15 ta' Mejju, 1953

Imħallef :—
L-Onor. Dr. T. Gouder, LL.D.

Giuseppe Bugeja *versus* Carmelo Falzon

Lokazzjoni — Kompetenza — Board tal-Kera — Fond Urban u Fond Rustiku.

Fond urban hu kwalunkwe fabbrikat jew bini li ma jkunx kostruzzjoni rurali, appartenenti lill-proprjetarju tal-fond li jisserva bih; u fond rustiku hu kwalunkwe fond ieħor, kompriżi l-kostruzzjonijiet rurali, ċjoè l-kostruzzjonijiet appartenenti lill-istess proprjetarju tal-fond li jisserva bihom, u li huma destinati għall-abitazzjoni ta' min jattendi għall-koltivazzjoni tar-raba', jew għar-rikoveru ta' annimali użati għall-koltivazzjoni, jew għall-kustodja u konservazzjoni ta' makni u attrezzi li jservu għall-koltivazzjoni tar-raba', jew biex jitpoġġew fihom il-prodotti agrarji.

Jekk il-fond ikun urban it-tribunal kompetenti jieħu konjizzjoni ta' talba biex l-inkwilin jiġi żgumbrat minnu meta tispiċċa l-lokazzjoni huwa l-Board tal-Kera.

Il-Qorti — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li bih l-attur, wara li ppremetta illi bi skrittura tal-21 ta' Mejju 1936 hu kera lill-konvenut ir-razzett ir-Rabat, Triq Vittorja, numru 13, taħt il-kondizzjonijiet fl-istess skrittura indikati, u għal żmien sittax-il sena mill-15 ta' Awissu 1936; u illi, għalhekk, iż-żmien tal-lokazzjoni ta' l-istess razzett għalaq fl-14 ta' Awissu 1952; u illi, non ostanti li għalaq iż-żmien tal-lokazzjoni, u għalhekk hu taħ il-konġedo, il-konvenut baqa' jokkupa l-istess razzett; u illi, għalkemm ġie stipulat fil-kuntratt li l-kera għandu jitħallas semestralment bil-quddiem, fil-fatt il-partijiet kienu għal bosta snin aċċettaw illi l-kera jitħallas bis-sena; talab, previi d-dikjarazzjonijiet neċessarji, speċjalment dawk illi r-razzett fuq imsemmi mhux fond urban skond il-liġi, u illi l-lokazzjoni fuq indikata spiċċat "ipso jure" billi għalaq iż-żmien stabbilit, u li konsegwentement il-konvenut qiegħed jiddetjeni l-istess fond mingħajr titolu, illi l-istess konvenut jiġi kundannat biex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss, jiżgombra

r-razzett fuq msemmi. Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-20 ta' Awissu 1951;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-8 ta' Jannar 1953, li biha ġiet milqugħa l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza "ratione materiae";

Rat is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-13 ta' Frar 1953, li kkonfermat id-deċiżjoni ta' l-Ewwel Qorti, u ddikjarat li hi kompetenti din il-Qorti biex tieħu konjizzjoni tal-kawża, u ordnat illi l-atti jiġu mibgħutin lil dina l-istess Qorti, mingħajr preġudizzju ta' l-eċċezzjoni l-oħra sollevata mill-konvenut fissens li hu kompetenti l-Board tal-Kera;

Omissis;

Tikkunsidra, dwar l-eċċezzjoni opposta mill-konvenut, li għall-konjizzjoni tal-kawża mhix kompetenti din il-Qorti, imma l-Board li jirregola l-Kera;

Illi għar-riżoluzzjoni tal-kwistjoni hemm bżonn li jiġi stabbilit jekk il-lokazzjoni li ġiet magħmula lill-konvenut hijiex ta' fond urban jew rustiku. Fl-ewwel każ il-kompetenza biex jieħu konjizzjoni tat-talba kontenuta fl-att taċ-ċitazzjoni tkun tal-Board li jirregola l-Kera;

