28 ta' Settembru, 1955

Imħallef :
Chev. Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Avukat Dr. Carmelo Agius *versus* Carmelo Tabone

Lokazzjoni — Fond Urban u Fond Rustiku — Gnien

Biex tiġi determinata n-natura, urbana jew rustika, ta' fond, jeħtieġ jittieħed in konsiderazzjoni x'kien l-oġġett principali tal-kirja; b'mod illi, jekk l-intenzjoni tal-partijiet kienet fis-sens li l-oġġett

prinċipali tal-kirja kien dak ta' l-abitazzjoni, il-fond għandu jiġi ritenut bħala fond urban; u ma għandux jiġi kunsidrat bħala rustiku billi jkollu anness miegħu ġnien.

Il-Qorti; — Rat it-talba ta' l-attur quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta għall-kundanna tal-konvenut, kuratur biex jirrappreżenta l-wirt battal ta' Carmelo Tabone, biex jiżgombra l-ġnien li qiegħed Raħal Ġdid, Queen's Street, numru 11, fi żmien qasir u perentorju li tiffissa din il-Qorti, peress li qiegħed jokkupah mingħajr ebda titolu; salva l-azzjoni għad-danni. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali kunġedatorja tas-27 ta' Novembru, 1954. Għall-fini tal-kompetenza l-kera huwa ta' £4 kull sitt xhur ......;

Rat il-verbal ta' l-10 ta' Mejju, 1955, fejn il-konvenut eċċepixxa li l-fond hu mikri lilu għall-abitazzjoni, u għalhekk din il-Qorti mhix kompetenti, imma hu kompetenti l-Board tal-Kera;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tas-26 ta' Mejju, 1955, biha ċaħdet it-talba ta' l-attur; bl-ispejjeż kontra tiegħu; wara li kkunsidrat;

Jirriżulta mill-provi illi l-fond imsemmi fl-avviż huwa mikri mhux bħala ġnien, imma prinċipalment bħala post ta' abitazzjoni, peress illi fih hemm żewġ kmamar u bitħa. F'dan il-fond kien ilu żmien twil jabita Carmelo Tabone, u miegħu ibnu Paolo Tabone ġuvni. Infatti, dan il-post ġie fl-1941 dikjarat fl-Uffiċċju tal-Land Valuation Office, bħal ma jidher miċ-ċertifikat eżibit mill-konvenut u markat dok. "B". Jirriżulta wkoll li dan il-fond kien mikri prinċipalment għall-abitazzjoni mill-ewwel riċevuta tal-kera, ċjoè dik tat-12 ta' Marzu, 1946, li hemm fil-librett dok. "A", magħmula mill-attur, fejn iddikjara dak il-kera bħala "rent of habitation and garden";

Għalhekk, iċ-ċitata eredità ġjaċenti ta' Carmelo Tabone ma tiddetjenix il-fond imsemmi fl-avviż mingħajr ebda titolu, imma bit-titolu ta' lokazzjoni; u konsegwentement it-talba ta' l-attur ma hix ġustifikata;

Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur appella mid-deċiżjoni fuq imsemmija, u talab li tiġi revokata, u li tiġi milqugħa t-talba; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Il-kwistjoni nvoluta f'dan l-appell hija jekk il-post "de quo" għandux jiġi kkunsidrat bħala post ta' abitazzjoni jew bħala ġardin;

Ġie stabbilit mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fil-kawża "Borg vs. Briffa", b'sentenza tal-21 ta' Marzu, 1925, adottata bil-motivi minn din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni tagħha superjuri, Pres. Sir Arturo Mercieca, fis-6 ta' Novembru, 1925 (*Vol. XXVI-I-304*), *illi l-awturi huma unanimi li*, biex tiġi determinata n-natura urbana jew rustika tal-fond, jeħtieġ "tener conto dell'oggetto principale del contratto". Din il-Qorti, sedenti l-Imħallef Professur Dr. Edgar Ganado, iċċitat b'approvazzjoni s-sentenza fuq ċitata fis-sentenza tagħha "Mifsud vs. Pace", 10 ta' Mejju, 1943 (Vol. XXXI-I-741). Issa, ma hemmx dubju, f'dan il-każ, li l-oġġett prinċipali tal-lokazzjoni kienet l-abitazzjoni. Infatti, fl-irċevuti l-attur stess kiteb il-kliem "rent of habitation and garden". Is-sekwenza *tal-kliem turi li*, fl-intenzjoni tal-partijiet, l-oġġett prinċipali kienet l-abitazzjoni. L-Imħallef Dr. Ganado, fis-sentenza tiegħu fuq imsemmija, iċċita, ukoll b'approvazzjoni, is-sentenza ta' din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni tagħha superjuri, "Dr. Marsala ne. vs. Mompalao Depiro", 17 ta' Mejju, 1900, Pres. Sir Joseph Carbone, li biha, għalkemm għal raġunijiet oħra, ġiet revokata s-sentenza tal-Qorti Inferjuri; ġie però dikjarat korrett dak li l-Qorti t'Isfel kienet irriteniet għarrigward tal-fond "ta' Rinella", illi, ċjoè, wieħed ma setgħax jiddubita illi dana l-fond kien urban, għax il-fidejkommittenti kienet iddeskrivietu bil-kliem "casamento con giardino"; u l-istess Imħallef Dr. Ganado, fis-sentenza ċitata, iddeċieda li l-post, f'dak il-każ, kien ġnien appuntu għax il-partijiet kienu sejħulu "ġnien", u qal hekk: "...... infatti d-denominazzjoni tiegħu ta' ġnien mingħand il-kontendenti, kif anki mingħand min okkupah qabel, juri biċ-ċar illi l-oġġett prinċipali li huwa kkunsidrat huwa ġnien";

Hekk ukoll, fil-każ preżenti, il-fatt li l-irċevuta saret b'dawk il-kliem "habitation and garden" juri biċ-ċar li l-oġġett prinċipali kienet l-abitazzjoni;

Dan biss kien ikun biżżejjed biex tiġi konfermata l-konklużjoni li għaliha waslet il-Qorti Inferjuri; iżda hemm konsiderazzjonijiet oħra li jkomplu jsaħħu dik il-konklużjoni:

1. L-istess attur iddenunzja dan il-fond (ara fol. 11) għall-finijiet tad-"Developed Land (Valuation) Ordinance", Kap. 175; u din l-Ordinanza ma tirrigwardax fondi rustiċi, iżda urbani;

2. Il-kera minn dejjem jitħallas mill-konvenut bil-quddiem kull sitt xhur. Qal sewwa l-Imħallef Dr. Ganado, sedenti f'din il-Qorti, fil-kawża "Caesar vs. Saliba", deċiża fl-4 ta' Novembru, 1949 (Vol. XXXIII-I-853), illi ("verbatim") "il-mod tal-ħlas tal-kera huwa anki indizju ieħor";

3. Fil-fatt, minn żmien twil — minn mindu bdiet il-lokazzjoni xi sebgħa u għoxrin sena l-hawn — il-konvenut u missieru abitaw f'dan il-post, u l-konvenut baqa' jabita fih anki wara li, ftit ilu, miet missieru; u għandhom l-għamara fih, s'intendi għamara konfaċenti għall-kondizzjoni tagħhom. Ir-"ration card" tagħhom hija wkoll fuq dan il-post. U ma jidherx li l-attur ma kienx jaf b'dan; għax kellu okkażjoni jmur fil-post, u meta kien irid ikellem lill-konvenut kien imur iffittxu fih, u mhux band'oħra;

Kwantu għar-riljev li fil-post ma hemmx ilma korrenti u "water closet", din iċ-ċirkustanza tista', se maj, tagħti lok għal konsegwenzi oħra taħt liġijiet partikulari, imma ma tistax tinfluwixxi fuq dak li kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar l-oġġett prinċipali tal-kontrattazzjoni — apparti l-konsiderazzjoni li ma hux sewwa li l-attur, mhux biss imur kontra dak li kiteb fl-irċevuta, imma di pjù jfittex li javvantaġġja ruħu minn fatt li, jekk hu kontravvenzjonali, hu responsabbli għalih huwa bħala sid il-post, meta krieh għall-abitazzjoni;

Għal dawn il-motivi;

Tiddeċidi;

Billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellant.