



**QORTI TAL-MAGISTRATI  
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.  
PAUL COPPINI**

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 79/2005

Marthese mart Paul Camenzuli ,  
Joseph Mark, John, Christine u Dottor Franco  
aħwa Mercieca b'ala eredi ta' Joseph Mercieca u  
Catherine nee' Cauchi ta' 'Bienvenu',  
Madonna tal-Virtu', Għarb, Għawdex, u  
Kif ukoll George Farrugia .

vs

Charles Andrew Cordina ,  
George Fenech .

Il-Qorti ,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li  
ppremettew illi :

L-atturi huma proprjetarji flimkien u *in solidum* bejniethom  
tal-fond magħruf bħala Red Star, drabi oħra magħruf  
bħala Black Jack ġia magħruf bħala "Ta' Giannina" fi Triq

Kopja Informali ta' Sentenza

Fortunato Mizzi, u b'daħla oħra minn Pjazza Kennedy, fir-Rabat, Għawdex ;

Illi dan il-fons huwa preżentement okkupat mill-konvenuti jew min minnhom u dana taħt titolu ta' ċens temporanju ;

Illi dan il-fond ġie konċess taħt titolu ta' ċens temporanju mill-atturi u/jew l-preċedessuri fit-titolu tagħhom oriġinarjament lil Gerald George u Edward Victor Bartoli, it-tnejn f'isem u għan-nom "Ta' Giannina Limited" u dana permezz ta' kuntratt pubbliku tas-sebġha (7) ta' Settembru, 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo (Dok. A) ;

Illi sussegwentement, dana l-istess ċens temporanju ġie ċedut minn "Ta' Giannina Limited" lill-konvenut George Fenech u Charles Andrew Cordina permezz ta' kuntratt pubbliku tal-20 ta' Awissu 1998, fl-atti tan-Nutar Michael Refalo u dana *'taħt l-istess pattijiet u kondizzjonijiet kif oriġinarjament akkwistat mill-kumpanija ċedenti fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tas-sebġha (7) ta' Settembru, elf disa' mija tnejn u tmenin (1982)*(Dok. B) ;

Illi l-konvenuti jinsabu morużi fil-pagament ta' tlett (3) skadenzi u ċioe' minn Jannar sa Ġunju tas-sena 2004, minn Lulju sa Diċembru 2004 u minn Jannar sa Ġunju tas-sena 2005 u ċioe' huma morużi fil-pagament ta' tlett elef u ħamsa u tmenin lira Maltin u ħamsin ċenteżmu (LM3085.50) kif ukoll ta' kwalunkwe pagament ieħor dovut minn Lulju sad-data preżenti;

Illi l-kuntratt oriġinali tas-7 ta' Settembru, 1982 kien jispeċifika b'mod ċar fil-kundizzjoni (d) illi f'każ illi l-enfitewta jkun moruż fil-pagament ta' tlett (3) skadenzi jew ta' ammont ekwivalenti għal tlett (3) skadenzi u jibqa' hekk moruż għal żmien xahar minn meta jkun interpellat permezz ta' ittra uffiċċjali sabiex jeffettwa tali ħlas dina l-konċessjoni ta' ċens temporanju tiġi terminata *ipso iure* u l-fond flimkien mal-benefikati ta' ġo fih jiddevolvu *ipso iure* a favur tal-atturi ;

## Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-atturi pprezentaw ittra ufficċjali fejn talbu l-pagament u speċifikatament semmew illi l-pagament huwa ta' l-ammont ekwivalenti għal tlett skadenzi f'Lulju tas-sena elfejn u ħamsa (2005) liema ittra ufficċjali giet debitament notifikata lill-konvenut George Fenech fit-12 ta' Lulju 2005, u lill-konvenut l-ieħor Charles Andrew Cordina fit-22 ta' Lulju 2005 (dok C) ;

Illi minkejja illi l-konvenuti ġew debitament notifikati huma baqgħu morużi fil-pagament u qatt ma offrew il-ħlas dovut lill-atturi u dana minkejja illi għadda aktar minn xahar minn meta ġew debitament notifikati ;

Illi għaldaqstant, a bażi ta' l-imsemmi kuntratt tal-1982 u speċifikatament tal-kundizzjoni 'd' ta' l-istess kuntratt, il-fond *de quo* għandu jiddevolvi *ipso iure* a favur ta' l-atturi .

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara illi tali konċessjoni emfitewtika giet terminata u li l-fond magħruf bħala Red Star, drabi oħra magħruf bħala Black Jack, ġia magħruf bħala "Ta' Giannina" kif ukoll il-benefikati kollha ta' ġo fih, ġia ddevolvew *ipso iure* a bażi ta' l-imsemmija kuntratt, a favur ta' l-atturi ;

2. Tordna għalhekk l-iżgumbrament b'mod immedjat tal-konvenuti mill-fond magħruf bħala Red Star, drabi oħra magħruf bħala Black Jack, ġia magħruf bħala Ta' Giannina u dana sabiex l-atturi jirriprendu l-pussess fiżiku tal-fond *de quo* ;

3. Tordna lill-istess konvenuti sabiex iħallsu l-ammont ekwivalenti għal tlett skadenzi fl-ammont ta' tlett elef u ħamsa u tmenin lira Maltin u ħamsin ċenteżmu (Lm3085.50) kif ukoll kwalsiasi ammont ieħor li jista' jsir dovut sad-data ta' l-effettiv żgumbrament .

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra ufficċjali ta' Lulju, 2005 kollha kontra l-konvenuti li jibqgħu minn issa stess imħarrkin għas-subizzjoni .

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi kkonfermata bil-gurament ta' Marthese Camenzuli .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Charles Cordina li eċċepixxa illi :

1. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati sew fid-dritt kif ukoll fil-fatt ;

2. Illi l-eċċipjenti m'għandhom l-ebda ħlasijiet x'jagħtu lill-atturi u l-pagamenti dovuti lill-atturi ġew kollha pjenament saldati ;

3. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, din ir-raguni m'hijiex biżżejjed biex l-atturi jistgħu jitolbu l-iżgumbrament ta' l-eċċipjenti mill-proprjeta' de quo .

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenut maħlufa minnu.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut l-ieħor George Fenech li eċċepixxa illi :

1. Illi għal dak illi jirrigwara l-interessi tiegħu proprju, it-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt għaliex fl-ewwel lok, mill-informazzjoni illi ingħatat lillu mill-konvenut l-ieħor Charles Andrew Cordina, dan ħallas l-annati kollha ta' ċens fuq il-fodn de quo, u ma għad fadal xejn dovut lill-atturi ;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, jekk jirriżulta illi għad fadal xi ammont dovut lill-atturi in linea ta' annati, ta' ċens, huwa jitlob illi din l-Onorabli Qorti teżamina r-relazzjonijiet interni bejnu u l-konvenut Charles Andrew Cordina, tiddikjara illi f'dawk ir-relazzjonijiet interni w ai termini ta' ftehim raġġunt bejn il-konvenuti fil-21 ta' Frar 2003, l-iskadenzi ta' ċens illi tagħhom qed jintalab il-ħlas u illi talvolta għadhom ma

Kopja Informali ta' Sentenza

tħallsux, huma dovuti minn Charles Andrew Cordina waħdu, u għalhekk tordna illi f'dawk ir-relazzjonijiet interni, l-esponenti għandu dritt jiġi indennizzat għingħand il-konvenut l-ieħor għal kull ammont illi huwa jkollu jħallas lill-atturi u l-ispejjeż kollha relatati w anċillari .

3. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenut minnu maħlufa.

Rat il-verbal tagħha tat-18 ta' Mejju 2007 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

Rat il-verbali tax-xhieda prodotti, affidavits u dokumenti oħra esebiti .

