5 ta' Ottubru, 1998

Imħallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A. (Hons.), LL.D. - President
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Joseph D. Camilleri LL.D.

Victor Camilleri

versus

Vincent Micallef

Ċens - Enfitewsi - Fidi ta' - Preskrizzjoni - Dekadenza - Artikoli 1501, 1505, 2128 tal-Kodiċi Ċivili - Ċedola ta' Fidi ta' Ċens - Nullità Ta'

Il-meritu ta' din il-kawża jinkwadra ruħu fl-interpretazzjoni tas-subartikolu 2 ta' l-artikolu 1501 tal-Kap. 16, in kwantu din il-Qorti qed tiġi mistiedna tiddeċidi jekk it-terminu ta' sena għall-fidi ta' ċens meta l-istess kuntratt jipprovdi li ċ-ċens jista' jiġi rivedut fi żmien speċifikat, jibdix jiddekorri mid-data ta' meta kienet dovuta ex contractu *reviżjoni jew minn meta ġiet stabbilita - f'dan il-każ ġudizzjarjament - ir-rata ta' ċens riveduta.*

Fl-eżerċizzju ta' interpretazzjoni tassumi mportanza d-domanda jekk it-terminu ta' sena kienx wieħed ta' preskrizzjoni ossia wieħed ta' dekadenza. Dan għar-raġuni ovvja li jekk il-perijodu hu wieħed preskrittiv estintiv ta' l-azzjoni jkunu japplikaw għalih il-provvedimenti tal-Kodiċi Ċivili li jippermettu l-interruzzjoni jew l-estensjoni ta' dak it-terminu permezz ta' att ġudizzjarju jew mod ieħor. Fil-każ li kien perijodu ta' dekadenza, dan ma jkunx possibbli billi t-terminu jkun allura wieħed perentorju u b'hala tali mhux prorogabbli.

Dan it-terminu ta' sena hu wieħed ta' dekadenza ta' dritt jekk wieħed ma jaġixxix fit-terminu prefiss mil-liġi u mhux ta' preskrizzjoni ta' l-azzjoni fiż-żmien preskritt.

L-inattività tal-konvenut fil-perijodu ta' sena irrimedjabbilment ippreġudikatlu d-drittijiet tiegħu u l-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti fis-sens illi ċ-ċedoli ta' fidi ta' ċens kienet nulla u mingħajr effett.

Il-Qorti:-

Il-konvenut Vincent Micallef qed jappella minn din is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ta' l-10 ta' Mejju, 1993, li ddikjarat nulla u bla effett fil-liġi ċedola ta' fidi ta' ċens li sar permezz ta' depożitu magħmul minnu fit-termini ta' l-artikolu 1501 tal-Kodiċi Ċivili;

"Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni pprezentata fit-3 ta' April, 1992, li biha l-attur wara li ppremetta li b'kuntratt tas-6 ta' Diċembru, 1977, il-konvenut akkwista mingħand Robert Bartolo b'titolu ta' subċens perpetwu l-appartament numru tmienja (8) fi blokk li jġib l-isem Marisa Flats, 6 Triq San Luqa, Gwardamanġa, kif suġġett għas-subċens perpetwu ta' mija, erbgħa w erbgħin lira (Lm144.00,0) fis-sena; illi l-imsemmija rata ta' subċens perpetwu kienet ġiet oriġinarjament imposta bil-kundizzjoni illi "tkun rivedibbli wara ħmistax-il sena *ad infinitum* u din ir-reviżjoni ta' subċens għandha tiġi bbażata biss fuq il-valur tal-lira kif tkun teżisti f'dawk iż-żminijiet futuri paragunati mal-valur tagħha tal-lum; illi l-indiċi ta' l-inflazzjoni ppubblikat kull sena mill-Gvern kien jindika l-varjazzjonijiet li jkun hemm fuq il-valur tal-flus u fil-fatt l-istanti talab lill-konvenut sabiex iħallas iċ-ċens rivedut a bażi ta' l-indiċi ta' l-inflazzjoni iżda l-

konvenut irrifjuta u beda jaqla' kwistjonijiet dwar il-metodu ta' reviżjoni u għamel kawża li ġiet konkluża fis-sens li kienet applikabbli r-rata ta' l-indiċi ta' l-inflazzjoni ppubblikata mill-Gvern u ġie ffissat is-subċens għall-fond in kwistjoni fl-ammont ta' tliet mija u dsatax-il lira u tnejn u sittin ċenteżmu u sitt millezmi (Lm319.62,6) u dana b'sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' Ġunju, 1991, fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Micallef** *vs* **Victor Camilleri** (Ċitaz. nru. 822/89 JSP); illi l-konvenut ma ppreżenta l-ebda ċedola ta' fidi taċ-ċens fit-terminu mpost mil-liġi u ma ddepożita l-ebda ammont għall-fidi; illi l-konvenut jippretenda li t-terminu ta' sena mpost mil-liġi jibda jgħaddi mid-data tas-sentenza hawn fuq indikata u b'ċedola ta' depożitu numru 1246/91 il-konvenut iddepożita fir-registru ta' din il-Qorti s-somma ta' sitt elef, tliet mija u tnejn u disgħin lira, tnejn u ħamsin ċenteżmu (Lm6392.52), rappreżentanti fidi taċ-ċens bir-rata annwali ta' Lm319.62,6 kapitalizzat bil-ħamsa fil-mija (5%), kopja ta' liema ċedola qed tiġi annessa u mmarkata bħala dokument B; illi ma hemm l-ebda raġuni għas-sospensjoni tas-sena billi fiż-żmien preskritt mil-liġi l-konvenut ma ħa l-ebda passi formali biex jifdi s-subċens in kwistjoni billi l-kawża li ġiet intavolata minnu ġiet ippreżentata fit-3 ta' Awissu, 1989, filwaqt li l-ewwel reviżjoni ta' l-imsemmi subċens kellha ssir fil-25 ta' Ġunju, 1986, u fi kwalunkwe każ il-konvenut imissu l-ewwel iddepożita dak li deherlu hu li kien l-ammont ġust u se mai javvanza l-proċeduri opportuni; talab li prevja d-dikjarazzjoni illi t-terminu preskritt mil-liġi li fih kellu jifdi s-subċens kien ta' sena mid-data minn mindu kellha tibda tapplika r-reviżjoni u ċjoè mill-25 ta' Ġunju, 1986; li din il-Qorti:

Tiddikjara u tiddeċidi illi ċ-ċedola ta' depożitu numru 1246/91 fl-ismijiet **Vincent Micallef** *vs* **Victor Camilleri**, bin Salvatore u Grazio *nee* Cassar, imwieled il-Furjana u residenti l-Belt, li permezz tagħha l-konvenut feda s-subċens gravanti l-fond "Marisa Flats", Flat 8, Triq San Luqa, Gwardamanġa, hija

nulla u bla effett u dan għar-raġunijiet premessi;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-31 ta' Lulju, 1991, li jibqa' nġunt minn issa biex jidher personalment għas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda ta' l-attur;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut ippreżentata fil-25 ta' Ġunju, *1992 li* permezz tagħha eċċepixxa *illi t-talba hija* nfondata fil-fatt u fid-dritt peress li d-dritt ta' redenzjoni taċ-ċens u f'liema ammont kien jiddependi mid-dikjarazzjoni ġudizzjarja ta' kemm kellha tkun ir-reviżjoni taċ-ċens skond *il*-kuntratt u għalhekk it-terminu ma setax jgħaddi qabel tavvera *ruħha tali* kundizzjoni;

Rat il-verbali ta' l-udjenzi tal-11 ta' Jannar, *1993*, u *tal-15* ta' Marzu, 1993, meta d-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx provi xi jressqu u jistrieħu fuq il-provi dokumentarji prodotti u talbu li l-kawża tibqa' differita għas-sentenza bil-fakoltà li jippreżentaw noti ta' osservazzjonijiet;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-attur ippreżentata fl-1 ta' April, 1993, u dik tal-konvenut ippreżentata fl-20 ta' April, 1993;

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti mill-attur li l-konvenut qabel li huma kopja fidili ta' l-oriġinal;

Ikkunsidrat:

Illi b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Joseph Cachia fis-6 ta' Diċembru, 1977, il-konvenut odjern, flimkien ma'

Pauline Borg, kien xtara s-subutili dominju perpetwu ta' l-appartament numru 8, Marisa Flats, Triq San Luqa, Gwardamanġa, soġġett għas-subċens annwu u perpetwu ta' Lm144 rivedibbli skond kif imsemmi fil-kuntratt;

Illi b'sentenza tas-6 ta' Ġunju, 1991, ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, ġie stabbilit li r-rata ta' ċens kif rivedut u b'effett mit-18 ta' Frar, 1985, kellu jkun ta' Lm319.62,6 għal żmien ħmistax-il sena;

Illi b'ċedola ta' depożitu numru 1246/91, il-konvenut odjern iddepożita fir-reġistru tal-Qorti s-somma ta' Lm6,392.52 rappreżentanti kapitalizzazzjoni taċ-ċens rivedut bir-rata ta' 5% sabiex jinfeda ċ-ċens fuq imsemmi. Issa l-attur odjern qed jitlob li din iċ-ċedola tiġi ddikjarata nulla u bla effett billi l-konvenut ma ottemperax ruħu ma' dak stabbilit fl-artikolu 1501 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Il-punt in kontestazzjoni bejn il-kontendenti jista' jingħad li hu limitat għall-interpretazzjoni tal-proviso tas-subartikolu 2 ta' l-artikolu 1501 u ċjoè jekk it-terminu ta' sena għal fidi taċ-ċens hemm preskritt għandux jibda jiddekorri mid-data ta' meta kienet dovuta r-reviżjoni u ċjoè, fil-każ in eżami, mit-18 ta' Frar, 1985, jew kif qed isostni l-konvenut, li din is-sena għandha tibda tiddekorri minn meta ċ-ċens rivedut jiġi stabbilit ġudizzjarjament;

L-artikolu 1501 (1) jagħti d-dritt liċ-ċenswalist ta' enfitewsi perpetwa magħmula qabel il-15 ta' Awissu, 1981, li jifdi ċ-ċens anke fil-każijiet meta dan huwa suġġett għar-reviżjoni. Dak il-fidi għandu jsir, jekk ma jkunx stabbilit mod ieħor, b'kapitalizzazzjoni taċ-ċens bir-rata ta' 5%;

Il-proviso għas-subartikolu 2 ta' l-istess artikolu jipprovdi

li meta ċ-ċens jista' jiġi rivedut fi żmien speċifikat jew mal-ġrajja ta' kondizzjoni speċifikata, iċ-ċenswalist jista' jagħżel li jifdi fi żmien l-ewwel sena mid-data ta' xi reviżjoni bħal dik, jew tal-ġrajja ta' dik il-kondizzjoni, u s-somma li għandha titħallas għall-fidwa taċ-ċens tkun, f'dak il-każ daqs l-ammont taċ-ċens hekk rivedut kapitallizzat bil-medja tar-rata ta' l-imgħax li titħallas minn bank kummerċjali fuq depożiti li jkunu ta' xorta fissa fi żmien il-fidwa;

Minn dan jidher, bla ebda dubbju ta' xejn, li l-leġislatur ried jimponi terminu liċ-ċenswalista matul liema dan kellu jagħżel jekk jipprevalixxi ruħu mill-fakoltà lilu konċessa. Iċ-ċenswalist għalhekk għandu jagħmel din l-għażla fi żmien sena tar-reviżjoni jew fiż-żmien sena mal-ġrajja ta' kondizzjoni speċifikata;

Minn eżami tal-kuntratt dokument A (fol. 6 sa 9 tal-proċess) tista' mill-ewwel liġi eskluża t-tieni ipoteżi pprospettata mil-liġi. Il-klawsola partikolari ma tippreffiġġi ebda kondizzjoni li għandha tavvera ruħha sabiex ikun hemm id-dritt ta' reviżjoni. Din ir-reviżjoni kellha sempliċement issir kull ħmistax-il sena u skond kif imsemmi fil-kuntratt;

Il-konvenut għalhekk kien obbligat li jifdi ċ-ċens fi żmien sena mid-data ta' dik ir-reviżjoni. Il-konvenut però qed jissottometti li, minħabba diverġenzi li kien hemm bejnu u s-sid dwar il-mod tal-komputazzjoni taċ-ċens rivedut, hu kien fl-impossibilità li jifdi l-istess ċens fit-terminu preskritt billi dan ma kienx għadu stabbilit. Għalhekk issottometta l-istess konvenut, il-*proviso* fuq imsemmi għandu jiġi nterpretat fis-sens li s-sena għandha tibda tapplika mid-data meta l-istess ċens ġie ġudizzjarjament stabbilit;

Mis-sentenza tas-6 ta' Ġunju, 1991, jidher li kien hemm

diverġenzi bejn il-kontendenti odjerni u għalhekk l-attur, konvenut odjern, kien talab li l-Qorti tistabbilixxi kemm għandha tkun ir-reviżjoni a bażi ta' l-istess kuntratt. B'dik is-sentenza l-Qorti, fil-konsiderazzjonijiet tagħha, interpretat l-intenzjoni tal-kontraenti u b'hekk stabbilit ir-rata ta' ċens li *kellu jitħallas retroattivament mid-data stipulata fl-istess* kuntratt u ċjoè mit-18 ta' Frar, 1985;

L-artikolu 2128 tal-Kap. 16 jistabbilixxi li preskrizzjoni *tinkiser b'att ġudizzjarju, innotifikat lill-parti li kontra tagħha* wieħed irid li ma jħallix timxi l-preskrizzjoni u li minnu jkun jidher biċ-ċar illi bi ħsiebu jżomm il-jedd tiegħu. Issa mit-18 ta' Frar, 1985 beda *jiddekorri t-terminu għall-konvenut biex jifdi ċ-ċens u għalhekk fil-perijodu ta'sena minn dik id-data kellu jew* jifdi dak iċ-ċens awmentat jew jekk, bħal fil-każ in eżami, kien hemm xi differenzi bejnu u s-sid dwar l-ammont ta' ċens rivedut, kellu jieħu dawk il-passi kollha meħtieġa nkluż il-preżentata ta' proċeduri opportuni, sabiex dak iċ-ċens jiġi stabbilit. Kieku l-konvenut għamel hekk u fl-istess proċeduri ndika li kien bi ħsiebu jipprevalixxi ruħu mid-dritt mogħti lilu mill-artikolu 1501 tal-Kap. 16, il-konvenut kien ikun pjenament fid-dritt li jifdi ċ-ċens wara li jkun hemm pronunzjament ġudizzjarju. Iżda mill-atti jidher li l-istess konvenut istitwixxa l-proċeduri għall-fissazzjoni taċ-ċens fis-sena 1989, u ċjoè erba' snin wara li l-istess ċens kellu jiġi rivedut u tliet snin wara li kienet skadiet is-sena lilu konċessa mill-istess artikolu 1501. Għalhekk la darba l-konvenut ma għamel xejn entro s-sena mid-data meta kellu jiġi rivedut iċ-ċens huwa tilef kull dritt li seta' kellu taħt l-istess artikolu;

Għar-raġunijiet fuq imsemmija l-Qorti, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenut, tilqa' t-talba attriċi u konsegwentement, tiddikjara bħala nulla u bla ebda effett iċ-ċedola ta' depożitu numru 1246/91 fl-ismijiet **Vincent Micallef** ***versus*** **Victor Camilleri**, bin Salvatore u Grazia *nee* Cassar,

imwieled il-Furjana u residenti l-Belt;

Bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenut";

*Il-meritu ta' din il-kawża jinkwadra ruħu fl-*interpretazzjoni tas-subartikolu 2 ta' l-artikolu 1501 tal-Kap. 16 in kwantu din il-Qorti qed tiġi mistiedna tiddeċidi jekk it-terminu ta' sena għall-fidi ta' ċens meta l-istess kuntratt jipprovdi li ċ-ċens jista' jiġi rivedut fi żmien speċifikat, jibdiex jiddekorri mid-data ta' meta kienet dovuta *ex contractu* r-reviżjoni jew minn meta ġiet stabbilita - f'dan il-każ ġudizzjarjament - ir-rata ta' ċens riveduta;

Jiġi hawn irriportat is-subinċiż (2) ta' l-artikolu 1501 li fuqu hi bbażata l-azzjoni;

"Iżda meta l-kuntratt jipprovdi illi ċ-ċens jista' *jiġi rivedut* fi żmien speċifikat, jew mal-ġrajja ta' kondizzjoni speċifikata, iċ-ċenswalist jista' jagħżel li jifdi, fi żmien l-ewwel sena mid-data ta' xi reviżjoni bħal dik, jew tal-ġrajja ta' dik il-kondizzjoni u s-somma li għandha titħalla għall-fidwa taċ-ċens tkun, f'dak il-każ, daqs l-ammont ta' ċens hekk rivedut kapitalizzat bil-medja tar-rata ta' l-imgħax li titħallas mill-bank kummerċjali fuq depożiti li jkunu ta' xorta fissa fi żmien il-fidwa";

Fl-eżerċizzju ta' nterpretazzjoni tassumi mportanza d-domanda jekk it-terminu ta' sena kienx wieħed ta' preskrizzjoni ossia wieħed ta' dekadenza. Dan għar-raġuni ovvja li jekk il-perijodu hu wieħed preskrittiv estintiv ta' l-azzjoni jkunu japplikaw għalih il-provvedimenti tal-Kodiċi *Ċivili li* jippermettu l-interruzzjoni jew l-estensjoni ta' dak it-terminu permezz ta' att ġudizzjarju jew mod ieħor. Fil-każ li kien perijodu ta' dekadenza, dan ma jkunx possibbli billi t-terminu

jkun allura wieħed perentorju u bħala tali mhux prorogabbli;

L-Ewwel Qorti jidher li qieset dan it-terminu ta' sena bħala wieħed ta' preskrizzjoni, tant li għaddiet biex tikkunsidra jekk, u f'liema ċirkostanzi d-dekors ta' dak il-perijodu preskrittiv seta' jinkiser u konsegwentement, kif l-attur seta' jippreserva d-dritt tiegħu li jifdi ċ-ċens. Dan nonostante li jkun għadda t-terminu u waqt li kienu għaddejjin il-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti biex jiġi ġudizzjarjament iddeterminat kif u b'liema kriterju kellha tiġi riveduta r-rata taċ-ċens;

Dan hu żbaljat. Kif sewwa rrilevat mill-istess appellant fir-rikors ta' l-appell, dan it-terminu ta' sena hu wieħed ta' dekadenza <u>ta' dritt</u> jekk wieħed ma jaġixxix fit-terminu prefiss mil-liġi u mhux ta' preskrizzjoni ta' l-<u>azzjoni</u> fiż-żmien preskritt. Dan hu ukoll aċċettat mill-appellat fir-risposta tiegħu. "*Secondo i principii di diritto quando la legge stabbilisce un termine entro cui un atto si deve compiere ... quel termine anziche di prescrizione è termine di decadenza <u>nel senso che decorso quel termine quell'atto non è più ammissibile</u>; e, nel caso, si tratta di un termine di procedura in cui il decorrimento del tempo, a differenza che nei termini di prescrizione, opera da sola la decadenza*" (Vol. XXIV, pt. I, p. 276);

"*Inoltre la dottrina pone il criterio distintivo fra termine di prescrizione e termine di decadenza in ciò che, se la disposizione che avesse un termine per l-esperimento di un diritto non dica espressamente che si tratti di prescrizione e non abbia i caratteri di questa, si trattava di una decadenza piuttosto che di una prescrizione*";

F'kawża li fiha kien dibattut jekk it-terminu ta' għaxar snin li fih il-Gvern seta' allura jesiġi l-ħlas ta' taxxa fuq trasferiment b'donazzjoni kienx wieħed ta' preskrizzjoni jew

dekadenza ġie kkunsidrat:

"Illi dina l-Qorti hi ta' l-opinjoni illi fil-każ si tratta ta' terminu ta' preskrizzjoni u tiġi għal din il-konklużjoni in bażi ta' dawn ir-raġunamenti li *a loro volta* huma bbażati fuq il-kriterji traċċati f'din il-materja mill-Giorgi (Teorie Obbligazioni Vol. VIII, para. 225, paġ. 368 *et seq*);

Fid-disposizzjoni stess tal-liġi t-terminu użat huwa illi l-azzjoni "tippreskrivi ruħha". Il-Giorgi jgħid "*Quando la disposizione non dica esplicitamente che è una prescrizione, sono da ritenersi l-carattere della decadenza*";

L-artikolu 44 ta' l-Ordinanza (dwar it-Taxxa li l-Qorti kienet qed tikkunsidra) jikkolpixxi l-azzjoni direttament u d-dritt għall-imposta indirettament. Il-Giorgi jgħid: "*Se guardiamo alla scienza, essa ci dirà che la prescrizione colpisce sempre direttament l'azione; di modo che la morte del diritto per prescrizione avviene in modo indiretto ... la decadenza colpisce direttamente il diritto ...*" (Vol. XXIX, pt. II, p. 976);

A contrario senso, fil-każ taħt eżami d-disposizzjoni ma tirreferi bl-ebda mod la direttament u lanqas indirettament għall-preskrizzjoni ta' l-azzjoni. Tistabbilixxi ż-żmien ta' sena bħala wieħed mill-elementi tad-dritt taċ-ċenswalist li jagħżel li jifdi ċ-ċens. Dawn l-elementi kienu jinkludu ċ-ċirkostanza li d-dritt jiġi eżerċitat entro t-terminu prefiss fis-sens li jekk dak it-terminu jitħalla jgħaddi inutilment, iċ-ċenswalist ma jkollux aktar dak id-dritt u mhux sempliċement jitlef il-jedd ta' azzjoni biex jeżerċita dak id-dritt. L-istess kif it-terminu ta' xahrejn fl-*actio spolli* hu meqjus li hu wieħed mill-elementi ta' dik l-azzjoni (*infra bimestre deduxisse*) u jekk l-azzjoni ma tiġix esperita f'dak iż-żmien l-ispoljat jitqies li ddekada mid-dritt u

ma setax allura jipproponi l-azzjoni, hekk ukoll jiddekadi mid-dritt iċ-ċenswalist li jagħżel li jifdi ċ-ċens skond l-artikolu 1501 tal-Kodiċi Ċivili imma li ma jagħmilx hekk fi żmien utili;

Stabbilit li t-terminu hu wieħed ta' dekadenza u mhux ta' preskrizzjoni għandu jkun paċifiku illi dak it-terminu la jista' jiġi interrott u lanqas b'mod ieħor ippreservat u pprolungat, kif kien ikun il-każ li kieku l-perijodu kien wieħed preskrittiv ta' l-azzjoni. Fuq din il-konsiderazzjoni waħedha l-appell jidher infondat u nsostenibbli;

Il-kuntratt fl-atti n-Nutar Dottor Joseph Cachia tas-6 ta' Diċembru, 1977 jipprovdi li ċ-ċens perpetwu kien "rivedibbli wara ħmistax-il sena b'effett mit-18 ta' Frar, 1970 u mbagħad kull 15-il sena *ad infinitum* u din ir-reviżjoni għandha tiġi bbażata biss fuq il-valur tal-lira kif tkun teżisti f'dawk iż-żminijiet futuri pparagunat mal-valur tagħha fis-sena 1970";

Issa s-subartikolu 2 ta' l-artikolu 1501 tal-Kap. 16 jipprovdi li ċ-ċens perpetwu seta' jiġi riċevut fi żmien speċifikat jew mal-ġrajja ta' kondizzjoni speċifikata. Kjarament fil-każ in eżami ż-żmien speċifikat hu dak ta' 15-il sena mit-18 ta' Frar, 1970 u ċjoè t-18 ta' Frar, 1985;

F'ċertu aspett jista' ukoll jitqies li hu l-kompiment ta' kondizzjoni speċifika in kwantu ċ-ċens kien rivedibbli biss meta jkun għadda perijodu ta' ħmistax-il sena minn dik id-data. Ċirkostanza li hu paċifiku li avverrat ruħha. Hi ġusta allura l-konklużjoni ta' l-Ewwel Qorti li skond dan is-subinċiż (2) ta' l-artikolu 1501 iċ-ċens kellu jiġi mifdi entro sena minn dakinhar u ċjoè sat-18 ta' Frar, 1986. Una volta t-terminu hu wieħed ta' dekadenza, dan it-terminu ma kien bl-ebda mod prorogabbli u ma seta' jiġi bl-ebda mod estiż u salvat in kwantu appena jiddekorri hu d-dritt innifsu li jiġi estint u mhux biss id-dritt ta'

azzjoni biex dak id-dritt jiġi eżerċitat;

Isir allura rilevanti u determinanti l-fatt illi l-attur baqa' inattiv għal kollox sat-3 ta' Ġunju, 1989, ferm oltre d-data meta hu kien diġà ddekada mid-dritt tiegħu li jifdi ċ-ċens skond il-kuntratt tas-6 ta' Diċembru, 1970. Hu ovvju minn dan li anke kieku kellu jiġi biss, għall-grazza ta' l-argument, aċċettat illi t-terminu ta' sena kien wieħed preskrittiv u mhux ta' dekadenza, anke f'dan il-każ, il-preżentata taċ-ċitazzjoni biex jiġi ġudizzjarjament stabbilit x'kienet ir-rata ta' ċens rivedut (Ċitaz. nru. 822/89 JSP deċiża fis-6 ta' Ġunju, 1991) bl-ebda mod ma kienet tikser jew tinterrompi l-perijodu statutorju ta' sena li kien diġà allura ampjament iddekorra. *Hi allura korretta* s-sottomissjoni ta' l-appellat illi l-appellant, jekk din kienet ix-xewqa tiegħu, kien obbligat jeżerċita dak id-dritt li jifdi ċ-ċens fiż-żmien preskritt mil-liġi u li l-inattività tiegħu f'dak iż-żmien irrimedjabbilment ippreġudikatlu d-dritt tiegħu. Is-sottomissjoni ta' l-appellant rigward l-oriġini ta' l-artikolu 1505 introdott fil-Kodiċi Ċivili bl-Att XXX ta' l-1981, in-natura tiegħu u r-*ratio legis* huma interssanti, imma għal kollox irrilevanti għall-meritu in vista tal-konsiderazzjonijiet fuq magħmula. Il-fatt li kien hemm diverġenzi dwar kif kellu jiġi kkomputat iċ-ċens rivedut bl-ebda mod ma kien joħloq inċertezza dwar ir-rata ta' ċens jew il-kriterju ta' reviżjoni. Dan kien kjarament pattwit fil-kuntratt. Kien joħloq biss, bejn il-kontraenti, inċertezza dwar l-interpretazzjoni ta' dawk il-kriterji li kellhom jiġu, kif fil-fatt ġew, ġudizzjarjament kjariti. L-appellant ċenswalist però, ma kellu l-ebda dubbju kif kellu jiġi kkalkolat iċ-ċens u kemm dan kellu jkun skond il-kuntratt. Hu allura ċar li biex jippreserva l-jeddijiet tiegħu fil-liġi, kien obbligat, una volta xtaq jifdi, li jsegwi l-proċedura tal-liġi stabilita għall-fidi u jgħaddi għad-depożitu tal-kapital, li, skond hu, kien jirrappreżenta ċ-ċens kif awmentat entro t-terminu perentorju li kienet timponi fuqu l-istess liġi. Proċedura din li l-appellant seta' jesegwixxi unilateralment mingħajr il-konkorrenza tad-direttarju li kien qed

jikkontestalu - kif irriżulta ġustament - il-kriterju kif kellu jiġi kkalkolat l-awment skond il-kuntratt bejniethom;

L-appellant jilmenta li b'hekk hu kien qed jiġi mċaħħad mid-dritt tal-fidwa li ġustament jgħid li hu inaljenabbli in kwantu kien ex lege japplika għall-kuntratti kollha ta' qabel il-15 ta' Awissu, 1981 u għall-kuntratti kollha wara dik id-data. Dan mhu bl-ebda mod korrett. Il-liġi kienet tipprovdilu rimedju biex jeżerċita d-dritt ta' fidi taċ-ċens fiż-żmien perentorju li timponi biex tassigura proprju ċ-ċertezza ta' l-istat ta' dritt bejn iċ-ċenswalist u d-direttarju, anke fid-dawl tal-kontestazzjoni dwar il-*quantum* taċ-ċens. Kien jispetta lill-appellant li jużufruwixxi minn dawk ir-rimedji;

Għal dawn il-motivi, aktar milli għal dawk ikkunsidrati mill-Ewwel Qorti, is-sentenza appellata qed tiġi kkonfermata u *l-appell miċħud bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellant.*