7 ta' Novembru, 1957

Imħallef: —

Onor. Dr. J. Caruana Colombo, B.Litt., LL.D.

William Young et. *versus* Joseph Mifsud

Lokazzjoni — Obligazzjoni — Eżekuzzjoni Speċifika — "Restitutio in integrum"

Hu veru li l-lokazzjoni hi perfetta anki jekk ma ssirx bi skrittura, u li l-kondizzjonijiet tal-kirja ħuma wkoll regolati mill-liġi; imma dan ikun hekk meta l-partijiet, għal dak li jkun jirrigwarda l-kondizzjonijiet, jirrimettu ruħhom għall-liġi li tirregola l-lokazzjoni, jew ma jsemmu xejn dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja, u mhux meta l-partijiet ikunu ftehmu li l-lokazzjoni ssir taħt ċerti kondizzjonijiet miftehmin bejniethom, li kellhom jiġu redatti fi skrittura li kellha wkoll tiġi firmata minnhom. Għaldaqstant, meta dan ikun il-każ, l-inkwilin għandu d-dritt jaġixxi kontra l-lokatur biex dan jiġi kundannat jiffirma l-iskrittura tal-lokazzjoni bil-kondizzjonijiet mifthema; u l-lokatur ma jistax jopponilu li l-inkwilin messu talab ir-restituzzjoni "in integrum" u mhux l-eżekuzzjoni forżuża tal-obligazzjoni tal-lokatur li jiffirma l-iskrittura. Għax id-debitur ma jistax jiddetta lill-kreditur liema azzjoni għandu jesperixxi kontra tiegħu, jekk il-kreditur jidhirlu li għandu aktar minn waħda; u jmiss lill-kreditur li jagħżel dik l-azzjoni li tkun l-aktar konvenjenti għalieh.

Lanqas jista' jingħad li f'każ simili l-lokatur ma jistax jiġi kundannat jiffirma l-iskrittura tal-lokazzjoni li kien obliga ruħu li jiffirma, fuq l-allegazzjoni illi, bħala regola, l-inadempjent ta' patt hu tenut għar-riżarċiment tad-danni, u mhux għall-koazzjoni speċifika ta' dak il-patt, billi hi massima ġenerali li l-obligazzjonijiet li ma jikkonsistux "nel dare", imma jikkonsistu "nel fare", jirriżolvu ruħhom f'danni u nteressi meta d-debitur ma jadempix l-obligazzjonijiet tiegħu, għaliex "nemo precise cogi potest ad factum"; għax dawn ir-regoli jirċievu l-applikazzjoni tagħhom biss għar-rigward ta' dawk l-obligazzjonijiet ta' fatti esterjuri u korporali, jiġifieri ta' fatti li ma jistgħux jiġu

suppliti ħlief b'kundanna ta' danni u nteressi; mentri obligazzjoni simili ma tirrigwardax fatt esterjuri u korporali tal-persuna ta' min obliga ruħu jiffirma l-iskrittura tal-lokazzjoni; fis-sens li dak il-fatt jista' jiġi supplit b'sentenza, u dak il-ftehim, biex ikollu effett, ma hemmx bżonn li jkun magħmul minnu stess, imma jista' jsir per mezz ta' kuraturi nominati mill-Qorti biex jirrappreżentawħ jekk hu jibqa' kontumaċi. U għall-istess konklużjoni wieħed jiġi jekk in-nuqqas tal-obbligazzjoni assunta mill-lokatur jiġi mifhiem fis-sens li huwa naqas mill-promessa tiegħu li jikri l-fond lill-inkwilin taħt il-kondizzjonijiet mifthema u bil-miktub; għaliex il-promessa ta' lokazzjoni hi ritenuta bħala kapaċi ta' eżekuzzjoni speċifika.

Il-Qorti — Rat l-att taċ-ċitazzjoni, li biħ l-atturi, wara li jippremettu illi bejn il-kontendenti, fiċ-ċirkustanzi spjegati fl-annessa dikjarazzjoni, sar ftehim ta' lokazzjoni rigward il-fond "Lino" fi Quarry Street, Misida; liema lokazzjoni ġiet mill-partijiet eżegwita billi l-konvenut ikkonsenjalhom iċ-ċwievet ta' dan il-fond, u dawn okkupawħ u qegħdin fiħ; u illi l-kontendenti kienu baqgħu li l-ftehim perfezzjonat bejniethom kellu jiġi, għall-aħjar kjarezza u għal skans ta' ekwivoċi, inkorporat fi skrittura, li, redatta debitament mill-kunsulent legali tal-konvenut, ġiet approvata u firmata minnhom (dok. A), iżda le mill-konvenut, li mingħajr ebda raġuni valida, u non ostante l-interpelazzjoni lilu magħmula bl-ittra uffiċjali tat-2 ta' Lulju 1957, baqa' mingħajr ma ffirmaha; jitolbu illi, wara li tiġi mogħtija kull dikjarazzjoni neċessarja u meħud kwalunkwe provvediment opportun, il-konvenut jiġi kundannat jersaq biex jiffirma, skond ma kien ftiehem u obliga ruħu li jagħmel, l-iskrittura dokument "A", li tinkorpora l-ftehim ta' lokazzjoni bejn il-kontendenti relattivament għall-fond mingħajr numru jismu "Lino", fi Quarry Street, Misida, u dan prevja l-fissazzjoni tal-ġurnata, ħin u lok, fejn għandha ssir il-firma ta' din l-iskrittura, in-nomina ta' kuraturi biex jirrappreżentaw il-kontumaċi f'din l-okkażjoni, u l-prefissjoni ta' kull modalità oħra li fl-intendiment ta' din il-Qorti tkun neċessarja biex tiġi eżegwita l-kundanna tal-konvenut hawn fuq mit-

luba. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tat-2 ta' Lulju 1957, kontra l-konvenut;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi mill-provi tal-atturi, mhux kontestati mill-konvenut, jirriżulta illi l-atturi kienu jikru minn għand il-konvenut il-fond 805 St. Joseph's High Street, Ħamrun. Il-konvenut ried imur joqgħod huwa stess f'dan il-fond; u għalhekk irrikorra quddiem il-Board li Jirregola l-Kera biex jottjeni l-iżgumbrament tagħhom minnu; u bħala "alternative accomodation" offrielhom fond ieħor il-Ħamrun, Schembri Street. Dan l-aħħar fond l-atturi ma għoġobhomx. Fil-mori ta' dik il-kawża, il-kontendenti waslu fi ftehim, fis-sens li l-konvenut kellu jixtri fond ieħor l-Imsida, indikat fiċ-ċitazzjoni, li fiħ l-atturi kellhom imorru joqgħodu, u b'hekk il-konvenut ikun jista' jmur joqgħod fil-fond imsemmi f'St. Joseph's High Street. Il-kontendenti ftehmu fuq il-kondizzjonijiet tal-kera li kellhom jirregolaw il-lokazzjoni l-ġdida li kellha ssir, u għamel abbozz tagħhom il-konsulent legali tal-konvenut. L-iskrittura analoga ma ġietx firmata mill-kontendenti sempliċement għaliex dak il-ħin li ġie redatt l-abbozz ma kienx hemm min jiddattilografaha, u għalhekk kellha tiġi firmata appena jsir id-dattilografat tagħha, billi jsiru żewġ kopji, li jiġu firmati t-tnejn u kull parti żżomm waħda. Meta l-iskrittura ġiet dattilografata, l-atturi ffirmaw iż-żewġ kopji, skond kif kien ġie espressament miftiehem, u bagħtuhom lill-konvenut biex jiffirmahom huwa wkoll, iżomm waħda għaliħ, u l-oħra jibgħatielhom biex iżommuha huma — kollox skond il-ftehim li kien sar bejniethom; u huma ġarrew u marru fil-fond tal-Imsida, li allura l-konvenut kien laħaq xtraħ. Il-konvenut, però, irrifjuta li jiffirma dawk iż-żewġ kopji, li bagħthom lura lill-atturi; mhux biss, imma bagħtilhom ukoll il-kera tal-fond li kien ġa rċieva minn għandhom;

Illi l-atturi qegħdin jitolbu l-kundanna tal-konvenut biex jiffirma l-imsemmija skrittura skond ma huwa obliga ruħu li jagħmel. Il-konvenut jopponi din it-talba; għaliex, kif huwa jallega, biex il-kuntratt tal-lokazzjoni jkun perfett ma hemmx bżonn li l-istess jiġi redatt bil-miktub, billi l-kondizzjonijiet ta' kull kirja l-lum huma regolati bil-liġi u ma hemmx bżonn li jagħmluhom il-partijiet; u meta huwa kera l-fond tal-Imsida lill-atturi u kkonsenjalhom iċ-ċwievet tiegħu, il-lokazzjoni ġiet perfezzjonata, u huwa ma kellux jagħmel ħaġ'oħra, għaliex il-kondizzjonijiet l-oħra tal-lokazzjoni huma regolati mill-liġi. Il-konvenut jallega, ulterjorment, li l-azzjoni tal-atturi hi magħmula ħażin, billi huma kien messhom talbu r-"restitutio in integrum";

Illi r-raġunijiet addotti mill-konvenut mhumiex sostenibbli. L-ewwelnett, ġie bizzejjed pruvat li l-konvenut obliga ruħu, aċċettanti l-atturi, li dik l-iskrittura jiffirmaha; u għalhekk l-atturi għandhom id-dritt li jeżiġu li l-konvenut jeżegwixxi dak l-obligu tiegħu. Mbgħad, l-obligu tal-konvenut kien mhux sempliċement dak li jikri l-fond lill-atturi; imma, kif issottomettew, li jikrihulhom bil-kondizzjonijiet miftehma, li kellhom jiġu nkorporati fi skrittura li tiġi firmata minnu u mill-atturi. Għaldaqstant, meta naqas li jiffirma l-iskrittura, il-konvenut ġie ukoll li naqas mill-promessa tiegħu li jikri l-fond lill-atturi taħt l-imsemmija kondizzjonijiet;

Hu veru, kif il-konvenut jissottometti, illi l-lokazzjoni hi perfetta anki jekk ma ssirx l-iskrittura, u li l-kondizzjonijiet ta' kull kirja huma ukoll regolati mill-liġi; imma dan ikun hekk meta l-partijiet, għal dak li jkun jirrigwarda kondizzjonijiet, jirrimettu ruħhom għall-liġi li tirregola l-lokazzjoni, jew ma jsemmu xejn dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja, u mhux, bħal ma ġara fil-każ taħt konsiderazzjoni, meta l-partijiet ftehmu li l-lokazzjoni ssir taħt ċerti kondizzjonijiet miftehma bejniethom, li kellhom jiġu redatti fi skrittura li kellha tiġi wkoll firmata minnhom;

U l-ftehim espress li l-kontendenti kellhom jiffirmaw l-iskrittura kontenenti dawk il-kondizzjonijiet, fil-ħsieb ta' din il-Qorti, kellu l-iskop tiegħu. Min naħa l-waħda, għaliex, kif jidher mill-ewwel kondizzjoni tal-lokazzjoni, il-kera għandu jkun dak fissat mill-Board li ġa ssemma. Billi, kif jidher mill-istess kondizzjoni, il-kontendenti kkunsidraw dan il-fond għall-finijiet tal-liġi tal-kera bħala bini ġdid, fit-tieni kondizzjoni ġie miftiehem li, jekk l-imsemmi Board kellu jiffissa l-kera tal-fond għal aktar minn £35 fis-sena, l-atturi ma kellhomx iħallsu għalieh, għal perijodu ta' tliet snin, aktar minn dik is-somma fis-sena; dan ċertament għaliex l-atturi ma riedux jidħlu għall-ħlas ta' xi kera għoli li eventwalment dak il-Board seta' jiffissa, billi huma kienu sejrin joħorġu mill-fond ta' St Joseph's High Street sempliċement biex jakkomodaw lill-konvenut. Minn naħa l-oħra, dik il-kondizzjoni saret ukoll fl-interess tal-konvenut, fis-sens li l-lokazzjoni l-ġdida kellha tibda tiddekorri fit-13 ta' Ġunju, 1957; u f'dak il-jum l-atturi kellhom jikkonsenjawlu ċ-ċwievet tal-fond tal-Ħamrun; u dan għaliex, sa meta sar il-ftehim, u qabel ma l-atturi kienu għadhom ma ffirmawx l-istkritturi, il-konvenut kien għadu ma xtarax il-fond tal-Imsida, u naturalment huwa ma riedx jixtrieħ jekk l-atturi ma jobligawx ruħhom li jmorru joqgħodu fih, u minn malli jixtrieh, għaliex huwa ma kellux bżonnu ħlief biex l-atturi jeħduh minflok dak l-ieħor tal-Ħamrun.

Tidher, għalhekk, ċara r-raġuni għaliex il-konvenut, malli l-atturi okkupaw il-fond tal-Imsida u ħallew għad-dispożizzjoni tiegħu l-fond tal-Ħamrun, l-iskrittura ma riedx jiffirmaha. Dik l-iskrittura ma kienetx tinteressah iżjed, u, kif jidher mill-eċċezzjonijiet tiegħu, huwa ried, wara li ottjena l-intent tiegħu, li l-lokazzjoni l-ġdida tiġi u tkun regolata mil-liġi, u mhux bil-kondizzjonijiet ġa minn qabel mifthema espressament bejnu u l-atturi. Liema raġuni l-konvenut immanifestaha bil-fatt tiegħu, meta irritorna lill-atturi l-kera tal-fond tal-Imsida, li ġa kien irċieva minn għandhom. In kwantu għall-eċċezzjoni ulterjuri, l-istess fid-dibattitu orali ġiet imfissra mill-konvenut fis-sens

li, jekk huwa ma żammx kelmtu u ma ħariġx ta' raġel malatturi, dawn imisshom jitolbu r-"restitutio in integrum", u hekk jispiċċa kollox. Imma, kif jissottomettu l-atturi, il-konvenut ma jistgħax jiddettalhom liema azzjoni għandhom jeżerċitaw kontra tiegħu, jekk jidrilhom li għandhom iżjed minn waħda, u jmiss lilhom li jagħżlu dik li l-aktar tkun konvenjenti għalihom. Il-konvenut ma weriex li l-azzjoni li għażlu l-atturi ma tapplikax għall-każ taħt konsiderazzjoni.

Illi għalhekk it-talba tal-atturi għandha tiġi milqugħa;

Rigward din it-talba jista' jiġi obbjettat li l-konvenut ma jistgħax jiġi kundannat jiffirma l-imsemmija skrittura, billi, bħala regola, l-inadempjent ta' fatt hu tenut għarriżarċiment tad-danni, u mhux għal koazzjoni speċifika ta' dak il-patt; għaliex hi massima ġenerali li l-obligazzjonijiet li ma jikkonsistux "nel dare , imma jikkonsistu "nel fare" — "quae non sunt in dando sed in faciendo" — jirriżolvu ruħhom f'danni u nteressi, meta d-debitur ma jadempix l-obligazzjonijiet tiegħu, għaliex "nemo potest cogi precise ad factum". Però, kif ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Novembru 1935 in re "Cassar utrinque", ir-regola msemmija "nemo potest cogi precise ad factum", u dik li l-obligazzjonijiet "quae in faciendo consistunt" jirriżolvu ruħhom neċessarjament f'danni u nteressi, ma jirċievux applikazzjoni jekk mhux rigward dawk l-obligazzjonijiet ta' fatti esterjuri u korporali, jiġifieri ta' fatti li ma jistgħux jiġu suppliti ħlief b'kundanna ta' danni u nteressi. Issa, l-obligazzjoni assunta mill-konvenut, li jiffirma l-imsemmija skrittura, ma tirrigwardax fatt esterjuri u korporali tal-persuna tiegħu, fis-sens li dak il-fatt jista' jiġi supplit b'sentenza, billi dak il-ftehim, biex ikollu effett, ma hemmx bżonn li jkun magħmul minnu stess, imma jista' jsir per mezz ta' kuraturi nominati mill-Qorti biex jirrappreżentawh jekk jibqa' kontumaċi. Għall-istess konklużjoni wieħed jiġi jekk in-nuqqas tal-obligazzjoni assunta mill-konvenut jiġi miftiehem fis-sens li huwa naqas mill-promes-

sa tiegħu li jikri l-fond lill-atturi taħt il-kondizzjonijiet mifthema u bil-miktub; għaliex, skond l-imsemmija sentenza ċitata, il-promessa ta' lokazzjoni hi ritenuta bħala kapaċi ta' eżekuzzjoni speċifika;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tiddeċidi billi tilqa' t-talba tal-atturi, u għall-finijiet tagħha tikkundanna lill-konvenut biex jersaq u jiffirma l-kopja l-oħra tal-iskrittura fuq imsemmija, konformi għal dik eżibita fil-fol. 4 tal-proċess, ġa firmata minnhom, fil-preżenza tal-Avukat Dr. Alessandro Stilon De Piro, *li jiġi nominat* għal dan il-fini u għal dawk li sejrin jissemmew, f'waħda mill-awli ta' dawn il-Qrati fil-15 ta' Novembru 1957, fl-10 a.m.; u tinnomina lill-Avukat Dr. Emmanuele Bonnici bħala kuratur biex jirrappreżenta lill-konvenut jekk jibqa' kontumaċi. L-atturi għandhom almenu sa ġurnata qabel l-imsemmija data, *jikkonsenjaw l-imsemmija kopja* lill-Avukat Dr. Stilon De Piro, li għandu jirċieviha u, wara li tiġi firmata fil-preżenza tiegħu mill-konvenut jew mill-kuratur, jekk il-konvenut ikun kontumaċi, jeżibiha wara l-atti ta' din il-kawża per mezz ta' nota li fiha jfisser dak kollu li jkun sar. L-ispejjeż iħallashom il-konvenut.