23 ta' April, 1965.

Imħallfin:

S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President
Onor. T. Gouder, LL.D.
Onor. J. Flores, B.L.Can., LL.D.

Emmanuele Axiaq

versus

Benjamin Bonnici et.

Rifusjoni ta' kera — Preskrizzjoni.
Art. 5 u 10 ta' l-Ord. XVI ta' l-1944. Lokazzjoni — Kera mhux stabbilit mill-bord.

It-terminu ta' sena stabbilit fl-Art. 10 ta' l-Ordinanza XVI ta' 1944 hu terminu ta' preskrizzjoni, u jibda jgħaddi minn meta tispiċċa l-lokazzjoni.

F'dan il-każ il-preskrizzjoni ma bdietx minn meta spiċċat il-lokazzjoni, għax kienet sospiża, billi l-inkwilin, meta il-lokazzjoni kienet għada mixja, ippresenta rikors biex jiġi fissat il-kera xieraq. Għalhekk f'dan il-każ il-preskrizzjoni bdiet tiddekorri malli ġie definit dak ir-rikors.

Ittra uffiċjali li ma tiġix notifikata lid-debitur ma tinterrompix il-preskrizzjoni.

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni fl-ismijiet premessi ppreżentata fl-Onorabbli Qorti Ċivili Prim'Awla li biha l-attur ippremetta li huwa ħallas aktar milli kellu jħallas lill-konvenut is-som-

ma ta' tmienja u sittin lira (£68) għal kera tat-terran li jinsab San Pawl il-Baħar, No. 2 Bugibba Road, u illi l-konvenut interpellat b'ittra uffiċjali tal-1 ta' Marzu, 1962 biex jirrestitwixxi lill-attur is-somma fuq imsemmija, naqas li jħallas din is-somma li kienet ġiet lilu mħallsa indebitament, u talab li għal dawk ir-raġunijiet il-konvenut jiġi kundannat jirrestitwixxi s-somma fuq imsemmija ta' tmienja u sittin lira (£68) lilu mħallsa indebitament bl-imgħax legali minn notifika ta' dik ċ-ċitazzjoni u bl-spejjeż.

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut li eċċepixxa li huwa ma kienx kera lill-attur, u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju w illi, subordinatament, kull azzjoni talvolta spettanti lill-attur hija perenta għat-tenur tal-artikou 10 tal-Ordinanza XVI tal-1944.

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-13 ta' Mejju, 1964 li biha ċaħdet l-eċċezzjoni tal-illeġittimita tal-persuna sollevata mill-konvenut bl-ispejjeż kontra tiegħu u ordnat li l-kawża titkompla fil-meritu.

Rat is-sentenza ulterjuri ta' l-istess Qorti tat-23 ta' Jannar, 1965, li biha ċaħdet ukoll l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenut, u laqgħet it-talba tal-attur bl-ispejjeż kontra l-konvenut, wara li kkunsidrat:

Li rriżulta mill-provi li l-mara ta' l-attur kienet l-inkwilina tal-post in kwistjoni sa mill-4 ta' Gunju, 1955 sakemm ġet effettivament żgumbrata, jew aħjar ħarġet mill-post flimkien ma' żewġha, l-attur, fit-30 ta' Novembru, 1960.

Li l-attur kien ġie żgumbrat 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 minn 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 stabilit il-kera xieraq tal-fond in forza ta' l-art. 5 ta' l-Ordinanza XVI tas-sena 1944, u l-Bord b'sentenza mogħtija fl-14 ta' Settembru, 1961 stabilixxa l-kera għal tmien liri (£8.0.0) fis-sena mill-ewwel skadenza wara xahar minn notifika, u jekk il-kirja saret wara l-1 ta' Ottubru, 1944, mill-bidu tal-kirja.

Li ċ-ċitazzjoni għar-rifusjoni 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 ta' dina ċ-ċitazzjoni u t-terminazzjoni tal-lokazzjoni kienet għaddiet aktar minn sena, għaliex l-attur ħareġ effettivament mill-post fit-30 ta' Novembru, 1960, jiġifieri sena u ħamest ijiem qabel ma saret dina l-kawża. In vista tad-dekorriment ta' dana ż-żmien il-konvenut qiegħed jippretendi li l-azzjoni tal-attur hija perenta, għaliex, b'mod partikolari, dana huwa terminu ta' dekadenza u mhux ta' preskrizzjoni, u għalhekk ma satax jiġi sospiż bil-proċeduri quddiem il-Bord għall-fissazzjoni tal-"fair rent".

