



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

**MAGISTRAT DR.  
PAUL COPPINI**

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2008

Citazzjoni Numru. 76/2006

Marthese mart Paul Camenzuli,  
Joseph Mark,  
John,  
Christine u  
Dottor Franco aħwa Mercieca,  
Bħala eredi ta' Joseph Mercieca u  
Catherine nee' Cauchi u kif ukoll  
George Farrugia.

vs

Charles Andrew Cordina.

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ġuramentat ta' l-atturi, li permezz tieghu wara li ppremettew illi:

1. Illi l-atturi huma proprjetarji flimkien u *in solidum* bejniethom tal-fond magħruf bħala Cordina Cafe'

fi Pjazza Kennedy kantuniera ma' Triq Fortunato Mizzi, Victoria, Għawdex;

2. Illi in oltre, l-attur George Farrugia waħdu huwa l-proprjetarju tal-fond ossia garaxx mingħajr isem jew numru uffiċjali fi Pjazza Kennedy, Rabat, Għawdex;

3. Illi dawn il-fond huma preżentement okkupat mill-konvenut u dana taħt titolu ta' ċens temporanju;

4. Illi dan il-fond gie konċess taħt titolu ta' ċens temporanju mill-atturi u/jew il-predeċessuri fit-titolu tagħhom oriġinarjament lil Melita Cable TV limited u dana permezz ta' żewġ kuntratti pubbliċi tat-tletin (30) ta' Marzu, 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech (Dok A u Dok B);

5. Illi sussegwentement, dana l-istess ċens temporanju gie ċedut minn 'Melita Cable TV Limited' lill-konvenut Charles Andrew Cordina permezz ta' kuntratt pubbliku tal-11 ta' Ottubru 2002, fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech (dok C);

6. Illi dana ċ-ċens pagabbli lill-atturi kellu jithallas bis-sitt (6) xhur bil-quddiem;

7. Illi l-konvenut jinsab moruż f'pagament ta' żewġ (2) skadenzi u ċioe' minn Diċembru 2005 sa Mejju tas-sena 2006 kif ukoll minn Ġunju sa Novembru 2006);

8. Illi minkejja illi l-konvenut gie kkundannat iħallas l-ammont ta' ċens dovut minnu versu l-perijodu minn Diċembru 2005 sa Mejju 2006 permezz ta' sentenza tat-Tribunal għal Talbiet Zgħar (dok D u E) u minkejja illi l-atturi ppreżentaw ittri uffiċċjali fil-konfront ta' l-istess konvenut fejn talbuh iħallas ukoll l-ammont dovut versu ċ-ċens minn Gunju sa Novembru 2006, l-istess konvenut dejjem baqa' inadempjenti;

9. Illi l-kuntratt originali tat-30 ta' Marzu, 1993 kien jispeċifika b'mod ċar fil-kundizzjoni disgħa (9) illi f'każ illi l-enfitewta jkun moruż fil-pagament ta' żewġ (2) skadenzi jew ta' ammontekwivalenti għal żewġ (2) skadenzi u jibqa' hekk moruż wara li jiġi servut b'ittra uffiċċjali sabiex jeffettwa tali n̄las, l-atturi jkollhom id-dritt illi jitolbu illi dina l-konċessjoni ta' ċens temporanju tiġi terminata u l-fond flimkien mal-benefikati ta' ġo fih jiddevolvu a favur tal-atturi;

10. Illi minkejja illi l-konvenut ġie debitament notifikat huwa baqa' moruż fil-pagament u qatt ma offra l-n̄las dovut lill-atturi u dana minkejja illi għadda żmien konsiderevoli minn meta ġie debitament notifikat;

11. Illi għaldaqstant, a bażi ta' l-imsemmija kuntratt tal-1993 u speċifikatment tal-kundizzjoni disgħa (9) ta' l-istess kuntratt, l-atturi qegħdin preżenzjalment jitolbu sabiex il-konvenut jiġo żgumbrat mill-fondi *de quo* u dawn l-istess fondi jiddevolvu a favur tagħhom.

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

a. Tiddikjara illi l-konċessjoni emfitewtika tal-fond Cordina Cafe' għandha tiġi tterminata u l-istess fond għandu jiddevolvi a favur ta' l-atturi flimkien u *in solidum* bejniethom;

b. Tiddikjara illi l-konċessjoni emfitewtika tal-fond ossia garaxx mingħajr isem jew numbru uffiċċjali fi Pjazza Kennedy, Rabat, Għawdex għandha tiġi tterminata u l-istess fond għandu jiddevolvi a favur ta' l-attur George Farrugia waħdu;

c. Tordna għalhekk l-iżgumbrament b'mod immedjat tal-konvenut mill-fondi imsemmija u dana sabiex l-atturi jirriprendu l-pussess fiżiku tal-fondi *de quo*;

d. Tordna lill-istess konvenut sabiex iħallas l-ammont ekwivalenti għal żewġ skadenzi, interessi u spejjeż legali skond is-sentenzi u taxxi uffiċċjali hawn annessi, it-total fl-ammont ta' erbat'elef u tmien mitt lira

## Kopja Informali ta' Sentenza

maltin u tlieta u tmenin lira Maltin u tnejn u disgħin ċenteżmu (Lm4,883.92) kif ukoll kwalsiasi ammont ieħor li jista' jsir dovut sad-data ta' l-effettiv żgumbrament flimkien ma' l-interessi relattivi mid-data li tali ammonti saru dovuti sad-data ta' l-effettiv pagament;

Bl-ispejjeż, komprizi dawk tal-ittra uffiċċjali ta' Ġunju, 2006 kollha kontra l-konvenut li jibqa' minn issa stess imħarrekk għas-subizzjoni.

Għaldaqstant qeghda ssir din il-kawża.

Rat ir-Risposta ġuramentata tal-konvenut Charles Cordina fejn eċċepixxa illi:

1. Illi preliminarjament, hemm in-nullita' ta' dan ir-rikors in kwantu għalkemm fih sar kumulu ta' azzjonijiet li jinkludu kemm azzjoni għal żgumbrament, kif ukoll talba għall-ħlas, u kumulu kemm ta' azzjoni magħmula mill-atturi kollha flimkien, kif ukoll azzjoni oħra magħmula mill-attur George Farrugia waħdu, ma hemmx spjegazzjoni speċifika u ċara dwar il-kawża u sugġett ta' kull azzjoni. Għaldaqstant, in-nullita' ta' din l-azzjoni toħroġ mill-Artikolu 789(1)(a) tal-Kap. 12, marbut ma' l-artikolu 156(1)(a) u 156(4) u 161(3) ta' l-istess Kapitlu 12, li jridu jitħarsu kif imiss;

2. Illi preliminarjament ukoll, l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba ta' l-atturi ma jistgħux jiġu milqugħa għaliex ir-rikorrenti kellhom fl-ewwel lok jitolbu dikjarazzjoni fis-sens li l-konvenut huwa moruż fil-ħlas ta' żewġ skadenzi jew ammonti ekwivalenti għal żewġ skadenzi, sabiex imbagħad jipproċedu biex jitolbu l-iżgumbrament ta' l-istess konvenut mill-fond in kwistjoni. Fin-nuqqas ta' dikjarazzjoni minn din il-Qorti fis-sens li hemm morożita' fil-ħlas, hija ma tistax tordna l-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond de quo;

3. Illi bl-istess mod, l-atturi l-inqas talbu dikjarazzjoni minn din il-Qorti fis-sens li l-konvenut huwa dovut jagħtihom xi pagamenti, u għaldaqstant ir-raba'

## Kopja Informali ta' Sentenza

talba ta' l-atturi, fejn huma talbu li l-Qorti tordna lill-konvneut jagħmel hlasijiet lill-atturi ma tistax tintlaqa';

4. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-raba' talba ta' l-atturi ma tista' qatt tiġi milqugaħ kif promossa, u dan minħabba r-raġuni li fiha l-atturi setgħu semmai jagħmlu biss talba fir-rigward ta' dak li setgħa kien dovut sal-preżentata tar-rikors, u mhux ukoll anki fir-rigward ta' dak li seta' kien ġie dovut wara l-preżentata tiegħu;

5. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma fil-mertu nfondati sew fid-dritt u kif ukoll fil-fatt;

6. Illi sabiex jirnexxu fl-azzjoni tagħhom, l-atturi jridu jippruvaw li huma ma rċevew l-ebda ħlas in totali sodisfazzjoni jew akkont tal-ħlasijiet mitluba, liema prova ma jistgħux jipprovduha;

