**2 ta' April, 1993**

**Imħallfin: –**

**S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. – President**
**Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.**
**Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.**

Maria, Catherine, Beatrix u Filomena *sive* Phyllis illum mart Carmelo *sive* Lino Enriquez aħwa Peresso u, għall-interess li għandu bħala Kap tal-komunjoni ta' l-akkwisti u amministratur leġittimu tal-beni ta' martu l-imsemmi Carmelo *sive* Lino Enriquez

*versus*

Wisq Reverendu Arċipriet Don Paolo Pace, u għall-interess tagħhom lil Victor Buhagiar u Joseph Schembri u li b'digriet ta' l-1 ta' Ottubru,

1992, l-atti ġew trasfużi fil-persuna ta' Paul Giordimaina *stante* l-mewt tal-konvenut Wisq Reverendu Arċipriet Don Paolo Pace

**Enfitewsi – Subenfitewsi – Lawdemju – Awment ta' Ċens**

*L-atturi u l-awturi tagħhom kienu kkonċedew subenfitewsi perpetwa lil tlieta mill-konvenuti ta' porzjoni indiviża ta' għalqa. Is-subkonċessjonari flimkien ittrasferew diversi porzjonijiet diviżi ta' l-għalqa u imponew awmenti taċ-ċens.*

*Talbu illi dikjarazzjoni li l-art kif ittrasferita hija soġġetta għar-rata proporzjonali ta' subċens kif stipulat fil-kuntratt oriġinali, li l-konvenuti jiġu kkundannati jħallsu lawdemju għat-trasferimenti, penali li kienet tirriżulta mill-kuntratt minħabba inadempjenza li jitħallas il-lawdemju u korrezzjoni fil-kuntratt oriġinali.*

*Ġew milqugħa t-talbiet attriċi. Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza appellata u rriformat biss il-kap ta' l-ispejjeż.*

1. L-atturi ppreżentaw ċitazzjoni fil-Qorti tal-Kummerċ u esponew illi huwa kkonċedew lill-konvenuti u li John Scerri u dottor Edward Gatt b'sub-ċens perpetwu l-għalqa fabbrikabbli, imsejħa "Ta' Bellić" jew "Tal-Wilġa" f'Ħal-Qormi, ta' ċirka 8.28 tomniet jew 2120 qasab kwadri, soġġetta għaċ-ċens ta' disgħin lira (Lm90) annwali, b'mod illi kull wieħed mill-utilisti ġie jippossjedi kwinta ($^1/_5$) parti indiviża ta' l-għalqa. Ġie wkoll stipulat illi f'kull trasferiment futur, l-atturi jkunu intitolati għal-lawdemju ekwivalenti għal ammont annwu ta' kull sub-konċessjoni, qatt anqas minn sebgħa u tletin ċenteżmu u ħames millezmi (37ċ5m) għal kull qasba kwadra, pagabbli fi żmien tliet xhur mid-data ta' kull trasferiment, taħt penali ta' ħames mitt lira (Lm500) għal kull inosservanza;

2 (a) Fis-17 ta' Awissu, 1971, il-konvenut Victor Buhagiar biegħ lill-konvenut Arċipriet Pace, kwint indiviż ta'

l-għalqa, kejl ta' ċirka sebgħin (70) qasba kwadra, u kwint ieħor ta' l-istess għalqa ta' ċirka elf (1000) qasba kwadra. L-ewwel biċċa ġiet soġġetta għaċ-ċens annwali li diġà kellha u tat-tieni għal disa' liri (Lm9) fis-sena;

(b) Fis-6 ta' Diċembru, 1971 l-istess Arċipriet Pace akkwista mingħand Joseph Schembri kwint ieħor ta' l-istess għalqa ta' ċirka sebgħin (70) qasba kwadra, u kwint ieħor indiviż ta' ċirka (1000) qasba kwadra. L-ewwel biċċa ġiet soġġetta għaċ-ċens annwali li diġà kellha u tat-tieni għal disa' liri (Lm9) fis-sena;

3. L-Arċipriet Pace naqas li jħallas il-lawdemju stipulat favur l-atturi fil-kuntratti oriġinali tagħhom mal-konvenuti l-oħra u għalhekk huma talbu lil dik il-Qorti biex:

(a) tiddikjara illi l-artijiet akkwistati mill-Arċipriet Pace, huma soġġetti għar-rata proporzjonali tas-subċens annwu u perpetwu stipulat fil-kuntratti tal-konċessjonijiet tagħhom lill-konvenuti, u oħrajn, tal-31 ta' Awissu, 1968, fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar;

(b) tordna l-korrezzjoni tal-kuntratt imsemmija ta' l-1971, fl-atti ta' l-istess Nutar billi jiġi fihom iddikjarat illi l-kwota ta' l-artijiet hekk ittrasferiti tinsab soġġetta, rispettivament, għall-ħlas annwu u perpetwu tas-subċens relattiv jiġifieri ta' sitta u għoxrin lira u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (Lm26.25ċ) għall-ewwel biċċa u ta' tliet mija u ħamsa u sebgħin lira (Lm375) fuq it-tieni biċċa – fiż-żewġ każijiet;

(ċ) tinnomina nutar biex jippubblika l-att korrettiv;

(d) tikkundanna lill-Arċipriet Pace li jħallas lill-atturi l-

ammont ta' mija u sittin lira u ħamsin ċenteżmu (Lm160.50ċ) għat-trasferimenti fuq indikati; u

(e) tikkundannah ukoll iħallas is-somma ta' elfejn lira (Lm2000) – ħames mitt lira (Lm500) għal kull trasferiment talli naqas li jħallas dak il-lawdemju fit-terminu ta' tliet xhur mit-trasferimenti relattivi li saru b'atti tan-Nutar dottor George Cassar tas-17 ta' Awissu u tas-6 ta' Diċembru tas-sena 1971;

4. Joseph Schembri m'opponiex it-talba għall-korrezzjoni tal-kuntratti li deher fihom huwa, basta din tirriżulta meħtieġa;

5. Il-konvenuti, inkluż Joseph Schembri, flimkien, eċċepew:

(a) Illi jammettu li l-mija u sittin lira u ħamsin ċenteżmu (Lm160.50ċ) huma dovuti u huma lesti jħallsuhom. Difatti kienu offrew dan l-ammont lil missier l-atturi, Michele Peresso, imma dan ma aċċettax għaliex ippretenda sittax-il elf lira (Lm16,000) bħala penali;

(b) Illi l-massima penalità dovuta għandha tammonta għal elf lira (Lm1000) u mhux l-elfejn pretiżi. Però billi l-esponenti kienu *in buona fede* l-ammont tal-penali għandu jiġi ridott bl-arbitriju prudenzjali tal-Qorti f'dak l-ammont li l-Qorti jidhrilha xieraq;

(ċ) It-talbiet l-oħra għandhom jiġu miċħuda billi l-atturi m'huma bl-ebda mod ippreġudikati mill-atti magħmula internament bejn il-konvenuti;

6. Il-Qorti tal-Kummerċ fl-10 ta' Ottubru, 1989,

iddeċidiet il-kawża u qalet:

"Illi l-fatti li taw lok għal din l-istanza huma fil-qosor dawn li ġejjin. B'sittax-il kuntratt, kollha ppubblikati min-Nutar Dr. George Cassar fil-31 ta' Awissu, 1968, l-atturi aħwa Peresso bejniethom kienu taw b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa lit-tliet konvenuti flimkien ma' Dr. Edward Gatt u John Xerri, l-għalqa fabbrikabbli msejħa "Ta' Bellić" *sive* "Tal-Wilġa", f'Ħal-Qormi, tal-kejl fl-intier tagħha ta' ċirka 2120 qasab kwadri; b'mod li kull wieħed mit-tliet konvenuti ġie li akkwista kwint indiviż ta' l-imsemmija għalqa. Din il-konċessjoni saret versu s-subċens annwu u perpetwu ta' Lm49.13s6d (i.e. Lm49.67ċ5m) għal kull *sedicesima parti* indiviża, ossija bis-subċens ta' Lm794.80ċ0 għall-intier, filwaqt li ċ-ċens oriġinali gravanti l-istess għalqa kien ta' Lm90 għall-intier. Dan is-subċnes ġie kkalkolat a bażi ta' 37ċ5 għal kull qasba kwadra; però ġie ddikjarat u miftiehem, f'kull wieħed mis-sittax-il kuntratt hawn fuq imsemmija, li l-istess subċens kellu jibqa' inalterat, indipendentement mill-kejl eżatt u preċiż ta' l-għalqa li seta'jirriżulta effettivament 'il quddiem;

Sussegwentement is-sub-konċessjonarji flimkien ittrasferew diversi porzjonijiet diviżi ta' l-għalqa in kwistjoni; u milli jidher f'kull każ imponew awment taċ-ċens. Imbagħad, b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr. George Cassar fis-17 ta' Awissu, 1971, il-konvenut Victor Buhagiar (wieħed mis-sub-konċessjonarji) biegħ lill-konvenut Reverendu Arċipriet (illum Monsinjur) Paolo Pace l-awmenti taċ-ċens li kien għamel fuq it-trasferiment ta' porzjonijiet diviżi mill-imsemmija għalqa, kif ukoll il-kwint indiviż (li naturalment kien għad fadallu mill-istess għalqa), u preċiżament (a) ta' biċċa art li fiż-żmien tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt kienet qed isservi ta' passaġġ sakemm

tinfetaħ triq alternattiva "tal-kejl ta' ċirka sebgħin qasba kwadra (70 q.k.) .....soġġetta dina l-art għar-rata tagħha ta' ċens perpetwu oriġinali, minn kull ħaġ'oħra libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha"; kif ukoll (b) ta' biċċa art oħra formanti parti mill-istess territorju "ta' Belliċ", jew "tal-Wilġa", tal-kejl ta' ċirka elf qasba kwadra (1000 q.k.), liema art ġiet deskritta wkoll bħala "soġġetta din il-kwota indiviża ta' raba' għar-rata tagħha ta' ċens annwu u perpetwu ta' disa' liri (Lm9) fis-sena, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha", (ara kopja tal-kuntratt esibita a fol. 84 sa 107 tal-proċess);

Similment b'kuntratt ippubblikat mill-imsemmi Nutar fis-6 ta' Diċembru, 1971, l-istess konvenut Pace akkwista mingħand il-konvenut l-ieħor Joseph Schembri, l-awmenti taċ-ċens li dan kellu fuq l-arttijiet ittrasferiti, kif fuq intqal, mill-imsemmija għalqa' "ta' Belliċ" jew "tal-Wilġa", kif ukoll il-kwint indiviż li Schembri kien għad fadallu minn dik l-għalqa. Din il-kwinta indiviża ta' proprjetà ġiet deskritta b'mod identiku kif sar fil-każ tat-trasferiment ta' simili kwota minn Victor Buhagiar lill-konvenut Pace (ara kopja tal-kuntratt esibita a fol. 108 sa 133);

Premessi l-fatti relattivi, il-Qorti tgħaddi issa biex teżamina l-ewwel tliet talbiet attriċi, bl-ewwel talba evidentement preordinata għaż-żewġ talbiet l-oħrajn. Permezz ta' l-ewwel talba l-atturi qed jitolbu li jiġi ddikjarat u deċiż "l-artijiet fuq indikati, kif akkwistati mill-konvenut Arċipriet Pace mill-poter tal-konvenuti l-oħra, huma soġġetti wkoll għal rata proporzjonali tas-subċens annwu perpetwu stipulat bis-saħħa tas-sittax-il kuntratt tal-31 ta' Awissu, 1968". Huwa ovvju li l-atturi qed jirriferu għall-kwota ta' kwint indiviża ta' porzjonijiet ta' art mill-għalqa "ta' Belliċ" li l-konvenut Pace akkwista mingħand il-konvenuti l-oħrajn, hawn fuq imsemmija. Issa, fil-kuntratti

rispettivi tat-trasferiment, fil-parti rigwardanti l-provenjenza, ġie ddikjarat li l-vendituri (jiġifieri l-konvenuti Buhagiar u Schembri) kienu akkwistaw l-artijiet in kwistjoni "mill-poter ta' l-aħwa Peresso b'titolu ta' subċens perpetwu in forza ta' diversi atti" ppublikati min-Nutar Dr George Cassar fil-31 ta' Awissu, 1968. Ġie stipulat ukoll li b'effett mid-dati tat-trasferiment ta' l-istess kwoti indiviżi ta' art, il-konvenut Pace assuma l-obbligu tal-ħlas taċ-ċens u tas-subċens imposti fuq l-għalqa ossija l-għelieqi "ta' Belliċ", versu l-aħwa Peresso. Inoltre, ma jirriżultax li l-aħwa Peresso qatt illiberaw l-għelieqi "ta' Belliċ", jew xi parti minnhom, mis-subċens impost fuqhom bil-kuntratti (sittax fin-numru) tal-31 ta' Awissu 1968. Għalhekk, probabilment huwa *'lapsus'* li l-istess kwoti ttrasferiti mill-konvenuti Buhagiar u Schembri lill-konvenut Pace ġew deskritti bħala soġġetti għar-rata tagħhom taċ-ċens oriġinali, u minn kull ħaġ'oħra liberi u franki. Kwindi f'dawn iċ-ċirkostanzi l-ewwel talba attriċi hija manifestament ġustifikata;

Illi li kif jidher mil-lokuzzjoni taċ-ċitazzjoni l-atturi, bħala konsegwenza ta' l-ewwel talba tagħhom, talbu wkoll il-korrezzjoni tal-kuntratti hawn fuq indikati tas-17 ta' Awissu u tas-6 ta' Diċembru tas-sena 1971, "billi jiġi ddikjarat illi l-kwota ta' l-artijiet hekk ittrasferiti tinsab soġġetta, rispettivament, għall-ħlas annwu u perpetwu ta' subċens relattiv, jiġifieri ta' sitta u għoxrin lira u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (Lm26.25ċ) u tliet mija u ħamsa u sebgħin lira (Lm375), għall-intier u għalhekk għall-kwint ta' dawk is-somom relattivament għall-kwoti ttrasferiti". Issa, jidher li l-atturi kkalkolaw ir-rati tas-subċens bis-37ċ5 għal kull qasba kwadra. Il-Qorti ma tistax taqbel ma' dan il-kalkolu, għaliex għalkemm is-subċens, fl-atti tat-trasferiment tal-31 ta' Awissu 1968, kien ġie kkakolat b'dik ir-rata, dan sar fuq *"area"* speċifikata, u ġie ddikjarat fl-istess ħin li subċens kellu jibqa'

però inalterat kemm-il darba jinstab li l-"*area*" kienet effettivament akbar (kif fil-fatt jidher li kienet) minn dik imsemmija fil-kuntratti. Intant, jidher li meta sar it-trasferiment tal-kwoti indiviżi in kwistjoni kien għad fadal f'idejn is-subkonċessjonarji nofs it-territorju oriġinarjament minnhom akkwistat mingħand l-aħwa Peresso, tant hu hekk li l-kwint ir-rata taċ-ċens oriġinali (Lm90 fis-sena għall-intier) ġie indikat bħala Lm9 għall-kwint trasferit (i.e. 1/5 ta' nofs id-Lm90). Fil-fatt kif diġà ġie rrilevat fl-esposizzjoni tal-fatti, is-subċens intier gravanti t-territorju in kwistjoni jammonta għal Lm794.80ċ; u kwindi l-kalkulazzjoni ta' Lm401.25ċ għal kwint indiviż ta' l-istess territorju (jew aktarx ta' nofs l-istess territorju) kif għamlu l-atturi fit-tieni talba tagħhom hija ċertament żbaljata. Mill-banda l-oħra l-korrezzjoni mitluba hija f'ċertu sens neċessarja, għaliex altrimenti t-terzi jistgħu jiġu żvijati f'każ ta' trasferiment jew trasferimenti futuri ta' porzjonijiet ta' art mill-istess territorju. Għalhekk, il-Qorti hija tal-fehma li għandha ssir il-korrezzjoni, permezz ta' addenda, speċifikata fil-parti dispozittiva ta' din is-sentenza, biex tiġi rrimedjata l-ommissjoni dwar il-menżjoni tas-subċens gravanti l-art in kwistjoni;

Illi t-tielet domanda għandha tiġi akkolta wkoll, għaliex hija neċessarja u konsegwenzjali għall-ewwel żewġ talbiet;

Dwar ir-raba' talba u ċjoè l-ewwel talba diretta biss kontra l-konvenut Wisq Reverendu Arċipriet (illum Monsinjur) Dun Paolo Pace, illi din it-talba hija intiża għall-ħlas tal-lawdemju, fl-ammont ta' Lm160.50ċ għat-trasferimenti fuq indikati, ċjoè tal-kwoti indiviżi ta' art mit-territorju "ta' Belliċ" *sive* "tal-Wilġa", limiti ta' Ħal-Qormi", liema trasferimenti saru b'ministeru tan-Nutar Dr. George Cassar b'kuntratti tas-17 ta' Awissu u tas-6 ta' Diċembru, 1971. Issa, fin-nota ta' l-

eċċezzjonijiet tiegħu l-konvenut ammetta illi "l-ammont ta' mija u sittin lira Maltija u ħamsin ċenteżmu (Lm160.50ċ) huwa dovut u huwa pront iħallas dan l-ammont". Huwa veru li fin-noti ta' osservazzjonijiet li għamel, l-istess konvenut issottometta li ebda lawdemju ma huwa dovut; però b'danakollu l-konvenut qatt ma biddel l-eċċezzjonijiet oriġinali tiegħu. Fi kwalunkwe każ bl-atti ta' trasferimenti in kwistjoni, il-konvenut xtara mingħand il-konvenuti l-oħra mhux awmenti ta' ċnus biss, imma anki proprjetà indiviża mill-art "ta' Belliċ" *sive* "tal-Wilġa", hawn fuq imsemmija, u kwindi skond il-kuntratti tal-konċessjoni sub-enfitewtika relattiva għall-istess art il-lawdemju huwa dovut, u anki fl-ammont mitlub. Għalhekk, din it-talba attriċi għandha wkoll tiġi akkolta;

Jibqa' l-ħames domanda, u ċjoè t-tieni talba diretta kontra l-konvenut Wisq Reverendu Arċipriet Dun Paolo Pace biss, u li hija intiża għall-ħlas ta' Lm2000 penali dovuta minħabba nuqqas ta' ħlas tal-lawdemju fiż-żmien stipulat. Issa, fil-kuntratti tal-31 ta' Awissu, 1968, hawn fuq imsemmija, kien ġie miftiehem li:

"F'kull trasferiment futur tal-kwota indiviża ta' art fuq imsemmija, ikun dovut jitħallas lill-aħwa Peresso d-dritt tal-lawdemju ekwivalenti għall-ammont li bih tiġi subkonċessa l-istess kwota ta' art mill-enfitewta f'dana l-att u minn futuri subenfitewti, u qatt inqas minn seba' xelini u nofs (7s. 6d) għal kull qasba kwadra ttrasferita. Dan il-lawdemju għandu jitħallas lis-subkonċedenti Peresso fi żmien tliet xhur mid-data ta' kull trasferiment futur ta' l-istess kwota ta' art taħt penali ta' ħames mitt lira (Lm500) għal kull non-osservanza ta' dan il-patt";

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-lawdemju in kwistjoni la

ġie offert mill-konvenut, u wisq inqas ma tħallas, fiż-żmien stipulat. Infatti, l-istess konvenut xehed li l-ewwel darba li sema' bil-pretensjoni ta' l-atturi kien xi sentejn u nofs wara li kienu saru t-trasferimenti in kwistjoni (ara fol. 161); u l-atturi talbu, uffiċjalment il-ħlas tal-lawdemju u l-penali permezz tal-konsulent legali tagħhom b'ittra ta' l-24 ta' Frar, 1975 (fol. 169);

Il-klawsola penali hija dik li biha wieħed, sabiex jassigura l-esekuzzjoni ta' ftehim, jobbliga ruħu għal xi ħaġa fil-każ li jonqos li jesegwixxi l-istess ftehim (art. 1118 tal-Kodiċi Ċivili); u l-penali hija ntiża bħala kumpens tal-ħsara li tkun batiet il-parti leża (art. 1120(1) ). Imbagħad, meta l-penali tkun ġiet miftehma għad-dewmien biss (bħalma hu l-każ in eżami), il-kreditur jista' jaġixxi sew għall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni prinċipali (jiġifieri l-ħlas tal-lawdemju f'dan il-każ), u kemm għall-ħlas tal-penali, (art. 1120(3) ). Jingħad ukoll li l-qorti ma tistax tnaqqas jew ittaffi l-penali, ħlief fil-każijiet imsemmija tassattivament fil-liġi (art. 1122), u l-fatti ta' din il-kawża ma jaqgħux f'ebda wieħed minn dawk il-każijiet;

Però biex it-talba għall-penali tirnexxi, l-attur jintħeiġ jipprova li d-debitur kien fi ħtija, u sakemm il-prova ta' din il-ħtija ma ssirx, jew anki f'każ ta' dubju dwar dik il-ħtija, id-debitur ma jistax jiġi kkundannat (Ara *Giorgi, Obbligazioni, IV. para. 456); u* ***Baudry, Obbligazioni, II, para. 1372,*** ikkwotati b'approvazzjoni fil-kawża "Nicola Callus *et vs* Nicolina Farrugia", Appell Ċivili, 5 ta' Ġunju, 1959, Vol. XLIII.I.259). Madandkollu, kif kompliet tosserva l-Qorti fil-kawża ċċitata, fil-każ ta' inadempjenza kontrattwali (bħalma huwa l-każ in eżami), il-ħtija hija insita fl-inadempjenza stess, ammenochè l-parti inadempjenti ma tippruvax il-każ fortuwitu jew il-forza maġġuri, jew raġuni oħra ta' eżenzjoni mir-responsabbilità;

Mela, f'dan il-każ spetta lill-konvenut Pace li jipprova jew il-forza maġġuri jew raġuni oħra plawsibbli li teżentah mill-inadempjenza li waqa' fiha. L-istess konvenut xehed, u ma ġiex kontradett, li meta għamel il-kuntratti mal-konvenuti l-oħra hawn fuq imsemmija huwa staqsa lin-Nutar, bniedem intiż fil-liġi u li kien l-istess Nutar li ppubblika l-kuntratti tal-konċessjoni subenfitewtika tal-31 ta' Awissu, 1968, jekk kienx obbligat iħallas il-lawdemju, u dan irrispondih fin-negattiv. Dan aktarx sar għaliex il-kuntratti tal-konvenut Pace mal-konvenuti l-oħrajn kienu prinċipalment jirrigwardaw xiri ta' awmenti ta' ċnus, li fil-fatt ma jagħtux lok għall-ħlas ta' lawdemju. Din il-verżjoni li ta l-konvenut hija verosimili, tant li hija riflessa fl-ittra responsiva li huwa kiteb, fil-5 ta' Marzu, 1975, (fol. 170) lill-Avukat ta' l-atturi, meta ġie mitlub iħallas il-lawdemju. Infatti, f'dik l-ittra huwa qal hekk: "Minn issa ngħidlek li m'iniex fi ħsiebni nħallas penalitajiet, għax jekk stess kien dovut il-lawdemju jien lest li nħallsu meta nkun naf li skond il-liġi għandi nħallsu". Intant, meta lill-konvenut "fetħulu għajnejh li jrid iħallas il-lawdemju, huwa offra mill-ewwel li jħallsu, però l-atturi (*tramite* missierhom, li kien qed jaġixxi għalihom) irrifjutawh jekk ma jkunx akkumpanjat ukoll minn Lm2000 penali. F'dawn iċ-ċirkostanzi, il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenut Pace ma kienx fi ħtija meta ma ħallasx fiż-żmien stipulat il-lawdemju, u għalhekk ma għandux jinkorri l-penali. Iżda, l-atturi għandhom jiħu kkumpensati tal-ħsara li sofrew minħabba d-dewmien, u dan jista' jsir bil-ħlas ta' l-imgħax fuq il-lawdemju dovut, bir-rata tat-tmienja fil-mija fis-sena (art. 1139 Kodiċi Ċivili). A skans ta' ekwivoċi jingħad li l-ħlas ta' l-imgħax in linea ta' danni huwa impliċetement inkluż fit-talba għall-penali;'

Għal dawn il-motivi:

Tiddeċidi kif ġej:

(a) billi tilqa' l-ewwel talba kif dedotta fiċ-ċitazzjoni; bl-ispejjeż kontra l-konvenuti (li però għandhom jiġu ssopportati fir-relazzjonijiet interni ta' bejniethom in kwantu għal nofs il-konvenut Pace, u in kwantu għal kwart kull wieħed il-konvenuti Buhagiar u Schembri);

(b) billi tilqa' t-tieni talba fis-sens;

(i) li tordna l-korrezzjoni tal-kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr. George Cassar fis-17 ta' Awissu, 1971, li kopja tiegħu tinsab esibita f'paġni 84 sa 107 tal-proċess, billi wara l-kliem 'soġġetta dina l-art għar-rata tagħha ta' ċens perpetwu oriġinali' u wara l-kliem 'soġġetta din il-kwota indiviża ta' raba' għar-rata tagħha ta' ċens annwu u perpetwu ta' disa' liri (Lm9.00ċ0) fis-sena' (prevja li qabel xejn wara l-kliem 'ċens annwu u perpetwu', f'din is-silta, tiżdied il-kelma 'oriġinali'), (ara paġna 98) jiżdiedu l-kliem: "u għar-rata tagħha proporzjonali ta' subċens annwu perpetwu impost fuq l-istess art fl-okkażjoni tal-konċessjoni sub-enfitewtika tat-territorju li minnu l-art tifforma parti li saret permezz ta' sittax-il kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar, aktar 'l isfel imsemmija, fl-ammont ta' Lm794.80 għall-fond intier";

(ii) li tordna l-korrezzjoni tal-kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr. George Cassar fis-6 ta' Diċembru, 1971, li kopja tiegħu tinsab esibita f'paġni 108 sa 134 tal-proċess, billi wara l-kliem "soġġetta dina l-art għar-rata tagħha ta' ċnes perpetwu oriġinali", u wara l-kliem "soġġetta dina l-kwota indiviża ta' raba' għar-rata tagħha ta' ċens annwu u perpetwu ta' disa' liri (Lm9.00ċ0) fis-sena" (ara paġna 122 tal-proċess) u prevja li qabel

xejn f'din l-aħħar silta tiżdied il-kelma "oriġinali" wara l-kliem 'ċens annwu u perpetwu', jiżdiedu l-kliem: "u għar-rata tagħha proporzjonali ta' subċnes annwu u perpetwu impost fuq l-istess art fl-okkażjoni tal-konċessjoni sub-enfitewtika tat-territorju li minnu l-art tifforma parti li saret permezz ta' sittax-il kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar tal-31 ta' Awissu, 1968, aktar 'l isfel imsemmija, fl-ammont ta' Lm794.80ċ għall-fond intier";

L-ispejjeż dwar din it-talba jitħallsu mill-konvenuti fl-istess proporzjon ta' l-ewwel talba;

(ċ) billi tilqa' t-tielet talba, u tinnomina lin-Nutar Dr. Rosella Sciberras biex tippubblika l-atti ta' korrezzjoni relattivi fl-edifizzju ta' din il-Qorti fl-10 ta' Novembru, 1989, fl-10.00 a.m. jew f'ġurnata, ħin u lok oħrajn li tiftiehem mal-partijiet jew l-avukati tagħhom; u billi tinnomina lill-Avukat Dr. Maria Borg biex tidher għall-kontumaċi fuq l-istess atti;

L-ispejjeż dwar din it-talba jitħallsu wkoll mill-konvenuti fl-istess rata kif hawn fuq indikat dwar l-ewwel u t-tieni talba;

(d) billi tilqa' r-raba' talba, u tikkundanna lill-konvenut Wisq Reverendu Arċipriet (illum Monsinjur) Dun Paolo Pace jħallas lill-atturi s-somma ta' Lm160.50ċ0, bl-ispejjeż relattivi;

(e) billi tiċħad il-ħames talba kif dedotta fiċ-ċitazzjoni però tilqagħha fit-termini kif hawn fuq intqal, billi tikkundanna lill-istess konvenut Pace jħallas in linea ta' danni lill-atturi l-imgħax ta' tmienja fil-mija fis-sena fuq il-lawdemji dovuti mid-data tar-rispettivi atti ta' trasferiment sad-data tal-pagament effettiv. L-ispejjeż relattivi jitħallsu mill-atturi u mill-istess konvenut Pace skond ir-rebħ u t-telf rispettiv;

A skans ta' ekwivoċi tordna wkoll li l-ispejjeż l-oħrajn kollha jitħallsu kwantu għal kwint mill-atturi u kwantu għal erba' kwinti mill-konvenuti f'ishma indaqs bejniethom'';

7. L-attur appella minn din is-sentena limitatament għal dak li hija ddeċidiet rigward il-ħames talba tagħhom għaliex il-penali ta' Lm2000 hija dovuta inkwantu l-konvenut Arċipriet Pace b'dak il-pagament ikun qed jikkompensahom għall-ħsara li sofrew meta ma tħallsux il-lawdemji dovuti. L-injoranza taddebita ma tiġġustifikax l-esenzjoni tiegħu mill-obbligu tal-penali;

8. Appellaw ukoll il-konvenuti kollha limitatament għall-ewwel erba' domandi billi l-ewwel tlieta kellhom jiġu miċħuda u r-raba' waħda ridotta. Billi saru trasferimenti interni u l-art kollha ġiet rikonċessa mill-konvenuti bi ċnus ogħla miċ-ċens stipulat mill-atturi u l-lawdemju – b'ċens awmentat – ġie mħallas diversi darbi – ma hemmx lok għall-korrezzjonijiet mitluba. Wara s-sentenza l-atturi aċċettaw u rredimew parti miċ-ċens u għalhekk illum il-lawdemju dovut jammont għal mija u tmienja u tletin lira u sebgħin ċenteżmu (Lm138.70ċ) u mhux Lm160.50ċ kif hemm fis-sentenza appellata;

9. Is-sentenza appellata laqgħet it-tieni talba ta' L-atturi biex isiru korrezzjonijiet fil-kuntratti ta' trasferimenti li għamlu bejniethom il-konvenuti, billi qalet:

''..... il-korrezzjoni mitluba hija f'ċertu sens neċessarja, għaliex **altrimenti t-terzi jistgħu jiġu żvijati f'każ ta' trasferiment jew trasferimenti futuri ta' porzjonijiet ta' art mill-istess territorju.** Għalhekk, il-Qorti hija tal-fehma li għandha ssir il-korrezzjoni, permezz ta' addenda, speċifikata fil-parti disposittiva ta' din is-sentenza, biex tiġi rrimedjata l-

ommissjoni dwar il-menżjoni tas-subċens gravanti l-art in kwistjoni'';

Il-korrezzjonijiet qegħdin għalhekk isiru a benefiċċju ta' l-atturi u ta' l-akkwirenti futuri, u strettament għalhekk il-preċisazzjoni li qed tiġi imposta fuq il-konvenuti, mhix ġejja minn xi ommissjoni li l-konvenuti kienu obbligati li jevitaw, imma hija esiġenza ta' *buon* ordni f'sens ġeneralissimu li l-ewwel Qorti dehrilha li għandha tordna;

Fuq dan il-punt għalhekk l-appellanti għandhom in parti raġun u dan għandu jiġi rifless fil-kap ta' l-ispejjeż, kif se jiġi pprovvdut *infra;*

10. Din il-pretiża ta' l-appellanti biex jitnaqqas il-lawdemju li kellhom iħallsu għat-traferimenti li effetwaw għaliex **sussegwentement**, anzi fil-mori tal-kawża, parti miċ-ċens ġie mifdi, hija għal kollox inattendibbli, għaliex il-lawdemji kif ikkomputati fil-prospett a fol. 135 kienu dovuti mal-firma tal-kuntratti u r-redenzjoni **sussegwenti** hija rrilevanti;

11. Dan huwa l-punt ta' l-appell prinċipali, ta' l-atturi;

Kemm is-sentenza appellata kif ukoll l-appellanti, jagħmlu riferenza għal dak li din il-Qorti qalet fil-5 ta' Ġunju, 1959, *in re* Nicola Callus *vs* Nicolina Farrugia (Vol. XLIII.I.259);

12. Fil-konċessjonijiet oriġinali li għamlu l-atturi, fil-klawsola numru 2, ġie stipulat:

''Dan il-lawdemju għandu jitħallas lis-subkonċedenti Peresso fi żmien tliet xhur mid-data ta' kull trasferiment futur

ta' l-istess kwota ta' art, **taħt penali ta' ħames mitt ira (Lm500) għal kull non-osservanza ta' dan il-patt"**;

13. Din il-kwalità ta' penali hija dik li hemm ikkontemplata fl-artikolu 1121(3) Kap. 16:

"F'kull każ ieħor, id-debitur jaqa' fil-penali meta jsir ħati ta' dewmien, bħal ma jingħad fl-artikolu 1130";

U l-art. 1130(1):

"Jekk l-obbligazzjoni tkun li wieħed għandu jagħti jew jagħmel, u fil-ftehim ikun ġie stabbilit żmien, id-debitur jiġi mqiegħed in mora bl-egħluq biss ta' dak iż-żmien, bla ħsara, għal dawk li huma imgħaxijiet imsemmijin fl-artikolu 1141, ta' disposizzjonijiet ta' dak l-artikolu";

14. Il-lawdemju oriġinarjament, kif inhuwa risaput, kien dak il-pagament li l-padrun dirett jesiġi biex jirrikonoxxi bħala utilista xi persuna li akkwistat dak id-dritt mingħand il-konċessjonarju oriġinali. Altrimenti ma kienx ikun hemm rikonoxximent. Biż-żmien ukoll, dan id-dritt tal-padrun dirett ġie rregolat fis-sens li kellu jkun imsemmi fil-konċessjoni oriġinali, biex b'hekk, l-akkwirenti l-ġdid ma jiġix sorpriż meta jakkwista, u l-konċessjonarju oriġinali ġie obbligat ukoll għall-ħlas għaliex il-kontrattazzjoni oriġinali kienet proprju bejn il-konċedent u l-konċessjonarju u l-obbligazzjoni għalhekk waqgħet fuq dan aktar milli fuq l-akkwirent futur, li ma kienx parti fil-kuntratt oriġinali;

15. Hawnhekk però, hawn klawsola penitenzjali kontra d-dewmien tal-ħlas tal-lawdemju, liema klawsola penitenzjali ġiet sottoskritta mill-konċessjonarju u ma jidhirx kif din għandha jew

tista' torbot akkwirent futur li ma kienx parti f'dik il-konċessjoni. Dak li fil-konfront tal-konċedenti obbligu ruħu li jħallas penali ma setax ikun ħlief il-konċessjonarju oriġinali u kien huwa li kellu jassikura favur il-konċedenti l-ħlas tal-lawdemju – jew minnu jew mill-akkwirent il-ġdid – imma mhux l-akkwirent il-ġdid;

Fil-każ preżenti għalhekk – il-konvenut Arċipriet Pace, l-akkwirent ġdid mingħand il-konċessjonarji oriġinali l-konvenuti l-oħra Buhagiar u Schembri, ma kienx obbligat għall-ħlas tal-penali billi huwa ma kienx assuma dan l-obbligu fil-kuntratti ta' konċessjoni li fihom huwa deher biss bħala mandatarju tagħhom;

16. Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti qiegħda tirrispinġi l-appelli intavolati mill-partijiet u qed tikkonferma s-sentenza appellata b'dan illi l-ispejjeż ta' l-ewwel, tat-tieni u tat-tielet talba jibqgħu bla taxxa, u l-ispejjeż l-oħra ta' l-ewwel grad kif irregolati – waqt li dawk ta' dan l-appell jiġu ssopportati mill-appellanti rispettivi, billi l-appelli kollha ġew miċħuda;

Il-korrezzjonijiet ordnati għandhom isiru min-Nutar Dottor Rosella Sciberras f'xi ġurnata li tiffissa hija flimkien mad-difensuri tal-partijiet f'xi ġurnata matul ix-xhur ta' April jew Mejju, 1993, u tinnomina lill-avukat dottor Raymond Zammit biex jidher għall-kontumaċi fuq l-istess atti. L-ispejjeż ta' dawn l-atti, li ma jinkludux id-drittijiet ta' l-avukati tal-partijiet jitħallsu mit-tliet konvenuti f'partijiet indaqs bejniethom.