Rat in-noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi ta' l-atturi u l-konvenut Cordina .

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed ifittxu l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond indikat fiċ-ċitazzjoni, wara li l-konċessjoni enfitewtika li huma qed igawdu fuq dan il-fond tiġi dikjarata terminata, billi dawn kienu morużi fil-pagament ta' tliet skadenzi ta' ċens dovuti fuq l-istess fond . Talbu wkoll illi l-konvenuti jiġu ordnati jħallsu l-ammont ekwivalenti għat-tliet skadenzi dovuti sa meta għiet intavolata l-kawża, u kwalunkwe ammonti oħra li jkunu dovuti sakemm effettivament isir dan l-iżgumbrament .

L-atturi spjegaw kif huma l-proprietarji *in solidum* tal-fond deskritt fiċ-ċitazzjoni li kien għie konċess taħt titolu ta' ċens temporanju mill-awturi u/jew il-predeċessuri tagħhom fit-titolu lil ċerti Gerald George u Edward Victor Bartoli, it-tnejn f'isem is-soċjeta' "ta' Giannina Limited", u dana permezz ta' kuntratt pubbliku tas-7 ta' Settembru 1982<sup>1</sup> .

---

<sup>1</sup> Dok. A anness maċ-ċitazzjoni a fol . 6 - 10 tal-process .

Sussegwentement dan l-istess ċens temporanju ġie ċedut minn din is-soċjeta' lill-konvenuti permezz ta' kuntratt pubbliku tal-20 ta' Awissu 1998, fl-atti tan-Nutar Michael Refalo u dana "*taħt l-istess pattijiet u kondizzjonijiet kif oriġinarjament akkwistat mill-kumpanija ċedenti fl-atti tiegħi (u ċioe' tan-nutar Refalo) tas-sebgħa (7) ta' Settembru elf disgħa mija tnejn u tmenin (1982) ...*" .

Illi fost dawn il-kondizzjonijiet kien hemm dik illi : "*jekk l-enfitewta jkun moruż fil-każ taċ-ċens fi tliet skadenzi, il-fond u l-benefikati ta' ġo fih għandhom jiddevolvu 'ipso iure' a favur tal-konċedenti wara li jgħaddu tletin ġurnata minn meta l-enfitewta jiġi notifikat skond il-liġi b'ittra ufficjali li tintbagħat mill-konċedenti lilu u fejn jiġi interpellat għal ħlas tal-iskadenzi dovuti u jibqa' ma jħallasx.*" <sup>2</sup>

Illi l-atturi qegħdin jippretendu illi peress illi l-konvenuti, skond ma jallegaw, kienu morużi fi tlett pagamenti simili, u dana anke wara li ntbagħtilhom l-ittra ufficjali għall-ħlas, kif stipulat, ġiet fis-seħħ il-kondizzjoni li din l-enfitewsi ġiet xolta *ipso iure* u konsegwentement kienu ntitolati jfittxu l-iżgumbrament ta' l-istess konvenuti minn dan il-fond .

L-atturi nqadew ukoll b'din il-kawża biex jitolbu l-ħlas ta' l-iskadenzi dovuti, u ta' dawk li jistgħu ikun dovuti sakemm il-konvenuti jiġu effettivament żgumbrati minn dan il-fond .

Il-konvenut Cordina jiċċad illi hemm xi ħlasijiet li għadhom dovuti rigward dan iċ-ċens, u l-konvenut l-ieħor jaħsel idejh mill-kwistjoni kollha, għax jgħid li kienet saret skrittura bejnu u bejn il-konvenut l-ieħor, fejn Cordina kellu jassumi l-obbligi kollha rigward l-istess konċessjoni enfitewtika .

Imma kif tajjeb jirrileva l-konvenut Cordina fin-nota ta' Osservazzjonijiet responsiva tiegħu, jonqos f'din il-kawża l-aqwa prova li mingħajrha l-atturi żgur ma jistgħux jirnexxu fit-talbiet tagħhom għax-xoljiment ta' din il-

---

<sup>2</sup> ara kondizzjoni (d) fil-kuntratt tas-7.9.1982, kif replikat fil-paragrafu (d) ukoll tal-kuntratt ta' l-20 ta' Awissu 1988 .

konċessjoni enfitewtika u l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond in kwistjoni . Din tirrigwarda l-ittra uffiċjali li skond il-klawsola (d) taż-żewġ kuntratti rilevanti għall-każ in eżami, kellha tintbagħat liċ-ċenswalist f'każ ta' morożita fi tliet pagamenti, biex tinterpellah jagħmel il-ħlas dovut fi żmien tletin ġurnata . Huwa minnu illi l-atturi fiċ-ċitazzjoni tagħhom jagħmlu referenza għal ittra uffiċjali bħal din, li jgħidu li ntbagħtet lill-konvenuti, u anke hemm referenza għaliha fix-xhieda tagħhom, imma kopja uffiċjali ta' din l-ittra li għandha tkun l-aqwa prova f'ċirkostanzi simili, fejn kolloxx iħoll u jorbot ma kemm tassew tkun intbagħtet tali ittra, baqgħet qatt ma ġiet esebita . Flimkien ma' ċ-ċitazzjoni, l-atturi annettew kopja ta' ittra mingħajr data kompleta u li lanqas biss ma hi awtentikata<sup>3</sup> . Minn dan id-dokument ma jistax jiġi kontrollat meta fil-fatt ġiet ipprezentata fir-registru tal-Qorti din l-ittra jekk tassew sar hekk, u wisq inqas meta ġiet notifikata lil kull wieħed mill-konvenuti, sabiex imbagħad seta' jiġi kontrollat jekk ikunux għaddew it-tletin ġurnata konċessi f'dawn il-kuntratti sabiex isir il-ħlas ta' l-iskadenzi dovuti .

Għaldaqstant fir-rigward ta' l-ewwel żewġ talbiet ta' l-atturi, l-Qorti ser ikollha tiegħaf hawn, u fin-nuqqas ta' prova sodisfaċenti illi tassew kienet intbagħtet l-ittra uffiċjali stipulata fil-kondizzjoni ittra (d) fil-kuntratti rilevanti għall-konċessjoni enfitewtika in kwistjoni, tirrifjuta li tilqa' t-talbiet għax-xoljiment ta' din il-konċessjoni enfitewtika u l-konsegwenzjali żgumbrament tal-konvenuti mill-fond *de quo* .

Imma peress illi fil-kawża preżenti l-atturi qegħdin jitolbu wkoll il-ħlas ta' dawn l-arretrati taċ-ċens, flimkien ma' kwalunkwe ammonti oħra dovuti sad-data ta' l-iżgumbrament effettiv, minkejja li mhux ser jiġi ordnat ebda żgumbrament, din il-Qorti xorta waħda trid teżamina wkoll jekk hux minnu illi dan il-ħlas sar kif qed jallega l-konvenut Cordina, u jekk humiex dovuti xi pagamenti ohra ta' ċens lill-atturi .

---

<sup>3</sup> Dok. C a fol. 14 .