7. Illi fil-fatt l-intimat effettwa l-ħlas mertu ta' din iċ-ċitazzjoni;

8. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, in-nuqqas ta' ħlas m'huwiex suffiċjenti siond il-liġi sabiex l-atturi jitolbu l-iżgumbrament ta' l-eċċipjenti mill-proprjeta' de quo;

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat il-verbal tagħha ta' l-4 ta' Diċembru 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 tal-kontendenti.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed ifittxu l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fondi indikati fiċ-ċitazzjoni, wara li l-konċessjonijiet enfitewtiċi li huwa qed igawdi fuq dawn il-fondi jiġu dikjarati terminati, billi l-konvenut kien moruż fil-pagament ta' żewġ skadenzi ta' ċens dovuti fuq l-istess fondi. Talbu wkoll illi l-konvenut jiġi ordnat iħallas l-ammont ekwivalenti għaż-żewġ skadenzi dovuti għal kull wieħed minn dawn il-fondi sa meta giet intavolata l-kawża, u kwalunkwe ammonti oħra li jkunu dovuti sakemm effettivament isir dan l-iżgumbrament.

Irriżulta li l-atturi flimkien huma l-proprjetarji *in solidum* tal-fond magħruf bħala "Cordina Café" fi Triq Fortunato Mizzi, Victoria, li kien għe konċess taħt titolu ta' ċens temporanju mill-awturi u/jew il-predeċessuri tagħhom fit-titolu lis-soċjeta' "Melita Cable TV Limited", u dana permezz ta' kuntratt pubbliku tat-30 ta' Marzu 1993<sup>1</sup>. L-attur George Farrugia waħdu huwa l-proprjetarju tal-garage mingħajr numru u mingħajr isem fi Pjazza J.F. Kennedy, Victoria, li kien għe konċess ukoll in enfitewsi temporanja lill-istess soċjeta' permezz ta' kuntratt ieħor ta' l-istess gurnata.<sup>2</sup> Sussegwentement dawn l-istess ċnus temporanji għew ċeduti minn din is-soċjeta' lill-konvenut permezz ta' kuntratt pubbliku tal-11 ta' Ottubru 2002, fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech u dana "*as subject to the same terms and conditions under which they were granted to the assignor as per the two (2) deeds enrolled in my records on the thirtieth (30) March of the year one thousand nine hundred and ninety three (1993), and the assignee declares that he is fully aware of the terms and conditions therein.*"<sup>3</sup>

Illi fost dawn il-kondizzjonijiet kien hemm dik illi: "*Should grantee fail to pay the ground-rent for two (2) consecutive terms, or should he fail to pay ground-rent equivalent to two (2) terms, after he has been served with a judicial*

---

<sup>1</sup> Dok. A anness maċ-ċitazzjoni a fol.5 - 7 tal-process

<sup>2</sup> Dok. A a fol. 38 - 40 .

<sup>3</sup> ara klawsola tmienja (8) ta' dan il-kuntratt .

*request filed by the grantors, the grantor will have the right to request the termination of this emphyteutical grant."* <sup>4</sup>

Illi l-atturi qegħdin jippretendu illi peress illi l-konvenut, skond ma jallegaw, kien moruż f'żewġ pagamenti simili għal dawn iż-żewġ fondi, u dana sew wara li kienet saret kawża quddiem it-Tribunal għat-Talbiet iż-Żgħar, fir-rigward ta' l-ewwel skadenza, u minkejja li ntbagħtet ukoll ittra uffiċċjali għall-ħlas tat-tieni skadenza, kif stipulat, il-konvenut xorta waħda baqa' inadempjenti, 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 jkunu dovuti sakemm il-konvenut jiġi effettivament żgumbrat minn dawn il-fondi.

Ġara pero' illi, għalkemm il-konvenut fir-Risposta ġuramentata tiegħu jiċhad illi kien hemm xi ħlasijiet li għadhom dovuti rigward dawn iċ-ċnus, fil-mori tal-kawża u kontestwalment man-nota ta' l-Osservazzjonijiet tiegħu, ipprezenta fir-Registru ta' din il-Qorti ċedola ta' depożitu a favor ta' l-atturi biex ikopri l-pretensjonijiet kollha ta' l-atturi.<sup>5</sup> L-atturi oġġezzjonaw għall-prezentata tal-kopja ta' din iċ-ċedola f'dak l-istadju tal-proċeduri, u infatti talbu l-isfilz tagħha.<sup>6</sup> Il-Qorti, madankollu, hija fil-fehma illi tenut kont li, wara l-emendi tal-1976,<sup>7</sup> fejn it-terminazzjoni ma baqgħetx iżjed *ipso iure* minħabba l-morożita' u li l-leġislatur ried iħalliha fid-diskrezzjoni tal-Qorti jekk tilqgħax jew tali talba għal tali terminazzjoni, kif ukoll il-fakolta' tagħha li tikkonċedi saħansitra għal iżjed minn darba żmien moderat għall-ħlas, tqis illi ma tistax tinjora din iċ-ċirkostanza daqstant importanti ta' pagament da parti tal-konvenut, qabel ma' l-kawża tħalliet għas-sentenza.

---

<sup>4</sup> ara kondizzjoni (d) fil-kuntratt tas-7.9.1982, kif replikat fil-paragrafu (d) ukoll tal-kuntratt ta' l-20 ta' Awissu 1988

<sup>5</sup> Dok. JC 1 a fol. 81 .

<sup>6</sup> ara verbal tal-udjenza ta' l-4 ta' Diċembru 2007 .

<sup>7</sup> Att XXVII tal-1976; artikolu 1519 tal-Kap. 16 .

L-atturi jsostnu wkoll illi, minkejja din iċ-ċedola, l-konvenut baqa' ma ħallasx dak kollu dovut lilhom, u nfatti pprezentaw Nota b'żewġ rendikonti bl-ammonti kollha minnhom pretiżi.<sup>8</sup> Jirriżulta pero' mill-istess rendikonti, illi l-atturi baqgħu jinsistu għall-ħlas ukoll ta' l-iskadenzi ta' ċnus għaž-żmien ta' wara l-preżentata ta' din il-kawża, ħaġa li, kif korrettement jirrileva l-konvenut fir-Risposta ġuramentata tiegħu, ma setgħetx issir. Għalhekk l-ammont depożitat permezz taċ-ċedola msemmija, li jinkludi pagamenti oħra oltre dawk indikati f'din il-kawża, żgur li jkopri l-ħlas taċ-ċnus dovuti għaž-żewġ skadenzi ndikati fir-Rikors promotur.

F'tali ċirkostanzi, hija l-fehma tagħha illi hawnhekk għandna każ fejn proprju l-Qorti għandha tuża d-diskrezzjoni tagħha favur tal-enfitewta li jkun moruż fil-ħlas taċ-ċens dovut, u tirrifjuta li tiddikjara t-terminazzjoni taż-żewġ konċessjonijiet enfitewtiċi in kwistjoni minħabba din il-morizita, ġialadarba laħaq sar il-pagament dovut fil-mori tal-kawża.

Fir-rigward tat-talba għall-ħlas taċ-ċnus dovuti għall-iskadenzi imsemmija fir-Rikors promotur, billi, kif ingħad, ġia sar il-pagament fil-mori tal-kawża, permezz taċ-ċedola ta' depożitu indikata, il-mertu jinsab eżawrit, u għalhekk tastjeni milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

Fir-rigward imbagħad għat-talba l-oħra għall-ħlas ta l-ammont l-ieħor li jista jsir dovut sad-data tal-iżgumbrament effettiv, billi kif ġia ġie spjegat, tali talba għall-ħlas ta' ammonti dovuti fil-futur ma setgħetx issir, din ma tistax tiġi milqugħa.

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi l-kawża billi filwaqt illi tiċċad l-ewwel, t-tieni u t-tielet talba ta' l-atturi, tiddikjara proċediment eżawrit fir-rigward tar-raba' talba sa fejn din tikkonċerna l-ħlas taċ-ċnus dovuti għall-iskadenzi ndikati

---

<sup>8</sup> ara Nota tat-22.11.2007 Dok. JG 1 u ż-żewġ rendikonti magħha annessi



Kopja Informali ta' Sentenza

fir-Rikors, stante l-pagament fil-mori tal-kawża, u tiċċadha sa fejn għe mitlub ukoll il-ħlas għall-iskadenzi futuri.

L-ispejjeż, fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, jitħallsu kwantu għal erba' kwinti (4/5) mill-konvenut, u l-bqija mill-atturi stess.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----