22 ta' Novembru, 1995

Imhallfin:-

Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D. - President
Onor. Noel V. Arrigo LL.D.
Onor. Giannino Caruana Demajo B.A., LL.D.

Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani *et*

versus

Hubert Mifsud

Ċens Perpetwu - Fidi - Kundizzjonijiet taċ-Ċens - Dritt ta' Proprjeta` - Servitujiet

*Wara li jsir fidi ta' ċens perpetwu, l-ex ċenswalist isir proprjetarju. Hemm għalhekk il-konsolidazzjoni jew konfużjoni tad-*diretto dominium *ma' dak utili, u dak li kien qabel utilista isir proprjetarju assolut.*

Il-kunċett tal-proprjeta` kif ikkontenuta fil-liġi tagħna hija kunċett assolut. B'dana kollu, dan il-kunċett assolut ta' proprjeta` ġie mxellef b'diversi liġijiet, fosthom dawk li jipprovdu fuqu s-servitujiet predjali.

F'dan il-każ, l-impożizzjoni ta' kundizzjoni fil-kuntratt ta' ċens kien bil-ftehim bejn il-partijiet u din il-kundizzjoni (ta' limitazzjoni fuq il-bini) kienet waħda li setgħet tiġi legalment imposta. Il-Qorti ta' l-Appell waslet biex tikklassifika din il-kundizzjoni bħala imposizzjoni ta' servitu` kontra l-akkwirent favur mhux biss tal-kontendenti pero` ukoll tat-terzi li kienu jabitaw fl-istess akkwati.

Il-Qorti:-

Iċ-ċitazzjoni oriġinali ġiet ippreżentata fit-18 ta' Diċembru, 1991;

Jidher li, stranament, din il-kwistjoni odjerna qamet biss meta l-konvenut ipprevalixxa ruħu mid-drittijiet lilu mogħtija mill-Kodiċi Ċivili Kap. 16 u rridima ċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm23.50c (tlieta u għoxrin lira maltija u ħamsin ċenteżmu) li kien jeżisti favur

l-atturi fuq il-villa "Mon Reve" fi 11, Sir Temi Zammit Avenue, Ta' Xbiex. Din ir-redenzjoni kient saret permezz ta' ċedola numru 618/91 li permezz tagħha l-konvenut kien iddepożita s-somma ta' Lm470 (erba' mija u sebgħin lira maltija) fir-Reġistru tal-Qorti fl-24 ta' Mejju, 1991;

L-attur isostni li skond il-kuntratt oriġinali fejn il-fond ġie mogħti b'enfitewsi fit-2 ta' Lulju, 1935, fl-atti tan-Nutar Salvatore Borg Olivier, l-enfitewta kellu jħalli partijiet mis-sit konċess bħala rurali;

Dan m'għamlux u bena fuq l-arja fejn kellu jkun rurali;

Ir-redenzjoni taċ-ċens ma kellhiex teffettwa l-obbligi taċ-ċenswalist f'dan ir-rigward;

Għalhekk l-istess konvenut kellu jiġi kkundannat iħott u jwaqqa' il-bini li ma kellux jibni u fin-nuqqas li jagħmel hekk, l-atturi kellhom jiġu huma awtorizzati jagħmlu dan a spejjeż tal-konvenut, dejjem taħt is-sorveljanza ta' perit innominat mill-Qorti;

Il-kundizzjoni msemmija mill-atturi tirriżulta msemmija fil-kopja ta' l-istess kuntratt. Jirriżulta wkoll skond it-teżi ta' l-atturi li fuq il-parti li l-atturi jsostnu ma kellux isir bini, inbena garaxx;

Fin-nota ta' l-eċċezzjonijiet tiegħu ppreżentata fl-20 ta' Jannar, 1992, il-konvenut jiċħad li kiser il-kondizzjonijiet stipulati fil-kuntratt;

Jispjega aħjar fid-dikjarazzjoni ġuramentata tiegħu li vera li huwa kien qata' toqba fil-blat fil-qiegħ tal-ġnien, f'liema toqba bena

spazju biex tiġi *garaged* karozza;

Il-ġnien pero` baqa' li kien. Dan kien dak li riedu l-awturi ta' l-atturi, u ċjoe` li l-bini ma jestendix aktar minn dak stipulat fil-kuntratt. Din il-kundizzjoni ġiet osservata;

