1 ta' Ġunju, 1959

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. A.J. Mamo, O.B.E., Q.C., B.A., LL.D., President;

Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

Onor. Dr. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Paolo Koludrovich

versus

Carmelo Muscat

Lokazzjoni — Rifużjoni ta' Kera Eċċessiv — Preskrizzjoni jew Dekadenza — Art. 2221 tal-Kodiċi Ċivili — Art. 10 tal-Ordinanza XVI tal-1944.

Il-kerrej jista' jitlob il-kera żejjed li jkun ħallas lis-sid; u talba simili tkun preskritta bil-mogħdija ta' sena mill-jum tat-terminazzjoni tal-kirja.

Għalkemm huwa inċert u kontrovers jekk dan huwiex terminu ta' preskrizzjoni jew ta' dekadenza, hu komunement aċċettat illi, għalkemm ir-regoli dwar is-sospensjoni u l-interruzzjoni tal-preskrizzjoni ordinarjament ma japplikawx in ġenerali għad-dekadenza, b'dan kollu japplikaw għaliha wkoll il-kawżi ta' sospensjoni mhux personali, imma oġġettivi, u l-kawżi ta' interruzzjoni li jikkonsistu fl-eżerċizzju

ta' dritt skond kif inhu speċjalment indikat mill-liġi fil-każ partikulari, jew f'domanda ġudizzjarja biex jiġi rimoss l-ostakolu għal dak l-eżerċizzju. Għaldaqstant, billi, biex wieħed jista' jitlob lura l-kera minnu mħallas eċċessivament, jeħtieġ li qabel dan il-kera jiġi stabbilit mill-Board tal-Kera, mhix perenta l-azzjoni għar-rifużjoni ta' dak il-kera promossa wara li tkun għaddiet sena mit-terminazzjoni tal-lokazzjoni, jekk id-domanda għall-fissazzjoni tal-kera xieraq tkun saret fi żmien utili. U dan anki kieku wieħed kellu jirritjeni dak it-terminu bħala wieħed ta' dekadenza.

Apparti dan, però, dak it-terminu huwa ta' preskrizzjoni, u mhux ta' dekadenza, u għalieh huma applikabbli r-regoli tal-Kodiċi Ċivili dwar il-preskrizzjoni; għax għar-rigward tiegħu ma hemmx dispost kuntrarju fil-liġi speċjali tal-kera.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li bih l-attur, wara li ppremetta illi mill-ewwel ta' Novembru 1944 sal-11 ta' Lulju 1953 hu kien jikri minn għand il-konvenut kamra fil-fond numru 8 Scots Street, Valletta, bil-kera ta' £36 fis-sena, u b'sentenza tal-Board li Jirregola l-Kera tas-16 ta' Marzu 1957, fil-kawża "Koludrovich vs. Muscat", il-kera tal-imsemmija kamra ġie ridott għal £15 fis-sena b'effett mill-bidu tal-lokazzjoni, u għalhekk irriżulta illi hu kien ħallas żejjed is-somma ta' £179.1.8; talab illi l-konvenut jiġi kundannat jirrifondi lilu l-imsemmija somma ta' £179.1.8 għall-kera mħallas żejjed. Bl-ispejjeż u bl-interessi legali mid-data tas-sentenza tal-Board fuq riferita;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Qorti fuq riferita li biha ġiet milqugħa l-eċċezzjoni tal-inkompetenza ta' dik il-Qorti;

Rat is-sentenza ta' din il-Qorti li biha l-imsemmija sentenza ġiet konfermata, u l-atti tal-kawża ġew mibgħuta lill-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà Tagħha r-Reġina billi din ġiet dikjarata l-Qorti kompetenti biex tieħu konjizzjoni tal-kawża;

Rat is-sentenza tal-imsemmija Qorti tal-Kummerċ tal-15 ta' Jannar 1959, li biha ġiet respinta l-eċċezzjoni ta' perenzjoni tal-azzjoni sollevata mill-konvenut; wara li kkunsidrat;

Illi, skond l-art. 10 tal-Ordinanza XVI tal-1944, li tratta fil-kera fuq id-djar, "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 tat-tmiem tal-kirja, jew mill-jum li fih din l-Ordinanza tieqaf mis-seħħ, liema fosthom jaħbat l-ewwel";

Illi fost it-talbiet li l-kerrej jista' jagħmel kontra sid il-kera bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza fuq imsemmija, hemm dik kontemplata fl-art. 5 u 6 tal-istess Ordinanza, jiġifieri jitlob, barra milli fil-każijiet esklużi fl-istess dispożizzjoni tal-liġi, lill-Board imwaqqaf taħt l-Ordinanza tal-1931 li tirregola l-kera tal-bini sabiex dan jaqta' liema hu l-kera xieraq tad-dar, u, jekk il-kera li jkun laħaq tħallas ikun iżjed mill-kera xieraq maqtugħ mill-Board, il-kerrej ikun jista' jitlob, jiġifieri jieħdu lura";

Illi din hija appuntu t-talba li għamel l-attur taħt l-Ordinanza ċitata. F'Ottubru tal-1944 hu kera minn għand il-konvenut il-kamra fuq riferita bil-kera ta' £36 fis-sena, u fl-1952, fil-waqt li kienet għadha miexja l-lokazzjoni — għaliex hu ħareġ mill-post f'Mejju tal-1953—talab lill-Board fuq imsemmi biex jirriduċi dak il-kera; u dak il-Board, b'sentenza tas-16 ta' Marzu 1957, stabbilixxa l-kera tal-istess kamra fi £15 fis-sena b'effett mill-bidu tal-lokazzjoni; u allura, sebgħa u għoxrin ġurnata wara, l-attur ippreżenta kontra l-konvenut l-att taċ-ċitazzjoni fuq riferit, li bih talab ir-rifużjoni tal-eċċess kollu li kien ħallas tul iż-żmien kollu tal-lokazzjoni;

Illi, peress li l-lokazzjoni spiċċat fl-1953, u l-attur avanza t-talba għar-rifużjoni tal-eċċess tal-kera mħallas fl-1957, il-konvenut invoka favur tiegħu l-imsemmi terminu ta' sena mill-jum tal-kirja, li bid-dekorrenza tiegħu l-liġi tgħid li t-talba tiġi preskritta, u li hu wkoll bħala terminu ta' dekadenza;

Illi d-distinzjoni bejn preskrizzjoni u dekadenza hi materja ndubbjament sottili; u billi jonqos il-kriterju fissat mill-liġi, l-opinjonijiet huma wisq varji, u ma jonqsux skritturi li jaffermaw l-identità tad-dekadenza u tal-preskrizzjoni, jew almenu analoġija tali li tispinġi ruħha għall-akbar grad bejn il-waħda u l-oħra. U difatti, Dunot jikkonfondi t-termini ta' preskrizzjoni u t-termini stabbiliti taħt piena ta' dekadenza; u Merlin jgħallem illi d-dekadenzi huma suxxettibbli tal-applikazzjoni tar-regoli kollha proprji tal-preskrizzjoni estintiva, sakemm il-liġi ma tiddisponix altrimenti, sija f'termini espressi, sija b'mod impliċitu in rapport ta' xi uħud minnhom; fil-waqt li Troplong, Laurent, Aubray et Rau, u *Lereaux de Bretagne* ippruvaw jistabbilixxu distinzjoni bejn id-dekadenzi u l-preskrizzjonijiet;

L-opinjoni ta' Merlin ġiet segwita fi Franza minn Baudry-Lacantinerie u minn Tessier, u fl-Italja minn Melucci, Hoesca di Castellozzo, Chironi, u Abello, li jaraw preskrizzjoni *fil-każijiet kollha li fihom it-test tal-Kodiċi* Ċivili, tal-Kodiċi tal-Kummerċ, jew tal-liġijiet speċjali, jillimitaw għal ċertu żmien l-eżerċizzju tal-azzjoni; iżda segwitu akbar għandha d-dottrina li tammetti d-diversità taż-żewġ istituti, għalkemm ma hemmx akkordju ċirka l-kriterji tad-distinzjoni. Hemm, difatti min, bħal Crome, jirravviża l-karatteristika tad-dekadenza fil-limitazzjoni taż-żmien; jiġifieri jirritjeni li d-dekadenza sostanzjalment hi l-estinzjoni tad-dritt bil-mogħdija tad-durata prefissa—idea segwita minn Guillourd, Tartufari u Pacifici Mazzoni, u anki minn Planiol, bid-differenza li dawn jirriferuwha mhux għad-dritt imma għall-eżerċizzju tiegħu; u hemm mbagħad it-teorija li sabet favur fil-kittieba tedeski u awstrijaċi, segwita minn Caviello, u tiddeżuma n-nota differenzjali mill-indoli tal-inazzjoni tat-titolar;

Fil-preskrizzjoni, iċ-ċirkustanza prinċipali hija n-nuqqas tal-eżerċizzju tad-dritt f'sens soġġettiv, in-nuqqas ta' propożizzjoni tal-azzjoni, u d-dekors taż-żmien hi ħaġa sekondarja; fid-dekadenza, inveċe, id-dekors taż-żmien utili *għall-eżerċizzju* tad-dritt tkun *il-ħaġa prinċipali*, u ħaġa sekondarja tkun in-nuqqas ta' *eżerċizzju* f'sens oġġettiv, jiġifieri l-fatt li ma jkunx ġie eżerċitat, li tkun pura-

ment il-mezz li bih jiġi l-effett tat-telfa tad-dritt. Fadda u Bensa juru li jaqblu f'din id-distinzjoni bejn iż-żewġ modijiet li bihom tista' tinsab l-azzjoni tat-titolar, imma jopinaw illi l-kriterji essenzjali biex tiddistingwi l-preskrizzjoni mid-dekadenza għandhom jiġu dedotti mill-karattru u mill-kontenut tad-drittijiet rispettivament milqutin mill-waħda u mill-oħra;

Hemm, fl-aħħarnett, it-teorija, li għaliha jaderixxu, b'diverġenzi pjù o meno rilevanti, Troplong, Giorgi, Biondi, Grugi, u Modica, li tipprexxindi mill-elementi ta' diversifikazzjoni taż-żewġ teoriji l-oħra ġa rikordati, u topina li d-diversifikazzjoni għandha tirrisjedi fil-karattri, purament estrinseċi, tad-diversità tal-oriġini, il-liġi għall-preskrizzjoni u anki d-dispożizzjoni tal-bnedmin għad-dekadenza, u tal-motivi partikulari għal dak id-dritt jew rapport ġuridiku;

Naturalment, kif jinsabu dawn id-differenzi kollha fid-dottrina, hekk ukoll jinsabu fil-ġurisprudenza;

Skond Pugliese, id-differenzi karatteristiċi bejn iż-żewġ istituti huma dawn: il-preskrizzjoni tikkolpixxi direttament id-dritt, id-dekadenza testingwi l-azzjoni pura u sempliċi; il-preskrizzjoni titfi d-dritt u tipproduċi l-liberazzjoni minn obligazzjoni jew minn piż, id-dekadenza, għall-kuntrarju, tirrendi inoppunjabbli d-dritt li kontra tiegħu kienet tista' tiġi, u inveċe ma ġietx, eżerċitata l-azzjoni spettanti lill-avversarju; iżda l-istess Pugliese jirrikonoxxi illi l-ewwel propożizzjoni hija ħafna kontroversa. Għalhekk, skond Pugliese, id-dekadenza ma tipproduċix il-konsolidazzjoni ta' stat difformi mid-dritt; għall-kuntrarju, tikkonserva u tikkorrobora l-istat ġuridiku pre-eżistenti, imma tneħħieh minn kull kontestazzjoni, u kwindi tipproduċi l-effett dijametralment oppost għal dak tal-preskrizzjoni;

Skond din l-idea tal-Pugliese, u del resto anki ta' dawk kollha li jirritjenu biss, li d-dekadenza għandha d-dritt li teżisti biss istitut awtonomu, il-limitazzjoni tal-eżerċizzju tal-azzjoni magħmula bis-saħħa tal-art. 10 tal-Ordinanza fuq riferita, hija dekadenza; iżda fil-każ preżenti, din id-distinzjoni bejn dekadenza u preskrizzjoni ma

għandhiex valur prattiku, għaliex, billi ż-żewġ istituti, għalkemm distinti, huma affini, jinsabu fihom elementi partikulari għal kull waħda minnhom u elementi komuni, u r-regoli tal-preskrizzjoni dwar is-sospensjoni tal-kawża tal-preskrizzjoni, — fil-każ preżenti l-kawża "non valens agere" — u tal-interruzzjoni bl-azzjoni ġudizzjarja, japplikaw għad-dekadenza, u sija jekk wieħed jara fit-terminu preskrizzjoni, sija jekk jara dekadenza, la waħda u lanqas l-oħra ma avverat ruħha; u difatti, il-massima rikordata għandha effikaċja organika dipendenti minn konċetti strettament ġuridiċi, u tagħti lok għal kawża oġġettiva ta' sospensjoni, u mhix, kif xi uħud jirritjenu, prodott ta' sentiment ta' ekwità inkompatibbli mal-prinċipji tad-dritt; u allura dik il-massima hija applikabbli, għaliex, — u f'dan l-iskritturi jikkonkorru — huma applikabbli għad-dekadenza s-sospensjonijiet fondati fuq kawżi oġġettivi. Għal dak, mbgħad, li jirrigwarda l-interruzzjoni — fil-każ preżenti — dik prodotta mill-attività ġuridika tal-parti li d-dritt tagħha jkun minaċċjat mid-dekorrenza tat-terminu — talli l-liġi, fil-każ preżenti, timponi ċerta forma oħra, hija, dan hu veru, assolutament neċessarja dik il-forma ta' attività, u kull waħda oħra hija ineffikaċi; u allura fil-każ preżenti teħtieġ id-domanda ġudizzjali; liema domanda, però, kif jingħad aktar il-quddiem, tista' wkoll titqies li saret. Inveru, biex wieħed ikun jista' jitlob lura l-kera, jeħtieġ li dan jiġi minn qabel stabbilit mill-Board fuq imsemmi; sakemm il-kera ma jkunx ġie stabbilit mill-Board, wieħed ma jistax jitolbu. L-attur, fiż-żmien utili, għamel id-domanda lill-Board sabiex dan jistabbilieh, u dak il-Board, mingħajr ebda ħtija tal-attur, stabbilieh wara li kienet għaddiet is-sena mit-terminazzjoni. F'dak iż-żmien kollu l-attur kien impedit li jagħmel id-domanda għar-rifużjoni tal-eċċess imħallas minħabba forza maġġuri, għaliex l-impossibbilità kienet tali li tneħħi b'mod assolut il-possibbilità li wieħed jaġixxi; u kienet indipendenti mill-volontà tiegħu, jiġifieri derivanti minn kawża estrinseka li ma setgħax jirrimwovi, u għall-azzjoni tagħha ma setgħax jissottraji ruħu, kif għandha tkun l-impossibbilità f'forza maġġuri. Meta jikkonkorru dawn ir-rekwiżiti, l-impediment jagħti lok għas-sospensjoni; anzi fil-każ preżenti, peress illi l-impediment kien ta' dritt konsistenti fl-ipotesi tal-impossibbilità legali li tiġi proposta l-azzjoni

sakemm tibqa' pendenti oħra — subordinazzjoni ta' azzjoni għal oħra fejn l-aċċertament ta' dritt ikun l-anteċedent loġiku u neċessarju għall-eżerċizzju ta' dritt ieħor — l-eżerċizzju ta' dik il-preġudizzjali jimplika, kif jiktbu l-iskrittori, u kif insibu kunsidrat fil-fonti (Papiniano), il-kontemporanju, virtwali u neċessarju eżerċizzju tal-azzjoni l-oħra; u hu appuntu għalhekk illi din l-ispeċi ta' subordinazzjoni tapplika għal materja mhux ta' sospensjoni, imma għal dik ta' interruzzjoni, li kwindi għandha tiġi ravviżata fil-każ in kwistjoni;

Rat in-nota tal-konvenut, li biha appella minn din issentenza, u l-petizzjoni tiegħu, li biha talab li tiġi riformata, *fis-sens* li tiġi *revokata* fil-meritu, billi tiġi milqugħa l-eċċezzjoni ta' perenzjoni tal-azzjoni; u jiġi riformat il-kap tal-ispejjeż, billi jiġi konfermat in kwantu kkundanna lill-attur iħallas l-ispejjeż tiegħu u revokat in kwantu kkundanna lilu stess iħati l-ispejjeż proprji, billi minflok l-ispejjeż kollha jħallashom l-attur; bl-ispejjeż ukoll ta' din l-istanza kontra l-istess attur;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Il-fatti sostanzjali tal-kawża huma dawn li ġejjin:—

L-attur kera kamra għall-abitazzjoni minn għand il-konvenut f'Novembru tal-1944 bil-kera ta' £36 fis-sena. B'rikors preżentat quddiem il-Board *li Jirregola* l-Kera fit-13 ta' Diċembru 1952, "waqt illi l-lokazzjoni kienet għadha miexja", l-istess attur, billi deherlu li dak il-kera kien għoli *wisq*, talab li l-Board jirriduċieh, u jiffissa l-kera xieraq u l-kondizzjonijiet l-oħra tal-kiri. Mentri din il-kawża quddiem dak il-Board kienet għadha miexja, u ċjoè fit-23 ta' Frar 1953, l-attur, fuq talba tal-konvenut, ġie kundannat biex jiżgombra minn dik il-kamra minħabba morożità, u l-partijiet jaqblu illi l-attur ħareġ mill-post f'Mejju tal-1953 (ara verbal fol. 40). Intant dik il-kawża għall-fissazzjoni tal-"fair rent" baqgħet sejra, sakemm ġiet deċiża b'sentenza tal-Board tas-16 ta' Marzu 1957, li biha l-kera ġie stabbilit għal £15 fis-sena b'effett mill-bidu tal-kirja;

Iċ-ċitazzjoni preżenti, għar-rifużjoni tal-kera żejjed li b'hekk irriżulta li l-attur kien ħallas, ġiet preżentata fit-12 ta' April 1957, u billi bejn Mejju 1953 (meta spiċċat il-lokazzjoni kif intqal fuq) u d-data tal-preżentata taċ-ċitazzjoni preżenti kienet għaddiet aktar minn sena, il-konvenut jippretendi illi l-azzjoni tal-attur kienet allura perenta;

Ma hemmx kwistjoni illi t-talba tal-attur hi bażata fuq l-Ordinanza nru. XVI tal-1944, li fl-art. 5 tagħha tagħti d-dritt lill-kerrej li jitlob li jiġi fissat mil-Board il-kera xieraq, u fl-art. 6 tiddisponi illi, meta l-kera li jkun fil-fatt tħallas ikun aktar mill-kera xieraq hekk fissat, il-kerrej ikollu d-dritt jitlob lura l-eċċess minn għand min ikun irċevieh, jew il-werrieta tiegħu;

Mbgħad l-art. 10 tal-istess Ordinanza jgħid hekk:— "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;

L-aqwa kwistjoni sollevata mill-konvenut hija illi t-terminu ta' sena stabbilit mill-liġi fuq imsemmija huwa terminu ta' dekadenza, u mhux ta' preskrizzjoni; u għal-hekk, jissottometti l-konvenut, dak it-terminu ma ġiex sospiż bil-proċeduri quddiem il-Board għall-fissazzjoni tal-"fair rent";

Kif ġa rriteniet l-Ewwel Qorti, is-soluzzjoni ta' din il-kwistjoni, inċerta u kontroversa fid-dottrina u l-ġurisprudenża, ma hix strettament essenzjali għall-finijiet ta' din il-kawża; u dan għaliex, anki kieku kellu jiġi ritenut illi fil-każ preżenti si tratta ta' dekadenza, u mhux ta' preskrizzjoni, huwa komunement aċċettat illi, għalkemm ir-regoli dwar is-sospensjoni u l-interruzzjoni tal-preskrizzjoni ordinarja ma japplikawx in ġenerali għad-dekadenza, b'dan kollu japplikaw ukoll għaliha l-kawżi ta' sospensjoni mhux personali, imma oġġettivi, bħal dik "contra non valentem agere", u l-kawżi ta' interruzzjoni, li, kif jesprimi l-Giorgi, "consistono nell'esperimento del diritto secondo il modo specialmente indicato dalla legge nel caso, o in una do-

manda giudiziale per rimuovere gli ostacoli ad esperimentarlo" (Vol. VIII, §225, p. 329, ediż. 1893). Ara wkoll Pacifici Mazzoni (Istituz. Vol. II, §196 in fine 367, Ediz. 1881);

Fil-każ preżenti, ma jistgħax ikun hemm dubju illi t-talba għall-fissazzjoni tal-kera magħmula mill-attur fi żmien utili kienet tikkostitwixxi l-pedament tat-talba għar-restituzzjoni tal-eċċess tal-kera mħallas, u kienet essenzjali bħala bażi u kondizzjoni ta' din it-tieni talba. Dik it-talba għall-fissazzjoni tal-"fair rent" kienet il-mod speċjalment indikat mill-liġi preordinatament għall-esperiment tad-dritt tar-ripetizzjoni tal-eċċess, u bl-aċċertament ta' dak il-"fair rent" li nstab inferjuri għall-kera li kien fil-fatt tħallas ġiet kreata s-sitwazzjoni ġuridika, bil-forma legali, biex l-eċċess jintalab lura;

Għalhekk, anki kieku "ex hypotesi" dan kien każ ta' dekadenza, din il-Qorti taqbel mal-ewwel waħda illi l-azzjoni tal-attur ma kienetx perenta;

Iżda din il-Qorti lanqas taqbel mal-konvenut illi dan mhux każ ta' preskrizzjoni;

L-ewwelnett, il-fatt illi fil-każ preżenti it-terminu jgħodd minn "dies a quo" fiss. ma hu fih innifsu ebda ndizju illi si tratta ta' dekadenza. Għad illi hu veru li l-art. 2242 tal-Kodiċi Ċivili, taħt it-Titolu tal-Preskrizzjoni, jiddisponi b'mod ġeneriku illi l-preskrizzjoni tal-azzjoni tibda "minn dak inhar li din tista' tiġi eżerċitata", dan hu dispost "bla ħsara ta' dispożizzjonijiet oħra tal-liġi", u appuntu, anki taħt l-istess Titolu, hemm diversi każijiet ta' preskrizzjoni li fihom it-terminu hu relatat għal "dies a quo" fiss u speċifikat (ara e.g. art. 2245(2), 2255(1) u (3), 2256, 2262). Mbgħad, imxerrdin mal-Kodiċi u liġijiet oħra, insibu bosta każijiet ta' termini indubbjament ta' preskrizzjoni, dekorribbli minn "dies a quo" fiss u determinat (e.g. art. 1267; u Kollez. XXIX-I-1305);

It-tieninett, anki kieku wieħed jadotta d-dottrina tal-Giorgi nvokata mill-konvenut, fis-sens illi wieħed mill-kriterji distintivi bejn id-dekadenza u l-preskrizzjoni huwa li

l-preskrizzjoni tikkolpixxi l-azzjoni, *mentri d-dekadenza* tikkolpixxi d-dritt, l-art. 10 tal-Ordinanza fuq imsemmija jolqot bit-terminu "kull talba" tal-kerrej, u "talba" ma tistax tfisser ħlief "azzjoni", ċjoè l-eżerċizzju tad-dritt bid-domanda ġudizzjarja. It-test malti ta' din il-liġi huwa test veru u awtentiku daqs it-test ingliż. Iżda anki l-kelma "claim" fit-test ingliż għandha bħala l-ewwel sinifikat tagħha fil-lingwaġġ komuni, skond id-dizzjunarju, dak ta' "demand for something as due", għad li tfisser ukoll "right" jew "title"; u "demand" tiddenota "l-azzjoni". Għalhekk, "claim" u "talba" jfissru l-istess ħaġa, u mhux il-każ ta' xi konflitt li minħabba fih jipprevali t-test ingliż. F'dan ir-rigward, għalhekk, l-argument li jittieħed *mill-kliem* tal-liġi huwa kontra, u mhux favur, id-deduzzjoni tal-konvenut, Dan apparti l-fatt illi l-allegat kriterju distintiv hu wisq kontrovers, tant li, per eżempju, il-Pugliese jgħallem preċiżament l-oppost. Mbgħad, hemm id-dispożizzjoni espressa tal-liġi tagħna, li fl-art. 2220 tal-Kodiċi Ċivili (li bħalu ma jidherx li hemm fil-Kodiċi Taljan) tgħid test-walment *illi "l-preskrizzjoni tolqot il-jeddijiet u l-azzjoni-jiet* li jmissu lil kull persuna eċċ., eċċ." "Prescription applies to rights and actions" — fit-test taljan antik "la prescrizione ha luogo rispetto ai diritti e alle azioni......";

Fit-tielet lok. kieku kellha tiġi applikata fil-każ preżenti t-teorija *xi drabi segwita* mill-Qrati Tagħna, illi l-preskrizzjoni hija l-konversjoni fi stat ġuridiku ta' stat ta' fatt difformi mid-dritt, anzi spiss leżiv tad-dritt,, mentri d-dekadenza ma tippresupponix stat ta' fatt f'kontravvenzjoni mal-ordni ġuridiku, iżda biss tippresupponi illi l-istat ta' fatt eżistenti jista' jkun impunjat jew radikalment sovvertit bl-inazzjoni, u għalhekk bid-dekors taż-żmien dak l-istat ta' fatt ġuridiku jiġi konvalidat (ara Vol. XXVII-393), il-preżenti kien ikun każ tipiku ta' preskrizzjoni, u mhux dekadenza. Infatti, il-liġi saret apposta biex tipprevjeni u tirreprimi l-ħlas ta' kera żejjed. L-eżazzjoni ta' *kera għola mill-"fair rent" huwa appuntu stat ta' fatt* kontra l-liġi u leżiv ta' dritt;

Iżda l-indizju li hu għal kollox deċiżiv li si tratta ta' preskrizzjoni jipprestah "l-istess test" tad-dispożizzjoni tal-liġi in kwistjoni. Infatti, it-test malti tal-art. 10 tal-Ordi-

nanza riportat aktar il-fuq jgħid testwalment illi kull talba tal-kerrej "tkun preskritta bl-għeluq taż-żmien". Il-kliem "shall be barred" fit-test ingliż huma dawk stess li ġew użati uniformement fit-test tar-Revised Edition biex jirrendi "si prescrivono" fit-test antik, "jaqgħu bil-preskrizzjoni" fit-test malti (ara e.g. art. 2252, 2253, 2254, 2258. 2261 tal-Kodiċi Ċivili). Il-"marginal note" (għandha x'importanza għandha) hija "Preskrizzjoni tat-talbiet tal-kerrej";

Issa, skond id-dottrina tal-Giorgi ċitata mill-konvenut, meta hemm it-test tal-liġi stess li jiddikjara espliċitament illi t-terminu jikkostitwixxi preskrizzjoni, il-kwistjoni tad-distinzjoni lanqas biss tqum;

Din id-dottrina ġiet adottata fis-sentenza riportata fil-Vol. XXIX-II-976, fejn ġie ritenut illi t-terminu neċessarju fl-art. 44 tal-Ordinanza XVIII tal-1918 ma kienx terminu ta' dekadenza, iżda terminu ta' preskrizzjoni, appuntu għaliex (oltre raġuni oħra) "fid-dispożizzjoni stess tal-liġi t-terminu wżat huwa illi l-azzjoni 'tippreskrivi' ruħha" (ara wkoll, fl-istess sens, sentenza ta' din il-Qorti Vol. XXXIV-I-100. u sentenzi ċitati fiha);

Għal dawn ir-raġunijiet, u mingħajr ma tidħol f'konsiderazzjonijiet oħra li jistgħu wkoll isiru, din il-Qorti hi ta' fehma illi t-terminu in kwistjoni huwa terminu ta' preskrizzjoni, u japplikaw kwindi għalih id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili dwar il-preskrizzjoni, ġa ladarba għarrigward tiegħu ma hemmx dispost il-kuntrarju fil-liġi speċjali (art. 2221 tal-Kodiċi Ċivili);

Ikkunsidrat;

Kif ġa ntqal aktar il-fuq, it-talba da parti tal-attur quddiem il-Board li Jirregola l-Kera biex jiġi stabbilit il-kera xieraq saret waqt illi l-lokazzjoni kienet għadha miexja. Dan l-aċċertament tal-kera xieraq kien kondizzjoni u rekwiżit essenzjali biex jista' jitwieled, jew għall-anqas biex jista' jiġi eżerċitat, id-dritt għar-rifuzjoni tal-eċċess. L-eżerċizzju ta' dan id-dritt kien subordinat għall-eżitu ta' dawk il-proċeduri l-oħra. Kif qalet din il-Qorti fil-kawża

"Bianco vs. Demarco", deċiża fit-2 ta' Ġunju 1930, fuq l-awtorità tal-Pugliese, "la subordinazione di un'azione ad un'altra può aver luogo o perchè l'accertamento di un diritto sia l'antecedente logico e necessario per l'esercizio di un altro diritto, o perchè l'esercizio di una data azione non sia permesso dalla legge se *non dopo* che siasi esaurito il giudizio intorno ad un altro rapporto giuridico a cui l'azione si riconnette". Meta dan jiġri, kif appuntu fil-każ preżenti, il-preskrizzjoni għar-rigward tat-tieni azzjoni tibqa' sospiża. "Se l'esercizio di una azione dipende dall'esito di un giudizio nel quale si contrasta il presupposto del diritto medesimo, *la pendenza di questo giudizio* costituisce legale impedimento all'esercizio del diritto, e sospende la prescrizzione" (Fadda, art. 2120, no. 120. Ara wkoll ibid. art. 2119, nri. 11, 17, 53, 103, 122);

Dan hu konsegwenza tal-prinċipju ta' raġuni, apparti *mill-liġi, illi, kif jgħid il-Giorgi*, "qui deve imperare la regola generale che la prescrizione comincia dall' 'exordium obligationis'; non prima, cioè, che il credito sia divenuto esigibile. Finchè l'azione non è nata, è impossibile ragionare di prescrizione; nè sappiamo vedere difficoltà di teoria su questo punto fondamentale" (op. ċit., Vol. VIII, §400);

Għal dawn il-motivi, u għal dawk miġjuba fis-sentenza appellata, l-appell tal-konvenut ma jistax jiġi milqugħ, u din il-Qorti tiddeċidi billi tiċħad dak l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Minħabba d-diffikultà tal-każ, il-Qorti tordna li, għal din l-istanza wkoll, kull parti tbati l-ispejjeż tagħha.