Illi l-fond jikkonsisti f'bitħa kbira ħafna, kważi kwadra; fuq in-naħa tax-xellug hemm żewġ kmamar, waħda minnhom ġol-blat, u għar; fl-ewwel waħda jinżammu l-majjali, u fittieni imbarazzi; fl-għar tinżamm debba u jinżammu wkoll l-inġenji tagħha. Bejn it-tieni kamra u l-għar hemm ħawt kbir bl-ilma, li jservi biex minnu jixorbu l-barrin, li, kif jingħad aktar 'il quddiem, il-konvenut irabbi u jżomm fl-istess fond. Fuq in-naħa tal-lemin hemm maqjel kbir, fejn jinżammu l-barrin — dak inhar ta' l-aċċess kien hemm dsatax il-wieħed. Fil-faċċata hemm maqjel ieħor żgħir, li jservi wkoll għall-barrin — dak inhar ta' l-aċċess, però, kien vojt. Biswit dan il-maqjel hemm żewġ kmamar, waħda għat-tiġieġ, u l-oħra ta' ħdejha, li hija akbar ħafna, għall-ġwież; u ħdejn din ittieni kamra, bejnha u bejn il-maqjel il-kbir, hemm kamra oħra għall-mgħalef. Id-dħul għall-fond, minn Trieq Emmanuele Vitale, hu passaġġ mikxuf formanti parti minn parti oħra ta' l-istess bini, miżmuma mis-sid. Il-fond hu magħluq, fejn

jispiċċa dak il-passaġġ, per mezz ta' xatba. Biswit din ix-xatba, fil-faċċata, hemm taraġ mikxuf, ħdejn il-maqjel iż-żgħir, u dan it-taraġ iwassal għal Strada Vittorja, li qiegħda ad angolu, jew kważi, ma' Trieq Emmanuele Vitale. Il-fond ma għandux raba' miegħu, lanqas parti minima. Raba' assolutament ma hemm xejn;

Illi jirriżulta li l-konvenut ibiegħ il-laħam, irabbi u jsemmen il-bhejjem, u, wara li joqtolhom, ibiegħhom lir-rivendituri; f'liema negozju ilu xi sittax il-sena, u l-fond in kwistjoni krieh, u użaħ dejjem, għal dan l-iskop; u għandu lavrant impjegat miegħu, u ġie li kellu anki tnejn;

Tikkunsidra;

Illi l-Qorti ta' l-Appell, fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Novembru 1925 in re "Borg vs. Briffa" (Kollez. Vol. XXVI—I—311), irriteniet "che fondo urbano è da ritenersi qualunque fabbricato ed ogni stabile o costruzione che non sia costruzione rurale appartenente al proprietario del fondo cui serva: e fondo rustico è da ritenersi qualunque altro fondo, comprese le costruzioni rurali, cioè le costruzioni appartenenti allo stesso proprietario del fondo cui servono, e che sono destinate alla abitazione di coloro che attendono col proprio lavoro alla manuale coltivazione della terra, al ricovero del bestiame necessario per quella coltivazione, ed alimentato dai prodotti agrari dei terreni, nonchè alla custodia e conservazione delle macchine e degli attrezzi che servono alla coltivazione dei terreni medesimi (Giuseppe Piola, Monog. riportata nel Digesto Italiano, parola Fondo, Vol. XI, 2da.)". Ara wkoll is-sentenza ta' l-istess Qorti ta' l-Appell in "Gauci vs. Gauci", Vol. XXXI—I—70);

Illi, fil-każ li qiegħed jiġi diżaminat, il-fond mhux iservi, u ma ġiex destinat fil-lokazzjoni tiegħu lill-konvenut, għal skopijiet rurali, jew għall-abitazzjoni ta' min jattendi għall-koltivazzjoni tar-raba', jew għar-rikoveru ta' annimali użati għall-koltivazzjoni, jew għall-kustodja u konservazzjoni ta' makni u attrezzi li jservu għall-koltivazzjoni tar-raba', jew biex jitpoġġew fih prodotti agrarji. U difatti, fil-kuntratt tal-

lokazzjoni relativa, l-okkupazzjoni tal-konvenut ġiet indikata bħala dik ta' "macellaio". U inveru, lanqas ma jista' jservi, jew ikun destinat, għal xi wieħed mill-iskopijiet fuq indikati, billi ma jikkontjenix raba', u l-konvenut, kif ġa ngħad, mhux gabillott u ma jaħdimx raba'; imma huwa, inveċi, kummerċjant, kif ġa ġie ritenut mill-Qrati fuq indikati f'din l-istess kawża, fis-sentenzi tagħhom dwar l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza sollevata mill-istess konvenut; u dana l-konvenut ottjena l-fond in lokazzjoni in konnessjoni man-negozju tiegħu konsistenti fit-trobbija u xiri ta' bhejjem, biex isemminhom ħalli joqtolhom u jbiegħhom lir-rivendituri; f'liema fond appuntu huwa jrabbi u jsemmen dawk il-bhejjem. U għalhekk l-istess fond għandu jiġi ritenut inservjenti u destinat għall-imsemmi negozju tiegħu. U, kif irriteniet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fiċ-ċitata sentenza tagħha, il-fond hu "ħanut" anki għall-finijiet tal-Liġi tal-Kera (Ord. XXI ta' l-1931), billi, għall-finijiet ta' dik il-liġi, hu "ħanut" anki l-maħżen fejn tinżamm in depożitu merkanzija tan-negozju;

Illi anki l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fis-sentenza tagħha tal-21 ta' Marzu 1946 *fil-kawża "Clarke vs. Cuschieri" (Kollezzjoni* XXXII—I—286), irriteniet illi l-espressjoni "rural tenement" "must be taken to mean what is mainly arable land which is habitually given or taken on lease for the growing of crops and cognate agricultural purposes"; u segwiet ir-regola, li dejjem kienet ġiet segwita mill-Qrati Tagħna, illi, biex jiġi stabbilit jekk il-fond għandux jiġi ritenut rustiku, meta xi parti minnu tista' sservi għall-koltivazzjoni, għandu jittieħed kont tal-parti predominanti. Fis-sentenzi tal-Qorti *ta' l-Appell fuq ċitati jingħad illi, biex jiġi stabbilit jekk il-*lokazzjoni tirrigwardax fond urban jew fond rustiku, għandu jiġi meħud in konsiderazzjoni l-iskop (l-oġġett) prinċipali tal-kuntratt, u jekk skond dak l-iskop il-fond għandu jiġi prinċipalment adibit għall-agrikoltura u għat-trobbija ta' l-annimali, għandu jiġi ritenut rustiku. Issa, fil-każ preżenti, lanqas ma huwa l-każ li tiġi kunsidrata l-predominanza, l-oġġett prinċipali tal-kuntratt, għar-raġuni illi, kif ġà ngħad, mal-post in kwistjoni ma hemmx raba', lanqas parti minima, u mill-*provi jirriżulta illi lanqas ma jservi għal xi raba' ieħor tal-*

konvenut, li ma jaħdimx raba', imma hu biss kummerċjant, u li għan-negozju tiegħu iservi unikament il-post in kwistjoni;

Konformement għall-prinċipji u għall-fatti fuq esposti, il-post in kwistjoni ma jistax jiġi kunsidrat fond rustiku;

Għalhekk tilqa' l-eċċezzjoni li hu kompetenti biex jieħu konjizzjoni tal-kawża l-Board tal-Kera, u kwindi ma tieħux konjizzjoni tal-kawża;

L-ispejjeż jitħallsu mill-attur.