Mill-ewwel il-Prim'Awla mbarkat biex jiġu stabbiliti l-fatti li dwarhom jidher pero' li hemm xi kontestazzjoni. Hekk xehed l-attur Salvino Testaferrata Moroni Viani fis-seduta tas-7 ta'April, 1992:

"Effettivament jirriżultali li l-konvenut qiegħed jagħmel xi bini f'din il-ġardina. Nikkonferma illi għamel, anzi qata' l-blat u qed jagħmel garaxx. Dana dejjem fil-parti tal-ġardina";

U aktar tard, l-istess xhud:

"Jiena nikkonferma illi parti minn din il-ġardina nqata' l-blat, fil-livell ta' taħt sar garaxx u fuq sar bitħa mal-ġnien. Fejn qabel kien hemm ħamrija illum ma hemmx ħamrija. Dana dejjem li stajt nara minn barra";

Fl-istess seduta xehed il-Perit AIC Philip Azzopardi li hekk jgħid:

"Jiena mort fuq il-post fuq inkarigu ta' l-attur u nista' ngħid illi fil-post sar dan ix-xogħol. Minn barra stajt nara li hemm garaxx, fis-sens li dan il-garaxx għandu faċċatta fuq it-triq. Jiena qatt ma rajtu qabel u kull ma nista' ngħid huwa li llum jidher garaxx. Jiena ma stajt nara xejn minn barra jekk kienx hemm xi forma ta' qsari jew xi ġnien fuq is-saqaf tal-garaxx.

Nikkonferma wkoll illi l-garaxx huwa kollu 'l fuq mil-livell tat-triq eżistenti.

M'inhix f'pożizzjoni ngħid jekk il-blat li kien hemm qabel kienx ta' *l-istess għoli tal-garaxx*";

Invece, il-kovenut li hu wkoll xehed fl-istess seduta hekk jgħid:

"Jiena ngħid li bix-xogħlijiet li għamilt jiena l-ġnien għadu hemm sal-lum, fis-sens li l-livelli li kien hemm qabel żammejthom u kull m'għamilt jiena huwa li ħaffirt garaxx taħt dak il-livell. Jiena nikkontendi wkoll illi ma għamilt l-ebda bini abitabbli imma kull ma għamilt garaxx. Fuq il-garaxx illum, fuq l-istess livell, hemm parti ħamrija u parti *tiles*. Jiena għalhekk ngħid illi b'hekk jiena żammejt il-kundizzjonijiet illi hemm fil-kuntratt";

U aktar tard jaċċenna għall-kwistjoni legali apparti minn dik fattwali meta jgħid:

"Jiena għandi ngħid illi llum jiena fdejt iċ-ċens jiġifieri l-post illum huwa kollu f'idi liberu u frank. Ix-xogħlijiet saru fil-perkors tal-fidi";

Omissis;

Il-kawża ġiet deċiża fis-16 ta' Frar, 1993 u l-parti deliberattiva tagħha hekk tgħid:

"Ikkunsidrat:

Il-fatti bażiċi rilevanti għad-deċiżjoni tat-talbiet attriċi ma

ħumiex ikkontestati mill-konvenut u ħuma s-segwenti:

a. Il-konvenut hu proprjetarju tal-villa "Mon Reve", No. 11, Sir Temi Zammit Avenue, Ta' Xbiex, kantuniera ma' Antonio Nani Street, illum użata bħala Ambaxxata Eġizzjana;

b. Din il-proprjeta' kienet soġġetta għal ċens **annwu u perpetwu** ta' Lm23.50c favur l-atturi u impost mill-awturi tagħhom fuq il-konċessjoni enfitewtika oriġinali in atti Nutar Salvatore Borg Olivier tat-2 ta' Lulju, 1935;

ċ. B'ċedola numru 618/91 ippreżentata mill-konvenut fir-Reġistru ta' din il-Qorti, il-konvenut irridima ċ-ċens perpetwu gravanti fuq il-proprjeta' kif kien intitolat jagħmel fit-termini ta' l-artikolu 1501 tal-Kodiċi Ċivili, kif emendat fil-1979;

Iċ-ċedola hi ddatata **24 ta' Mejju, 1991**;

d. Wara li sar il-fidi, il-konvenut neħħa biċċa ġardina fuq wara tad-dar, qata' l-blat sal-livell tat-triq Antonio Nani - il proprjeta' hi kantuniera - u ġie kostruwit garaxx b'faċċata fuq din it-triq;

Il-perit ta' l-atturi l-A.I.C. Philip Azzopardi, jiċċertifika fl-**4 ta' Diċembru, 1991** illi x-xogħol tlesta reċentement. Hu jgħid "*A garage has been built recently in the **original side curtilage** of the villa .... and in such a way that the open area between this villa and the next one has been completely built up*";

e. Dan iċ-ċertifikat ma jagħtix impressjoni preċiża tax-xogħol li sar. Mhux eżatt li tgħid li l-kostruzzjoni tal-garaxx **naqset** l-ispazju miftuħ li **qabel** kien hemm bejn il-fond *de quo* u l-villa

viċina. Bħala **fatt** jirriżulta li l-garaxx qed jokkupa prattikament l-istess spazju li qabel kien okkupat minn blat li kellu u fil-fatt ġie skavat. Fuq il-garaxx u fl-għoli li qabel kien hemm ġnien, illum hemm bitħa iċċangjata u ma' ġenb wieħed hemm ħamrija. Mhux strettament korrett għalhekk li jingħad li "*the side curtilage has been* ***completely*** *built-up*" jekk b'dan wieħed irid jifhem li tnaqqas l-ispazju ta' arja mhux okkupata li qabel kienet tgawdi l-villa fuq il-ġenb tagħha;

f. L-atturi qed joġġezzjonaw għall-kostruzzjoni ta' dan il-garaxx u qed jitolbu lill-Qorti tordna d-demolizzjoni tiegħu, in kwantu hu minnhom allegat li l-konvenut għamel dan il-bini **bi ksur tal-kondizzjonijiet restrittivi**" fl-istess konċessjoni enfitewtika. Il-konvenut qed jeċċepixxi illi mhux minnu illi hu "kiser il-kondizzjonijiet stipulati fil-kuntratt";

Importanti li *jiġi sottolinejat illi* l-atturi ma humiex f'din il-kawża jallegaw il-ksur tal-kondizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika b'mod ġeneriku jew b'mod ġenerali. Huma qed jibbażaw it-talbiet tagħhom fuq premessi preċiżi u ċjoe':

i. Li l-konvenut **bħala enfitewta** kellu jħalli partijiet mis-sit konċess bħala rurali; u

ii. Li l-konvenut bena fuq arja li kienet intiża li titħalla rurali;

Dawn il-premessi jwasslu, skond l-atturi, għall-ġustifikazzjoni tal-kawżali illi "redenzjoni taċ-ċnus ma taffettwax **il-kundizzjonijiet u restrizzjonijiet** miftehma fil-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika, ħlief dawk naturalment li jirrigwardaw il-ħlas futur taċ-ċens u l-obbligi affini għall-istess";

Utili f'dan l-istadju li jiġu rriportati dawk is-siltiet mill-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika oriġinali li jistgħu jillustraw l-allegat obbligu ta' l-enfitewta li jħalli xi parti mill-arja konċessa "rurali". Jiġu nnotati s-segwenti:

A. L-art konċessa bil-kuntratt tat-*2* ta' *Lulju*, *1935*, fuq ċitat kellha kapaċita` komplessiva ta' 156.5 qasab kwadri. Hekk hi deskritta fil-kuntratt:

"*La porzione in parola comprende tre parti di cui **la prima** da **trasformarsi in fabbriche** e' indicata in rossa ed e' della capacita` superficiale di 64 canne quadre; **la seconda** da **trasformare in giardino** ed e' indicata in verde della capacita` superficiale di canne quadre 41* $^{1}/_{3}$*; e **la terza** da **trasformarsi in strade** ed e' indicata in color giallo dalla capacita` superficiale di 50* $^{3}/_{4}$ *canne quadre, e ċjoe` giusto la sudetta pianta 'A'*" esibita mal-kuntratt;

B. Wara din id-deskrizzjoni ta' l-art u l-użu għaliha ndikat il-kontraenti għaddew biex jistabbilixxu l-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika:

"*La presente concessione enfiteutica **si fa** verso l'annuo cannone ai **patti** ed alle **condizioni** segwenti, ċjoe` ....*";

Il-kuntratt jistabbilixxi li ċ-ċens komplessiv ta' *22 pounds*, *7 shillings 8* $^{1}/_{12}$*pence*, ġie determinat - it-terminu użat hu *calcolato* - b'rati differenti ta' *4 shillings 8 pence* kull qasba kwadra għal *la parte fabbricabile; 2 shillings 8 pence* għal *la parte giardini* u 9 soldi għal *la parte stradale*. Interessanti illi d-direttarji żammew id-dritt tal-ħlas ta' lawdemju fuq kull trasferiment, kemm totali kif ukoll parzjali ta' l-art li kien ikopri ukoll dik il-porzjoni intenzjonata

għall-formazzjoni tat-toroq billi din il-parti taċ-ċnus ġiet miżjuda mar-rata ta' ċens imħallas għal dik il-parti destinata għall-ġonna;

Ċ. Ġie impost fuq l-enfitewta l-obbligu li jeriġi benefikati fuq l-art ta' seba' mitt lira fi żmien tliet snin u li jifforma t-toroq. Is-sitt kundizzjoni tistipula illi l-benefikat li kellu jiġi erett, kellu jkun ***del tipo di villini ed a due piani***;

D. Kundizzjoni oħra kienet li l-bini kostruwit ma setax jiġi użat bħala *Hotel*, *Casino* u ħwienet. Il-ħitan ta' barra li jisseparaw il-villini mit-triq u mill-villel viċini *dovranno essere della altezza di quattro o cinque filati e al di sopra di tale altezza dovranno essere muniti di una ringhiera di ferro*;

Il-kuntratt fih naturalment ħafna kundizzjonijiet oħra li jimponu doveri fuq l-enfitewta u intiżi ukoll biex jassiguraw l-adempjiment ta' l-obbligi minnu assunti fir-rigward ta' ħlas ta' ċens u ta' l-erezzjoni tal-benefikati konvenuti, imma dawn ma humiex rilevanti għall-vertenza in eżami. Li hu rilevanti invece, hu l-fatt li joħroġ minn eżami akkurat tal-kuntratt li mkien fih ma ġiet imposta kundizzjoni fuq l-enfitewta illi "**kellu jħalli** partijiet mis-sit konċess bħala rurali". Hemm biss indikat, x'kellha tkun id-destinazzjoni tal-porzjon art konċessa. Ġew stabbiliti kif hu naturali li jsir f'każi simili, rati differenti taċ-ċens għall-użu maħsub. Użu ovvjament determinat, mhux biss mill-viżjoni ta' l-iżvilupp tal-konċedenti, imma wkoll u ċertament aktar minn dak li ġie fuqhom impost mill-awtoritajiet kompetenti fil-każ tal-permessi relattivi għall-iżvilupp, fosthom dawk li jistabbilixxu l-wisa' tat-toroq, l-għoli tal-bini u d-distanza bejn bini u ieħor. Għall-Qorti għalhekk huma dawn iċ-ċirkostanzi **estranej għall-volonta' tal-konċedenti** li jiddeterminaw il-valur ekonomiku tal-proprjeta' u li pprovokaw il-

ħtieġa ta' *rati differenti ta' ċens relatat ma' l-użu prospettat ta' l-art.* Hu naturali u ġustifikat li wieħed jispekola - anke min-natura stringenti tal-kundizzjonijiet li jirregolaw il-konċessjoni - illi l-konċedenti, kieku setgħu, kienu jittrasferixxu l-art kollha bir-rata għolja stabbilita għas-sit fabrikabbli. Li dan ma għamluhx ma kienx għax hekk xtaqu huma, imma għaliex intervenew ċirkostanzi li ma kinux jiddependu mill-volonta' tagħhom;

Il-Qorti tinnota illi t-terminu użat fir-rigward tad-destinazzjonijiet vari tal-proprjeta' hi biss **deskrittiva** ta' tali destinazzjoni u mhux tassattiva. Il-frażi użata ripetutament "**da trasformarsi**" ma timponi l-ebda obbligu fuq l-enfitewta li hekk jagħmel, imma hi biss indikattiva ta' dak li l-pjan regolatur kemm jekk dak uffiċjali, kif ukoll dak disinjat mill-konċedent, kien jesiġi dak iż-żmien li hekk kellu jsir. Kieku d-direttarji riedu jimponu dan bħala **kundizzjoni** tal-konċessjoni, huma mhux biss kienu jużaw termini speċifiċi u mandatorji f'dan ir-rigward, imma ċertament kienu jinkluduhom fost *il-ħafna* "pattijiet u kundizzjonijiet" li deherilhom li kellhom jimponu fuq il-kuntratt. Pattijiet u kundizzjonijiet li pero' jeżorbitaw mill-konsiderazzjoni ta' din il-Qorti u mit-talbiet odjerni, kif marbuta mal-premessa unika li l-kuntratt kien jimponi l-obbligu illi l-konvenut, bħala enfitewta "kellu jħalli partijiet mis-sit konċess rurali". Kundizzjoni li *ut sic* ma tirriżulta bl-ebda mod fil-kuntratt;

Il-meritu ta' din il-kawża hu in fatti analogu - anke jekk m'hux eżattament identiku - bħal dak tal-kawża **Joseph G. Coleiro *nomine vs* Maria Felicita' Caruana,** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell, fl-14 ta' Ottubru, 1987, (Ċitaz. Nru. *1466/80*). Anke f'*dik* il-kawża il-premessa għal talba, identika bħal dik in eżami, kienet fis-sens illi "il-kostruzzjoni fuq l-imsemmija art (konċessa in

enfitewsi perpetwa saret mhux biss fuq l-arja ta' erbgħin qasba **destinata** (terminu ferm viċin għal dak *da trasformarsi*) għall-bini, mibnija **u dana bi ksur tal-pattijiet tal-enfitewsi**";

Dik is-sentenza infatti, immodifikat proprju dak li l-atturi f'din il-kawża qed jissottomettu bħala li hi l-posizzjoni legali applikabbli u ċjoe' illi "ir-redenzjoni taċ-ċens ma taffettwax il-kundizzjonijiet u restrizzjonijiet miftehma fil-kuntratt **ħlief dawk naturalment li jirrigwardaw il-ħlas futur taċ-ċens u l-obbligi affini għall-istess**". Din il-premessa għat-talbiet ta' l-atturi hi in sintonija ma' dak li ddeċidiet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Novembru, 1983 fl-istess kawża appellata fuq ċitata, u ċjoe' illi:

"Il-fidi taċ-ċens gravanti l-fond *de quo* ma jġibx għall-abrogazzjoni tal-kondizzjonijiet kollha tal-konċessjoni enfitewtika .... imma dik l-abrogazzjoni isseħħ biss għall-kundizzjoni tal-ħlas taċ-ċens u dawk il-kundizzjonijiet neċessarjament u strettament marbutin magħha";

Din il-posizzjoni estrema ġiet pero' sostanzjalment - u fil-fehma ta' din il-Qorti, korrettement - modifikata meta l-kawża ġiet mill-Qorti ta' l-Appell. Bis-sentenza tagħha l-Qorti rrikonċiljat l-effetti ġuridiċi tar-redenzjoni taċ-ċnus u d-drittijiet li l-liġi tagħti lill-enfitewta bħala konsegwenza tal-fidi stess mad-drittijiet residwali tad-direttarju li jemanu mill-element **ta' proprjeta**' fil-konċessjoni oriġinali. Iddeċidit illi d-direttarju **wara** il-fidi jista' jibqagħlu biss interess f'dawk il-kwalitajiet ta' l-immobbli li influwenzaw il-valur tal-fond **fil-mument**" meta ngħata minnu in enfitewsi perpetwu, u li hu volutament ried jirriserva favur tiegħu jew terzi. Drittijiet ta' proprjeta' illi kienu jillimitaw il-godiment sħiħ tal-fond konċess mill-enfitewta a favur u vantaġġ tal-konċedent

jew l-awturi tiegħu, Kif ikun per eżempju, id-dritt tal-kaċċa u s-servitujiet predjali. Drittijiet li jistgħu jkunu wkoll favur terzi u fuq l-istess proprjeta`, bħal per eżempju l-użu u l-użufrutt u l-okkupazzjoni tiegħu b'xi titolu bħal kera;

Il-Qorti ta' l-Appell, fis-sentenza motivata tagħha sabet konfort fl-insenjament ta' awturi awtorevoli in materja u hekk ikkonsidrat:

"In effetti malli l-*canone* stabbilit bejn il-partijiet f'tali kuntratt, jiġi mifdi mill-enfitewta, l-istess enfitewta jiġi l-padrun dirett, assolut tal-fond kollu kif kien ġie mogħti in enfitewsi .... Meta jkun hemm riżervi li jikkostitwixxu elementi ta' proprjeta` magħmula favur il-konċedent, dawn għandhom jiġu kkonsidrati apparti l-fidi. Dan jista' jingħad kemm meta l-affrankament issir permezz ta' kuntratt bejn il-partijiet kemm ukoll meta jsir bil-forza tal-liġi bħal każ in eżami .... għalhekk jidher li a bażi tad-duttrina u ġurisprudenza fuq ċitata illi għalkemm isir il-fidi taċ-ċens fil-bejgħ il-konċedent li jkun irriserva favur tiegħu drittijiet li għandhom fihom elementi ta' proprjeta` dawn id-drittijiet jibqgħu veljanti nonostante l-fidi taċ-ċens. Jinkombi għalhekk lill-Qorti li teżamina l-kuntratt *de quo* sabiex tistabbilixxi jekk il-konċedent għamilx tali riżervi fil-kuntratt....";

Il-Qorti taqbel illi anke fil-każ in eżami ma kien qed jiġi riservat favur id-direttarji l-ebda dritt bl-indikazzjoni tad-destinazzjoni li għalih il-partijiet diversi mill-fond konċess kienu maħsuba. Infatti jidher il-każ, a differenza ta' dak deċiż mis-sentenza ta' l-appell fuq ċitata, li l-enfitewta ma kellux kundizzjoni espressa li l-bini kellu jokkupa aktar minn ċerta perċentwali tas-superfiċi. F'dan is-sens allura is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell, tista' titqies anke aktar benefika għat-teżi tal-konvenut;

Il-Qorti hi għalhekk sodisfatta illi fil-konċessjoni enfitewtika il-konċedenti ma kinux qed jirriżervaw favur tagħhom xi dritt kontenenti element ta' proprjeta` **fir-rigward ta' dak li ġie ddikjarat dwar id-destinazzjoni u l-użu tal-fond** - għax dan l-aspett biss qed jiġi deċiż f'din il-kawża. Il-Qorti għalhekk issib illi limitatament għal dan il-kuntest, skond l-awturi u l-ġurisprudenza, ir-redenzjoni taċ-ċens mill-konvenut bl-ebda mod ma salvat xi dritt residwali favur l-atturi kif qed jippretendu, u lanqas b'xi mod illimitat id-dritt tal-użu tal-fond mill-konvenut kif minnhom pretiż. Mhux veru għalhekk li, nonostante ir-redenzjoni, il-konvenut għadu fid-dover li jżomm xi parti mill-fond "rurali" bħala **obbligu** favur l-atturi u fl-interess tagħhom;

It-talbiet ta' l-atturi jirriżultaw għalhekk infondati;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi l-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tiċħad it-talbiet ta' l-atturi, bl-ispejjeż kontra tagħhom";

L-atturi appellaw minn din is-sentenza u l-aggravji tagħhom huma elenkati fil-petizzjoni ta' l-appell dettaljata ppreżentata fil-11 ta' Marzu, 1993 għal liema petizzjoni l-konvenut għamel risposta fit-23 ta' Marzu, 1993;

Is-subartikolu ta' l-artikolu 1501 tal-Kodiċi Ċivili Kap. 12 kif emendat hekk issa jipprovdi:

"Meta tingħata enfitewsi perpetwa ċ-ċenswalist, ukoll jekk iċ-ċens ikun jista' jiġi rivedut kull tant żmien stabbilit, ikollu l-għażla li jifdi ċ-ċens kif ipprovdut fis-subartikoli li ġejjin ta' dan l-artikolu kemm-il darba il-kuntratt innifsu li jkun kuntratt magħmul

qabel il-15 ta' Awissu, 1981 ma jipprovdix b'mod differenti kif tista' ssir il-fidwa";

Is-subartikoli ta' wara dan is-subartikolu jipprovdu bil-mod kif jista' jsir dan il-fidi, pero` sfortunatament ma jgħidu xejn dwar x'jiġri għall-kondizzjonijiet ta' natura reali li jkunu jeżistu wara li jsir dan il-fidi;

Huwa ovvju li wara li jsir dan il-fidi, l-ex ċenswalist isir proprjetarju. Hemm għalhekk il-konsolidazzjoni jew konfużjoni tad-*diretto dominium* ma' dak utili, u dak li kien qabel utilista isir proprjetarju assolut;

Il-kunċett tal-proprjeta` kif kontenuta fil-liġi tagħna hija kunċett assolut. Is-sid normalment għandu d-dritt li jagħmel dak li jrid bil-proprjeta` tiegħu; anke jiddistruġġiha, salv xi drittijiet li jkunu setgħu akkwistaw fuqha t-terzi li jridu jiġu rispettati. Minkejja li dak il-kunċett assolut ta' proprjeta` ġie mxellef b'diversi liġijiet ta' natura pubblika fl-interess tal-pubbliku in ġenerali, bejn il-privat il-kunċett għadu dak li kien. Hekk infatti jipprovdi l-artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili Kap. 12:

"Il-proprjeta` hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejjġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi";

L-artikolu 326 jagħmel aċċenn għal xi drittijiet li jkunu setgħu akkwistaw terzi persuni meta jgħid:

"Kull sid jista' jagħlaq il-fond tiegħu, bla ħsara ta' kull servitu` li għaliha jkollu jedd ħaddieħor";

Konsiderazzjonijiet legali oħra li jistgħu jkunu utili għas-soluzzjoni ta' din il-kwistjoni, huma dawk li jipprovdu fuq is-servitujiet predjali u dan taħt it-titolu IV tad-disposizzjonijiet fuq is-servitujiet fl-istess Kap. 16. L-artikolu 400 subartikolu (1) hekk jipprovdi:

"Is-servitu` hija jedd stabbilit għall-vantaġġ fuq fond ta' ħaddieħor sabiex isir użu minn dan il-fond ta' ħaddieħor jew sabiex ma jitħallix minn sidu juża minnu kif irid";

Il-liġi mbagħad fl-artikolu 401 tgħid illi s-servitujiet jistgħu jinħolqu bil-liġi jew mill-fatt tal-bniedem;

Meta, skond is-subtitolu 2, jiġu maħluqa mill-fatt tal-bniedem, ir-regoli huma dawk ipprovduti fl-artikolu 454 li hekk jgħid:

"Is-sidien jistgħu jistabbilixxu skond l-artikolu 400 kull servitu` li ma tkun bl-ebda mod kuntrarja għall-ordni pubbliku";

Jipprovdi l-artikolu 480 subartikolu (1), servitu` tispiċċa meta tingħaqad f'persuna waħda l-proprjeta` tal-fond dominanti u dik tal-fond servjenti;

Finalment għandu jissemma dak li fil-fehma ta' din il-Qorti huwa rilevanti dwar l-istitut ta' l-enfitewsi fit-titolu VIII tal-Kap. 16. Dan partikolarment fir-rigward ta' l-artikolu 1499 tas-subartikolu (2) li hekk jgħid:

"Ħlief kif ipprovdut fis-subartikolu (1) il-partijiet jistgħu jagħmlu bħal kundizzjoni ta' kuntratt ta' enfitewsi kull patt li jidhrilhom li jaqbel, basta li ma jkun hemm xejn fih li hu kuntrarju

għal-liġi";

Dak ipprovdut fis-subartikolu (1) jirreferi għall-artikoli 1501, 1502, 1512, 1513 u 1519 li ebda minnhom m'hi kundizzjoni li għandha applikazzjoni fil-meritu ta' din il-kawża ħlief l-artikolu 1501 li jirrigwarda proprju il-fidi taċ-ċens;

Jidher illi l-ewwel Qorti ibbażat is-sentenza tagħha fuq żewġ fatti li bir-rispett kollu din il-Qorti tħoss li ma tistax taqbel magħhom. L-ewwel minn dawn il-konsiderazzjonijiet huwa fejn tgħid li din l-imposizzjoni mill-padrun dirett għal fuq dak utili kienet imposta fuqu għar-raġunijiet estraneji mill-volonta` tiegħu imma riżultanti minn volonta` amministrattiva li imponiet pjan regolatur fl-akkwati in kwistjoni biex isir il-bini kif stipulat fl-istess kuntratt. Irid jingħad illi din l-osservazzjoni m'hi sostnuta minn ebda prova f'dan is-sens. Għall-kuntrarju il-Petizzjoni ta' l-Appell ta' l-atturi tindika proprju l-invers, u ċjoe` li dina il-kundizzjoni kienet imposta mill-volonta` tal-konċedenti. It-tieni konsiderazzjoni hija li l-kuntratt tat-2 ta' Lulju, 1935 impona diversi kondizzjonijiet għall-konċessjoni enfitewtika meta qal:

"*La presente concessione enfiteutica si fa verso l'annuo canone ai patti ed alle condizioni seguenti, ċjoe` ....*";

Imbagħad jistabbilixxi l-kundizzjonijiet. Invece il-parti tal-kuntratt li permezz tagħha l-atturi qed isostnu li kien hemm il-kundizzjoni li parti ma setgħetx tinbena tinstab mhux taħt il-kondizzjonijiet tal-kuntratt pero` qabilhom fid-deskrizzjoni ġenerali tal-fond li kien qed jiġi konċess. Minkejja li dan huwa minnu, pero`, din il-Qorti tħoss li din il-kundizzjoni magħmula fid-deskrizzjoni tal-kuntratt hija ċara biżżejjed biex minnha wieħed jinterpreta dak

li riedu l-partijiet u li ftehmu fuqu;

"*La porzione in parola comprendi tre parti di cui la prima da trasformarsi in fabbriche e' indicata in rossa ed e della capcita' superficiale di 64 canne quadre; la seconda da trasformarsi in giardina ed e indicata in verde della capacita' superficiale di canne* quadre *41 $^1/_2$....*";

Jispetta għalhekk lil din il-Qorti biex tapplika l-fatti in eżami fil-kwadru tal-konsiderazzjonijiet legali fuq mogħtija, u ukoll fil-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati, partikolarment dawk enunzjati fil-kawża **Coleiro *vs* Cremona** deċiża minn din il-Qorti fl-14 ta' Ottubru, 1987. Jirriżulta li din il-kundizzjoni kienet waħda li setgħet tiġi legalment imposta u peress li kwalunkwe obbligu irid jingħata sinjifikat legali, ma jistax jitħalla in arja u jrid jiġi klassifikat taħt xi kamp tal-liġi, il-Qorti tasal biex tgħid li din il-kundizzjoni kienet imposizzjoni ta' servitu' kontra l-akkwirent favur mhux biss tal-konċedenti pero' ukoll ta' terzi li kienu jabitaw fl-istess akkwati. L-intenzjoni ċara ta' l-istess konċedenti temerġi bħala rieda li fil-fond in kwistjoni, u fil-viċinanza tiegħu, il-volum ta' bini jkun limitat biex b'hekk jiġi ppreżervat ċertu sbuħija u simetrija fil-kostruzzjonijiet li mal-mogħdija taż-żmien setgħu jsiru u jiġi evitat dak il-*clustering* ta' bini li sfortunament jeżisti fi bnadi oħra ta' pajjiżna;

U hawn il-Qorti trid tagħmel l-aħħar osservazzjoni legali billi tikkwota dak ipprovdut fl-artikolu 476 ta' kif għandhom jiġu eżerċitati s-servitujiet:

"Meta jkun hemm dubbju dwar l-estensjoni tas-servitu', wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu meħtieġ billi

jittieħdu qies tad-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita' s-servitu' u użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond servjenti";

Dawn il-prinċipji, fil-fehma ta' din il-Qorti, għandhom japplikaw, *multo magis*, meta l-istess proprjetarju tal-fond servjent, ukoll qabel iċ-ċenswalist, ikun bil-fidi sar il-padrun assolut huwa stess. Fil-każ in eżami, minkejja li l-atturi u l-perit tagħhom isostnu li l-garaxx li nbena għandu livell għola minn kif kien il-ġnien qabel bil-blat taħtu, huma ma tantx kienu konvinċenti fuq dan il-punt. Il-konvenut, invece, waqt li dejjem ammetta li hu kien ikkonverta l-blat f'garaxx, dejjem sostna mingħajr tlaqliq li l-livell baqa' dak li kien. Il-Qorti temmen din it-teżi tiegħu;

Applikat dawn il-fatti għall-konsiderazzjonijiet legali, il-Qorti tħoss li l-istess konvenut kellu dritt, fi proprjeta' tiegħu, pero' mingħajr ma jfixkel il-ħsieb oriġinali kif espressa bl-intenzjoni tal-partijiet fil-kuntratt enfitewtiku, li jagħmel dak li għamel;

Għalkemm, għalhekk għal raġunijiet differenti, s-sentenza appellata qiegħda tiġi kkonfermata, u l-appell miċħud bl-ispejjeż kontra l-atturi;