9 ta' Ġunju, 1951.

L-Onor. Dr. A.V. Camilleri, B.Litt., LL.D.

Imħallef :

Farmaċista Nicola Spiteri et. *versus* Vincenza Zarb

Inċendju — Danni — Lokazzjoni — Art. 1660 tal-Kodiċi Ċivili.

Huwa minnu li meta l-ħaġa lokata tiġi distrutta totalment, il-lokazzjoni tispiċċa; imma din ir-regola hija applikabili meta l-ħaġa tispiċċa b'każ fortuwitu jew bil-"factum principis". Il-każ fortuwitu jista' jkun anki inċendju.

Imma meta d-distruzzjoni tkun parzjali, għalkemm tkun konsiderevoli, il-lokazzjoni ma tispiċċax; u l-kerrej jista' jeżegwixxi r-riparazzjonijiet bi spejjeż tiegħu u jibqa' miexi bil-kuntratt lokatizju.

Jekk id-distruzzjoni parzjali tkun kaġunata minn inċendju, u l-kerrej jirripristina l-fond fl-istat li kien qabel l-inċendju, huwa jadempixxi l-obligazzjoni tiegħu derivanti mill-preżunzjoni li żżommu responsabili ta' dik il-ħsara sakemm huwa ma jippruvax li dik il-ħsara saret mhux bi ħtija tiegħu jew ta' xi waħda mill-persuni li għaliha huwa tenut jirrispondi skond il-liġi.

Il-Qorti, — Rat is-sentenza tagħha preliminari mogħtija fid-9 ta' Frar 1951, fejn jinstabu riassunti t-talbiet attriċi u l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, u minn fejn jidher ukoll li l-konvenuta ġiet dikjarata responsabili tal-ħruq imsemmi fl-att taċ-ċitazzjoni dwar il-fond "Beirut" biss, b'riżerva li l-istess danni jiġu likwidati aktar tard wara li jkun għadda t-terminu ta' l-appell minn dik id-deċiżjoni, u fejn fl-istess ħin eskludiet lill-atturi mit-talba tagħhom dwar il-fondi adjaċenti, bl-ispejjeż, minħabba ċ-ċirkustanzi partikulari tal-

każ, li kellhom jingabru, nofs kull wieħed bejn il-kontendenti, u fejn, wara din id-deċiżjoni, jidher li qiegħdet il-kawża għall-ulterjuri trattazzjoni u deċiżjoni dwar il-likwidazzjoni tad-danni għat-28 ta' Frar 1951 fid-9 a.m.; liema sentenza l-lum għaddiet in ġudikat;

Omissis; . . . .

Ikkunsidrat;

Illi skond il-perizja teknika l-ħsara li ġiet konstatata li teżisti fil-post, u ċjoè fil-garage magħruf bħala "Beirut", sitwat f'Bishop Scicluna Street, Ħal Qormi, hija din li sejrin ngħidu:— (a) Ħruq ta' ħitan u soqfa..............;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi skond id-dottrina l-obligazzjoni tal-kerrej f'każi bħal dana in diżamina hija dik li huwa jraġġa' lura jew jirrestitwixxi l-ħaġa lokata fl-istat li jkun irċeviha jew li lilu tkun ġiet kunsinnata, b'mod li huwa jkun irid jindennizza lill-lokatur tad-danni kollha li l-istess ikun ġie jsofri minħabba l-mankanza jew nuqqas tal-ħaġa. Dana d-dannu jikkonsisti fil-"lucrum cessans" u "damnum emergens". Huwa minnu li skond il-liġi, meta ħaġa lokata tiġi distrutta totalment, il-lokazzjoni tispiċċa (ara art. 1660 Kodiċi Ċivili, Kap. 23 tal-Liġijiet ta' Malta); imma dak l-artikolu jitkellem fuq meta l-ħaġa tispiċċa minħabba f'każ fortuwitu, li jista' jkun però anki l-inċendju, jew il-"factum principis". Fil-każ ta' distruzzjoni totali, kwindi, il-kerrej ma għandux il-fakoltà li jirrikostruwixxi l-fond sabiex ikompli jabitah; u l-lokazzjoni tispiċċa; imma fil-każ ta' distruzzjoni parzjali, għalkemm tkun konsiderevoli, bħal fil-każ in diżamina, il-kerrej li jkollu l-interess li jkompli fil-lokazzjoni, ikun jista' jeżegwixxi r-riparazzjonijiet a spejjeż tiegħu u jibqa' miexi bil-kuntratt lokatizju; u l-proprjetarju, jekk il-konduttur ma jkunx naqas skond l-art. 1644 tal-Kodiċi Ċivili, ma jistax jopponi għall-kontinwazzjoni tal-lokazzjoni fuq is-sempliċi preżunzjoni stabbilita mill-art. 1660 tal-Kodiċi Ċivili, almenu skond il-każijiet ordinarji, sabiex dina l-aħħar preżunzjoni tkun tista' sservi bħala leġittima bażi għat-talba ta' riżoluzzjoni. Meta l-kerrej jirripristina l-ħaġa lokata fl-istat li kienet qabel l-inċendju, huwa jkun adempixxa l-obligazzjoni tiegħu mnissla

mill-preżunzjoni imsemmija. Fil-każ kwindi ta' dina l-fakoltà tal-kerrej, dan l-aħħar imsemmi jrid ikompli jħallas il-kera tal-ħaġa lokata — dak li, milli jidher, qiegħda tagħmel il-konvenuta — b'mod li fid-danni dana l-kera ma għandux jidħol. Ma jidherx lanqas li hemm xi "lucrum cessans" li għandu jiġi kontemplat bħala tnissil dirett u immedjat ta' l-azzjoni attriċi u r-responsabilità dikjarata mill-Qorti tal-konvenuta għall-ħruq in kwistjoni;

Illi in kwantu għad-"damnum emergens", skond il-perizja teknika, li din il-Qorti taqbel magħha, l-istess jammonta għal £313. 14. 4, kif fl-istess relazzjoni peritali jinstab bid-dettalji kollha mniżżel u indikat;

Illi dwar il-kundanna jingħad li fuq l-iskorta tal-prinċipji fuq enunċjati ammessi mid-dottrina "in subjecta materia", il-kerrej li jkun irid jibqa' fil-lokazzjoni tal-ħaġa lokata danneġġjata minħabba l-kawżali addotta, għandu l-fakoltà li jintrapprendi huwa stess ir-restawrazzjoni tal-ħaġa lokata danneġġjata, b'mod li t-talba għall-kundanna għandha, fil-ħsieb ta' dina l-Qorti, tkun assoġġettata għall-modalità li sejra tingħad; u b'dana l-istess mod il-konvenuta tkun tista' direttament tissorvelja li l-ammont li sejra toħroġ għad-danni minnha arrekat sejjer fil-fatt jiġi minfuq f'dik l-istess ħaġa. Prattikament u legalment dana l-provvediment huwa ekwipollenti għat-talba attriċi b'konsiderazzjoni ekwa u ġusta favur il-konvenuta;

Għal dawna l-motivi;

Taqta' u tiddeċidi billi tillikwida d-danni in kwistjoni għas-somma ta' £313. 14. 4, u konsegwentement tikkundanna lill-istess konvenuta għall-ħlas tagħha; b'dana però illi l-konvenuta jkollha l-fakoltà li tirrestawra b'dik l-istess somma l-post "de quo dicimus", kwantevolte, fi żmien jumejn mill-jum ta' dina s-sentenza, hija tiddikjara b'nota wara l-attijiet ta' dina l-kawża li sejra tintrapprendi x-xogħol tar-restawrazzjoni hija stess, liema xogħol trid tlesti fi żmien xahrejn taħt id-direzzjoni tal-perit A.I.C. Paul Mercieca, appożitament nominat; u bl-intelliġenza ċara, ukoll, li jekk u fil-każ li hija tagħmel in-nota fuq imsemmija, u mbagħad ma tibdiex ix-xogħol fi żmien tmint ijiem mill-aħħar jum ta' dik in-nota, tant fl-ipotesi li l-konvenuta ma tagħmilx in-no-

tà; kemm fl-ipotesi l-aħħar hawn fuq imsemmija, dik il-fakoltà lilha mogħtija tibqa' ineffikaċi u bla valur, u jkollha biss setgħa u forza l-kundanna d'retta ta' l-ammont fuq likwidat a favur ta' l-atturi;

— L-ispejjeż kollha li ma ġewx deċiżi jibqgħu għall-konvenuta.