13 ta' Frar, 1959

Imħallef:—

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

Angelica Fava

versus

Dottor Lorenzo Cassar et.

Lokazzjoni — Distruzzjoni tal-Fond — Preferenza — Enfitewsi — Art. 1660(1) u 1623 tal-Kodiċi Ċivili — Art. 4(4) tal-Ordinanza XVI tal-1944.

Meta l-fond mikri jiġi totalment distrutt, il-lokazzjoni tiegħu tinħall "ipso jure"; u biex ikun hemm distruzzjoni totali

ma hemmx bżonn li l-fond ma jibqa' fidher xejn minnu, jew ma jibqa' xejn wieqaf minnu, imma hu biżżejjed li minn ebda parti minnu ma jkun jista' jsir użu skond id-destinazzjoni mifthema. U dan ix-xoljiment javvera ruhu għall-fond kollu u b'mod assolut għaż-żewġ partijiet.

Meta l-lokazzjoni oriġinarja tkun spiċċat bid-distruzzjoni totali tal-fond, l-inkwilin preċedenti ma jistax jallega li huwa għad għandu l-lokazzjoni tal-fond, jekk ma jippruvax li saret favur tiegħu lokazzjoni ġdida; u ma jiswa xejn il-fatt li dak l-inkwilin ikun baqa' biċ-ċavetta tal-fond f'idejh, jekk il-lokazzjoni minnu pretiża ma kellha qatt bidu ta' eżekuzzjoni ċerta u rikonoxxuta.

Lanqas jista' dak l-inkwilin jinvoka d-dritt ta' preferenza li l-liġi tal-kera tagħti lill-aħħar inkwilin ta' fond li ġie distratt bil-gwerra meta dan il-fond jissewwa u jerġa jinbena, jekk il-fond jiġi mogħti lil ħadd ieħor b'titolu ta' enfitewsi, u mhux b'kiri.

Il-Qorti:— Rat id-deċiżjoni tagħha tal-5 ta' Ġunju 1953, fejn jinsabu miġjuba d-domandi tal-attriċi u l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, u li biha, għall-fini tal-eċċezzjoni tal-inkompetenza "ratione valoris", ġie nominat l-I.C.A. Alberto Vassallo biex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond "de quo" fl-istat li jinsab il-lum, bil-modifikazzjonijiet u aġġjunti li sarulu fir-rikostruzzjoni tiegħu, u l-ispejjeż ġew riżervati;

Rat id-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ottubru 1953, li biha ġiet revokata d-deċiżjoni tal-5 ta' Ġunju 1953 fuq miġjuba, u ġiet ordnata s-soprassessjoni tal-kawża sakemm il-kera tal-fond jiġi stabbilit mill-Board li Jirregola l-Kera, bl-ispejjeż kontra l-appellata Angelica Fava;

Rat in-nota tal-konvenuti preżentata fil-21 ta' Novembru 1953 (fol. 75), li biha rrinunzjaw għall-eċċezzjoni tal-inkompetenza, u dan billi jaqblu illi l-kera xieraq tal-fond kif inhu l-lum jeċċedi l-£10 fis-sena;

Rat il-verbal tas-16 ta' Mejju 1957 (fol. 123), fejn l-attriċi, permezz tad-difensur tagħha, talbet li n-numru tal-fond in kwistjoni, kull fejn jirrikorri, flok Nru. 11 isir Nru. 12, jew almenu jiżdiedu l-kliem "il-lum Nru. 12", u dan peress li, kif jidher mill-iskrittura fol. 11 u fil-kuntratt fol. 12, il-fond jinsab indikat bin-numru 12 ġa numru 11, u billi ma kienx hemm l-adeżjoni tal-kontroparti l-Qorti rriżervat li tipprovdi aktar il-quddiem;

Omissis;

Ikkunsidrat dwar it-talba tal-attriċi għall-korrezzjoni kif verbalizzata a fol. 123 tal-proċess;

Illi skond l-art. 175(1) tal-Proċedura Ċivili, "il-Qorti tista' f'kull waqt tal-kawża, qabel is-sentenza, . . .tordna jew tippermetti tibdil fl-iskritturi . . . basta li ebda tibdil ħal dan ma jkun ibiddel fis-sustanza l-azzjoni jew l-eċċezzjoni". Issa fil-fehma tal-Qorti, il-korrezzjoni mitluba ma tbiddel fis-sustanza l-azzjoni esperita mill-attriċi. Difatti, mid-dokument . . . Taħt dawn iċ-ċirkustanzi, it-talba talattriċi jistħoqqilha tkun milqugħa; u l-Qorti, għalhekk, tordna li fiċ-ċitazzjoni u fid-dikjarazzjoni magħha annessa jiġu miżjuda l-kliem "Nru. 12 ġa nru. 11" fid-deskrizzjoni tal-fond "de quo";

Ikkunsidrat, fil-meritu;

Illi l-attriċi tibbaża l-azzjoni fuq l-assunt li skond il-liġi hija l-inkwilina tal-fond, (a) għaliex hija baqgħet flinkwilinat tal-istess fond anki wara li dan ġie mġarraf, (b) u għaliex, se maj, il-konvenut Dr. Lorenzo Cassar krielha l-fond kif rikostruwit bil-kera u l-kondizzjonijiet li jiffissa l-Board li Jirregola l-Kera;

Illi, dwar l-ewwel motiv, jirriżulta li l-fond "de quo", qabel ma waqa', kien dar b'ġardinetta magħha, u kien mikri prinċipalment għall-abitazzjoni tal-attriċi u talfamilja tagħha; dan ma jidherx kontestat mill-attriċi...; mhux kontestat lanqas li d-dar ġiet distrutta bil-gwerra, waqgħu s-soqfa tal-kmamar, sar fiha ħafna perikolu, u ġiet

ridotta, fi kliem l-istess attriċi lil Dr. Cassar (fol. 142), borġ ġebel, tant li saret inabitabbli u l-attriċi ma komplietx toqgħod fiha (fol. 35, 35 tergo, 91 tergo, u 107). Minn dan jidher li d-distruzzjoni kienet totali. Xejn ma jiswa li l-attriċi baqgħet tagħmel xi użu mill-kumditajiet danneġġjati li kien fadal, għaliex dan, barra milli sar mingħajr ma kien jaf il-lokatur, ma jbiddelx l-istat effettiv tal-fond. Difatti, kif irriteniet din il-Qorti fil-kawża "Paul Mamo vs. Nobbli Charles Sant Fournier", deċiża fl-14 ta' April 1941 (inedita), "hemm perdita totali meta d-dar tiġi nterament distrutta, għalkemm jibqa' s-swol; għaliex is-swol, bħala tali, ma jiffurmax oġġett ta' lokazzjoni; ma hemmx bżonn li d-dar ma tibqgħax tidher iżjed, jew ma jibqa' xejn wieqaf minnha; il-perdita tkun ugwalment totali anki jekk jibqgħu weqfin xi ħitan, imma minn ebda parti ma jista' jsir użu tagħha "avut rigward għad-destinazzjoni konvenuta bejn il-partijiet";

F'dan is-sens hija wkoll id-dottrina taljana (Digesto Italiano, Locazione §§173 u 175), u franċiża, li, skond Baudry-Lacantinerie, tirritjeni illi "la perdita sarà ugualmente totale benchè sussistano delle ali di muro" (Locazione, Vol. I, §340);

Illi taħt dawn iċ-ċirkustanzi l-lokazzjoni tal-fond "de quo", minħabba d-distruzzjoni totali tiegħu, ġiet maħlula "ipso jure" (art. 1660(1) Kod. Civ.); u dan għall-fond kollu u b'mod assolut għaż-żewġ kontraenti. Difatti, kif josserva Pacifici Mazzoni, "il perimento totale fa mancare in modo assoluto l'oggetto del contratto, il quale perciò cessa necessariamente di avere esistenza parimenti in modo affatto assoluto. Ora, qual forza lo richiama a vita? Anzi, richiamarlo a vita sarebbe contrario a tutti i principi regolatori della formazione, sussistenza e validità dei contratti" (Locazioni, 191). Xejn ma jiswa illi l-attriċi baqgħet dejjem biċ-ċavetta tal-fond f'idejha, għaliex hija kellha dejjem bżonnha biex tidħol għall ġardina li in segwitu ffurmat oġġett ta' lokazzjoni ġdida;

Illi x-xoljiment tal-lokazzjoni oriġinali jinsab konfermat anki minn dawn iċ-ċirkustanzi:—......;

Illi minn dan li ntqal tinżel il-konsegwenza illi l-lokazzjoni l-antika spiċċat bid-distruzzjoni tad-dar, u għalhekk l-inkwilinat pretiż mill-attriċi ma baqgħax jeżisti;

Illi lanqas jista' jingħad li wara nħolqot lokazzjoni ġdida; għaliex din ma ġietx mill-attriċi adegwatament pruvata; anzi jekk "ex hypothesi" din il-prova saret, l-attriċi ma tistax tinvoka favur tagħha l-art. 1623 (Kod. Ċiv.), billi "ex admissis", il-pretiża lokazzjoni ma kellha qatt bidu ta' eżekuzzjoni ċerta u rikonoxxuta (Kollez. XXXVI-I-149);

Illi, fl-aħħarnett, lanqas huwa sostenibbli, taħt iċ-ċirkustanzi, id-dritt tal-preferenza pretiż mill-attriċi bis-saħħa tal-art. 4(4) tal-Ordinanza XVI tal-1944; għaliex hemm jinsab previst li fond, wara li jissewwa jew jerġa jinbena, jiġi mogħti b'titolu ta' lokazzjoni, u mhux ukoll b'titolu ta' enfitewsi, bħal ma huwa l-każ taħt eżami (App. Ċiv. 28.2.1958 in re "Angelo Mifsud vs. Perit Salvatore Ellul");

Għal dawn il-motivi;

Omissis;

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni tal-inkompetenza, billi din ġiet rinunzjata;

Tiddikjara illi l-attriċi mhix inkwilina tad-dar il-lum rikostruwita, iżda biss tal-ġardinetta li hemm magħha;

U konsegwentement tirrespinġi d-domandi tal-attriċi, bl-ispejjeż kontra tagħha, kompriżi dawk riżervati fis-sentenza tal-5 ta' Ġunju 1953.