28 ta' April, 1960

Imħallef:—

Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.

Carmelo Longo

versus

Jane sive Jinnie Ellul et.

Lokazzjoni — Tiswijiet fil-Fond Lokatizju — Art. 1630 tal-Kodiċi Ċivili.

Sabiex il-kerrej ikun jista' jiġi awtorizzat jagħmel minflok sid il-kera u bi spejjeż tiegħu r-riparazzjonijiet li jkunu meħtieġa fil-fond mikri għandu, hemm bżonn, qabel ma jipproċedi b'ċitazzjoni biex jottjeni dik l-awtorizzazzjoni, li huwa jkun interpella lis-sid b'att ġudizzjarju, biex jikkostitwieh in mora u jagħtieh l-opportunità li jissoddisfa hu għall-obligu tiegħu li jagħmel dawk ir-riparazzjonijiet.

Din il-kostituzzjoni in mora ma tistgħax tiġi pruvata ħlief bil-prova tal-att ġudizzjarju; u dan "ad substantiam". Kwindi, fin-nuqqas tal-prova tal-interpellazzjoni b'att ġudizzjarju, l-inkwilin ma jistgħax jitlob l-awtorizzazzjoni li jagħmel hu, minflok is-sid u bi spejjeż tiegħu, dawn it-tiswijiet. Imma b'dan kollu, hu jibqagħlu dejjem id-dritt li jitlob li s-sid jiġi kundannat jagħmel l-istess tiswijiet, kif hu obligu tiegħu skond il-liġi.

Il-Qorti:— Rat is-sentenza tagħha tat-3 ta' Diċembru 1959, li fiha hemm miġjuba d-domandi tal-attur u l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, u li biha ġiet miċgħuda l-ewwel talba,

billi l-konvenuti ġew kundannati jagħmlu r-riparazzjonijiet meħtieġa u speċifikati fir-relazzjoni peritali tal-I.C.A. Alberto E. Vassallo, bil-modalitajiet indikati fil-verbal fol. 32, taħt id-direzzjoni tal-istess perit, li ġie għal dak l-iskop espressament inkarigat, u dan fi żmien xahar mill-ġurnata tas-sentenza, prorogabbli għal raġuni tajba; u l-ispejjeż ġew riżervati għad-deċiżjoni finali;

Rat il-verbal tat-18 ta' Marzu 1960 (fol. 59), fejn il-partijiet permezz tad-defensuri tagħhom iddikjaraw li x-xogħolijiet in kwistjoni għandhom jiġu kunsidrati bħala li saru;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi, in vista tal-verbal fuq miġjub, il-meritu tal-kawża jinsab eżawrit;

Illi, kwantu għall-ispejjeż, il-konvenuti jippretendu li dawn għandu jbatihom kollha l-attur, peress illi huwa ma uniformax ruħu mal-art. 1630 tal-Kodiċi Ċivili, fis-sens li huwa qabel il-kawża ma nterpellahomx b'att ġudizzjarju għax-xogħolijiet in kwistjoni;

Illi skond l-art. 1630 fuq ċitat, jekk sid il-kera, wara li jiġi msejjaħ b'att ġudizzjarju, ma jagħmelx it-tiswijiet li għalihom hu obligat, il-kerrej jista' jitlob, b'ċitazzjoni, li jiġi awtorizzat li jagħmel dawk it-tiswijiet bi spejjeż ta' sid il-kera, taħt dawk il-kondizzjonijiet li l-Qorti jkunu jidhrulha xierqa fiċ-ċirkustanzi; u l-kerrej ikollu d-dritt li jżomm il-kera biex jitħallas ta' dawk l-ispejjeż, u li jitħallas tad-danni li jkun sofra minħabba li sid il-kera jkun dam ma jagħmel dawk it-tiswijiet (art. 1631 Kod. Ċiv.);

In kwantu għan-neċessità tal-interpellazzjoni b'att ġudizzjarju, id-dispożizzjoni fuq miġjuba tikkostitwixxi applikazzjoni tal-prinċipju sanċit mil-liġi għall-kostituzzjoni in mora f'materja ta' obligazzjoni "fi fare" (art. 1170 u 1173 Kod. Ċiv.): u dan sabiex, f'każ ta' inadempiment, il-kredi-

tur ikun jista' jiġi awtorizzat jeżwegwiha huwa nnifsu bi spejjeż tad-debitur;

Illi minn dan jidher li l-kerrej, biex ikun *jista'* jiġi awtorizzat jagħmel ir-riparazzjonijiet f'lok sid il-kera, jeħtieġ li, qabel ma jipproċedi biċ-ċitazzjoni, jinterpellah b'att ġudizzjarju; *u r-raġuni hija evidenti, billi l-kerrej* ikun sejjer jiġi sostitwit f'dawk ir-riparazzjonijiet lill-sid il-kera, u b'hekk ikun sejjer jottjeni l-eżekuzzjoni forzuża ta' *obligu* proprju tiegħu, u kwindi hemm bżonn *li* qabel *jik*kostitwieh "in mora" u jagħtieh l-opport*unità* li jissoddisfa hu għal dak l-obligu;

Di pjù, il-liġi tagħti lill-kerrej id-dritt *li l-ispejjeż li* jagħmel f'dawk it-tiswijiet iżommhom mill-kera, kif ukoll id-dritt għar-riżarċiment tad-danni dovuti għad-dewmien;

Fl-aħħarnett, *l-att ġudizzjarju huwa preskritt ukoll* mil-liġi sabiex tirriżulta aħjar il-volontà serja tal-kerrej, li fil-każ ta' dawn *ir-riparazzjonijiet* huwa l-kreditur. Jgħid a propożitu Demolombe:— "Una interpellazione verbale sarebbe insufficiente; e per quanto minacciosa possa essere, non costituirebbe il debitore in mora . . . . non senza ragione il legislatore ha considerato che il creditore, il quale si limita a parole, *non prova sufficientemente* la sua volontà seria e assoluta di richiedere l'adempimento della obbligazione" (Diritto Civile Vol. XXIV, § 525). F'dan issens huwa wkoll l-insenjament ta' Laurent (*Diritto Civile* Vol. XVI, no. 234);

Għaldaqstant, il-kostituzzjoni in mora ma tistgħax *tkun pruvata b'lief* bil-modi preskritti *mil-liġi*; *u dan* "ad substantiam" (Fadda, Giurisp. Cod. Civ. Ital., art. 1223, nri. 279 383 u 386);

Illi "ex admissis", l-attur naqas li qabel il-kawża jinterpella lill-konvenuti b'att ġudizzjarju, u għalhekk huwa ma jistgħax jinvoka favur tiegħu r-rimedju lilu akkordat fl-imsemmija artikoli 1630 u 1631, *fost oħrajn id-dritt* li jagħmel hu t-tiswijiet f'lok u a spejjeż tal-konvenuti, skond ma qiegħed jitlob bit-tieni domanda taċ-ċitazzjoni;

iżda jibqagħlu dejjem id-dritt li jikkostringi lill-konvenuti li *jagħmlu huma dawk it-tiswijiet kif inhu obligu tagħhom* skond l-art. 1629(2) tal-Kodiċi Ċivli, u kif talab fl-ewwel domanda, ġa kif fuq deċiża favur tiegħu;

Illi minn dan tinżel il-konsegwenza illi t-tieni talba, fin-nuqqas ta' att ġudizzjarju interpellatorju qabel il-kawża, ma setgħetx issir, u għalhekk l-ispejjeż relattivi għandhom jitħallsu mill-attur;

Illi mhux l-istess għandu jingħad għall-ewwel talba, li l-attur kien ġustifikat jagħmel wara ħafna nsistenzi mal-konvenuti fix-xahar ta' Frar 1959, u wara li stenna ta' xejn sal-4 ta' Gunju sussegwenti, meta ppreżenta ċ-ċitazzjoni odjerna;

Illi, fir-rapporti interni bejn il-konvenuti, ta' min jinnota illi bil-kliem kollha kienu jidhru pronti jagħmlu t-tiswijiet, iżda bil-fatti ma għamlu xejn, u anqas ma qabbdu perit biex jara x'kellu jsir; u billi huma lkoll, bħala lokaturi, u *kwindi debituri* ta' dawk ir-riparazzjonijiet, kienu indiviżibbilment obligati xorta waħda di fronti għall-kerrej, bejniethom ir-responsabbiltà tinqasam in proporzjon tal-kwota rispettiva fil-fond;

Għal dawn il-motivi;

Tiddikjara illi ma hemmx lok ta' ebda provvediment ieħor dwar il-meritu, billi dan, bl-eżekuzzjoni tax-xogħol meħtieġ, jinsab eżawrit;

Tikkundanna lill-attur iħallas l-ispejjeż kollha relattivi għat-tieni talba;

U tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż relattivi għall-ewwel talba; b'dan illi fir-rapporti interni dawn l-ispejjeż għandhom jiġu sopportati skond il-kwota rispettiva tagħhom fil-proprjetà tal-fond.