L-atturi George Farrugia u Marthese Camenzuli, t-tnejn stqarru fl-affidavits tagħhom illi l-aħħar pagament ta' ċens li sar mill-konvenuti kien ikopri l-perijodu sa l-aħħar ta' Diċembru 2003<sup>4</sup>. Il-konvenut Cordina ċaħad dan u sostna illi huwa kien għamel pagament ieħor fil-bidu ta' Jannar 2005, kif jidher mill-kopja taċ-*cheque* relattiv esebita minnu waqt li kien qed jagħti d-depożizzjoni tiegħu<sup>5</sup>. Dan id-dokument għalkemm juri illi l-attur George Farrugia rċieva *cheque* għall-ammont ta' Lm2976.60 datat l-1 ta' Jannar 2005, li jidher illi ġie msarraġ minnu, ma jipprovax fih innifsu illi dan il-pagament kien jirreferi għall-iskadenzi mertu tal-kawża preżenti. Żgur li ma seta' qatt ikun *in parte* l-ħlas ta' l-iskadenza ta' Jannar sa Gunju 2005, billi din ma kienitx għadha dovuta, peress illi l-ħlas kellu jsir kull sitt xhur b'lura<sup>6</sup>. Fil-mankanza ta' riċevuti relattivi għal dan il-ħlas, lanqas jista' jiġi stabilit għall-liema skadenzi kienu qed jirreferu. Imbagħad hemm il-konvenut Cordina stess jammetti indirettament fin-nota ta' l-Osservazjonijiet responsiva tiegħu, illi l-ħlas għat-tlett skadenzi msemmija fiċ-ċitazzjoni sar proprju ftit qabel il-preżentata ta' l-istess nota,<sup>7</sup> u għalhekk wara li l-kawża kienet ġia tħalliet għas-sentenza. Ma semma xejn dwar skadenzi oħra dovuti wara l-preżentata ta' din iċ-ċitazzjoni, u għalhekk ġialadarba saret talba għall-ħlas anke f'dan ir-rigward, jiġi illi dawn ukoll huma ripettibbli. Minn dakinhar sa llum laħqu erba' skadenzi oħra li m'hemm l-ebda prova li s'issa għadhom tħallsu mill-konvenuti. Għalhekk jiġi illi ma' dawk imsemmija fiċ-ċitazzjoni, l-konvenuti jridu jħallsu wkoll Lm1028.5 (ir-rata ta' ċens dovuta għal kull skadenza ta' sitt xhur) x 4 (l-erbgħa skadenzi oħra dovuti apparti dawk imsemmija fiċ-ċitazzjoni) = Lm4114.

Huwa inutili għall-konvenut Fenech li jipprova jaħrab mir-responsabilita' tiegħu għall-ħlas ta' dawn l-iskadenzi, ġialadarba kull ma jidher li kien hemm s'issa bejnu u bejn il-konvenut l-ieħor, kienet sempliċi skrittura privata,<sup>8</sup> u mhux kuntratt pubbliku li bih l-istess Fenech ittrasferixxa

---

<sup>4</sup> ara affidavits tagħhom a fol 36 - 39 .

<sup>5</sup> Dok. S1 a fol. 57 .

<sup>6</sup> ara kondizzjoni (b) fil-kuntratt tas-7 ta' Settembru 1982 .

<sup>7</sup> li ġiet ippreżentata fit-26 ta' Settembru 2007 .

<sup>8</sup> ara Dok. GF 1 a fol. 23 - 26 .



Kopja Informali ta' Sentenza

lill-konvenut l-ieħor id-drittijiet tiegħu ta' ko-ċenswalist tal-fond in kwistjoni, u għalhekk jibqa' obligat flimkien u *in solidum* mal-konvenut l-ieħor għall-ħlas ta' l-arretrati kollha taċ-ċens dovuti, sakemm isir tali trasferiment .

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi l-kawża billi filwaqt illi tiċhad l-ewwel u t-tieni talba ta' l-atturi, tilqa' t-tielet talba, pero' limitatament sabiex tordna lill-konvenuti jħallsu *in solidum* bejniethom l-iskadenzi ta' ċens msemmija fiċ-ċitazzjoni u ċioe' s-somma ta' Lm3085.50 flimkien ma' l-iskadenzi ulterjuri dovuti mill-bidu ta' Lulju 2005 sa l-aħħar ta' Gunju 2007 u ċioe' Lm4114 oħra, b'kollox sebat'elef mija u disgħa u disgħin lira maltija u ħamsin ċenteżmu (Lm7199.50) .

L-ispejjeż, fiċ-ċirkostanzi, jitħallsu nofs mill-atturi u nofs mill-konvenuti .

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----