APPELLI KUMMERĊJALI

IT-TIENI SEZZJONI

13 ta' Jannar, 1967

Imħallfin

S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D. — President
Onor. Prof. J.J. Cremona, K.M., LL.D., B.A., D.Litt. (Rome), B.A., Hons. (Lond.), Ph.D. (Lond.), F.R.Hist.S. — Viċi-President
Onor. J. Flores, B.L. Can., LL.D.

Perit Joseph Barbara et

versus

Mary armla ta' Albert Micallef Eynaud et

Lokazzjoni — Xoljiment ta' — Oġġett lokat — Distruzzjoni ta' — Inkwilin — Dar.

Meta dar issofri ħsara bħala konsegwenza ta' każ u biex tisserwa jkun hemm bżonn li tiġġarraf kompletament ma jkunx hemm lok għax-xoljiment tal-lokazzjoni ta' dik id-dar qabel ma din attwalment tiġġarraf. Biex jista' jkun hemm ix-xoljiment tal-lokazzjoni jinħtieġ li jkun hemm l-impossibilità tal-godiment tal-oġġett lokat.

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Qorti tal-Kummerċ tal-Maesta Tagħha r-Reġina li bih l-atturi wara li ppremettew li l-awturi tal-konvenuti kienu jikru l-fond (maħżen) fin-numru tnejn u tmenin (82) Fishermen Street, Marsa li jifforma parti mill-korp tal-bini kantuniera ma' Timber Wharf, u li dana l-fond u l-korp ta' bini kollu sofra danni kbar bl-

għemil tal-aħħar gwerra, liema danni jestendu fl-istrutturi kollha ta' dana l-maħżen u kompriżi l-pedamenti li jridu jsiru mill-ġdid, u li dana l-istat ta' affarijiet huwa equiparabili għall-distruzzjoni totali tal-fond u għalhekk il-wieħed jew l-oħra mill-partijiet jistgħu jitolbu li l-lokazzjoni tiġi dikjarata xjolta "ipso iure" talbu li — wara li tiġi mogħtija kull dikjarazzjoni neċessarja u meħud kwalunkwe provvediment opportun, u previja d-dikjarazzjoni li l-fond (maħżen) numru 82, Fishermen Street, Marsa huwa talment dannegġjat li neċessarjament ikollu jiġi demolit għal kollox u li dana huwa dovut għall-għemil ma' tul l-aħħar gwerra — dika l-Qorti tiddeċiedi li kull kuntratt ta' lokazzjoni ġà eżistenti bejn l-instanti u l-konvenuti għandhom jiġu konsidrati xjolt "ipso jure". Bir-riserva ta' kull azzjoni oħra kompetenti. Bl-ispejjeż.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha qalu li għat ix-xorta apparenti ta' dina ċ-ċitazzjoni tinsab maskerata istanza li hi ta' kompetenza tal-Bord li jirregola l-kera; infatti l-liġi ordinarja ċivili tikkontempla li l-fond actu distrutt in toto u ma tikkontemplax il-każ bħal dak preżenti li fih il-fond ma jkunx actu distrutt in toto (difatti dejjem baqa' jiġi u qed jiġi użat), imma sejjer jiġi demolit mill-istess atturi biex jagħmlu dak ix-xogħlijiet strutturali li jkollhom f'moħħhom. Għalhekk dina l-istanza larvata ma tinkwadrax ruħha fl-ipotesi kontemplata mil-liġi Ċivili u tammonta għall-istanza ta' ripresa tal-pussess ta' fond imħabba xogħlijiet strutturali. Konsegwentement l-istanza għandha tiġi respinta mħabba carenza di azione quddiem it-tribunali ordinarji taħt il-liġi ordinarja. Lanqas ma tista' dika l-Qorti tieħu konjizzjoni tal-meritu tal-azzjoni bħal ma verament hi, ċioè ripresa ta' pussess għall-esekuzzjoni ta' xogħlijiet strutturali għaliex azzjoni simili tikkompeti lill-Bord tal-Kera;

Rat id-digriet tal-10 ta' Ġunju, 1965 li bih ġie nominat Perit Tekniku biex jirrelata fuq l-istat attwali tal-fond imsem-

mi fiċ-ċitazzjoni, konsidrat waħdu u b'riferenza għall-blokk ta' *bini* li minnu hu parti u, fil-każ li jrid isir xi xogħol ta' tiswija/rikostruzzjoni fil-fond stess jew fil-blokk bini, kif dan jinfluwixxi fuq l-istat attwali *tal-fond* u jistax isir b'*mod* li l-fond in kwistjoni ma jitmiex jew ma jiġix totalment demolit, u *biex* jagħmel kull *osservazzjoni* li għandha x'taqsam mal-każ;

Rat ir-relazzjoni peritali preżentata fil-11 ta' *Frar*, 1966 u maħlufa fl-4 ta' Marzu, 1966, kif ukoll il-verbali tal-aċċessi miżmuma mill-Perit;

Rat is-sentenza ta' *dik* il-Qorti tad-19 ta' Awwissu, 1966 li biha ċaħdet l-eċċezzjoni tal-inkompetenza sollevata mill-konvenuti, bl-ispejjeż *kontra* tagħhom, iddikjarat li l-fond hu talment danneġġjat b'effetti tal-gwerra li biex jissewwew sew hemm lok għad-demolizzjoni totali tiegħu ħalli jiġi rikostruwit bl-ispejjeż ta' dina d-dikjarazzjoni kontra l-atturi stess billi, fiċ-ċirkostanzi, iżjed qegħda ssir fl-interess tagħhom milli għall-fini ta' dina l-kawża u wkoll kieku isegwu l-eżitu tat-talba li għalhekk id-dikjarazzjoni hi preordinata li ser tiġi miċħuda, ir-riżultat ikun l-istess, u ċaħdet it-talba għad-dikjarazzjoni li l-lokazzjoni spiċċat "ipso iure" mħabba d-danni kif dikjarati, bl-ispejjeż kontra l-atturi, salv *favur* dana kull dritt ieħor, jekk u skond il-liġi, wara li kkunsidrat:—

Omissis.

Rat in-nota tal-appell *tal-atturi* u l-petizzjoni *tagħhom* li biha talbu illi dik is-sentenza tiġi riformata billi jiġi revokat *il-kap* tal-ispejjeż deċiż *kontra tagħhom* relattivament għad-dikjarazzjoni li l-fond imsemmi fl-atti jinsab talment danneġġjat *li* biex jissewwa *hemm lok* għad-demolizzjoni *totali tiegħu* u jiġi minflok deċiż li dawn li spejjeż għandhom jiġu sopportati *mill-konvenuti* u billi l-istess sentenza tiġi *revokata* in

kwantu ċaħdet it-talba għad-dikjarazzjoni li l-lokazzjoni tal-fond numru 82, Fishermen Street, Marsa għandha tiġi xjolta "ipso iure" mħabba d-danni kif dikjarati bl-ispejjeż kontra l-istanti u jiġi deċiż a tenur tad-domandi fiċ-ċitazzjoni bl-ispejjeż kontra l-konvenuti

Rat ir-risposta tal-konvenuti li biha qalu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellanti.

Rat l-atti kollha tal-kawża, semgħet it-trattazzjoni u kkunsidrat —

Illi l-aggravji tal-appellanti jirrigwardaw il-kap tal-ispejjeż, relattivament għad-dikjarazzjoni mitluba fiċ-ċitazzjoni u ċ-ċaħda tad-domanda dwar l-applikabilità tal-artikolu 1660 tal-Kodiċi Ċivili għall-każ in eżami. Dan l-artikolu jagħmel applikazzjoni partikolari tat-teorija tar-riskji u fil-każ ta' feriment totali, interitus, tal-ħaġa mikrija, jipproklama x-xoljiment tal-lokazzjoni "ipso iure". Dak li hu fondamentali f'din il-materja għall-finijiet tal-aċċertament tal-perdita totali hi l-impossibilità tal-godiment. Fid-distruzzjoni li ma tolqotx l-interezza materjali tal-ħaġa imma fejn ir-residwu ma jkunx jista' jservi iżjed għall-użu previst mill-kuntratt, kif ukoll fejn imħabba l-perdita ġuridika tal-ħaġa (mid-dottrina assimilata għall-perdita materjali) il-konduttur ikun fl-impossibilità li jgawdi l-immobbli jew li jużah skond id-destinazzjoni tiegħu id-dottrina irravviżat ugwalment perdita totali. Il-konċett ċentrali f'din il-materja hu biċ-ċar il godiment tal-ħaġa jew pjuttost l-impossibilità tiegħu, u verament oġġett tal-lokazzjoni mhix, il-ħaġa nnifisha imma l-godiment tagħha.

Illi fejn hemm periment totali mħabba każ fortuwitu r-risoluzzjoni tal-lokazzjoni topera, kif jiddisponi espressament l-imsemmi artikolu, "ipso iure" u ċioè mingħajr bżonn ta' pro-

nunzia ġudizzjarja. Il-kuntratt jiġi maħlul "di diritto" sa mill-mument stess li jkun sar il-periment, u min dak il-mument stess il-lokatur u l-konduttur m'għandhomx iżjed obbligi. Il-mument tad-distruzzjoni, li hu dak ukoll tat-terminazzjoni tal-kuntratt, jikkostitwixxi l-punt fiss li għalih għandhom jiġu riferiti l-effetti kollha tax-xoljiment tal-kuntratt.

Illi f'dan il-każ il-kwistjoni kollha, salv dak li ser jingħad dwar l-aggravju relattiv għall-kap tal-ispejjeż, hi jekk hemmx, in konsegwenza tal-każ fortwitu, periment totali tal-fond lokat. Peratatu mal-konċett dominanti tal-godiment tal-ħaġa u l-użu tagħha skond id-distinazzjoni prevista mill-kuntratt, din il-kwistjoni ma tistax fil-każ preżenti tiġi deċiża affermattivament fis-sens li kien hemm jew hemm periment totali. Il-fond lokat għadu wieqaf u, għall-avolja għaddew aktar min għoxrin sena minn meta spiċċat il-gwerra (l-inċident li pprovoka l-istat attwali tal-fond ġara fil-gwerra bħala effett tagħha) hu għadu jista' jiġi wżat skond id-destinazzjoni tiegħu u gawdut, u fil-fatt qiegħed jiġi hekk użat u gawdut, lill-kera għal dażżmien regolarment imħallas u, almenu sa kemm bdiet il-kawża, aċċettat. Tassew illi, kif l-atturi irrilevaw, il-fond, li kien sofra xi ħsara tal-gwerra, jirriżulta li jeħtieġ li jiġi demolit u rikostruwit totalment b'mod li fis-sottomissjoni tal-atturi, il-ġerm tad-distruzzjoni totali ġa kien insitu fih sa min meta kien sofra dik il-ħsara. Imma jibqa' l-fatt mhux kontrastat illi għadu sa issa stess iservi għall-użu previst mill-kuntratt u gawdut mill-konduttturi. Illi ma jidhirx illi l-atturi qegħdin jippretendu li l-allegata distruzzjoni totali saret fil-mument stess li ntlaqat il-fond fil-gwerra. Kieku kien hekk, it-terminazzjoni tal-kuntratt skond il-prinċipji superjorment żvolti kienet tkun avverat ruħha f'dak l-istess mument u minn dak l-istess mument kienu jitterminaw l-obbligi tal-partijiet fil-kuntratt. Jekk l-atturi qegħdin jippretendu, kif donnu jidher mill-penultimu paragrafu tan-nota tagħhom tal-osservazzjonijiet, li l-periment totali ġara meta instab li hi meħtieġa d-demolizzjoni, għandu

jinghad li l-aċċertament ta' periment totali għandu fil-fehma tal-Qorti jkun relatat ma kriterju oġġettiv fis-sens li jekk hemm periment totali dan ikun hemm bħala fatt indipendentement mill-apprezzament relattiv, adegwat jew meno, tal-parti. Jekk imbagħad l-atturi qegħdin jippretendu, kif jidher mill-penultimu paragrafu tal-petizzjoni tagħhom tal-appell, li x-xoljiment "di diritto" tal-lokazzjoni għandu jopera mill-eventwali dikjarazzjoni ġudizzjarja ta' ekwipollenza bejn l-istat ta' fatt attwali u demolizzjoni tal-*fond*, l-argument jippreżenta ruħu *fallaċi* għax fl-ipotesi tal-artikolu 1660 fuq imsemmi, li hi l-ipotesi evoluta mill-atturi appellanti, ix-xoljiment jopera "di diritto" u għalhekk, kif jidher paċifiku fid-dottrina, *mingħajr* il-ħtieġa ta' pronunzjament ġudizzjarju u għalhekk hu, apparti konsiderazzjonijiet oħra, illoġiku li x-xoljiment jibda jopera proprju min dikjarazzjoni ġudizzjarja li hi biss purament formali u ma tistax topera hi stess ix-xoljiment billi x-xoljiment jopera "di diritto" mill-mument stess li l-ħaġa tkun effettivament ġiet meqruda għal kollox (Ricci, **Diritto Civile**, Vol. VIII, pag. 223, para. 122; **Digesto Italian**, Vol. XIV, pag. 1111, para. 174).

Illi l-atturi għamlu assenjament fuq is-sentenza ta' din il-Qorti tat-13 ta' Marzu, 1964 fl-ismijiet "Muscat et vs Dr. Fenech noe". Però hu ċar minn dik is-sentenza, rettament veljata, illi l-periment totali tal-fond in kwistjoni (li kellu jiġi demolit kollhu mħabba li nstab vizzju latenti wara li ġiet riparata l-ħsara tal-gwerra apparenti) avvera ruħu meta ġie effettivament demolit il-fond u del resto anki fl-istess ċitazzjoni relattiva d-dikjarazzjoni tar-risoluzzjoni tal-lokazzjoni ġiet mitluba b'effett mill-istess demolizzjoni. Dan fil-każ preżenti għadu ma ġarax. F'dan ir-rigward l-atturi appiljaw ruħhom għall-argument tal-ekonomija tal-ġudizzju imma, nonostanti l-meriti ta' dan il-prinċipju in linea ġenerali, dan ma jistax jiġi applikat b'mod li jipprevjeni l-istat ta' fatt neċessarju bħala bażi ġuridika tal-azzjoni. Fil-mument attwali relattivament għall-fond in kwistjoni ma jistax fil-fehma tal-Qorti jingħad

li kien hemm jew hemm periment totali tal-fond.

Illi dwar l-aggravju relattiv għall-kap tal-ispejjeż id-dikjarazzjoni mitluba mill-atturi kienet preordinata għat-talba prinċipali u setgħet tkun utili biss, fil-kawża preżenti, għall-finijiet tad-domanda prinċipali, li magħha hi biex wieħed jgħid hekk kompenetrata, u ladarba din ġiet miċħuda bl-ispejjeż kontra l-atturi, m'hemm ebda raġuni fil-fehma tal-Qorti għaliex is-sokkombenti fiha m'għandhomx jissopportaw anki l-ispejjeż relattivi għal dik id-dikjarazzjoni, u hi fuq din il-bażi illi din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-ewwel Onorabbli Qorti fuq dan il-punt.

Għall-motivi premessi din il-Qorti tiddeċiedi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż kontra l-appellanti.