Tilqa' t-talba ta' l-attriċi. L-ispejjeż jitħallsu, in kwantu għall-ammont li kien ikun taxxat suppost li l-attriċi għażlet il-proċedura għall-awtorizzazzjoni għall-eżekuzzjoni tal-kuntratt, mingħand il-konvenut, u għall-eċċess mingħand l-attriċi, billi għażlet il-proċedura tal-kanonizzazzjoni.

---

23 ta' Jannar, 1965

Imħallef:

Onor. Dr. Edoardo Magri, LL.D.

Emmanuele Axiaq

versus

Benjamin Bonnici

Kera eċċessiv — Rifużżjoni — Termini — Dekadenza — Preskrizzjoni — Sospensjoni — Interruzzjoni — Art. 10 tal-Ordinanza XVI tal-1944 — Art. 2221 Kod. Ċiv.

Terminu ta' preskrizzjoni jikkolpixxi direttament id-dritt, waqt li terminu ta' dekadenza jestingwi l-azzjoni pura u sempliċi.

It-talba tal-kerrej għar-rifużżjoni ta' kera eċċessiv skond l-Ordinanza XVI tal-1944 hi preskritta bil-mogħdija ta' sena mill-jum ta' tmiem il-kirja.

Skond ġurisprudenza lokali dan hu terminu ta' preskrizzjoni u ġa la darba għar-rigward tiegħu m'hemmx dispost il-kuntrarju fil-liġi speċjali (Art. 2221 Kodiċi Ċivili) japplikaw għalih ukoll il-kawżi ta' sospensjoni oġġettivi bħal dik "contra non valentem agere" u l-kawżi ta' interruzzjoni li fid-duttrina ġuridika huma kwalifikati bħala konsistenti fi impediment legali għall-eżerċizzju tad-dritt.

Il-preskrizzjoni tibqa' immatura sa kemm il-kreditu ma jkunx sar eżiġibbli.

Il-Qorti, rat id-deċiżjoni tagħha tat-13 ta' Mejju, 1964, fejn hemm riportati d-domandi ta' l-attur u in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u li biha din il-Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni tal-illeġittimità tal-persuna sollevata mill-konvenut bl-ispejjeż kontra tiegħu u ordnat li l-kawża titkompla fil-meritu.

Rat l-eċċezzjoni tal-konvenut li biha qal li subordinatament, kull azzjoni talvolta spettanti lil-attur hija perenta għat-tenur tal-art. 10 tal-Ordinanza XVI, tal-1944.

Eżaminat l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet l-Avukati;

Ikkunsidrat:

Li rriżulta mill-provi li l-mara ta' l-attur kienet l-inkwilin tal-post in kwistjoni sa mill-erbgħa (4) ta' Ġunju, 1955 sakemm ġiet effettivament sgumbrata, jew aħjar ħarġet mill-post flimkien ma' żewġha, l-attur, fit-30 ta' Novembru, 1960.

Li l-attur kien ġie sgumbrat mill-fond b'sentenza tal-Bord li jirregola l-kera tal-14 ta' Lulju, 1960, minn Salvatore Bilocca, li kien ħa l-post b'titolu ta' enfitewsi temporanea mingħand il-konvenut Beniamino Bonnici, b'kuntratt riċevut min-Nutar Dr Philip Saliba fil-11 ta' Mejju, 1960.

Li, l-attur b'rikors preżentat quddiem il-Bord li jirregola l-kera fil-15 ta' Ġunju, 1960, kien talab li jiġi stabbilit il-kera xieraq tal-fond in forza tal-art. 5 tal-Ord. XVI tas-sena 1944, u il-Bord b'sentenza mogħtija fl-14 ta' Settembru, 1961, sta-

biliet il-kera għal £8-0-0 fis-sena mill-ewwel skadenza wara xahar min-notifika, u jekk il-kirja saret wara l-1 ta' Ottobru, 1944, sal-bidu tal-kirja.

Ikkunsidrat:

Li ċ-ċitazzjoni għar-rifużjoni tal-kera żejjed li l-attur jippretendi li ħallas ġiet presentata fil-5 ta' Diċembru, 1962, meta spiċċat il-lokazzjoni kif ġa ngħad, u mid-data taċ-ċitazzjoni u t-terminazzjoni tal-lokazzjoni kienet għaddiet aktar minn sena, għaliex l-attur ħareġ effettivament mill-post fit-30 ta' Novembru, 1960, iġifieri sena u ħamest ijiem qabel ma saret din il-kawża. In vista tad-dikorriment ta' dana ż-żmien il-konvenut qiegħed jippretendi li l-azzjoni ta' l-attur hija perenta, għaliex, b'mod partikolari, dana huwa terminu ta' dekadenza u mhux ta' preskrizzjoni, u għalhekk ma setax jiġi sospiż bil-proċeduri quddiem il-Bord għall-fissazzjoni tal-"fair rent".

Ikkunsidrat:

Li a tenur tal-art. 6 tal-imsemmija Ordinanza meta l-kera li jkun fil-fatt tħallas ikun aktar mill-kera xieraq iffissat mill-Bord skond l-art 5 ġa fuq ċitat, il-kerrej ikollu dritt jitlob lura l-eċċess mingħand min ikun irċevieh jew il-werrieta tiegħu, u skond l-art. 10 ta' l-istess Ordinanza, kull talba minn kerrej kontra sid il-kera magħmula bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet ta' din l-Ordinanza tkun preskritta bil-mogħdija ta' sena mill-jum ta' tmiem il-kirja......

Ikkunsidrat:

Li s-soluzzjoni tal-kwistjoni ġa fuq prospettata kienet minn dejjem pern ta' konflitt u inċertezzi tant fid-dottrina kif ukoll fil-ġurisprudenza, billi l-awturi kienu diskordi fuq id-

differenzi karatteristiċi bejn iż-żewġ istituti, li kienu jiġu differenzjati fuq il-prinċipju li l-preskrizzjoni tikkolpixxi direttament id-dritt u d-dekadenza testingwi l-azzjoni pura u sempliċi.

Li, però, il-Qorti ta' l-Appell tal-Maestà Tagħha r-Reġina, fis-sentenza mogħtija fl-1 ta' Ġunju, 1959, fil-kawża "Paolo Koludrovich vs. Carmelo Muscat", idderimiet dina l-kwistjoni billi stabiliet awtorevolment, fuq it-tagħlim ta' Giorgi, u fuq l-iskorta tal-ġurisprudenza lokali (Kollez. XXIX, ii, 976; XXXIV, i, 100) li t-terminu kontemplat millimsemmi artikolu huwa terminu ta' preskrizzjoni, u japplikaw kwindi għalih id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili dwar il-preskrizzjoni, ġa la darba għar-rigward tiegħu m'hemmx dispost il-kuntrarju fil-liġi speċjali (Art. 2221 Kod. Ċiv.); u għalhekk japplikaw ukoll għaliha l-kawżi ta' sospensjoni oġġettivi bħal dik "contra non valentem agere" u l-kawżi ta' interruzzjoni li fid-dottrina ġuridika huma kwalifikati bħala konsistenti "nell'esperimento del diritto, secondo il modo specialmente indicato dalla legge nel caso, o in una domanda giudiziale per rimuovere gli ostacoli a sperimentarlo" (Giorgi, Obbligazioni Vol. VIII, para. 225, pag. 329, Ediz. 1893; Pacifici Mazzoni, Istituzioni, Vol II, para. 196 in fine 367 Ediz. 1881).

Ikkunsidrat:

Li, fil-każ in disamina ma jistax ikun hemm dubju li t-talba għall-fissazzjoni tal-kera ma saritx waqt li l-lokazzjoni kienet għadha miexja. Infatti rriżulta li l-attur ġie sgumbrat mill-fond minn Bilocca b'sentenza tal-Bord li jirregola l-kera tal-14 ta' Lulju, 1960, meta l-attur kien għadu inkwilin tal-fond, u kien ġa introduċa l-proċeduri quddiem il-Bord għall-fissazzjoni tal-kera xieraq b'rikors presentat fil-15 ta' Ġunju, 1960.

Li dina t-talba kienet il-bażi tat-talba odjerna għar-restituzzjoni tal-eċċess tal-kera imħallas mill-attur, indispensabbilment rikjesta biex dina t-talba tista' tiġi mismugħa b'suċċess, u l-aċċertament tal-kera xieraq stabilit fl-imsemmija sentenza tal-Bord huwa rekwiżit essenzjali biex jista' jiġi, kif ġara, eżerċitat id-dritt għar-rifużjoni ta' l-eċċess. Għalhekk il-preskrizzjoni għar-rigward ta' l-azzjoni odjerna tibqa' sospiża għaliex kif insibu rapportat fil-Fadda "la pendenza di questo giudizzio costituisce legale impedimento all'ezercizio del diritto e sospende la prescrizione" (Art. 2120, no. 120), u dana jingħad in omaggio għall-prinċipju li l-preskrizzjoni tibqa' immatura sakemm il-kreditu ma jkunx sar esiġibbli.

Ikkunsidrat:

Li, fuq l-istregwa ta' l-imsemmija konsiderazzjoni dina l-Qorti waslet għall-konklużjoni li l-attur huwa ntitolat jitlob ir-rifużjoni ta' l-eċċess fuq il-bażi tal-kera stabilit fis-sentenza tal-Bord, għaliex l-azzjoni relativa mhijiex perenta, allavolja ġiet promossa wara li għaddiet is-sena mit-terminazzjoni tal-lokazzjoni u dana billi ġie pruvat li d-domanda għall-fissazzjoni tal-kera xieraq saret fiż-żmien utili.

OMISSIS;

Għal dawna l-motivi:

Tiddeċiedi billi tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenut, u tilqa' t-talba ta' l-attur bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenut.