14 ta' Diċembru, 1956

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir L. A. Camilleri, Kt., LL.D., *President*,
Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., LL.D.
Chev. Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Giuseppe Vella *versus* Lorenzo Cassar

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Fond Urban u Fond Rustiku — Maqjel — Razzett — Annimali — Kompetenza

Għall-finijiet tan-natura tal-fond in kwantu tinteressa l-kompetenza tal-Board tal-Kera, u biex wieħed jara minn liema liġi hija regolata l-kirja, għandha tiġi kunsidrata biss il-konsistenza tal-komoditajiet mikrija lill-inkwilin, u mhux ukoll il-kumplament tal-fabbrikat li minnu dawk il-komoditajiet jiffurmaw parti; għax il-lokazzjoni tirrigwarda dawk il-komoditajiet biss.

Maqjel li ma għandux x'jaqsam mal-biedja, u li huwa użat u ġie mikri biss għat-trobbija tal-annimali, ma jistax jiġi kunsidrat xorta oħra ħlief bħala fond urban. U għalhekk, kompetenti biex jieħu konjizzjoni ta' talba għar-ripreża ta' pussess ta' dak il-maqjel huwa l-Board tal-Kera.

Il-Qorti; — Fuq it-talba tar-rikorrent quddiem il-Board li Jirregola l-Kera biex jiġi awtorizzat li ma jġeddidċ il-lokazzjoni tal-parti segregata mir-razzett "ta' Bur il-Kbir", limiti tas-Siġġiewi, fi Trieq Bur il-Kbir, billi jrid dik il-parti għall-użu tiegħu, u għar-raġuni illi l-intimat mhux joqgħod għall-kondizzjoni tal-lokazzjoni;

Rat is-sentenza tal-Board li Jirregola l-Kera tat-18 ta' Lulju 1956, li biha l-Board iddikjara ruħu inkompetenti, bl-ispejjeż kontra r-rikorrent; billi kkunsidra;

Illi l-punt li għandu jiġi deċiż qabel xejn huwa jekk il-fond huwiex rustiku jew urban, għaliex fl-ewwel każ dan ir-rikors jeżorbita mill-kompetenza ta' dan il-Board;

Kif jirriżulta mir-rikors stess, it-talba tirrigwarda parti mir-razzett, jiġifieri kamra, skond kif jgħid ir-rikorrent, jew kamra, bitħa u ġirna, kif jgħid l-intimat. Ir-razzett, kif

xehed ir-rikorrent, jikkonsisti f'kollox fi tliet imqajjel, tnejn f'idejh u wieħed f'idejn l-intimat, u mar-razzett hemm tletin *tomna raba' f'idejh ukoll, u jżomm hemmhekk annimali,* mutur u għodda oħra; u jrid il-kamra in kwistjoni biex ipoġġi xi patata;

Il-kamra tal-intimat isservi biex iżomm xi majjal fiha għar-razza. Ħadd mill-partijiet ma jabita f'dan ir-razzett, li jinsab fil-limiti tas-Siġġiewi;

Minn dan jidher ċar illi, tant il-kamra tal-intimat kemm ir-razzett li tagħmel minnu, huma rurali; u ġie dejjem ritenut illi, jekk il-fond huwa adibit prinċipalment għall-agrikoltura u *għat-trobbija tal-annimali, il-fond* għandu j ġi ritenut rustiku (ara sent. tal-Qorti tal-Kummerċ, Kollez. Vol. 37, P. III, paġ. 879, ċitata mill-intimat bil-verbal tas-26 ta' Mejju 1956, u s-sentenza tal-Qorti tal-Appell li saret riferenza għaliha f'dik is-sentenza);

F'dan il-każ, il-fond mhuwiex adibit prinċipalment, imma anzi unikament, għall-agrikoltura jew għat-trobbija ta' l-annimali; u l-fatt li l-intimat għandu parti biss ma jagħmelx differenza, għaliex, apparti li hija aċċessorja ta' fond rustiku, fil-fatt hija adibita unikament għall-istess skop li huwa użat ir-razzett;

Għalhekk din il-parti li tifforma l-meritu ta' dan ir-rikors ma hix fond urban, u kwindi lanqas ma hemm għalfejn wieħed joqgħod jara jekk hix fond kummerċjali jew le;

Rat ir-rikors ta' Giuseppe Vella, li bih dan appella missentenza fuq imsemmija tal-Board li Jirregola l-Kera tat-18 ta' Lulju 1956, u talab ir-revoka ta' dik is-sentenza u d-dikjarazzjoni tal-istess rikors fuq imsemmi, billi l-fond fuq imsemmi huwa fond urban; u talab li, jekk hemm bżonn, l-atti jiġu mibgħuta lura quddiem l-istess Board tal-Kera għat-trattazzjoni u deċiżjoni; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'żewġ imqajjel segregati mill-imqajjel u kumditajiet oħrajn tal- fabbrikat u razzett li minnu jifforma parti, u għalieħ l-intimat jidħol

direttament mit-trieq, u ma hemmx dħul ieħor. Ma' dawk iż-żewġ imqajjel l-intimat ma għandux raba', u l-imqajjel ġew mikrija u jinsabu użati għat-trobbija tal-majjali (fol. 12 u dep. appellant fol. 2);

