21 ta' Mejju, 1945.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*
L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.
L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.

Marianna Farrugia et. *versus* Paolo Storace

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Kwistjoni ta' Dritt — Appell — Fond Kummerċjali — Dar — "Fair Rent".

Il-punt jekk il-Board tal-Kera applikax tajjeb jew le l-liġi għad-determinazzjoni tan-natura tal-fond hija kwistjoni legali li tirrendi appellabili d-deċiżjoni tal-Board.

Biex jiġi deċiż jekk fond hux ħanut jew dar għandha tiġi eżaminata d-destinazzjoni prinċipali u l-preponderanti għalfejn il-post ġie mikri.

Il-Board ma jistax jikkunsidra l-fond in parti bħala kummerċjali u in parti bħala abitazzjoni, imma għandu jara liema huwa l-element preponderanti u prinċipali.

Però, jekk fond ġie mikri bħala dar għall-abitazzjoni u parti minnu tiġi użata b'mod li tinkomoda lis-sid li żamm għalih xi ambjenti tal-fond, jew b'mod li jġib deprezzament fil-fond, dan il-fatt għandu jiġi meħud in konsiderazzjoni meta jiġi stabbilit il-kera xieraq tal-fond.

Il-Qorti. — Rat it-talba tar-rikorrenti, fejn esponew li huma jikru minn għand l-intimat parti mid-dar nru. 6, St. Paul's Street, Mdina, b'kuntratt għal sentejn mill-10 ta' Mejju 1943, bil-kera ta' £47 fis-sena, bit-tliet xhur bil-quddiem li huwa mħallas sad-9 ta' Novembru 1944; u talbu li jiġi stabbilit il-kera ġust skond il-liġi;

Rat ir-risposta ta' l-intimat, fejn issottometta illi parti mill-fond ġiet dejjem adibita bħala spiżerija, u għalhekk din il-parti tagħti lill-post kollu l-kwalità ta' fond kummerċjali, u għalhekk il-liġi l-ġdida mhix applikabili;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Board li jirregola l-Kera tal-21 ta' Marzu 1945, fejn ċaħdet l-eċċezzjoni ta' l-inammissibilità tat-talba u stabbiliet il-kera għal £15 mill-10 ta' Novembru 1944, bil-kondizzjonijiet l-oħra hemm indikati u ordna illi l-ispejjeż jitħallsu bin-nofs; wara li kkunsidra;

Li skond il-liġi l-kelma "dar" tfisser bini, sehem minn bini mikri għalih, jew kamra mikrija għaliha, li jkunu mikrijin l-aktar bħala dar jew mikrijin fejn wieħed joqgħod; u allura, ladarba l-fond in kwistjoni huwa adibit parti bħala post ta' l-abitazzjoni u parti bħala spiżerija, għalhekk huwa meħtieġ li jkun determinat liema hija l-parti prinċipali u d-destinazzjoni tal-post skond il-parti predominanti, skond il ġurisprudenza tal-Qrati;

Illi f'dan il-każ l-element preponderanti huwa l-abitazzjoni. Infatti (1) ir-rikorrenti kellhom bżonn urġenti fejn imorru joqgħodu; (2) illi, kif jirriżulta mill-kawża "Farrugia vs. Storace" *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Jannar 1944*, fit-trattativi l-ispiżerija lanqas issemmiet mill-ewwel; (3) illi l-intimat kien qiegħed jittollera biss li l-kamra t'isfel tiġi wżata bħala spiżerija, bir-restrizzjoni li ma jwaħħalx armaturi mal-ħajt; u għalhekk il-post għandu jiġi kunsidrat *bħala wieħed ta' abitazzjoni*;

Rat ir-rikors ta' l-intimat, fejn talab illi dik is-sentenza tiġi revokata u jiġi dikjarat illi l-post huwa fond kummerċjali, u li dik is-sentenza ma tapplikax ruħha għal fond kummerċjali, jew almenu *għall-parti kummerċjali ta' l-istess post*, u għalhekk jiġi deċiż skond l-eċċezzjoni tiegħu; bl-ispejjeż;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi, fuq l-eċċezzjoni ta' l-inappellabilità tas-sentenza tal-Board, kif l-appellati stess jammettu fl-istess risposta, il-kwistjoni ta' l-interpretazzjoni tal-liġi hija kollha kwistjoni legali, għaliex huwa involut il-prinċipju jekk il-Board applikax tajjeb jew le l-liġi għad-determinazzjoni tan-natura tal-fond in kwistjoni, u għalhekk din il-kwistjoni hija ta' natura legali u ġiet definita mill-Board;

Għalhekk dik l-eċċezzjoni hija mingħajr bażi, u tiġi respinta bl-ispejjeż relativi kontra l-appellati;

Tikkunsidra fil-meritu;

Illi, kif tajjeb irritjena l-Board, għandha tiġi eżaminata għan-natura tal-fond id-destinazzjoni prinċipali u preponderanti għal fejn il-post ġie mikri; u jidher biċ-ċar illi f'dan il-

każ id-destinazzjoni principali kienet għal post ta' l-abitazzjoni. Wara li stabbilew il-kera fuq l-appartament ta' fuq, it-tifel ta' l-Ispiżjar Farrugia talab spazju isfel fejn missieru seta' jagħmel l-ispiżerija, u għalkemm għall-ewwel l-appellant ma riedx, imbagħad annuwixxa li jagħti l-kamra t'isfel, bil-kondizzjoni li ma jwaħħlux armaturi, iżda jkunu wżati vetrini fejn jitqiegħdu l-medicinali;

Tikkunsidra;

Illi, kif ġie anki deċiż reċentement minn din il-Qorti, lanqas jista' l-Board jikkunsidra parti bħala fond kummerċjali u parti bħala fond għall-abitazzjoni, imma għandu jara liema huwa l-element principali u preponderanti f'kull każ;

Tikkunsidra;

Illi però, għalkemm il-fond jibqa' fond għall-abitazzjoni, iżda jekk waħda mill-kmamar qiegħda tintuża b'mod li jkun hemm xi inkommodu għas-sid, in riferenza għall-ambjenti li żamm, jew minħabba l-kwantità ta' nies li jidħlu jkun hemm xi deprezzament għall-fond, dana l-element għandu ikun meħud in konsiderazzjoni fil-valutazzjoni tal-kera, ħaġa li ma tidherx li saret mill-Board. Infatti jekk ikun hemm dak l-element, sew ta' deprezzament fil-fond, sew ta' inkommodu lissid, ikun inġust illi d-dar tkun kunsidrata sempliċement bħala dar li għandha dawk id-determinati ambjenti, mingħajr konsiderazzjoni ta' dawk l-elementi;

Għal dawn ir-raġunijiet:

1. Tirrespinġi l-appell ta' l-intimat fuq l-eċċezzjoni tiegħu illi l-fond in kwistioni għandu jiġi kunsidrat bħala fond kummerċiali, u fuq dan il-pont tikkonferma s-sentenza li minnha hemm appell;

2. Tilqa' l-appell ta' l-istess intimat fis-sens biss illi tiddikiara li fl-istabbiliment tal-kera l-fond għandu ikun kunsidrat b'dawk l-elementi indikati fl-aħħar paragrafu tal-konsiderandi ta' din is-sentenza, u għalhekk tannulla dik is-sentenza fil-fissazzjoni tal-kera għal £15 fis-sena, u tirrinvija l-kawża quddiem il-Board biex il-kera jkun stabbilit kif intqal iżjed 'il fuq; l-ispejjeż ta' dan il-kap ma jiġux taxxati bejn

il-partijiet, id-dritt tar-reġistru relativ jitħallas mir-rikorrenti; u f'dan is-sens biss tirriforma s-sentenza li minnha hemm appell.