hlieġ jittieħed in konsiderazzjoni x'kien l-oġġett prinċipali tal-kirja, b'mod illi jekk dan l-oġġett jirrifletti l-koltivazzjoni tar-raba kemm fond rustiku u jekk jirrifletti l-abitazzjoni kemm fond urban, anke jekk miegħu kellu anness ġnien.

Il-Qorti ordinarja hija l-Qorti kompetenti biex tieħu konjizzjoni ta' kawża fejn l-attur jallega li l-konvenut iddekada mill-lokazzjoni fit-terminazzjoni tagħha peress li naqas li jadixxi l-Agricultural Leases Board wara li irċieva intima b'ittra uffiċċjali.

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-atturi premessi d-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u mogħtija l-provvedimenti kollha opportuni; premess illi b'avviż numru 1056/60 ippreżentat quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati fl-ismijiet: "Avukat Dottor Giuseppe Pace u Giovanni Pace vs Francesco Borg" l-atturi talbu li l-konvenut jiġi kkundannat jiżgombra, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss, ir-razzett u ġardina, bla numru, magħruf bħala ta' "Brejqex" fi Fleur-de-Lys Junction Birkirkara, stante li l-lokazzjoni itterminat u l-konvenut kien ġie konġedat b'ittrat uffiċċjali tat-13 ta' Mejju, 1960; u premess illi b'sentenza mogħtija fis-7 ta' Marzu, 1961 (Dok. A) mill-Qorti Ċivili tal-Maġistrati fil-kawża fl-ismijiet premessi, dik l-istess Qorti iddikjarat ruħha inkompetenti li tieħu konjizzjoni tal-kawża, minħabba l-valur u lliberat lill-konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju u rriservat d-deċiżjoni tal-kap tal-ispejjeż għal Qorti Superjuri kompetenti; u premess illi b'ittra uffiċjali tat-13 ta' Mejju, 1960 (Dok. B) l-atturi kienu avżaw lill-konvenut illi mill-15 ta' Awissu, 1960, ma kienux bi ħsiebhom iġeddulu l-kiri ta' l-imsemmi razzett u ġardina, u interpellawh jiżgombra sal-15 ta' Awissu, 1960 u premess illi, kif jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, il-konvenut naqas jadixxi l-Bord għat-Trażżin tal-qbejjel biex jikkontesta t-talba ta' l-atturi kontenuta fl-imsemmija ittra uffiċjali tat-13 ta' Mejju 1960, u l-konvenut naqas li jiżgombra mill-imsemmi razzett u ġardina sal-15 ta' Awissu, 1960, talbu illi, għar-raġunijiet premessi 1) jiġi dikjarat u deċiż li l-lokaz-

zjoni tar-razzett u ġardina, bla numru magħruf bħala "Ta' Brejqex" fi Fleur-de-Lys Junction, Birkirkara tterminaw fil-15 ta' Awissu, 1960, u 2) il-konvenut *jiġi kkundannat biex* fi żmien qasir u perentorju li jiġu lilu prefiss minn dina l-Qorti, *jiżgombra* mill-imsemmi razzett u ġardina, b'riserva ta' kwalunkwe azzjoni oħra kompetenti lill-atturi; bl-ispejjeż tal-ġudizzju, komprizi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-13 ta' Mejju, 1960 u £6.10.0. spejjeż inkorsi mill-atturi quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati skond taxxa Dok. "C" anness maċ-ċitazzjoni kontra l- konvenut.

OMISSIS:

Illi jiriżulta illi b'avviż numru 1056/1960 quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta fl-ismijiet "Avukat Dottor Giuseppe Pace et vs Francesco Borg" *l-atturi talbu l-kundanna tal-konvenut biex jiżgombra, fi żmien* qasir u perentorju, ir-razzett u ġardina bla numru magħruf bħala "Ta' Brejqex fi Fleur-de-Lys Junction, Birkirkara, billi l-lokazzjoni itterminat u l-konvenut kien *ġie konġedat b'ittra* uffiċjali tat-13 ta' Mejju, 1960; u rriżulta li b'sentenza tas-7 ta' Marzu, 1961 dik il-Qorti ddikjarat ruħha inkompetenti li tieħu konjizzjoni tal-kawża mħabba l-valur u lliberat lill-konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju u rriżervat id-deċiżjoni tal-kap ta' l-ispejjeż għal din il-Qorti.

Jirriżulta mid-dokument a fol. 5 illi l-atturi kienu intimaw uffiċjalment lill-konvenut illi, mill-15 ta' Awissu, 1960, huma ma kellhomx ħsieb iġeddulu l-kiri tar-razzett u ġardina indikati f'din iċ-ċitazzjoni, u għalhekk huma interpellawh biex jiżgombra sal-15 ta' Awissu, 1960 u jħallas il-qbiela dovuti lilhom. Din l-intima uffiċjali kienet ġiet notifikata lill-konvenut dak in-nhar stess li ġiet preżentata, ċioè fit-13 ta' Mejju, 1960.

B'risposta tat-23 ta' Mejju, 1960 (Dok. B fol. 26) il-kon-

venut irrespinġa l-pretenżjoni tal-mittenti.

Skond ix-xhud Orlando Smith, Segretarju ta' l-Agricultural Leases Board (fol. 13) u kif l-istess konvenut iddikjarat per mezz ta' l-Avukat tiegħu (fol. 28) ebda kontestazzjoni ma saret mill-konvenut quddiem il-Board in segwitu għall-interpellazzjoni fuq imsemmija.

Ikkunsidrat:

Il-kwistjoni li għandha tiġi riżoluta minn din il-Qorti hija jekk bin-nuqqas tal-konvenut li jadixxi l-Agricultural Leases Board biex jopponi l-intima ta' l-evizzjoni tilifx jew le d-dritt tiegħu ta' lokazzjoni.

Għar-riżoluzzjoni ta' din il-kwistjoni huwa neċessarju li jiġi stabilit ta' liema natura huwa l-fond, għaliex mhux kull speċi ta' *fond* jirċievi l-istess protezzjoni *mill-liġi kontra* t-terminazzjoni tal-lokazzjoni da parti tas-sid.

Infatti, meta l-fond ikun urban, skond l-art. 4 ta' l-*Ordinanza li* Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 109) sid il-kera jirrifjuta li jġedded il-kiri mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Meta l-fond ikun rustiku, imma mhux "field" skond id-definizzjoni tal-liġi speċjali aktar 'l isfel imsemmija, l-inkwilin ma għandu ebda protezzjoni kontra t-talba tar-ripresa ta' pussess da parti tas-sid meta tagħlaq il-lokazzjoni, li (salva r-rilokazzjoni taċita) tispiċċa "ipso jure" ma' l-għeluq taż-żmien espressament miftiehem jew preżunt mill-liġi (Art. 1655 u 1656 Kod. Ċiv.).

Meta l-fond ikun "field" fis-sens tal-liġi speċjali ntiża għall-protezzjoni tal-biedja, ċioè in-Notifikazzjoni tal-Gvern

numru 242 tat-18 ta' Mejju, 1943 — li irrevokat u ssostitwiet l-Agricultural Leases (Registration of Rent) Emergency Regulations, 1941 (G.N. 336 tal-1941) — l-inkwilin huwa protett kontra l-evizzjoni billi s-sid li jrid jittermina l-lokazzjoni għandu jagħtih preavviż ta' almenu tliet xhur b'ittra uffiċjali u l-inkwilin jista' jopponi t-terminazzjoni billi jadixxi l-Agricultural Leases Control Board fit-terminu u bil-mod indikati fir-regolament 4 ta' l-imsemmija Regolamenti. Naturalment jitlef id-dritt ta' lokazzjoni jekk ma jadixxix dak il-Board. Il-protezzjoni mogħtija mill-imsemmija Regolamenti testendi ruħha biss għal "field", li hija definita bħala "mainly arable land which is habitually given or taken on lease for the purpose of the growing of crops, or cognate agricultural purposes, and includes any farm house or outbuilding let as an integral part of the field, but does not include grazing grounds, orchards, vineyards and holdings mainly used for the growing of trees or vines."

OMISSIS:

Il-Qrati tagħna kellhom diversi okkażjonijiet jippronunzjaw ruħhom fuq id-distinzjoni bejn fond rustiku u fond urban.

Fil-kawża: PA. Avukat Carmelo Agius vs Carmelo Tabone 28.9.1955 (Vol. XXXIX, i, 491) ġie deċiż illi biex tiġi determinata n-natura, urbana jew rustika, ta' fond, jinħtieġ jittieħed in konsiderazzjoni x'kien l-oġġett prinċipali tal-kirja; b'mod illi, jekk l-intenzjoni tal-partijiet 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 jekk ikollu anness miegħu ġnien.

L-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawża: "Giuseppe Borg

vs Lorenzo Briffa" ċitata fil-kawża preċedenti u deċiża fis-6 ta' *Novembru, 1925 (Vol. XXVI, i, 304) fuq il-bażi tad-definizzjoni mogħtija minn Giuseppe Piola fil-Monografia riportata fid-Digesto Italiano, taħt il-kelma "Fondo", Vol. XI 2da.,* qalet (p. 304) "......fondo urbano è da ritenersi qualunque fabbricato ed ogni stabile o costruzione che non sia costruzione rurale appartenente al proprietario del fondo cui serve; 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, nonche alla custodia e conservazione delle macchine e degli attrezzi che servono alla coltivazione dei terreni medesimi, la quale definizione corrisponde a quanto ritengono gli scrittori nella materia, i quali sono unanimi nell'opinione che, nella indagine per determinare se la locazione riguardi un fondo urbano ovvero -un fondo rustico, si debba tener conto dell'oggetto principale del contratto, sicche se *questo riflette la coltura, si deve ritenere trattarsi di locazione* di beni rustici, se invece riflette l'abitazione, si deve ritenere trattarsi di locazione di case". F'din is-sentenza l-Qorti rriteniet illi di fronte għall-estenzione tal-ġnien ostalizju, tal-kejl ta' aktar minn sittax-il tomna, il-kumditajiet annessi użati għall-abitazzjoni kienu sekondarji u aċċessorji u destinati għall-abitazzjoni ta' min jattendi bix-xogħol tiegħu għall-koltivazzjoni tar-raba.

Fil-kawża: "Dolores Mifsud vs Maria Pace et" deċiża fl-10 ta' Mejju, 1943 (Vol. XXXI, i, 741), il-Qorti ta' l-Appell (Sedi Inferjuri) qalet illi "huwa paċifiku fil-ġurisprudenza fid-Dottrina illi huwa meħtieġ li jkun kunsidrat l-oġġett prinċipali tal-kuntratt, b'mod illi jekk jirrifletti l-koltivazzjoni tal-post

hemm fond rustiku u jekk jirrifletti l-abitazzjoni hemm fond urban. Din *is-sentenza iċċitat id-definizzjoni fuq mogħtija ta'* Piola u s-sentenzi P.A. 5.2.1925 "Onor J. Huber nomine vs Barone Igino DePiro D'Amico nomine" (*Vol.* XXVI, *ii*, 23) u App. "Barsala vs Monpalao de Piro" (Vol. XVII, i, 125).

Fl-ewwel waħda *mis-sentenzi ċitati jingħad*: "*Nella* giurisprudenza si considera come fondo urbano un casamento con *giardino e terre congiunte, quando il giardino e le terre* costituiscono un accessorio al casamento......"

Fit-tieni waħda ġie similment ritenut "un casamento con giardino e terre congiunte deve considerarsi con *giardino e* terre congiunte deve considerarsi urbano, perche il giardino e *le terre non sono che inservienti e quindi accessori, al casemento.*"

Is-sentenza ta' l-Onor. Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet "Giuseppe Bugeja vs Carmelo Falzon", 15.5.1953 (*Vol.* XXXVII, iii, 879) segwiet id-definizzjoni mogħtija fil-kawża "Borg vs Briffa" ġia ċitata u għamlet ukoll referenza *għas-sentenza ta'* l-Onor. Qorti ta' l-Appell: "Gauci vs Gauci" (Vol. XXXI, i, 70) u għal dik P.A. "Clarke vs Cuschieri" (*Vol.* XXXII, I, 286). F'din l-aħħar sentenza ġie ritenut illi "rural tenement must be taken to mean what is mainly arable land given or taken on lease for the growing of crops and cognate agricultural purposes."

F'dik Vol. XXXI, i, 70 ġie ritenut illi "biex jiġi stabilit jekk il-fond huwiex urban jew rustiku għandu jiġi meħud in konsiderazzjoni l-iskop prinċipali tal-kuntratt, u jekk skond dak l-iskop il-fond għandu jiġi indikat prinċipalment għall-agrikoltura u għat-trobbija ta' annimali l-fond għandu jiġi ritenut bħala rustiku."

L-Onor. Qorti ta' l-Appell, fil-kawża: "Giuseppe Vella vs Lorenzo Cassar" deċiża fl-14 ta' Diċembru, 1956 (Vol. XL, i, 421), li wkoll iċċitat id-definizzjoni tal-Piola riportata fil-kawża. "Borg vs Briffa", iddeċidiet illi maqjel li ma għandux x'jaqsam mal-biedja, u li huwa użat biss għat-trobbija ta' annimali, ma jistax ikun kunsidrat xort'oħra ħlief bħala fond urban, u stabbiliet illi biex wieħed jara minn liema liġi hija regolata l-kirja għandha tiġi konsidrata biss il-konsistenza tal-kommoditajiet mikrija lill-inkwilin, u mhux ukoll il-kumplament tal-fabbrikat li minnu dawk il-kommoditajiet ma jiffirmawx parti. Si trattava ta' fond li kien ġie segregat minn fabbrikat li minnu oriġinarjament kien jifforma parti.

Fis-sentenza hemm ċitata "Tonna vs Salvatore Portelli" ta' l-10 ta' Diċembru 1951 (Vol. XXXV, i, 215) l-Onor. Qorti ta' l-Appell, iddeċidiet illi post fejn l-inkwilin iżomm numru konsiderevoli ta' annimali li jservu għall-eserċizzju ta' l-industrija tiegħu bħal mogħoż u baqar li jinżammu għall-bejgħ tal-ħalib, huwa fond kummerċjali.

U fis-sentenza: "Benjamino Sultana vs Giuseppe Sammut" tas-6 ta' Frar, 1950 dik il-Qorti kkunsidrat fond kompost minn razzett u minn għalqa ta' madwar tomnejn u nofs bħala fond urban peress illi l-parti predominanti kienet kostitwita mir-razzett, li kien użat għall-mogħoż li kien jinbiegħ il-ħalib tagħhom. F'din id-deċiżjoni ġie ritenut illi n-Notifikazzjoni tal-Gvern numru 336 tal-11 ta' Lulju, 1941, ma tistax ikollha ebda *effett fuq il-kwistjoni, għaliex dik hija liġi speċjali ta' emerġenza*, promulgata għal ċerti raġunijiet speċjali, u bl-ebda mod ma tista' tkun meħuda bħala interpretativa tal-liġi ġenerali.

Ikkunsidrat:

Fil-każ taħt eżami, din il-Qorti ma jidhrilhiex illi l-fond

għandu jkun ritenut illi huwa fond rustiku li jaqa' taħt id-definizzjoni speċjali ta' "field" tal-G.N. 242 tal-1943 u lanqas illi huwa fond rustiku ieħor.

Ma jaqax taħt id-definizzjoni tal-G.N. 242 għaliex id-definizzjoni tikkomprendi dawk l-irziezet biss li huma imqabbla bħala parti integrali minn għalqa użata "for the growing of crops or cognate agricultural purposes" u mhux bħala parti integrali ta' "orchards, vineyards and holdings mainly used for the growing of trees and vines". Il-ġardina retroposta għar-razzett ma tikkostitwiex għalqa, kif jidher mid-deskrizzjoni tagħha fol. 117 tal-proċess, li minnha jidher li hija aktar użata għas-siġar.

Il-fond ma huwiex anness ma' xi estenzjoni ta' raba' u ma huwiex inservjent għal xi raba li jifforma ħaġa waħda miegħu. Huwa veru illi l-konvenut għandu raba' ieħor tal-Gvern ftit distanti mill-fond in kwistjoni, liema raba ma jifformax parti mill-lokazzjoni in kwistjoni. Imma dak li għandu jiġi kunsidrat huwa jekk il-lokazzjoni in kwistjoni, u mhux lokazzjoni oħra, timporta użu prinċipali għal skopi agrikoli. Meta l-konvenut svesta ruħu mir-raba kollu li oriġinarjament kien kompriż fil-lokazzjoni, u żamm biss ir-razzett bil-ġardina, dan ma baqax inservienti għar-raba. U fil-fehma ta' din il-Qorti l-fond ma huwiex fond rustiku ieħor, indipendentement mid-definizzjoni speċjali tal-G.N. 242 tal-1943 (li tgħadd biss biex jiġi determinat jekk il-fond huwa fond rustiku tali li jaqa' jew le taħt il-protezzjoni speċjali tar-Regolamenti). Ma jistax jingħad infatti illi l-ġardina hija prinċipali u r-razzett aċċessorju għaliha, b'mod illi l-lokazzjoni tirrigwarda fond rustiku li ma huwiex il-"field" kif definit fir-Regolamenti u li jaqa' taħt id-disposizzjonijiet tal-liġi ġenerali, ċioè l-Kodiċi Ċivili.

Il-fond huwa urban, għaliex, fl-opinjoni ta' din il-Qorti ma jirriflettix prinċipalment l-agrikoltura u jservi għall-abitaz-

zjoni kif ukoll għal xi annimali u mgħalef.

Il-kwistjoni jekk il-konvenut għandux "alternative accommodation" li talvolta jista' jmur fiha jekk jiġi evitt ma għandhiex ikollha influwenza fuq id-deċiżjoni tal-kwistjoni.

L-atturi ssottomettew illi mir-Reġistru Elettorali (*fol.* 49 tergo u 50 tal-proċess) jidher illi l-abitazzjoni tal-konvenut u martu hija l-fond numru 24 Fleur-de-Lys Junction u illi minn ikollu abitazzjoni f'razzett jiġi indikat f'dak ir-Reġistru bil-kelma "farmhouse" quddiem ismu. Dan l-argument waħdu, però, ma jġibx illi l-konvenut u martu ma jabitawx fir-razzett, għaliex ebda prova suffiċjenti ma nġiebet li minnha jirriżulta li huma joqgħodu numru 24, Fleur-de-Lys Junction, mentri li joqgħodu fir-razzett ġie konfermat bil-ġurament minn iżjed minn xhud wieħed. Inoltre, jekk huwa veru illi l-lista elettorali publikata fil-1959 iġġib l-indirizz fuq imsemmi, minn naħa l-oħra dokumenti oħra eżibiti mill-konvenut, bħal liċenzi tal-Pulizija biex iżomm kelb, u għall-karrettun u dokumenti oħra iġibu l-indirizz tal-konvenut bħala Farmhouse, Fleur-de-Lys, Junction.

Il-fatt ukoll illi fir-razzett ma hemmx luce elettrika u ilma tal-"main" ma jindikax ħlief li l-konvenut ma għandux l-amenitajiet soliti fejn joqgħod, u mhux li huwa joqgħod band'oħra.

L-atturi ssottomettew ukoll, billi għamlu anki riferenza għas-sentenza App. 30.10.1950 fl-ismijiet "Carmela Sant vs Emmanuele Bonanno" (Vol. XXXIV, 264) illi fond nieqes mill-kumditajiet sanitarji ma jistax jiġi kunsidrat bħala dar ta' l-abitazzjoni, għaliex ma huwiex abitabbli skond il-liġi. F'dan ir-rigward, kif ġie sottomess mill-konvenut, l-Art. 93 tal-Liġijiet tal-Pulizija kif emendat bl-Art. 2 ta' l-Att II tal-1954 li hu posterjuri għal dik is-sentenza jiddisponi espressament

illi n-nuqqas ta' dawk il-kumditajiet ma għandux normalment iservi biex *is-sid* ikun jista' jiżgombra l-inkwilin.

Ikkunsidrat:

Illi *l-eċċezzjoni* tal-konvenut hija illi l-post in kwistjoni għandu jiġi kunsidrat bħala dar ta' l-abitazzjoni u mhux bħala fond rustiku u *illi* għalhekk din il-Qorti mhix kompetenti biex tieħu konjizzjoni tal-kawża.

Din l-eċċezzjoni tinqasam f'żewġ partijiet: fl-ewwel parti li tirrigwarda *l-meritu* u fit-tieni parti ċioè l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza.

Tikkunsidra dwar l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza:

Il-Qorti kienet tkun inkompetenti kieku t-talba odjerna kienet dik ta' ripresa ta' pussess prosegwibbli normalment quddiem *tribunal* speċjali. Imma t-talba hija intiża għall-kontestazzjoni tal-fatt illi l-konvenut iddekada mill-lokazzjoni bit-terminazzjoni tagħha peress illi naqas li jadixxi l-Agricultural Leases Board wara li rċeva l-intima b'ittra uffiċjali. Għal din il-kontestazzjoni u għal deċiżjonijiet huma kompetenti l-Qrati ordinarji.

Għalhekk tiddikjara ruħha kompetenti biex tieħu konjizzjoni tal-kawża u tirrespinġi l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza.

Rigward il-meritu l-eċċezzjoni tal-konvenut hija ġustifikata għar-raġunijiet ġja msemmija.

Għaldaqstant:

Tiddeċiedi, fil-meritu, billi tiċħad it-talbiet ta' l-atturi;

L-ispejjeż, inklużi dawk inkorsi quddiem il-Qorti tal-*Maġistrati, li ġew riservati* għad-deċiżjoni *minn din il-Qorti* jitħallsu mill-atturi, b'eċċezzjoni ta' l-ispejjeż ta' l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza li jiġu sopportati mill-konvenut.