Li a tenur tal-art. 6 ta' l-imsemmija Ordinanza meta l-kera li jkun fil-fatt tħallas ikun aktar mill-kera xieraq iffissat mill-Bord skond l-art. 5 ġa fuq ċitati il-kerrej ikollu d-dritt jitlob lura l-eċċess mingħand minn ikun irċevih jew il-werriet tiegħu, u skond l-art. 10 tal-istess Ordinanza, kull talba minn kerrej kontra sid il-kera magħmula bis-saħħa tad-disposizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza tkun preskritta

bil-mogħdija ta' sena mill-jum ta' tmiem il-kirja.

Li s-soluzzjoni tal-kwistjoni ġa fuq prospettata kienet minn dejjem pern ta' konflitt u inċertezza tant fid-dottrina kif ukoll fil-ġurisprudenza, billi l-awturi kienu diskordi fuq id-differenza 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, pero, il-Qorti ta' l-Appell tal-Maesta Tagħha ir-Reġina, fis-sentenza mogħtija fl-1 ta' Ġunju, 1959 fil-kawża "Paolo Koludrovich vs. Carmelo Muscat" iddirimiet dina l-kwistjoni billi stabbiliet awtorevolment, fuq it-tagħlim tal-Giorgi, u fuq l-iskorta tal-ġurisprudenza lokali (Kollez. XXIX, II, 976; XXXXIV, I 100) li t-terminu kontemplat mill-imsemmi artikolu huwa terminu ta' preskrizzjoni, u japplikaw kwindi għalih id-disposizzjonijet tal-Kodiċi Ċivili dwar il-preskrizzjoni, ġa la darba għar-rigward tiegħu, m'hemmx dispost il-kuntrarju fil-liġi speċjali (art. 2221 Kodiċi Ċivili), u għalhekk japplikaw ukoll għaliha l-kawżi ta' sospensjoni oġġettivi bħal dik kontra "non valentem agere", u l-kawżi ta' l-interruzzjoni li fid-duttrina 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, p. 329, Ediz. 1893; Pacifici-Mazzoni; Istituzioni Vol. II, para. 196 in fine 387 Ediz. 1881).

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 żgumbrat mill-fond minn Bilocca b'sentenza tal-Bord li Jir-

regola 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 mħallas mill-attur, indispensabilment rikjesta, biex dina t-talba tista' tiġi mismugħa b'suċċess, u l-aċċertament tal-kera xieraq stabilit fl-imsemmija sentenza tal-Bord huwa r-rekwiżit essenzjali biex jista' jiġi, kif ġara, eserċitat id-dritt għar-rifusjoni ta' l-eċċess. Għalhekk il-preskrizzjoni għar-rigward ta' l-azzjoni odjerna tibqa' sospiża għaliex kif insibu riportat fil-Fadda "la pendenza di questo giudizio, costituisce legale impedimento all'esercizio 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.

Li, fuq l-istregwa tal-imsemmija konsiderazzjonijiet dina l-Qorti waslet għall-konklusjoni li l-attur huwa intitolat jitlob ir-rifusjoni tal-eċċess fuq il-bażi tal-kera stabbilit fis-sentenza tal-Bord, għaliex l-azzjoni relativa mhiex perenta, avvolja 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.

Li dwar l-ammont tal-eċċess tal-kera mħallas mill-attur u dwar it-terminu minnu pretis, ma jidhirx li hemm kontestazzjoni. Biss mix-xhieda ta' Joseph Caruana jirriżulta li l-kera tal-post ma kienx jiġbru l-konvenut mis-sena 1954, għaliex kien jieħu ħsiebu huwa.

Li, dina ċ-ċirkustanza ma tista' tapporta ebda atten-

wanti għat-tesi tal-konvenut, għaliex il-kera kien jiġi mħallas lil Caruana, bħala mandatarju tiegħu, u komunkwe, il-fissazzjoni tal-kera xieraq ġiet magħmula fil-konfront tiegħu, u l-ġudikat tal-Bord jorbot direttament lilu għar-rigward tal-obbligu tar-restituzzjoni.

