23 ta' Frar, 1945.

Imħallef:

L-Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, LL.D.

Dr. Carlo Moore *versus* Nobbli Dr. Giuseppe Attard Montalto et.

Lokazzjoni — Riżoluzzjoni — Distruzzjoni Totali tal-Fond — Art. 1594 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868.

Il-lokazzjoni tiġi riżoluta "ipso facto" malli jiġi distrutt kollu l-fond li jifforma l-oġġett tagħha.

Biex jista' jingħad li hemm distruzzjoni totali tal-fond li ġġib magħha din ir-riżoluzzjoni huwa biżżejjed li ma jkunx possibili li l-inkwilin jista' jgawdi l-fond skond l-użu li għalih huwa destinat, jew li ġie preordnat fil-kuntratt tal-kirja, minħabba każ fortuwitu jew forza maġġuri.

L-attur fit-taħrika qal li bi skrittura privata tal-1 ta' Novembru 1940 huwa inkwilin tal-fond no. 134, Ridolfo Street, Sliema, bil-kondizzjoni, fost oħrajn, li l-lokazzjoni għandha tkun għal perijodu ta' tmien snin di fermo u tmien snin di rispetto mid-data ta' l-imsemmija skrittura (dok. A); li fit-30 ta' April 1941, b'konsegwenza ta' bumbardament tal-għadu, il-fond fuq imsemmi ġie parzjalment danneġġjat; li wara xi xahrejn minn dan l-avveniment il-perit arkitett inkarikat mid-Dipartment tad-"Demolition and Clearance" talbu biex jikkonsenjalu ċ-ċwievet tal-post fuq imsemmi li ġie okkupat mill-Public Works Department, li qiegħed iħallas lill-proprjetarju £8 fis-sena bħala kera; li hu għandu interess li jerġa' jokkupa l-fond fuq imsemmi wara li jiġi derekwiżizzjonat mid-Dipartiment tal-Public Works; u li l-post fuq imsemmi għadu preżentement bil-ħsara; u talab li, wara d-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti meħtieġa, huwa jottjeni riduzzjoni raġonevoli tal-kera tal-fond fuq imsemmi, a stima tal-perit, u li l-kera tiekk tissa; jibda jitħallas minnu mill-ġurnata li l-Public Works Department ikun irrilaxxja l-fond sakemm dana jiġi riparat u ridott fl-istat li kien qabel il-ħsara kaġunata mill-għadu. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-15 ta' Ġunju 1944, kontra l-konvenuti;

Omissis;

Fl-aċċess il-Qorti rat "de visu" li d-dar in kwistjoni meta żiet imġarrfa, kienet prattikament distrutta kollha, għax ma

kienx fadal hlief ftit hitan barra mill-kamra laterali u l-kamra ta' warajha, li kellhom b'ċċa mis-saqaf imwaqqa' wkoll; u l-ħsara kienet tant kbira li d-Dipartiment tad-"Demolition and Clearance" ikkunsidraha li kellha bżonn tinħatt qabel ma tkun rikostruwita. Fil-fatti ma kienx fadal ebda parti tad-dar li kienet servibili bħala dar, u għaldaqstant id-dar, bħala dar ta' l-abitazzjoni, kellha tiġi kunsidrata bħala totalment distrutta, għax il-ftit ħitan li kien fadal bil-ħsara ma jikkostitwux dar. U milli jidher, preċiżament hekk ikkunsidrawha l-kontendenti fl-epoka li ġrat il-ħsara; il-għaliex sakemm ma tjiebitx is-sitwazzjoni, ħadd minnhom ma kien jikkunsidra ruħu marbut bl-obligazzjoni tal-kirja għax ma fittxewx lil xulxin għall-obligi rispettivi tagħhom. U kien wara ħafna żmien, meta s-sitwazzjoni tjebet, li l-attur ippretenda li jirreklama l-kontinwazzjoni tal-kirja. Iżda allura l-imħarrkin kienu jikkunsidraw ruħhom gà maħlula mir-rapporti ġuridiċi ma' l-attur;

Huwa minnu li ftit żmien wara li saret il-ħsara d-Dipartiment tal-Public Works sewwa żewġt ikmamar biex jadibihom bħala uffiċċju; iżda f'dana l-attur ma kien imdaħħal f'xejn. Dik iċ-ċirkustanza ma tħassarx il-fatt li d-dar bħala dar kienet ġiet distrutta u li dik id-distruzzjoni ġiebet ix-xoljiment "ipso facto" tal-lokazzjoni. U tabilħaqq, kif irriteniet il-Qorti ta' Firenze fis-sentenza tal-5 ta' Mejju 1916 in re "Bencini vs. Parenti", li fiha applikat l-art. 1578, simili għall-liġi tagħna, art. 1324 Ord. VII ta' l-1868, "per gli effetti dello scioglimento del diritto del contratto di locazione, al caso del totale perimento o distruzione della cosa locata espressamente contemplata negli articoli 1578 e 1595 C.C. deve equipararsi la'assoluta, totale e permanente impossibilità di goderla per effetto di caso fortuito o forza maggiore secondo l'uso di cui sia suscettibile o secondo quello dedotto nel contratto" (Fadda, *Giurisprudenza sul Codice Civile*, art. 1578 numru 37). Fil-każ talkontendenti d-dar mingħajr ir-rikostruzzjoni ma kienetx tkun teżisti aktar, u għalhekk fl-istat li kienet kellha tgħodd bħala totalment distrutta, bil-konsegwenza li l-lokazzjoni "ipso facto" spiċċat;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tiċħad it talba, bl-ispejjeż kontra l-attur.