31 ta' Mejju, 1958

Imħallef:—

Onor. Dr. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Spiridione L. Mizzi ne.

versus

Felice Buhagiar

Lokazzjoni — Destinazzjoni tal-Fond — Għalqa — Maħżen — Kompetenza — Fond Urban — Board tal-Kera — Art. 1643 tal-Kodiċi Ċivili.

Biex jiġi stabbilit jekk fond huwiex rustiku, jew għalqa, inkella fond urban, jeħtieġ li jiġi stabbilit l-użu li għalieh ġie mikri l-fond.

L-użu hu dak mifthiem fil-kuntratt tal-kirja; fin-nuqqas ta' dan il-ftehim, l-użu hu dak li j'sta' jiġi preżunt miċ-ċirkustanzi; u hu ċar li l-ewwel dokument li għandu jiġi konsultat biex wieħed jara jekk kienx hemm ftehim dwar dan

l-użu. huwa appuntu l-iskrittura tal-lokazzjoni. Jekk din l-iskrittura tkun irreperibbli, il-Qorti għandha tgħaddi l-quddiem biex tistabbilixxi d-destinazzjoni tal-lokazzjoni kif tista' tiġi preżunta miċ-ċirkustanzi.

F'din l-indaġini l-Qorti għandha tinvesti, "inter alia", x'seta' kien l-oġġett tal-kirja, u l-professjoni tal-konduttur, għalkemm dawn iċ-ċirkustanzi jistgħu jkunu tant varji li ma jistgħux jiġu preveduti mill-liġi, u għalhekk ma tistgħax tiġi dispensata fil-materja s-saġġezza u l-esperjenza tal ġudikant.

Jekk il-Qorti, wara li teżamina l-fatturi relattivi għall-każ fis ispeċje tasal għall-konklużjoni li l-fond, għalkemm materjalment huwa għalqa, però kien inkera għal skop ieħor u ma għandux x'jaqsam mal-biedja, imma għal skop ta' fond urban, bħal ma kien, fil-każ preżenti, dak ta' post ta' depożitu ta' rħam u kjest għall-eżerċizzju tas-sengħa ta' marmista tal-konduttur, il-fond ma għandux jiġi kunsidrat bħala rustiku; u kompetenti biex jieħu konjizzjoni ta' talba għar-ripreża ta' pussess ta' dak il-fond huwa l-Board tal-Kera.

Il-Qorti:—Rat l-avviż tal-attur nomine quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta, li bih talab li l-konvenut jiġi kundannat li jiżgombra, fi żmien qasir u perentorju li jiġi fissat, mill-għalqa ossija klawsura, imsejħa "tal-Blata l-Bajda", limiti tal-Ħamrun, li kienet imqabbla lilu bi qbiela ta' £1.13.4; liema għalqa huwa qiegħed jolkupa mingħajr titolu, billi l-lokazzjoni ġiet terminata in vista tal-konġedo mogħti lilu bl-ittra uffiċjali tal-5 ta' Mejju 1956, u stante li huwa ma kkontestax l-istess konġedo quddiem it-tribunal kompetenti. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut, u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni. Għall-fini tal-kompetenza ġie dikjarat li l-valur lokatizju tal-imsemmija għalqa ma jeċċedix £10 fis-sena;

Rat il-verbal tal-25 ta' Novembru 1957, li bih il-konvenut eċċepixxa preliminarment l-inkompetenza ta' din il-Qorti, peress li t-tribunal li kellu jiġi adit huwa l-Board li jirregola l-Kera tad-Djar, u dan skond sentenza mogħtija fit-3 ta' Diċembru 1954 mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet

"Ġanni Cini vs. Luigi Zammit et."; u sekondarjament illi r-regolamenti tal-Government Notice no. 242 tal-1943 mhumiex applikabbli għall-każ, u dan għaliex il-fond in kwistjoni mhux għalqa, imma jservi biss bħala depożitu talirħam;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-2 ta' Diċembru 1957, li biha ddeċidiet billi, fil-waqt li rrespinġiet l-eċċezzjoni tal-inkompetenza sollevata mill-konvenuti, laqgħet it-talba tal-attur, u kkundannat il-konvenut jiżgombra fi żmien xahar mil-lum mill-għalqa, ossija klawsura, "tal-Blata l-Bajda", limiti tal-Ħamrun, li hu qed jiddetjeni minngħajr titolu, bl-ispejjeż kontra l-konvenut; wara li kkunsidrat;

Il-kwistjoni kollha nvoluta f'din il-kawża hija jekk il-fond in kwistjoni huwiex detenut għand il-konvenut bi qbiela jew b'kera. Infatti, il-konvenut jirritjeni li l-fond in kwistjoni mhux fond rustiku, imma jifforma parti mill-fondi l-oħra minnu detenuti b'lokazzjoni. Din it-teżi tal-konvenut ma tistgħax tiġi milqugħa; infatti jirriżulta mid-depożizzjoni tax-xhud Doublesin li l-konvenut kellu għandu tliet fondi urbani proprjetà tal-Fratellanza tal-Karità ta' San Pawl, u ta' dawn kien iħallas kera wieħed b'irċevuta waħda; inoltre, kellu wkoll il-fond rustiku in kwistjoni bi qbiela; issa, il-qbiela tar-raba' kienet tagħlaq fil-15 ta' Awissu, mentri l-kera tal-fondi urbani kien jiskadi f'data differenti; għalhekk il-fond rustiku ma jistgħax jiġi kunsidrat bħala formanti parti mill-lokazzjoni tal-fondi urbani, u għandu jiġi kunsidrat bħala lokazzjoni għaliha;

Inoltre, din il-lokazzjoni tar-raba' kienet dejjem kunsidrata bħala lokazzjoni ta' fond rustiku. Infatti, mill-1936 is-sid dejjem ħalla riċevuta bħala "gabella" u "tal-qbiela", u għal dan l-għemil tas-sid il-konvenut jew l-awturi tiegħu qatt ma pprotestaw;

Illi għalhekk, ladarba il-fond in kwistjoni kien detenut għand il-konvenut bi qbiela, il-Board tal-Kera tad-Djar mhux kompetenti li jieħu konjizzjoni tal-każ, u għall-każ għandhom jiġu applikati d-dispożizzjonijiet tal-Govern-

ment Notice 242 tal-1943. Il-każ ċitat mill-konvenut ma għandux x'jaqsam mal-każ in kwistjoni, għax f'dak il-każ kienu saru benefikati strutturali fil-fond li rrendewh urban mentri f'dan il-każ ma sar xejn minn dak kollu;

Issa, irriżulta li l-attur kien interpella lill-konvenut biex jirrilaxxja l-fond b'ittra uffiċjali tliet xhur qabel l-iskadenza, u ma jirriżultax li l-konvenut għamel xi oppożizzjoni għal dik l-ittra uffiċjali; u għalhekk it-talba tal-attur għandha tiġi milqugħa;

Rat in-nota tal-appell tal-konvenut, u ċ-ċitazzjoni tiegħu li biha talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

In-"nodus juris" ta' dan l-appell hu jekk l-għalqa msemmija fl-attijiet għandhiex ġuridikament titqies "tali" għall-finijiet tal-Agricultural Leases Regulations, 1943, jew jekk għandhiex, minflok, titqies ġuridikament bħala maħżen fis-sens tal-Kap. 109 Ediz. Riv. L-azzjoni, infatti, hi imperniata fuq l-assunt li l-għalqa hi tali fis-sens ta' dawk ir-Regolamenti (Not. tal-Gvern 242 tal-1943, pubblikata kwantu għat-test ingliż fil-Gażżetta tal-Gvern 9086 ta' dik is-sena, u kwantu għat-test malti fil-Gazzetta tal-Gvern 9088 tal-istess sena), u li għalhekk, ġa la darba l-konvenut ma kkontestax fiż-żmien meħtieġ (reg. 4) l-intima ta' l-isfratt, lilu magħmula tempestivament (reg. 3), hu qiegħed jokkupa l-għalqa bla titolu; liema teżi ġiet akkolta mill-Ewwel Qorti. Il-konvenut, invece, isostni li l-għalqa għandha titqies maħżen fis-sens tal-Liġi tal-Kera fuq imsemmija, li konsegwentement hu ma kellu ebda obbligu li jikkontesta l-intima fuq imsemmija, u li għalhekk it-talba hi ta' kompetenza tal-Board tal-Kera, salva, fil-meritu quddiem dak it-tribunal, id-dispożizzjoni tal-art. 13 tal-Kap. 109;

Ikkunsidrat;

Il-konvenut isostni li din l-għalqa għandha titqies maħżen għaliex qegħdha sservi, u ilha minn żmien l-aktar antik isservi, bħala depożitu għall-blokki tal-irħam użati fin-negozju ġestit fil-fond adjaċenti, ukoll minn żmien antik, mill-antenati tal-konvenut, u issa minnu. Deher, infatti, mill-provi akkwiżiti għall-proċess (ara Libro dei Legati Barbieri, Saliba, Vitale, e Fiacco, eżibit f'din is-sede tal-appell, paġ. 18), illi fl-1865, qrib mitt sena ilu, ġew lokati lil Felice Buhagiar, in-nannu tal-konvenut u omonimu tiegħu, ħanut u kamra kontigwa Trieq San Giuseppe, barra Portes des Bombes, allura numru 288 u 289. Jingħad fil-kalendazzjoni relattiva "vennero locate al maestro marmista Felice Buhagiar". Il-kera ġie pattwit li jitħallas bit-tliet xhur, u l-lokazzjoni saret in atti notarili. Fil-fol. 42 ta' dan il-"Libro dei Legati ecc." tidher anki reġistrata din in-notizzja f'dawn il-kliem:— "Per obbligazione privata del 5 dicembre 1869 si è dato in gabella a Felice Buhagiar un tumolo di terreno disgregato dal Perito Speranza delle dette terre tal-Blata l-Bajda, per sc. 50 l'anno, pagabili di trimestre in altro anticipatamente, e principiata il primo gennaio 1870";

Wieħed għandu jinnota li f'din il-konċessjoni oriġinarja l-gabbella kellha titħallas kull tliet xhur, u mill-ewwel ta' Jannar. Il-kera tal-ħanut u l-kamra wkoll kellhom jitħallsu kull tliet xhur; imma l-kirja tagħhom bdiet f'Santa Maria tal-1865, avvolja kienu indubitament fondi urbani. Din it-tomna "di terreno" kienet parti mill-għalqa "tal-Blata l-Bajda", li fl-istess fol. 42 tal-"Libro" fuq imsemmi kienet ġiet konċessa lil terzi, "per atti". Aktar tard, fis-sena 1874, hemm notament, fol. 46 tal-"Libro", li jgħid "Per obbligazione privata si concesse a Felice Buhagiar un mezzo tummolo della dietro-scritta terra", u din id-darba l-qbiela ġiet pattwita li titħallas f'darbtejn, darba f'Santa Maria u darb'oħra fil-Milied, għad li l-kirja bdiet mill-ewwel ta' Jannar 1874;

Issa, hu utili li jingħad li l-imsemmi Felice Buhagiar kien magħruf bħala marmista lill-istess Fratellanza tal-Karità ta' San Pawl, li krietlu l-kamra, il-ħanut u l-għalqa, kif fuq intqal, għax hu kien jagħmel diversi xogħolijiet ta' rħam fil-kappella tal-Karità eretta fil-Knisja ta' San Pawl

tal-Belt, kif jidher fil-kont *fol.* 165, anness mar-rendikont ta' Dr. Paolo Grato Cassar, eżibit mix-xhud Doublesin fil-kors tax-xhieda tiegħu fol. 67 tergo ta' dan il-proċess, markat dan ir-rendikont bin-numru 67 u 68 tal-arkivju tal-Fratellanza, u anki mill-kont *fol.* 196 tal-istess dokument markat "68". Tant fil-kont wieħed u fl-ieħor Felice Buhagiar hu deskritt bħala "Maestro marmoraro". Dawn ix-xogħolijiet saru bejn l-1868 u l-1870. Anki fid-dokument tal-istess arkivju markat 72 hemm (il-*fol* mhux paġinat) kont ieħor "del marmoraro Felice Buhagiar" għal xogħol magħmul fil-Kappella tal-Fratellanza, li jġib id-data tat-28 ta' Novembru 1874. Dan ifisser li Felice Buhagiar, b'inkariku tal-prokuratur tal-Fratellanza ta' dak il-perijodu, kien qed jagħmel xogħolijiet ta' rħam fil-kappella tal-Fratellanza proprju f'dik l-epoka (1868-1874), li fiha ġew konċessi lilu ż-żewġ biċċiet tal-għalqa "tal-B'ata l-Bajda", kif ġie fuq imsemmi, u preżumibbilment ix-xogħol kien jinħadem fil-post li l-istess Buhagiar kellu mikri lilu bħala "marmoraro" mill-istess Fratellanza;

Ikkunsidrat;

Biex il-ġudikant jista' jirriżolvi l-"punctum saliens" ta' dan il-proċess, jeħtieġ li jiġi stabbilit l-"użu" li għalieh ġew mikrija dawn iż-żewġ porzjonijiet tal-għalqa lil Felice Buhagiar. Skond il-liġi, art. 1643 Kap. 23 Ediz. Riv., l-użu hu dak miftiehem fil-kuntratt jew, fin-nuqqas ta' dan, l-użu hu dak li jista' jiġi preżunt miċ-ċirkustanzi;

Issa, hu ċar li l-ewwel dokument li għandu jiġi kon-sultat biex wieħed jara kienx hemm ftehim dwar dan l-użu huma appuntu ż-żewġ skritturi ta' lokazzjoni taż-żewġ porzjonijiet tal-għalqa, ċjoè l-obbligazzjonijiet privati msemmijin, kif fuq ingħad, fil-fol. 42 u fol. 46 tal-"Libro" fuq imsemmi. Iżda hi ħaġa strana f'dan il-proċess li ebda waħda minn dawn iż-żewġ skritturi ma nstabu fl-arkivju tal-Fratellanza. U ntqal "ħaġa strana", għaliex l-arkivju mhux biss jeżisti, imma l-istess prokuratur attwali tal-Fratellenza, li allura kien għadu ma għamelx riċerki, ix-xhud Doublesin, kien qal, fol. 29 tal-proċess, li ma

setgħax jeskludi li l-iskritturi jinsabu fl-arkivju, "għax kollox jidher li hu miżmum regolarment"; u kien qal ukoll li skritturi simili *jinżammu* f' "files" separati, u jiġu konsenjati lill-amministratur biex dan jiddepożitahom fl-arkivju. Malgrado r-riċerki eżawrjenti li saru in segwitu, sija mix-xhud Doublesin, kemm ukoll minn Nutar Dr. Farrugia, arkivista, dawn l-iskritturi ma nstabux, għalkemm instabu kopji ta' sentenzi, pjanti u skritturi oħra. Intant, hu fatt li almenu l-obligazzjoni tal-5 ta' Diċembru 1869 kienet żgur konservata fl-arkivju; għaliex, kif irrileva lill-Qorti x-xhud Doublesin, fid-dokument tal-arkivju no. 67, fol. 23 tiegħu, ukoll eżibit mix-xhud Doublesin, hemm imsemmi *li ż-żewġ reviżuri* Giuseppe Borg Olivier u Francesco Saverio Imbroll kienu rriskontraw din l-iskrittura minħabba xi spiża ta' "ricognizione" tal-firma ta' Felice Buhagiar, u qalu li ma setgħax kien hemm "ricognizione di firma", għax firma ma kienx hemm. "Ad ogni modo", irreviżuri semmew, fol. 23 tar-rendikont no. 67, dik l-iskrittura bħala "inserta al fol. 2 di questo conto"; u anki fil-fol. 13 ta' dan id-dokument numru 67, u fil-fol. 21, ir-rendent tal-kont, Dr. Cassar, isemmiha bħala "esistente fol. 2"; u ntant l-iskrittura ma tinstabx fost il-karti tad-dokument nru. 68. *Il-pożizzjoni hi*, għalhekk, li din l-iskrittura ta'1869, kif ukoll l-oħra tal-1874 huma irreperibbli; u ċertament din l-irreperibbilità ma hijiex dovuta għal xi fatt addebitabbli lill-konvenut, li anzi qiegħed jitlob il-produzzjoni tagħhom biex jagħmel prova bihom. Il-konvenut, ċertament, issoddisfa, kif jirriżulta minn dak li ntqal fuq, il-postulat tal-art. 641 tal-Kap. 15 Edizzjoni Riveduta;

Ikkunsidrat;

Ladarba dawn l-iskritturi huma irreperibbli, il-Qorti għandha tgħaddi l-quddiem biex tistabbilixxi d-destinazzjoni tal-lokazzjoni kif tista' tiġi preżunta miċ-ċirkustanzi;

L-indaġini tal-Qorti biex tasal għall-konklużjoni tagħha dwar dan il-punt għandha tinvesti, "inter alia", x'seta' kien l-oġġett ta'l-lokazzjoni (ara Kollez. Vol. XXVI-I-307, u monografija tal-Piola hemm imsemmija), u l-professjoni tal-konduttur, għalkemm, kif josserva l-Baudry-Lacantinerie, Vol. I, Locaz. p. 455, "le circostanze che si possono

considerare in difetto di convenzione sono svariatissime", u jiċċita osservazzjoni tat-Tribunato, li tgħid:— "Queste circostanze sono così varie che non possono essere previste dalla legge. Il legislatore, a questo riguardo, non può dispensarsi dal rivolgersi alla saggezza e all'esperienza dei giudici";

Issa, a propożitu, din il-Qorti għamlet dawn ir-riflessjonijiet, wara li qieset bir-reqqa ċ-ċirkustanzi kollha tal-każ:—

1. Felice Buhagiar, antenat tal-appellant, kien diġà qed jaħdem bħala marmista f'ħanut u kamra lilu mikrija mill-Fratellanza. Għar-raġunijiet fuq żvolti, il-Fratellanza kienet a pjena konjizzjoni li hu kien marmista. Hu fatt notorju li kull min hu marmista, u jinnegozja fl-irħam, ikollu annessa mal-opifiċju tiegħu għalqa jew spazju apert, biex fih iżomm il-blokki tal-irħam, ċjoè il-materja prima tax-xogħol tiegħu. Tant xehed ukoll l-appellant fol. 40 tergo, u semma d-ditti Pulis, Cauchi, La Rosa u Accarino, u Ignazio Bonavia. Għalhekk, tiġi leġittima d-domanda:— "X'setgħet kienet id-destinazzjoni tal-lokazzjoni ta' għalqa kontigwa għall-post ġa mikri mhux lil gabillott, imma lil marmista mill-istess Fratellanza li kienet qegħdha ġa tikrilu l-post, u li hu stess kien jaħdmilha xogħol ta' rħam, fil-waqt li kien notorju għall-amministratur jew prokuratur ta' allura dak li hu notorju għal kulħadd, li marmista, bl-iżvilupp tax-xogħol tiegħu, ikollu bżonn spazju apert viċin għan-negozju tiegħu biex iżomm fih l-irħam, materja prima tax-xogħol tiegħu? Wieħed irid jisforza l-loġika u jikkontraddiċi l-bon sens, kieku kellu jgħid li, taħt dawk iċ-ċirkustanzi, l-għalqa ġiet mikrija lil Felice Buhagiar biex dan jaħdimha għaż-żara tal-uċuħ jew ħwejjeġ tal-agrikoltura, daqs kieku kien bidwi f'lok marmista; u, għall-kuntrarju, hi spontanea r-risposta, loġika u konformi għall-bon sens, li f'dawk iċ-ċirkustanzi dawk iż-żewġ porzjonijiet tal-għalqa ma setgħux ħlief ingħataw lil Buhagiar biex fihom iżomm il-blokki tal-irħam, inservjenti għan-negozju tiegħu;

2. Hu ċert li fin-notamenti fil-kotba tal-Fratellanza relattivi għal dawk l-iskritturi, u preżumibbilment meħuda

minnhom, għax min għamel in-notament kellu l-iskrittura quddiem għajnejh, jingħad li l-kerrej kien "marmoraro". Hu għalhekk raġjonevolment ċar li fl-iskritturi ssemmiet il-professjoni tal-kondattur. Issa, jgħid bir-raġun il-Baudry-Lacantinerie, loc. ċit., paġ. 456:— "Se dunque la locazione menziona la professione del conduttore, si può decidere che l'immobile locato è stato destinato all'esercizio di questa professione . . . . " U l-Laurent (Dto. Civ., Vol. XXV, para. 257, p. 209. jgħid:— "La natura dei luoghi locati, la loro destinazione anteriore, la professione del conduttore, quando è conosciuta al locatore, ed è questo certamente il caso ordinario, indicano con piena certezza a qual uso la cosa è destinata . . . ." U aktar il-fuq (p. 209, para. 257 in med.) jgħid:— "Per esempio, se una casa che precedentemente era occupata da un fornaio e serviva ai suoi bisogni, viene locata in seguito ad un chiavaiuolo, il locatore, non ignorando che tale è lo stato del nuovo inquilino, non può impedire al chiavaiuolo di valersi della cosa locata secondo questa nuova destinazione";

3. Dawk li jissejħu "vestigi di vetustà" jkomplu jassodaw dak li ġa ġie raġunat. Difatti, fol. 40, l-appellant xehed (u l-Qorti ma għandhiex motiv biex tiddubita mix-xhieda tiegħu, li bl-ebda mod ma ġiet kontestata mill-kontroparti) li hu jaf li nofs din l-għalqa kienet imsaqqfa, u hu ilu hemm minn sebgħa u ħamsin sena. In segwitu, dan is-saqaf ġie mneħħi għax perikoluż, iżda għad hemm is-sinjali ġewwa t-toqob tat-travi u t-trinka tax-xoroq. Ċertament, nofs l-għalqa ma ġietx imsaqqfa ħalli sservi għall-koltivazzjoni; u dik iċ-ċirkustanza, għalhekk, hi fattur ieħor li jkompli jiċċara x'kienet id-destinazzjoni;

4. Issemmiet id-destinazzjoni "di fatto" fil-kors tal-argumenti quddiem din il-Qorti. Hu ovvju illi d-destinazzjoni attwali, "sic et simpliciter", ma hijiex element li għandu jitqies; għaliex appuntu d-destinazzjoni attwali tista' tkun abbuż tal-kerrej. Imma meta din id-destinazzjoni tirrivela ruħha bħala li tirrimonta għal żmien antik, meta tkun "palam", meta tkun akkoppjata maċ-ċirkustanzi u elementi li ġa ssemmew hawn fuq, u meta jirriżulta li, minn żmien, id-diversi amministraturi kienu jafu b'dik id-destinazzjoni, allura il-każ hu divers mis-sempliċi destinaz-

