

17 ta' April, 1967.

**Imħallfin:—**

**S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C.,  
B.A., LL.D. President.**

**Onor. Prof. J.J. Cremona, B.A., K.M., LL.D., D.Litt.(Rome),  
B.A. Hons.(Lond), Ph.D.(Lond), F.R.Hist.S. Viċi-President.**

**Onor. J. Flores, B.L. Can., LL.D.**

Paolo Zarb

*versus*

Joseph Coleiro et.

**Bord tal-Kera — Ġurisdizzjoni — Kera Xieraq —  
Dwelling House — Fond Rustiku.**

*Kmamar mikrija mar-raba ma jitqiesux bhala "dwelling house", anke jekk fil-fatt jigu mill-inkwilin uzati għall-abitazzjoni, u għalhekk l-Bord li jirregola l-Kera ma għandux ġurisdizzjoni jistabilizzzi l-kera xieraq tagħhom.*

Il-Qorti, rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Bord li jirregola l-Kera biex jiġi fissat il-kera xieraq tal-fond, bla numru, f'Saint Francis Street, Balzan, attwalment mikri £5 fis-sena li jiġihallas bis-sena b'lura fil-15 ta' Awissu;

Rat l-eċċezzjoni ta' inkompetenza sollevata mill-intimatu;

Rat id-deċiżjoni ta' dak il-Bord ta' l-10 ta' Jannar, 1967 li biha laqa l-eċċezzjoni, u ddikjara ruġu inkompetenti li jiehku konjizzjoni tal-kawża bl-ispejjes kontra r-rikorrent wara li kkunsidra:—

*Omissis.*

Illu għalhekk il-fond in kwistjoni għandu jiġi kunsidrat bhala rustiku.

Rat ir-rikors li bih l-imsemmi Paolo Zarb appella min dik id-deċiżjoni u talbet li tiġi revokata bl-ispejjes anke tal-appell kontra l-appellati.

Rat ir-risposta ta' l-appellati li qalu illi d-deċiżjoni tal-Bord hi ġusta u tisthoqq konferma.

Rat l-atti kollha tal-kawża, semgħat it-trattazzjoni u kkunsidrat —

It-talba ta' l-appellant quddiem il-Bord kienet blex jigi iffissat il-kera xieraq tal-fond in kwistjoni. Din it-talba saret evidentement taħt l-Ordinanza Nru. XVI ta' l-1944; għalhekk il-kwistjoni hi, aktarx propjament, jekk il-fond in kwistjoni hux "dwelling house" fit-termini u għall-finijiet ta' dik l-Ordinanza, għax dik l-Ordinanza tapplika biss għad-"dwelling houses" kif hemm definiti.

Issa skond id-definizzjoni mogħtija fl-artikolu 2 ta' dik l-Ordinanza.

"Dwelling house" means any building, a part of a building separately let, or a room separately let which is let merely as a dwelling or place of residence, and includes land occupied with the premises under the tenancy, but does not include a building, part of a building or room when let with agricultural land".

Fil-fehma tal-Qorti il-fond in kwistjoni m'hux "dwelling house" skond din id-definizzjoni, anki jekk il-kmamar huma użati mill-appellant għall-abitazzjoni. Fic-ċirkostanzi kif jidhru mill-provi l-oġġett prinċipali tal-lokazzjoni kienet l-art agrikola u l-kmamar kienu mikrijin ma dik l-art u m'hux viceversa. Skond dik id-definizzjoni il-konsiderazzjoni prinċipali hija l-oġġett tal-lokazzjoni meta saret u fil-każ preżenti ċ-ċirkostanzi juru illi l-fond ma giex mikri merely as a dwelling or place of residence": il-kmamar gew biss, kif intqal, "let with (the) agricultural land".

Apparti minn dan u in tezi generali, din il-Qorti taqbel ukoll mal-Bord illi l-fond għandu jitqies fond rustiku.

L-ilment ta' l-appellant illi b'dan il-mod ma tkunx tinghata protezzjoni lin-nies li jghixu fl-irziezet, l-ewwelnett hu, sa certu punt, inkontrat bid-disposizzjonijiet li jaghm-li l-Agricultural Leases (Restriction of Rent) Emergency Regulations, 1943 u, fit-tieni lok, hi kwistjoni li tmiss mhux lill-Qrati izda lil legisiatur.

Ghalhekk il-Qorti tiddecidi billi tichad l-appell u tikkonferma d-decizżjoni appellata bl-ispejjes kontra l-appellant.

---