Illi, għall-finijiet tan-natura tal-fond in kwantu tinteressa l-kompetenza *tal-Board* tal-Kera, u *biex wieħed* jara minn liema liġi hija regolata l-kirja, għandha tiġi kunsidrata biss dik il-konsistenza tal-imqajjel mikrijin għand l-intimat; għax il-lokazzjoni tirrigwarda dik il-parti biss. Il-kumplament tal-fabbrika, hu x'inhu, ma għandhux x'jaqsam ma' dil-kawża, għax ma jidħolx fir-rapporti ta' bejn *il- partijiet;*

Bħala mqajjel li ma għandhomx fil-preżent x'jaqsmu mal-bidja, u li huma użati u ġew mikrija biss għat-trobbija tal-annimali, huma ma jistgħux jiġu kunsidrati xort'oħra ħlief bħala fond urban, minħabba l-attwali destinazzjoni tagħhom. Kif jissentenzja Ulpiano:— "Urbana praedia omnia aedificia accipimus non solum ea quae sunt in oppidis, sed et si forte stabula sunt......... quia urbanum praedium non locus facit, sed materia" (ff. 198, L. 16, Dig. de verb. signif.). F'dan is-sens ġie deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha tal-11 ta' Ottubru 1930 in re "**Maria Dolores Muscat** vs Gio. Maria **Azzopardi**";

U dina l-Qorti, fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Novembru 1925, in re "Borg vs. Briffa", irriteniet li "fondo urbano è da ritenersi qualunqe 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, appartenenti allo stesso proprietario del fondo cui servono, e che sono destinate all'abitazione di coloro che attendono col proprio lavoro alla manuale coltivazione della terra, al ricovero del bestiame necessario per quella coltivazione, ed alimentato di prodotti agrari dei terreni, nonchè alla custodia e conservazione delle macchine e degli attrezzi che servono alla coltivazione dei terreni medesimi" (Kollez. Vol. XXVI-I-304);

Il-Qorti tal-Kummerċ segwiet l-istess definizzjoni fis-sentenza tagħha tal-15 ta' Mejju 1953 in re "Giuseppe Bugeja vs. Carmelo Falzon" (Kollez. XXXVII-III-879);

Fis-sentenza tagħha tas-16 ta' Ġunju 1941 in re "Annunziato Said vs. Carmelo Micallef", dina l-Qorti rriteniet li "biex jiġi stabbilit il-lokazzjoni tirrigwardax fond urban jew fond rustiku, għandu jiġi meħud in konsiderazzjoni l-iskop prinċipali tal-kuntratt; u jekk skond dak l-iskop il-fond għandu jiġi adibit prinċipalment għall-agrikoltura u għat-trobbija tal-annimali, għandu jiġi ritenut fond rustiku .... billi r-razzett għandu jiġi miżmum aċċessorju tar-raba' li hemm miegħu .... (Kollez. XXXI-I-70);

U fis-sentenza tagħha tal-10 ta' Diċembru, 1951, in re "Santo Tonna vs. Salvatore Portelli", dina l-Qorti kkunsidrat bħala fond kummerċjali u urban razzett mikri u wżat għat trobbija biss tal-bhejjem li ssir b'negozju (Kollez. XXXV-I-215);

Similment, ġie ritenut minn dil-Qorti, fis-sentenza tagħha tal-11 ta' Mejju, 1956, in re "Bugeja vs. Falzon". Fis-sentenza tagħha, imbagħad, tas-6 ta' Frar, 1950, in re "Benjamino Sultana vs. Giuseppe Sammut", dina l-Qorti, f'każ ta' razzett, irriteniet li "biex jiġi stabbilit jekk il-fond hux urban jew rustiku .... u biex wieħed jasal għall-konklużjoni ġusta, hemm bżonn ukoll li tiġi meħuda konsiderazzjoni tal-użu preponderanti li qiegħed isir mil-fond"; u rriteniet il-fond bħala urban in kwantu r-razzett kien użat biex fih il-kerrej iżomm il-mogħoż għall-ħalib;

Ikkunsidrat;

Illi, applikati għall-każ in eżami l-prinċipji tal-ġurisprudenza fuq imsemmija, il-konklużjoni ma tistax tkun ħlief dik li l-fond mikri mill-intimata, kif inhu segregat mill-fabbrikat li minnu oriġinarjament kien jifforma parti, minħabba l-użu li minnu qiegħed isir u kien intiż li jsir meta saret il-lokazzjoni, jiġifieri t-trobbija tal-annimali, u mhux il-biedja, huwa urban, u bħala tali jaqa' taħt il-kompetenza tal-Board li Jirregola l-Kera; u għalhekk il-Board huwa kompetenti jieħu konjizzjoni tar-rikors;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, tiddikjara kompetenti l-Board li Jirregola l-Kera, u tirrinvija l-kawża quddiem dak il-Board biex tiġi trattata u deċiża skond il-liġi;

L-ispejjeż ibatihom l-intimat appellat.