3 ta' Diċembru, 1954
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.

Ganni Cini et. *versus* Luigi Zammit et.

**Lokazzjoni — Board tal-Kera — Destinazzjoni ta' Fond — Għalqa — Fond Urban — Ħanut — Kompetenza — Teatru — Art. 10 tal-Kap. 109.**

*Għalqa li tiġi lokata u meħuda b'kiri biex tiġi trasformata f'teatrin, u tiġi adibita bħala teatrin, ma tibqgħax aktar għalqa għall-finijiet ta' l-oġġett tal-kirja, imma ssir fond urban, anzi ħanut fissens tal-Liġi tal-Kera; u dan minħabba d-destinazzjoni tal-fond fil-mument tal-kirja.*

*Għaldaqstant it-tribunal kompetenti biex jieħu konjizzjoni ta' talba għar-ripreża tal-pussess tal-fond f'każ simili hu l-Board tal-Kera.*

Il-Qorti — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Qorti tal-Kummerċ, li bih l-atturi, wara li ppremettew illi l-konvenuti baqgħu jokkupaw il-ġardina nru. 23 North Street, Mellieħa, li kienet ġiet lilhom mikrija biex jużawha bħala teatru, avvolja l-lokazzjoni spiċċat fil-25 ta' Jannar 1954, u huma, bl-ittra uffiċjali tat-13 ta' Jannar 1954, fissrulhom li riedu l-fond lura; u li fil-lokazzjoni preċedenti l-konvenuti għamlu mill-fond użu divers, billi kkonvertewh f'talkies mingħajr permess tagħhom, u non ostante l-protest lilhom dirett fis-6 ta' Novembru 1952; talbu illi l-istess konvenuti jiġu kundannati jiżgumbraw l-istess ġardina fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss. Bl-ispejjeż, komprizi dawk tal-protest u ta' l-ittra uffiċjali fuq riferita, u salva kull azzjoni oħra lilhom kompetenti skond il-liġi, speċjalment dik għad-danni;

*Omissis;*

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Kummerċ ta' l-14 ta' Lulju 1954, li biha dik il-Qorti ddikjarat ruħha inkompetenti biex tieħu konjizzjoni tal-kawża; bl-ispejjeż kontra l-atturi; billi kkunsidrat, dwar l-eċċezzjoni preliminari deklinatorja;

Illi mill-verbal in data 6 ta' Mejju 1954 (fol. 12) jirriżulta illi l-fond, li l-atturi semmew bħala ġardina, ġie mikri mill-istess atturi lill-konvenuti sabiex dawn jikkonvertuh f'teatrin

mifttuħ, jiġifieri mingħajr saqaf, u jużawh bħala teatrin għaż-żmien kollu tal-lokazzjoni, li l-lum spiċċat; u jirriżulta wkoll illi l-atturi effettivament ittrasformaw l-istess fond f'teatrin, billi ksew il-ħamrija bis-siment, u bnew palkoxeniku u tliet kmamar u bottegin, u tliet lokijiet komodi, u għamlu fih dawk il-kostruzzjonijiet kollha rikjesti mill-awtoritajiet, u fornewh bis-siġġijiet u bil-bankijiet; liema benefikati, riferibilment għall-porzjoni tal-fond appartenenti lill-attur Vella, għandhom jibqgħu fil-fond, terminata l-lokazzjoni, għab-benefiċċju ta' l-istess attur Vella;

Illi mill-istess verbal jirriżulta wkoll li l-kejl tal-fond huwa ta' kważi terz ta' tomna, u li fih siġra waħda biss, tal-bajtar, u li kien użat għaż-żergħa ta' ġdur u patata;

Illi, ġa ladarba fil-fond ma kienx hemm ħlief is-siġra fuq imsemmija, u kien użat għaż-żargħa ta' ħwejjeġ tal-biedja, ma tantx jista' proprjament jissejjaħ ġardina; għaliex ġardina, ġnien jew ġnejna, proprjament jissejjaħ dak il-fond li hu prinċipalment użat għall-koltivazzjoni ta' ward u fjuri oħra, ta' erbaġġi, tas-siġar tal-frott u siġar oħra, per eżempju taż-żebbuġ u siġar oħra bħal dawn, u dwieli; fil-waqt li jissejjaħ għalqa dak il-fond li huwa prinċipalment użat għaż-żargħa ta' l-uċuħ, jew ħwejjeġ bħal dawn tal-biedja, għal liema ħwejjeġ kien użat il-fond in kwistjoni; u allura dan il-fond kien prorjament għalqa, għalqa żgħira, hu veru, imma dejjem għalqa—raba';

Illi dik l-għalqa, għall-finijiet tal-lokazzjoni fuq riferita, ma ġietx però mill-kontraenti kunsidrata bħala għalqa, imma bħala teatrin; il-għaliex ġiet appuntu lokata u meħuda in lokazzjoni sabiex tiġi trasformata f'teatrin, adibita għal teatrin, u għalhekk l-oġġett tal-lokazzjoni kien it-teatrin riżultanti mit-trasformazzjoni tal-għalqa bil-bini li l-konduttori kellhom bil-fors jagħmlu, u li fil-fatt għamlu, konsistenti f'palkoxeniku, tliet kmamar, bottegin, u tliet lokijiet komodi; u kien għalhekk li l-prezz tal-lokazzjoni ġie pattwit fis-somma ta' £21 fis-sena; għaliex, kieku l-fond ġie kunsidrat bħala għalqa, bil-kemm kien iġib il-kera ta' lira (£1) fis-sena;

Illi, għalhekk, fil-perijodu tal-lokazzjoni tiegħu l-fond, għaliex hekk riedu l-kontraenti, ma baqgħax fond rustiku, im-

ma sar fond urban, billi fis-sistema tal-liġi tagħna huwa fond urban l-immobili "edifizzju-bini" — kontrappost għall-immobili "terren" li huwa l-*fond rustiku*; u l-fond in kwistjoni huwa l-lum "bini", u kien "bini" fiż-żmien tal-lokazzjoni, għaliex fuqu sar, u għadu hemm, dak il-bini kollu li ssemma, u li sar in virtù tal-kuntratt tal-lokazzjoni fuq riferita; għaliex dak il-kuntratt ġie appunto stipulat biex il-fond jiġi użat bħala teatrin, u dan l-użu ma setax isir mingħajr ma jsir fuqu dak il-bini, li hu meħtieġ għall-eżerċizzju ta' teatrin;

Illi għaldaqstant, biex jittieħed lura l-pussess ta' l-istess fond, riferibilment għall-porzjoni ta' l-attur Vella bil-bini u *benefikati kollha ta' fuqu (fol. 12)*, hemm bżonn li jiġi adit il-Board imwaqqaf bil-liġi li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, billi l-istess fond jidħol fid-definizzjoni ta' "ħanut" kif mogħtija f'dik l-istess liġi; peress li l-kelma "ħanut", skond dik l-istess liġi, tfisser ukoll kull fond prinċipalment użat għal xi arti jew sengħa, u l-kelma "fond" tfisser "bini" kif sar il-fond in kwistjoni u baqa' għall-perijodu kollu tal-lokazzjoni, u għadu sal-lum;

Rat in-nota ta' l-atturi, li biha dawn appellaw mis-sentenza *fuq imsemmija tal-Qorti tal-Kummerċ ta'* l-14 ta' Lulju 1954:

Rat il-petizzjoni ta' l-atturi, li biha dawn talbu r-revoka tas-sentenza appellata fuq imsemmija, u talbu li jiġi dikjarat li l-kawża hija ta' kompetenza tal-Qorti tal-Kummerċ, o konsegwentement l-atti jiġu rimessi lil dik il-Qorti għas-smiegħ u qtugħ tal-meritu; bl-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi kontra l-appellati;

*Omissis;*

Mill-*provi riżulta* li l-fond mikri lill-konvenuti, u li fuqu hawn il-kawża, fil-mument tal-kirja kien għalqa, jew ġardina, b'siġra fiha, li soltu kienet maħduma għall-koltivazzjoni agrikola. Iżda d-destinazzjoni ta' dak il-fond, meta dana ġie mikri, kienet dik ta' teatrin miftuħ, mingħajr saqaf. Biċċa mill-ġardina, maqsuma mill-kumplament, hija ta' l-attur Cini, u l-biċċa l-oħra hija ta' l-attur Vella. Ma' Cini l-ftehim kien li l-biċċa tiegħu, fi tmiem il-kirja, kellha tintraddlu lura kif kienet meta giet mikrija, fil-waqt li ma' Vella l-ftehim kien li

kellhom jintraddu ma' l-art il-benefikati kollha li jkunu saru. Fil-fatt, matul il-kirja fil-ġardina saru benefikati konsistenti fil-kisi ta' l-art bis-siment, u fil-bini ta' palkoxeniku, żewġt ikmamar li jservu għalih, u tliet loki komodi u bottegin;

Minn dan jidher li, għalkemm oriġinarjament il-fond ma kienx bini, iżda ġardina, il-lum il-fond huwa bini, u għalhekk jaqa' taħt l-Ordinanza XXI ta' l-1931 (Kap. 109 tal-LL.) li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, u l-kawżali dedotta fiċ-ċitazzjoni hija preċiżament waħda li tinsab kontemplata fl-art. 10 ta' dik l-Ordinanza. Għaldaqstant, kompetenti tieħu konjizzjoni tat-talba ta' l-atturi mhix il-Qorti tal-Kummerċ, iżda l-Board tal-Kera, imwaqqaf apposta bis-saħħa ta' dik l-Ordinanza; u għalhekk is-sentenza appellata jisthoqqilha li tiġi mwettqa;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellanti.