7 ta' Frar, 1953.

Imħallef:

L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Costantino Micallef versus Emmanuele Conti

Lokazzjoni — Ġnien — Fond Urban u Fond Rustiku — Kompetenza.

Ġnien ma jistax jiġi kunsidrat bħala fond urban.

Lanqas jista' jingħad li ġnien jassumi l-karattru ta' fond urban minħabba l-fatt li jiġi anness ma' dar; għax it-teorija li, biex jiġi stabbilit jekk fond huwiex urban jew rustiku, jeħtieġ li wieħed iħares lejn l-oġġett prinċipali tal-kuntratt tal-lokazzjoni, ċjoè jekk

dan l-oġġett kienx l-abitazzjoni jew il-koltura, issib l-applikazzjoni tagħha meta l-kirja tkun unika tal-fond shiħ.

Għien ma jaqgħax taħt il-Liġi speċjali tal-Kera, u lanqas taħt ir-Regolamenti għat-Tiżin tal-Qbejjel; imma jidħol fil-kompetenza tat-tribunali ordinarji.

Il-Qorti, — Rat it-talba ta' l-attur quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta għall-kundanna tal-konvenut biex jiżgombra mill-ġardinetta ossija mill-ġnejna li tmiss mal-ġardinetta annessa mad-dar tas-Sliema, Blanche Street, numru 100, lilu mikrija biż-£2 fis-sena, li l-lokazzjoni tagħha spiċċat fis-7 ta' Lulju 1952, skond il-konġedo lill-konvenut mogħti bl-ittra uffiċjali tat-28 ta' Mejju 1952 (dok. A). Bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tal-21 ta' Ottubru 1952, li biha dik il-Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza mogħtija mill-konvenut, u laqgħet it-talba ta' l-attur, bl-ispejjeż, u pprefiġġiet lill-konvenut sat-30 ta' Novembru 1952, biex jiżgombra mill-ġnien imsemmi fl-avviż; billi kkunsidrat;

Fuq l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza sollevata mill-konvenut;

Illi l-fond indikat fl-avviż huwa ġnien, li l-konvenut jikri minn għand l-attur u kkommunika mal-ġnien annessa mad-dar tiegħu stess. Għalhekk dan il-fond bl-ebda sforz ta' l-immaġinazzjoni ma jista' jiġi kunsidrat bħala fond urban; u kwindi l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza sollevata mill-konvenut ma tistax tiġi milqugħa;

U kkunsidrat fil-meritu;

Illi, bħal ma jirriżulta mil-librett ta' l-irċevuti tal-kera............. Għalhekk it-talba ta' l-attur hija ġustifikata;

Rat fil-fol. 15 in-nota ta' l-appell tal-konvenut, u fol. 16 iċ-ċitazzjoni tiegħu għar-revoka tas-sentenza fuq imsemmija, bl-ispejjeż;

Omissis;

Trattat l-appell, ikkunsidrat;

Mill-provi testimonjali u dokumentali (ara skrittura eżibita fol. 22) deher li l-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni hu ġnien, u li huwa ġie mikri bħala tali. Bħala ġnien, ma jistax jiġi

kunsidrat fond urban;

Lanqas hu l-każ li wieħed igħid li l-ġnien in parola assuma *dan il-karattru ta' fond urban minħabba li ġie anness* mad-dar ta' proprjetà ta' l-attur; għaliex it-teorija li, biex jiġi stabbilit jekk fond huwa urban jew rustiku, jeħtieġ li wieħed iħares lejn l-oġġett prinċipali tal-kuntratt tal-lokazzjoni, ċjoè jekk dan l-oġġett kienx l-abitazzjoni jew il-koltura ("Borg vs. Briffa", Appell, Vol. XXVI—I—304), issib l-applikazzjoni tagħha meta l-kirja tkun unika tal-fond sħiħ, mentri f'dan il-każ hemm id-dar, li hija ta' proprjetà tal-konvenut, mentri l-ġnien ġie lilu mikri minn għand l-attur, u l-lokazzjoni għalhekk kienet tirrigwarda dan il-fond biss, u ma hemmx dubju mit-termini ta' l-iskrittura lokatizja fol. 22 illi l-iskop tal-lokazzjoni kien il-koltura tal-fond bħala ġnien. Infatti tissemma f'dik l-iskrittura l-eventwalità taż-żriegħ ta' siġar tal-larinġ u tal-lumi. Għalhekk il-fond in kwistjoni ma jistax jitqies fond urban;

Issa, ġie ritenut minn din il-Qorti (Sede Inferjuri, Appell "Cassar vs. Saliba", 4 ta' Novembru 1949, Vol. XXXIII, 849) illi "ġnien" ma jaqax la taħt il-Liġi speċjali tal-Kera, u lanqas taħt ir-Regolamenti tat-Trażżin tal-Qbejjel, imma li t-tribunal kompetenti huwa appuntu l-Qorti ordinarja;

Fil-meritu, id-domanda hi fondata, għar-raġunijiet indikati mill-Ewwel Qorti;

Għal dawn il-motivi tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellant. It-terminu għall-iżgumbrament mogħti *mill-Ewwel Qorti jibda jgħaddi mil-lum.*