zjoni attwali skompanjata minn kull fattur iehor; u jkun allura l-każ li wieħed jirripeti d-dett tal-Baudry-Lacantinerie, ibidem, p. 455:— "L'antica destinazione è dunque uno dei principali elementi, col sussidio dei quali il giudice può determinare la destinazione voluta dalle parti . . . . ." issa, appuntu fil-każ preżenti, l-appellant, li jgħodd tlieta u sebgħejn sena, jiftakar dan il-post u l-għalqa minn mindu kellu sittax il-sena, u ċjoè għal perijodu mhux traskurabbli ta' 57 sena. Dejjem jaf li fiha kien hemm blokki talirħam, kif hemm sal-lum. Il-ħanut u l-kamra kienu, u huma, ħaġa waħda mal-għalqa, minfudin magħha minn żewġ bnadi. Minn tnejn u ħamsin sena l-hawn, almenu, kienu jiġu fil-post l-istess amministraturi, u jixtru jew jordnaw xogħol tal-irħam għall-użu privat; hekk il-Kanoniku Borg Olivier, il-Perit Oliviero Borg Olivier, Edward Galea, u Dottor Giuseppe Sacco. L-appellant qatt ma ra xi biċċa minnha wżata għall-biedja, dejjem bl-irħam. Qabel ma kienet għandu kienet għand missieru, u qabel għand nannuh, l-imsemmi Felice Buhagiar; missieru u nannuh kienu marmisti, u hu stess marmista (ara xhieda tal-appellant fol. 40 et seq.). Meta fl-1873 il-Konsulta Generali tal-Fratellanza tat riduzzjoni tal-qbiela, qalet "attualmente detenuta dal maestro marmoraro Felice Buhagiar" (dok. fol. 44 tal-proċess). Ma hux konċepibbli li ebda wieħed minn dawn l-amministraturi ma pprotesta ruħu għall-użu tal-għalqa bħala lok ta' depożitu tal-irħam, kieku dak l-użu kien abbuż, u mhux konsentit mill-lokatur. Din il-Qorti, fil-ġurisdizzjoni tagħha superjuri fil-kawża "Portelli vs. Sacco", deċiża reċentement, ċjoè fid-19 ta' Mejju 1958, annoverat bħala waħda miċ-ċirkustanzi nduċenti d-destinazzjoni tal-lokazzjoni f'dak il-każ il-fatt li "sa mill-bidu nett il-fond kien użat bħala maħżen", u li darba jew darbtejn "l-amministratur kien mar jara l-fond, sab maħżen, u ma għamel ebda osservazzjoni";

5. L-anqas hi traskurabbli ċ-ċirkustanza illi f'diversi riċevuti, minn fol. 82 sa fol. 86, l-għalqa in kwistjoni hi riferita bħala "annessa ai beni predetti", vwoldiri annessa mal-fondi l-oħra mikrija lill-appellant mill-Fratellanza għan-negozju ta' marmista. Din ma kienetx sempliċi kelma ripetitiva, għax fil-fatt ma tirrikorrix fl-irċevuti ta' qabel,

u għalhekk xi valur għandu jkollha bħala li tirrikonoxxi l-uniċità ekonomika tal-ambjent u tal-għalqa;

Ikkunsidrat;

Gie rilevat mill-appellat li l-fond jissejjaħ "clausura", u l-ħlas perijodiku jissejjaħ "gabella". Issa, l-ewwelnett għandu jiġi rilevat li proprjament, jekk wieħed jirriferixxi għall-"Libro" fuq imsemmi, isib li din l-għalqa ssejħet "clausura" fil-fol. 48 tiegħu, "mhux" in riferenza għall-lokazzjoni magħmula favur l-antenat tal-appellant, imma in riferenza għall-lokazzjoni tagħha lil terzi; u li fil-fol. 42, fin-notament relattiv għal Felice Buhagiar, jingħad "un tumolo di terreno segregato delle terre di Blata l-Bajda", u fol. 46 jingħad "un mezzo tumolo delle dietro scritte terre". Dawn il-kliem, fid-dawl tal-fatti fuq rilevati, pjuttost juru li l-Fratellanza, li kienet anki hi stess tinkariga lil Felice Buhagiar għax-xogħol ta' rħam li kien ikollha bżonn, riedet tassekonda l-iżvilupp tan-negozju tiegħu billi tagħtieħ biċċa minn għalqa li kienet tgħat lil Michele Cassar, u mbgħad lil Giuseppe Cassar u Antonio Grech (fol. 46 tal-"Libro"), l-ewwel tomna u mbgħad nofs tomna, preżumibbilment man mano li x-xogħol tiegħu kiber;