Li anqas ma tiġġjova lill-konvenut il-konsiderazzjoni li l-attur kellu l-kera mħallas biss sal-14 ta' Ġunju, 1960 (v. librett irċevuti), meta ġiet pronunzjata s-sentenza tal-isgumbrament tal-14 ta' Lulju, 1960; u dana għaliex it-terminu ta' sitt xhur ipprorogа ruħu awtomatikament qabel dik is-sentenza, trattandosi ta' perijodu ta' rilokazzjoni taċita li tavvera ruħha bis-saħħa tal-liġi, u għalhekk, almenu, sakemm l-attur introduċa r-rikors għall-fisazzjoni tal-"fair rent" huwa kien għadu l-inkwilin "de jure" tal-fond in kwistjoni, u dana hekk baqa sakemm ikkonsenja l-muftieħ lil Bilocca fit-30 ta' Novembru, 1960.

Rat in-nota li biha l-konvenut appella minn dik is-sentenza u l-petizzjoni tiegħu li biha talab li tiġi revokata u t-talba ta' l-attur tiġi miċħuda għax preskritta bi-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu.

Rat ir-risposta ta' l-attur li qal illi dik is-setenza hi ġusta u tisthoqq konferma bl-ispejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża, semgħet it-trattazzjoni w ikkunsidrat:

L-appellant ma jikkontrastix il-fatti kif misjuba mill-ewwel Onorabbli Qorti u anqas jimpunja b'ebda mod il-prinċipji legali u dottrinali li fuqhom imxiet dik il-Qorti. Dak li l-appellant jilmenta minnu hu illi, fil-konklusjoni finali tagħha, l-ewwel Onorabbli Qorti inkorriet fi żball evi-

denti meta qieset illi ż-żmien ta' sena meħtieġ għall-preskrizzjoni ta' l-azzjoni ta' l-appellat kien għad ma għaddiex.

Din il-Qorti taħseb illi l-aggravju ta' l-appellant hu fondat u li d-deċiżjoni ta' l-ewwel Onorabbli Qorti kienet dovuta għal vera svista li tidher ċara mill-istess sentenza appellata.

Ma hemmx dubju illi l-azzjoni ta' l-appellat kienet ibbażata fuq l-Ordinanza Nru. XVI ta' l-1944 li fl-artikolu 5 tagħha tagħti d-dritt lill-kerrej li jitlob li jiġi ffissat mill-Bord il-kera xieraq tal-fond mikri lilu u fl-artikolu 6 tiddisponi illi meta l-kera li jkun fil-fatt tħallas ikun aktar mill-kera xieraq hekk iffissat, il-kerrej għandu dritt li jitlob lura l-eċċess mingħand min ikun irċevih jew il-werrieta tiegħu. Imbagħad l-artikolu 10 ta' l-istess Ordinanza jgħid illi

> "Kull talba minn kerrej kontra sid il-kera magħmula bis-saħħa tad-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza tkun preskritta bil-mogħdija ta' sena mill-jum ta' tmiem il-kirja. . ."

Kif qalet l-ewwel Onorabbli Qorti, anki fuq l-awtorita ta' dak li rriteniet din il-Qorti fil-kawża "Koludrovich vs. Muscat" (1 ta' Ġunju, 1959), it-terminu ta' sena hekk stabbilit għall-eserċizzju ta' azzjoni da parti tal-kerrej kontra sid il-kera, huwa terminu ta' preskrizzjoni. Trattandosi ta' talba għar-rifusjoni ta' eċċess ta' kera mħallas żejjed, skond id-disposizzjonijiet ta' l-imsemmija Ordinanza, din hi l-preskrizzjoni applikabbli u mhux dik hi, skond il-Kodiċi Ċivili, tgħodd, in ġenerali, għar-ripetizzjoni ta' indebitu.

Issa fil-każ preżenti l-lokazzjoni li kellu l-appellat giet mitmuma, kif sabet l-ewwel Qorti, fit-30 ta' Novembru,

1960, meta l-appellat ħareġ mill-fond u kkunsinna ċ-ċwievet tiegħu. Għalhekk is-sena għall-preskrizzjoni ta' l-azzjoni ta' l-appellat messha, normalment, bdiet tiddekorri mill-1 ta' Diċembru, 1960.

Iżda — kif ukoll sewwa rriteniet l-ewwel Onorabbli Qorti — il-kors tal-preskrizzjoni baqa' sospiż. Dana ġara għaliex l-appellat, fil-15 ta' Ġunju, 1960, — ċioe meta l-lokazzjoni kienet għadha miexja — kien ippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jiġi ffissat il-kera xieraq — proċediment li kien essenzjali bħala bażi biex setgħet issir it-talba għar-rifusjoni ta' kull eċċess li kien jirriżulta mħallas żejjed. L-eserċizzju ta' l-azzjoni għar-rifusjoni kien jiddependi mill-eżitu ta' dawk il-proċeduri quddiem il-Bord li kienu jikkostitwixxu l-presuppost tad-dritt għar-rifusjoni, u għalhekk il-pendenza ta' dawk l-istess proċeduri kienet tikkostitwixxi impediment legali għall-eserċizzju ta' dak id-dritt u, kwindi kienet, tissospendi l-kors tal-preskrizzjoni ta' l-azzjoni li kellu l-appellat.

Il-proċeduri quddiem il-Bord ġew definiti bis-sentenza mogħtija minnu fl-14 ta' Settembru, 1961 li biha l-kera xieraq tal-fond ġie ffissat għal £8 fis-sena b'effett mill-bidu tal-kirja.

Minn dik inhar, huwa manifest, illi s-sospensjoni tal-preskrizzjoni ta' sena stabbilit mil-liġi kif intqal hawn fuq, bdiet tiddekorri. Huwa ċar illi l-fatt li l-appellat kien, kif intqal, talab quddiem il-Bord il-fissazzjoni tal-kera xieraq, ma kienx jikkostitwixxi fih innifsu l-esperiment ta' l-azzjoni għar-rifusjoni ta' l-eċċess tal-kera mħallas, imma kien biss, kif intqal ukoll, il-presuppost essenzjali għall-esperiment ta' dik l-azzjoni. Is-sospensjoni tal-preskrizzjoni operata bl-introduzzjoni ta' l-preċeduri quddiem il-Bord ma

kienitx ovvjament timporta illi l-kors tal-preskrizzjoni kellu jibqa' sospiż għal dejjem: kienet timporta biss illi l-preskrizzjoni tibqa' sospiża sa kemm dawk il-proċeduri spiċċaw u l-azzjoni għar-rifusjoni setgħet tiġi eserċitata.

Għalkemm, meta l-lokazzjoni kienet ġiet terminata fit-30 ta' Novembru, 1960 is-sena tal-preskrizzjoni ma bdietx, kif intqal, tiddekorri immedjatament u baqgħet sospiża sa kemm eventwalment dawk il-proċeduri quddiem il-Bord spiċċaw. Imma meta dawn spiċċaw ma kienx baqa' iżjed ebda raġuni ta' sospensjoni u għalhekk it-terminu tal-preskrizzjoni beda jiddekorri mill-15 ta' Settembru, 1961.

Intant iċ-ċitazzjoni ta' l-appellat f'din il-kawża ma ġietx preżentata ħlief fil-5 ta' Diċembru 1962, ċioe żmien sewwa wara li kienet għalqet is-sena rikjesta għall-preskrizzjoni. Għalhekk l-azzjoni ta' l-appellat hi preskritta u l-eċċezzjoni relativa ta' l-appellant kellha tiġi miqugħa (Fil-kawża "Koludrovich vs. Muscat" fuq imsemmija ċ-ċitazzjoni għar-rifusjoni tal-kera żejjed, kienet saret inqas minn xahar wara d-deċiżjoni tal-Bord li kienet iffissat il-kera xieraq: għalhekk f'dak il-każ ma kienx hemm preskrizzjoni għad illi ċ-ċitazzjoni kienet saret snin wara t-terminazzjoni tal-lokazzjoni).

Huwa veru illi fl-1 ta' Marzu 1962 l-appellat kien ippreżenta l-ittra uffiċjali msemmija fiċ-ċitazzjoni u d-dikjarazzjoni tiegħu li biha talab mingħand l-appellant ir-rifusjoni tal-kera mħallas żejjed. Iżda, dik l-ittra uffiċjali ma ġietx notifikata lill-appellant kif jidher mir-riferta tal-Marixxal. u, sfortunatament, għalkemm b'dan infurmat l-avukat ta' l-appellat, ebda tentativ ieħor ta' notifika ma jidher li sar u anqas ġew osservati l-proċeduri kontemplati fl-artikolu 894 tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili u fl-artikolu

2235 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk dik l-ittra uffiċjali ma servietx biex tinterrompi l-kors tal-preskrizzjoni li, allura, kien miexi.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenut u għal din ir-raġuni tiċħad it-talba ta' l-attur.

L-ispejjeż relattivi għas-sentenza appellata u din is-sentenza in vista taċ-ċirkustanzi tal-każ, jibqgħu kollha bla taxxa, iżda d-dritt tar-Reġistru għaż-żewġ istanzi jħallsu l-appellat.