28 ta' Novembru, 1963.

Imħallef:

Onor. A. Gauci Maistre, LL.D.

Giuseppe Muscat et

versus

Avukat Dottor Tommaso Fenech et noe.

Lokazzjoni — Sullokazzjoni — Xoljiment — Demolizzjoni — Art. 1634 (1), 1638 (1) u 1660 tal-Kodiċi Ċivili.

Il-fatt illi fil-fond lokat ikun hemm bżonn isiru tiswijiet ma jimportax ix-xoljiment tal-kuntratt ta' lokazzjoni ipso jure.

Il-Qorti, rat l-att ta' ċitazzjoni li bih l-atturi wara ppremettew li kienu krew mingħand il-mejjet Domenico Vella l-ħanut bin-numru 64, Strait Street, Valletta msemmi "New Life Bar" u dana in forza ta' kuntratt tad-dsatax (19) ta' Novembru, 1940 pubblikat min-Nutar Oscar Azzopardi — liema lokazzjoni iet stipulata versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet riżultanti f'dika l-att; u li dana l-ħanut in segwitu għall-ħsarat sofferti bil-gwerra kien ġie serjament danneġġjat u in segwitu kellu jiġi totalment demolit qabel ir-rikostruzzjoni kif jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża — talbu li, prevja d-dikjarazzjoni li l-fond numru 64, Strait Street, Valletta użat bħala "New Life Bar" u mikri bħala tali lilhom kien sofra danni estiżi u serji bl-għemil tal-gwerra tant li kellu jiġi demolit totalment, — dina l-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li, bħala konsegwenza ta' l-imsemmija ħsara u demolizzjoni, kull kuntratt ta' lokazzjoni eżistenti bejnhom u l-konvenuti għandu jiġi dikjarat xjolt u riżolut b'effett mill-imsemmija demolizzjoni. B'riserva ta' kull azzjoni oħra. Bl-ispejjeż;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha eċċipew:—

(1) Illi d-domandi tal-atturi huma nfondati għaliex nonostanti l-ħsara tal-gwerra li seta' sofra, il-ħanut baqa' jiġi eżerċitat, u l-atturi baqgħu jħallsu dejjem il-kera tal-ħanut anke wara l-mewt ta' Domenico Vella li ġrat f'Awissu, 1947;

(2) Li l-fond mikri bħala ħanut, ma ġiex totalment demolit;

(3) Li anke jekk il-fond ġie totalment demolit wara li ġie irranġjat l-atturi kkontinwaw il-lokazzjoni tiegħu u baqgħu jagħmlu użu mill-mobbli u mill-liċenzji mikrija għandhom.

Rat id-dikjarazzjonijiet rispettivi tal-partijiet;

Rat l-attijiet tal-kawżi li għalihom saret riferenza;

Semgħat ix-xhieda u rat id-dokumenti esibiti;

Semgħat lid-difensuri tal-partijiet;

Tikkunsidra illi mill-provi rriżulta illi l-fond de quo li huwa ħanut kien proprjetà ta' Fiorenza armla Said li kienet tikrih lil Domenico Vella u dan b'att tad-dsatax (19) ta' Novembru, 1940, pubblikat minn Nutar Oscar Azzopardi (fol. 5 kawża Dr. Fenech vs. Giuseppe Muscat deċiża mill-Qorti tal-Appell tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Frar, 1959) issullokah lill-atturi billi kellu l-konsens tas-sid. L-atturi b'att tad-disgħa (9) ta' Ottubru, 1952 xtraw il-proprjetà tal-istess ħanut mingħand Fiorenza Said kif jirriżulta mill-ittra uffiċjali a fol. 54 tal-imsemmi proċess Fenech vs. Muscat. Domenico Vella miet fil-1947 (Dep. fol. 44 ta' Dr. T. Fenech f'din il-kawża).

L-atturi ppretendu illi bl-akkwist tal-proprjetà tal-fond de quo spiċċat bil-konfusjoni s-sullokazzjoni li kienet saret *lilhom minn Domenico Vella, u għalhekk il-konvenuti f'din* il-kawża bħala esekuturi tal-imsemmi Vella għamlu kawża kontra l-atturi f'din il-kawża, fejn talbu illi jiġi dikjarat u deċiż illi s-sullokazzjoni tal-ħanut in kwistjoni għandha sseħħ u għandha tkompli sseħħ taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmi kuntratt tad-dsatax (19) ta' Novembru, 1940 nonostanti illi l-ħanut xtrawh l-imsemmija Muscat u Major, u l-Qorti laqgħet it-talba b'sentenza konfermata mill-

Qorti tal-Appell fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Frar, 1959. Fil-kors tal-Appell il-konvenuti f'dik il-kawża eċċipew ulterjorment illi l-lokazzjoni kienet spiċċat ipso jure meta l-fond kellu jitwaqqa għal kollox in konsegwenza tal-ħsara tal-Gvern (fol. 50) però l-Qorti tal-Appell ma ppronunzjatx ruħha fuq din l-eċċezzjoni u saret riserva favur tal-istess konvenuti, fil-każ illi jridu jġibu 'l quddiem din il-pretensjoni b'ġudizzju separat, anke għar-raġuni illi din il-ħsara kienet tirriżulta mill-att tal-proċess "Joseph Muscat vs. Alfred Cachia Zammit" deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-dsatax (19) ta' Novembru, 1956, kif kienu qegħdin jallegaw il-konvenuti u din il-kawża ma kienitx tagħmel stat di fronti għall-atturi Dr. Fenech u Godfrey Schembri Adami fil-kwalità premessa tagħhom. Muscat u Major għalhekk għamlu din il-kawża.

Irriżulta wkoll mill-provi illi l-fond in kwistjoni jġib in-numru 64 u qiegħed fl-ewwel pjan u sovrappost għall-fond numru 62, u sottopost għall-fond numru 63. Il-fond in kwistjoni kien sofra xi ħsara bil-ħidma tal-għadu li ġiet riparata u l-fond baqa' jiġi eżerċit bħala Music Hall mill-istess attur sakemm tfaċċa fissura li rrendiet neċessarja d-demolizzjoni tal-ħajt divisorju komuni ma' proprjetà kontigwa u liema ħajt kellu jinżel minn fuq s'isfel (ara deposizzjoni A.I.C. George Galea fol. 27, u pjanti fol. 22 u deposizzjoni attur Muscat fol. 31). Meta ġie demolit il-ħajt ma kienx possibbli illi l-post jibqa' jiġi wżat. Baqgħet biss kamra fil-ġenb li ma kienitx tista' tintlaħaq għaliex ma kienx hemm paviment, oltre it-taraġ u biċċa entrata. Skond l-attur Muscat il-post dam magħluq sakemm spiċċa x-xogħol li dam sejjer xi sentejn, u reġa' infetaħ fil-1947. Il-kawża li kienu għamlu l-atturi quddiem il-Prim'Awla ta' Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha kontra s-sidien tal-fond kontigwu ġiet ċeduta in kwantu għall-meritu tagħha fit-tnejn (2) ta' Ottubru, 1956 "stanti demolizzjoni u rikostruzzjoni komplita tal-ħanut imsemmi fiċ-ċitazzjoni" b'riserva tal-kap tal-ispejjeż (fol. 34 Muscat vs. Cachia Zam-

mit deċiża in kwantu għall-kap tal-ispejjeż fid-dsatax (19) ta' Novembru, 1956). Billi ċ-ċitazzjoni relativa kienet ġiet preżentata fit-tletin (30) ta' Settembru, 1954 u x-xogħilijiet saru waqt il-kawża ż-żmien ta' sentejn imsemmi mill-attur Muscat jidher korrett.

Tikkunsidra illi l-atturi jippretendu illi bid-demolizjoni tal-fond kawżata mid-danni tal-gwerra kull kuntratt ta' lokazzjoni eżistenti bejnhom u l-konvenuti ġie xjolt ipso jure b'effett mid-demolizjoni tiegħu. L-atturi evidentement qegħdin jibbażaw it-talba tagħhom fuq id-dipost tal-art. **1660** Kod. Ċivili li jiddisponi illi jekk matul il-kirja, il-ħaġa mikrija tiġi meqruda għal kollox b'aċċident il-kiri jinħall ipso jure. Ma jidhirx però illi dan l-artikolu hu applikabbli għall-każ. Il-fond kif xehed l-attur Muscat stess baqa' jiġi użat bħala music hall wara li sofra l-ħsara tal-gwerra u ma baqax jiġi wżat fil-perijodu biss li kienu qegħdin isiru x-xogħlijiet li damu *sejrin madwar sentejn. Ma jistax għalhekk jingħad illi l-*fond ġie meqrud in konsegwenza tal-bombardamenti taż-żmien il-gwerra, u per konsegwenza jekk iktar tard kien hemm bżonn id-demolizzjoni tal-ħajt diviżorju li rrendit inservibbli l-post fil-kważi-totalità tiegħu, dina kienet biss kwistjoni ta' tiswijiet li tagħti lill-kerrej drittijiet oħra imma ma timportax ix-xoljiment tal-kuntratt ipso jure. Inqas ma jidher illi l-azzjoni tal-attur tista' tiġi bażata fuq l-artikolu 1634 (1) tal-Kodiċi Ċivili għaliex dan l-artikolu ma jikkontemplax xoljiment ta' kuntratt ta' lokazzjoni ipso jure, imma jagħti biss lill-inkwilin id-dritt li jitlob ix-xoljiment tal-kuntratt f'każ li anki matul il-lokazzjoni l-ħaġa mikrija jkollha xi difett jew mankament li jfixkel jew inaqqas l-użu tagħha. Kif ma hux applikabbli l-art. **1638** (1) li jirreferixxi biss għall-bini li qiegħed għall-abitazzjoni, u anki hawn ma jikkontemplax ix-xoljiment tal-kuntratt ipso jure u naturalment meta wieħed jitlob ix-xoljiment ikun qiegħed jitlob għall-quddiem u mhux b'effett retroattiv. Fi kwalunkwe każ dawn id-disposizzjonijiet

anke kieku kienu applikabbli għall-każ ma jiggovawx lill-atturi, *għaliex huma talbu illi jiġi dikjarat illi kull kuntratt ta'* lokazzjoni eżistenti bejnhom u bejn il-konvenuti jiġi dikjarat xjolt u riżolut billi huma jridu illi jeħilsu mis-sullokazzjoni li hemm bejnhom u bejn il-konvenuti u b'hekk jkunu jistgħu jgawdu l-post bit-titolu ta' proprjetà biss u mhux bħala subinkwilini. Għalhekk kieku t-talba kellha qatt tiġi milqugħa a bażi ta' art. 1634 (1) jew 1638 (1) kienet tiġi xjolta biss is-sullokazzjoni għaliex dan hu dritt illi l-liġi tagħtih lill-inkwilin jew s-subinkwilin u l-inkwilini, ċioè l-konvenut, dan ix-xoljiment ma talbux u ma jriduhx.

Għaldaqstant tiddeċiedi billi tiċħad it-talba bl-ispejjeż kontra l-atturi.