## 3 ta' April, 1964.

**Imħallfin:**

**Is-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.**

**Maria Stella xebba Gili**

**versus**

**Avukat Dottor Joseph Desira Buttigieg, ne.**

## Lokazzjoni — Riparazzjonijiet mis-Sid — Artikoli 1630 u 1632 Kodiċi Ċivili.

*Il-lokatur jista' jiġi kostrett li jagħmel tiswijiet li jinkombu lilu jekk ma jagħmilhomx minn jeddu. Fil-Kodiċi tagħna hemm preskritta proċedura speċjali fil-materja u din hija appuntu dik li tinsab indikata fl-art. 1630 u 1632.*

*In-nuqqas tal-formalitajiet stabbiliti fl-imsemmija artikoli, jipprivaw lill-konduttur mill-vantaġġi lilu akkordati b'dawk l-artikoli, imma ma jiṡtelfux ta' bilfors ħlief dawk il-beneficii.*

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina li bih l-attriċi, peress li hi tikri mill-konvenut fil-kwalità premessa l-fond numru 229, Prince of Wales Road, Sliema, u peress li kif ġie ċertifikat mill-Perit u Arkitett Frank Grixti Soler it-taraġ tal-istess fond huma fi stat perikoluż u hemm bżonn urġenti li jiġu msewwija, talbet li l-konvenut fil-kwalità tiegħu premessa jiġi kkundannat jagħmel ir-riparazzjonijiet meħtieġa, li huma ta' natura urġenti, fit-taraġ tal-fond numru 229, Prince of Waltes Road, Sliema.

u ts-saqaf tal-kamra superjuri tal-istess fond, b'dan li jekk l-istess konvenut ma jagħmilx l-istess riparazzjonijiet l-attriċi tkun awtorizzata tagħmilhom a spejjeż tagħha, bl-ispejjeż.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut nomine li biha ssottometta (1) illi l-istat tat-taraġ tal-fond in kwistjoni huwa dovut prinċipalment għall-traskuraġni u użu abbusiv tal-attriċi u tal-familja; (2) illi, dwar l-allegati riparazzjonijiet meħtieġa fil-kamra superjuri tal-istess fond u tbiddil tat-travu perikoluż, hu qatt ma ġie avżat, jew mitlub, biex jagħmel ir-riparazzjonijiet talvolta meħtieġa; (3) mingħajr preġudizzju tal-premess, illi l-attriċi hija obbligata tagħmel ir-riparazzjonijiet kollha meħtieġa u okkorrenti fil-fond lilha mikri.

Rat is-sentenza mogħtija fl-erbatax (14) ta' Diċembru 1963, mil-Qorti fuq indikata li biha ġie dikjarat illi t-tieni talba, fin-nuqqas ta' att intepellatorju qabel il-kawża, ma setgħatx issir u kwindi l-istess Qorti astenit ruħha milli tieħu konjizzjoni tagħha, bl-ispejjeż kontra l-attriċi, salv li l-kawża titkompla fuq l-ewwel talba — wara li dik il-Qorti kkunsidrat.

Illi l-attriċi qegħda tagħmel dina l-kawża bħala nkwilina tal-fond "dequo", u in vista taċ-ċertifikat rilaxxjat mill-perit Frank Grixti Soler fis-sitta (6) ta' Mejju, 1963.

Illi jekk ir-riparazzjonijiet kienu ta' natura urġenti, l-attriċi messa għażlet il-proċedura indikata fl-art. 1632 tal-Kodiċi Ċivili, li jagħti lill-inkwilin id-dritt li jagħmel, bi spejjeż ta' sid il-kera, dawk it-tiswijiet li n-nuqqas jew id-dewmien tagħhom jista' jkun għalih ta' ħsara kbira u dana mingħajr ma jkunu jinħtieġu proċeduri bil-Qorti.

Illi, għalkemm ir-riparazzjonijiet ġew definiti bħala ta

natura urġenti mill-Perit Grixti Soler, ma jidhirx li dina l-urġenza hija hekk attwali u pressanti li jekk ma jsirux immedjatament hemm il-perikolu għall-inkolumità personali tal-inkwilin jew għall-istabilità tal-istess taraġ. In fatti dana ċ-ċertifikat ġie rilaxxjat mill-Perit fis-sitta (6) ta' Mejju, 1963; il-kawża ġiet introdotta fit-tmienja (8) ta' Awissu, 1963, u sadattant l-attriċi sal-lum ma ġibitx ebda lanjanza quddiem din il-Qorti dwar l-imminenza tal-perikolu allegat mill-perit.

Illi l-Qorti, diversament presjeduta, fid-digriet tagħha tat-tmienja (8) ta' Awissu, 1963, kienet ċaħdet it-talba tal-attriċi għat-trattazzjoni tal-kawża bl-urġenza għaliex ma rriżulta ebda perikolu immedjat a rigward tat-taraġ u tat-terran.

Illi la darba fil-fehma tal-Qorti r-riparazzjonijiet allegati mill-attriċi m'humiex ta' natura urġenti, il-proċedura adottata minnha permezz tal-azzjoni odjerna, m'hix korretta għal dak li jirrigwarda t-tieni talba għaliex ma jirriżultax li saret lis-sid il-preventiva interpellazzjoni b'att ġudizzjarju, rikjesta mill-art. 1630(1) tal-Kodiċi Ċivili.

Illi l-ħtieġa ta' dina l-interpellazzjoni tikkostitwixxi applikazzjoni tal-prinċipju sanċit mill-liġi għall-kostituzzjoni "in mora" f'materja ta' obbligazzjoni "di fare" (art. 1170 u 1173 Kodiċi Ċivili) u dana sabiex fil-każ ta' inadempiment il-kreditur ikun jista' jiġi awtorizzat jesegwiha huwa nnifsu a spejjeż tad-debitur, u ma tistax tkun pruvata ħlief bil-modi preskritti mill-liġi, dana r-rekwiżit huwa preskritt "ad substantiam" (Fadda, Ġurisprudenza Kod. Ċiv. It. art. 1223 numri 279, 383 u 386).

Illi r-raġuni ta' dina l-interpellazzjoni hija fondata fuq

il-konsiderazzjoni li l-kerrej ikun sejjer jiġi sostitwit f'dawk ir-riparazzjonijiet għal sid il-kera, u b'hekk ikun sejjer jottjeni l-esekuzzjoni forzusa tal-obbligi proprji tiegħu (ara Sent. P.A. "Carmelo Lungo vs Jane Ellul, et, 28 ta' April 1960);

Illi in vista tal-premessi konsiderazzjonijiet, il-konvenut, jekk jirriżultaw, jibqa' dejjem tenut jagħmel hu t-tiswijiet mitluba fl-ewwel talba, kif inhu obbligu tiegħu skond l-art. 1629(2) tal-Kodiċi Ċivili.

Rat in-nota ta' l-appell tal-attriċi u l-petizzjoni tagħha għar-revoka ta' l-imsemmija sentenza, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut.

Rat ir-risposta tal-konvenut appellat li biha talab illi l-istess sentenza tiġi konfermata. bl-ispejjeż.

Ratt l-attijiet l-oħra kollha tal-kawża.

Semgħet lid-difensuri tal-kontendenti.

Ikkunsidrat:

Il-lokatur hu tenut, skond in-natura tal-kuntratt — billi in forza tiegħu hu jintrabat li jagħti lill-konduttur d-dgawdija tal-ħaġa lokata (art. 1615 (1), Kodiċi Ċivili) — li jżomm l-istess ħaġa fi stat li tkun tista' sservi għall-użu li għalih tkun ġiet lokata u dan għaż-żmien kollu tal-kuntratt (art. 1628 (b), u għalhekk, skond l-artikolu 1629 (2), ma tul l-istess kuntratt hu għandu jagħmel it-tiswijiet kollha ta' kull speċie li jsiru meħtieġa, eċċettwati r-riparazzjonijiet lokativi imsemmijin fl-artikolu 1045 li jinkombu lill-kunduttur kemm il-darba l-lokatur ma jkunx espressa-

ment obbliga ruħu anki għal dawn it-tiswijiet. Naturalment il-lokatur jista' jiġi konstrett li jagħmel l-imsemmijin tiswijiet li jinkombu lilu jekk ma jagħmillhomx min jeddu.

Fil-Kodiċi tagħna hemm preskritta proċedura speċjali fil-materja u din hija appuntu dik li tinsab indikata fl-artikoli 1630 u 1632; liema proċedura ma tinsabx la fil-Kodiċi Taljan u lanqas fil-Franċiż u dan qiegħed jiġi rilevat biex ikun jista' min issa jiġi notat illi t-tagħlim tal-kommentaturi ta' dawk il-kodiċijiet ma jistgħu jitfu ebda dawl dwar il-benefiċji, rimedji u vantaġġi li jinsabu kontemplati flimsemmijin artikoli tal-Kodiċi Tagħna.

Skond l-artikoli 1630 u 1632 jekk il-lokatur, imsejjaħ b'att ġudizzjarju, ma jagħmilx l-imsemmijin riparazzjonijiet li għalihom hu obbligat, il-kunduttur jista' jitlob, b'ċitazzjoni, li jiġi awtorizzat li jagħmilhom hu bi spejjeż tassid taħt dawk il-kondizzjonijiet illi l-Qorti jkun jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi u l-kerrej ikollu d-dritt li jżomm il-kera magħluq jew dak li jkun għad irid jagħlaq biex jitħallas lura ta' dawk l-ispejjeż, salvi d-drittijiet tiegħu għal kull somma ikbar fil-każ illi l-ispejjeż ikunu jeċċedu l-ammont tal-kera (art. 1630). Jekk, imbagħad, it-tiswijiet ikunu talment meħtieġa li n-nuqqas jew ir-ritard tagħhom ikun jista' jarreka dannu gravi lill-konduttur, dana jista' jagħmilhom hu bi spejjeż tal-lokatur mingħajr ebda proċedura ġudizzjarja u anki f'dan il-każ ikun jista' jżomm il-kera biex jitħallas lura ta' l-ispiża li jkun għamel kif intqal iktar 'il fuq b'dan, pero, f'dan il-każ, li huwa jgħarraf b'dan lil lokatur u jagħtih rapport ta' perit dwar l-urġenza u dwar id-dannu li jista' jirriżulta mid-dewmin u salv id-dritt tal-lokatur li jkompli hu t-tiswijiet li jkunu bdew.

Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti mogħtija fil-

kawża "Vella-Grant" fl-erbgħa (4) ta' Jannar, 1867 (Coll. Vol. IV, p. 6.), ċitata fis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili in "Cremona-Mamo" (Vol. VIII, p. 861), l-inkwilin ma jistax jinvoka għav-vantaġġ tiegħu ebda wieħed mir-rimedji lilu akkordati fl-imsemmijin artikoli jekk ma jipproċedux konformement għad-dispost tagħhom billi josserva l-formalitajiet stabbiliti fl-istess artikoli.

Id-disposizzjoni kontenuta fl-artikolu 1633 ma tinteressax xejn lil kawża presenti l-għaliex hu manifest li l-attriċi, nonostante li kellha r-rapport ta' l-Arkitett u Inġinier Ċivili Frank Grixti Soler fis-sens li t-taraġ tal-fond kien tant logorat li kien diffiċli u perikuluż li wieħed jirfes fuqu u li għaldaqstant l-inkwilini kienu jinsabu f'perikulu kontinwu u kien għalhekk opportun li dak it-taraġ jiġi mmedjatament imsewwi, ma għażlitx li tinqeda bil-proċedura traċċjata fl-imsemmi artikolu.

L-ewwel Qorti, wara li osservat, fis-sentenza denunċjata, li jekk ir-riparazzjonijiet kienu ta' natura urġenti l-attriċi messa għażlet l-imsemmija proċedura, osservat ukoll li dik il-proċedura ma setgħatx tiġi segwita il-għaliex ma kienx jirriżulta li r-riparazzjonijiet kienu ta' natura urġenti hekk attwali u stringenti li jekk ma jsirux immedjatament ikun hemm perikolu għall-istabilità tat-taraġ u għall-inkolumita personali ta' l-inkwilini, u rriteniet, għal dak li jirrigwarda t-tieni talba — biex l-attriċi tiġi awtorizzata tagħmel hi r-riparazzjonijiet jekk il-konvenut, kundannat biex jagħmilhom, ma jagħmilhomx — li l-proċedura segwita mill-attriċi mhux korretta billi ma rriżultax li hi, qabel kienet sejħet b'att ġudizzjarju lil konvenut (lokatur) biex jagħmel it-tiswijiet skond dak li jingħid fl-artikolu 1630.

Però, lanqas ma jista' proprjament jingħad li l-attriċi

segwit il-proċedura traċċjata f'dana l-artikolu 1630 li jagħti lill-konduttur il-jedd li jitlob mill-ewwel u prinċipalment, b'ċitazzjoni tal-lokatur, li jiġi awtorizzat jagħmel hu, bi spejjeż tal-lokatur, ir-riparazzjonijiet li l-okatur ikun naqas jagħmel wara s-sejħa b'att ġudizzjarju fuq riferita u li jagħti wkoll lill-konduttur, meta jiġi mill-Qorti awtorizzat biex jagħmilhom, id-dritt li jżomm il-kera biex jottieni r-rimbors tan-nefqa. L-attriċi dawn il-benefiċji ma nvokathomx u ma talbithomx. Hija nveċi talbet prinċijalment li l-konvenut jiġi kundannat jagħmel hu, bi spejjeż tiegħu, ir-riparazzjoni msemmija fl-att ta' ċitazzjoni, u, subordinatament u għall-każ ta' l-inadempienza tiegħu skond il-kundanna, li tiġi awtorizzata tagħmel hija, bi spejjeż tiegħu, dak li hu jkun naqas jagħmel skond is-sentenza, biex l-istess sentenza tiġi eżegwita. F'dan il-każ is-sejħa b'att ġudizzjarju anterjuri għat-talba mhix neċessarja — għalkemm in-nuqqas tagħha jista', skond iċ-ċirkostanzi, jittieħed in kunsiderazzjoni fid-deċiżjoni ta' l-ispejjeż — il-għaliex dik is-sejħa kontemplata fl-artikolu 1930 hi neċessarja biex il-lokatur jiġi kostitwit in mora trattandosi ta' obbligazjoni "di fare", u hekk il-konduttur ikun jista' jiġi mogħti s-setgħa li jieħu l-ħsieb jagħmel hu r-riparazzjonijiet li l-lokatur kien naqas jagħmel, bil-vantaġġi kontemplati fl-istess artikolu, iġifieri bil-jedd li jitħallas lura billi jżomm il-kera u bid-dritt għar-riżarċiment tad-danni derivanti mir-ritard tal-lokatur li jagħmel ir-riparazzjonijiet skond l-artikolu 1631; u dana kollu, ħlief għall-jedd tar-rimbors mill-kera, anki, del resto, bl-applikazzjoni tal-prinċipji sanċiti fl-artikoli 1168, 1170 u 1173; mentri f'każ bħal dak presenti, ta' talba tal-kreditur għall-kundanna tad-debitur biex jesegwixxi l-obbligazzjoni, bit-talba subordinata — għall-każ lid-debitur ma jesegwix is-sentenza kundannatorja — għall-għoti tas-setgħa lill-kreditur li jeżegwiha huwa, id-debitur jiġi kostitwit in mora bl-egħluq taż-żmien li

skond l-artikolu 220 tal-Kodiċi tal-proċedura ċivili ikun ġi( stabbilit fis-sentenza.

Kif ġja aktar 'il fuq ġie rilevat, in-nuqqas tal-formalitajiet stabbiliti fl-imsemmijin artikoli 1630 u 1632 jippruvaw, iva, lil konduttur mill-vantaġġi lilu akkordati b'dawk l-artikoli, imma ma jtelfuhx ta' bilfors ħlief dawk il-benefiċji. Ta' din l-istess fehma jidher li kienet il- Prim'Awla tal-Qorti Ċivili meta tat is-sentenza fil-kawża "Camilleri-Zammit" fil-21 ta' April 1950 (Collez. Vol. XXXIV, parte II, paġ. 548 l-aħħar paragrafu, isfel).

Lill-konduttur, kwindi, li ma japprofittax mill-proċedura stabbilita fl-imsemmijin artikoli, jibqgħalu ċertament id-dritt li jitlob b'ċitazzjoni tal-lokatur il-kundanna ta' dana biex jagħmillu ir-riparazzjonijiet li lilu jinkombu, naturalment mingħajr dawk il-vantaġġi partikolari li kien ikollu kieku approfitta minn dik il-proċedura, u allura, skond l-imsemmi artikolu 220 tal-Kodiċi tal-proċedura ċivili, billi t-talba tkun għall-esekuzzjoni ta' fatt, fis-sentenza, jekk favorevoli għall-attur, jkollu jingħata żmien, skond iċ-ċirkostanzi, li fih il-konvenut ikollu jesegwixxi l-fatt u jkollu jingħad ukoll kif għandha tiġi esegwita s-sentenza fin-nuqqas ta' l-esekuzzjoni tal-fatt da parti tal-konvenut.

Kwindi, anki minħabba l-imsemmija regola proċedurali, ma jmissix ġiet mill-ewwel Qorti ritenuta irritwali — ċertament qatt fiċ-ċirkostanzi ma setgħat il-Qorti tastieni milli tieħu konjizzjoni tat-talba u molto meno tiddeċiedi l-ispejjeż relativi meta għamlet hekk — it-talba subordinata u kondizzjonata għan-nuqqas ta' l-esekuzzjoni tas-sentenza da parti tal-konvenut, fil-waqt li ġiet mantnuta t-talba prinċipali għall-kundanna tal-konvenut biex jagħmel ir-riparazzjonijiet; il-għaliex, akkolta dik it-talba prinċipali, wie-

hed mill-modi kif tista' tiġi eżegwita s-sentenza, fin-nuqqas ta' l-esekuzzjoni tagħha da parti tal-konvenut, hi appuntu l-awtorizzazzjoni konċessa lill-attur li jsegwiha hu billi jagħmel hu l-fatt li l-konvenut ikun ġie kundannat jagħmel, bi spejjeż ta' l-istess konvenut, u dan hu appuntu r-rimedju alternativ li l-attriċi talbet li jiġi applikat skond il-pratika forensi bażata fuq il-liġi.

Għall-motivi premessi:

Tilqa' l-appell u tirrevoka s-sentenza denunċjata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat u tordna li l-atti tal-kawża jiġu mibgħuta lill-ewwel Qorti sabiex titkompla.