Mill-banda l-ohra d-diskrezzioni tal-Qorti hija marbuta ma' "raguni tajba" jekk id-debitur jinghata zmien ghall-hlas imma jkollu bzonn zmien itwal. Jidher li l-Ewwel Qorti ghazlet li ma takkordax zmien ghall-hlas ghaliex bl-ispjega tieghu n-Nutar Dr Emmanuel Cefai inftihem li tghid x'tghid il-Qorti huwa ma kienx ser ihallas; mentri l-kas mhuwiex hekk: huwa spiega ghaliex fi-fehma tiegħu kellu raguni valida biex ma jhallasx, imma jekk il-Qorti ma taqbilx mieghu, huwa jghaddi biex ihallas.*
>
> *Illi tant l-appellanti ma riedux jinftehmu li ma jridux hallsu a kwalunkwe kost, li ma ged isir ebda appell mill-kapi numri 5 u 6 tal-parti dizpozittiva tas-sentenza appellata li bihom gie ordnat il-hlas ta' 7 snin cens, anzi kontestwalment qed isir hlas immedjat ta’ 10 snin ta' cens,*

minghajr il-htiega ghal zmien moderat ghall-purgazzioni, kif jippermetti 1-Artikolu 1519 tal-Kodici Civili. Wara s-sentenza hawn appellata dan il-hlas gie offert direttament lir-rapprezentant tas-socjeta' appellata, li minn naha tieghu ma tax risposta u baga' jitlob zmien biex jikkonsulta mal-avukat tieghu, sa ma wasal iz-zmien li jaghlaq it-terminu tal-appell. Huwa proprju minhabba dan in-nuqqas ta' accettazzioni tal-hlas dirett immedjat li minflok dan il-hlas ged jigi depozitat fil-Qorti: cedola 494/24.

Illi fid-dawl ta' dan il-hlas, l-esponenti m'ghandhomx ghalfejn jigu akkordati zmien moderat ghall-hlas li jservi ta' purgazzioni tal-mora, ghaliex diga' hallsu dak li kellhom ihallsu. Ta' min jinnota li wara li c-cens de quo gie kostitwit b'kuntratt tal-20 ta' Novembru 1999 bil-fakolta li jigi mifdi bir-rata ta 5% (ekwivalenti ghal 20 sena cens) l-esponenti gia' hallsu aktar milli kien jigi jiswihom il-fidi dak iz-zmien. Huma umilment jitolbu li meqjusin dawn ic-cirkostanzi, tigi revokata dik il-parti tas-senenza li biha gie ordnat il-hall tal-koncessjoni emfitewtika u ordnat l-izgumbrament”.

15. Skont l-Art. 1517 tal-Kodiċi Ċivili, il-padrun dirett jista’ jitlob li jħoll l-enfitewsi jekk iċ-ċenswalist ikollu jagħti ċens daqs kemm iġibu ċ-ċnus ta’ tliet snin. Fil-każ in eżami l-konvenuti għandhom jagħtu ċens għal għaxar snin u l-attriċi talbet li tinħall l-enfitewsi.

16. Imbagħad skont l-Art. 1519(2) tal-Kodiċi Ċivili, il-Qorti tista’ tagħti żmien moderat, skont iċ-ċirkostanzi, għall-ħlas taċ-ċnus magħluqa, li jista’ jittawwal għal żmien moderat ieħor.

17. Irrispettivament minn dak li ġara wara s-sentenza appellata, hu evidenti li l-konvenuti rrifjutaw li jħallsu l-arretrati ta’ ċens. Il-konvenut spjega li kienu akkwistaw porzjonijiet ta’ art fil-Ġnejna, limiti tal-Imġarr, Malta mingħand l-attriċi, u rriżulta li t-titolu tagħha kien difettuż. Dwar dik

il-kwistjoni qal li hemm pendenti l-kawża 1204/2015 fl-ismijiet EGC Limited et v. Champalin Company Limited. Kien għalhekk li ma ħallsux iċ-ċens fuq l-art taż-Żebbiegħ kif ingħad, *"il-ferita ma tkomplix tikber"*, għaliex qal li l-attriċi *"... għandha tagħtina ferm iżjed milli hi tippretendi mingħandha"*. Fl-affidavit (fol. 54) il-konvenut kompla jispjega:

> *"W għaldaqstant kellna nittutelaw l-ammont pretiż minnha bili nwaqqaf il-ħlas taċ-ċens li qabel kien isir, imma issa in vista tal-kawża tat-titolu u l-iżviluppi fiha li juru li biċċiet minn proprjeta trasferiti lilna minn Champalin Company Limited huma fil-fatt proprjeta tal-Gvern u għalhekk hemm titolu ħażin w allura waqqafna l-ħlas taċ-ċens.*
>
> ....
>
> *Aħna li ilna nsofru l-inġustizzja f'dawn il-viċendi nixtiequ li ssir ġustizzja magħna u jingħatalna dak li hu tiegħu. U wara li nitħallsu ta' dak li ngħandna nieħdu skont il-liġi w il-ġustizzja dak li jista' jirriżulta dovut skont il-liġi lil Champalin Limited".*

18. Għalkemm il-konvenuti jippruvaw jallaċċaw il-kwistjoni li għandhom dwar l-art fil-Ġnejna ma' dik tal-ħlas ta' ċens tal-art taż-Żebbiegħ, m'għandhomx raġun. Huma żewġ kwistjonijiet distinti. Obbligu prinċipali tal-enfitewta hu li jħallas iċ-ċens bħala rikonoxximent tad-dominju tad-direttarju. Il-provi juru li qabel l-attriċi fetħet il-kawża tal-lum, l-attriċi diġà kellha titolu eżekuttiv[1] għal tliet skadenzi ċens (Novembru 2011 sa Novembru 2014). Il-konvenuti ma kellhom l-ebda dritt li kull sena ma jħallsux iċ-ċens dovut, bħala forma ta' garanzija minħabba l-pretensjoni li

---

[1] Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) Champalin Company Limited v. E.G.C. Company Limited et (227/14/1) tal-21 ta' Ottubru, 2019.

għandhom dwar art oħra li kienu akkwistaw mingħand l-attriċi. Kwistjoni li għadha pendenti quddiem il-qrati.

19. Id-depożitu li sar mill-konvenuti wara li ngħatat is-sentenza appellata, ovvjament sar minħabba li l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba tal-attriċi għall-ħall ta' dak il-kuntratt. Depożitu li fil-fehma tal-qorti ma jġibx fix-xejn l-għaxar snin li matulhom il-konvenuti irrifjutaw li jħallsu ċ-ċens. Id-direttarju m'għandux ikollu joqgħod jirrikorri quddiem il-Qorti biex jitħallas dak li ż-żewġ partijiet kienu ftehmu li għandu jitħallas kull sena bħala ċens. Għaxar snin huma żmien twil. Li l-konvenut jgħid li jekk il-Qorti ma taqbilx mar-raġunament tiegħu, hu kien ser iħallas l-arretrati ta' ċens, mhuwiex biżżejjed. Ukoll bħala persuna li studjat il-liġi u ħadem bħala nutar, il-konvenut kellu jkun jaf li qiegħed jilgħab man-nar.

20. Hu veru wkoll li fil-15 ta' Ġunju 2022 il-Bank of Valletta plc iddepożita fil-Qorti (ċedola numru 1880/22) is-somma ta' €7,686.94 minħabba l-mandat ta' sekwestru numru 1481/2011 maħruġ fuq talba tal-attriċi.[2] Somma li tkopri l-arretrati taċ-ċens. Is-sentenza appellata ngħatat fit-30 ta' Jannar 2024. Madankollu, fl-ebda stadju qabel ingħatat is-sentenza appellata ma saret dikjarazzjoni mill-konvenuti li qegħdin jagħtu l-kunsens tagħhom sabiex l-attriċi tiżbanka dak li hu dovut lilha bħala

[2] Referenza għal dik iċ-ċedola saret fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti (fol. 97).

arretrati ta' ċens. Anzi kif jirriżulta min-nota ta' sottomissjonijiet li ppreżentaw quddiem l-Ewwel Qorti, sal-aħħar baqgħu jinsistu li ċ-ċens ma kienx dovut b'argumenti bħal:

(a) Il-kwistjoni tal-art tal-Ġnejna, il-konvenuti ħallsu eluf ta' ewro f'ċens meta t-titolu tal-attriċi hu difettuż u li dwarha hemm kawża, u l-konvenuti qegħdin jistennew li l-attriċi tiġi ordnata trodd lur ammont ta' flus ferm ikbar minn dak li hu dovut lilha. Dik il-kwistjoni ma tiġġustifikax ir-rifjut tal-konvenuti li jħallsu ċ-ċens dovut fuq l-art taż-Żebbiegħ;

(b) Li l-attriċi ħarġet mandat ta' sekwestru kontra l-konvenuti, u ġabithom f'sitwazzjoni li ma jħallsux iċ-ċens. Dan mhux minnu għaliex il-konvenuti baqgħu jinsistu sal-aħħar li ċ-ċens ma kienx dovut.

(c) Li skont il-kuntratt ta' enfitewsi, l-attriċi ma tistax titlob li tinħall l-enfitewsi għaliex fil-kuntratt jingħad li kull parti tista' f'kull żmien tibdel iċ-ċens f'bejgħ bi prezz ekwivalenti. Il-Qorti hi tal-fehma li dik il-klawsola hi irrilevanti ġialdarba m'hemmx prova li l-konvenuti ħadu l-passi biex issir dik il-konverżjoni. Il-Qorti tosserva wkoll li fil-kuntratt relattiv m'hemmx klawsola li l-attriċi m'għandhiex jedd li titlob il-ħall tal-konċessjoni enfitewtika skont Art. 1517 tal-Kodiċi Ċivili.

(d) Li qatt ma saru taħditiet madwar mejda. Fil-kuntratt jingħad li l-partijiet għandhom dejjem jagħmlu *“.... minn kollox u sal-aħħar biex kwalsiasi morożità fil-ħlas taċ-ċens tiġi sanata bonarjament”*. Għall-qorti hu ovvju li dan ma kienx possibbli. Il-konvenuti lanqas ħallsu l-arretrati taċ-ċens meta kien hemm *res judicata*. Il-pożizzjoni tal-konvenuti kienet ċara, fis-sens li minħabba l-kwistjoni dwar l-art magħrufa l-Ġnejna ma kienx ser jitħallas iċ-ċens fuq l-art taż-Żebbiegħ.

(e) Li l-konvenut kien qiegħed jieħu kura medika li kienet qiegħda tiswieh ammonti kbar ta’ flus. Il-Qorti tosserva li din baqgħet biss allegazzjoni.

21. Il-kawża nfetħet fit-30 ta’ Novembru 2020 u fit-30 ta’ Jannar 2024 l-Ewwel Qorti tat is-sentenza. Għalhekk matul tliet snin il-konvenuti altru milli kellhom biżżejjed żmien sabiex tiġi in regola.

22. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti hi tal-fehma li l-Ewwel Qorti m’użatx id-diskrezzjoni li għandha skont il-liġi b’mod manifestament ħażin meta ma tatx żmien lill-konvenuti sabiex iħallsu l-arretrati ta’ ċens u ordnat il-ħall tal-enfitewsi. *Inoltre*, id-depożitu li l-konvenuti għamlu wara li ngħatat is-sentenza appellata, m’għandux iġib fix-xejn is-snin ta’ intrasiġenza tagħhom.

Deċiżjoni.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenuti. Jiddekorri mil-lum it-terminu ta' xahrejn li ffissat l-Ewwel Qorti f'paragrafu tlieta (3) tal-parti dispożittiva tas-sentenza appellata.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da