Iżda, apparti din il-konsiderazzjoni, hu ċert li din, materjalment u fiżikament, kienet u baqgħet biċċa għalqa, u kien naturali għalhekk li tissejjaħ hekk "ut sic", ċjoè bħala deskrizzjoni tal-oġġett tal-lokazzjoni, u naturali wkoll li l-korrispettiv jissejjaħ bil-kelma proprja għal għalqa. Imma altru l-oġġett u altru d-destinazzjoni. L-oġġett kienet biċċa ta' għalqa — hekk preżumibbilment kienet miġjuba fl-iskritturi li ma humiex reperibbli; imma mbgħad tibqa' l-kwistjoni tad-destinazzjoni, li setgħet kienet indikata fl-iskrittura non ostante li l-oġġett tal-lokazzjoni kien biċċa għalqa; liema destinazzjoni l-lum ġiet dedotta mill-kumpless taċ-ċirkustanzi. Jiżdied ukoll li altru d-deskrizzjoni fiżika u materjali, u altru l-konċett ġuridiku ta' "maħżen", li, kif sejjer jiġi rilevat, jista' tkun anki għalqa fil-każi kongruwi. Hekk fil-kawża "Portelli vs. Sacco", fuq ċitata, fl-iskrittura tal-lokazzjoni l-fond lokat ġie ndikat bil-kelma "casa"; eppure din il-Qorti, fil-ġurisdizzjoni tagħha superjuri, meta ġiet biex tistabbilixxi d-destinazzjoni preżunta

fin-nuqqas ta' dik mifthema, ġiet għall-konklużjoni li ċ-ċirkustanzi kienu juru li l-fond, għad li deskritt bil-kelma "casa", però, għall-finijiet tal-liġi, kellu jitqies bħala maħżen, appuntu għax dik id-dar kienet isservi għall-ħażna tal-injam tan-negozju tal-kerrej;

Ġie anki obbjettat mill-appellat li l-ħlas ta' din l-għalqa jsir f'Santa Maria, meta soltu jsir il-ħlas tal-qbiela tal-għelieqi. Hemm ħafna x'jingħad dwar dan l-argument. Infatti, l-ewwelnett, ma hux eżatt li l-qbiela tal-għalqa kellha tithallas bil-mod kif soltu tithallas il-qbiela tal-fondi rustiċi. *Il-ħlas tat-tomna raba'*, *kif turi faċilment* riferenza għall-fol. 42 tal-"Libro" fuq imsemmi, kellu jsir kull tliet xhur bil-quddiem mill-ewwel ta' Jannar — mod ta' ħlas li ma għandu x'jaqsam xejn mal-ħlas tal-qbiela. Mbgħad, il-ħlas tan-nofs tomna ġie pattwit bħal tar-raba', ċjoè żewġ pagamenti fil-Milied u f'Santa Maria. Il-ħlas tat-tomna ġie pattwit trimestralment in antiċipat, non ostanti li l-ħlas tal-qbiela tal-għalqa mnejn ġie segregat dak it-"tumolo di terreno" kien pattwit ma' Michele Cassar fil-Milied u f'Santa Maria. Il-ħlas tal-ħanut u l-kamra, li kienu ġew lokati *lil* Felice Buhagiar *fl*-1865, kellu jitħallas trimestralment ukoll, bħal dak wara pattwit relattivament għat-"tumolo terreno", għalkemm bi skadenza diversa (ara dok. tal-arkivju no. 67, paġ. 5), waħda minnhom f'Santa Maria, avvolja kienu indubitatament fondi urbani, ċjoè "bottega e camera". Fil-fatt, almenu sa Ottubru tal-1870, il-ħlas tal-porzjonijiet tal-għalqa baqa' jsir minn Buhagiar "trimestralment" (ara l-aħħar żewġ partiti fol. 13 tad-dokument nru. 67). Mill-irċevuti eżibiti fol. 87 et seq. jidher li aktar tard il-ħlas ta' dawn il-porzjonijiet tal-klawsura beda jsir kull sitt xhur, *fi Frar u Awissu*. Mill-irċevuti fol. 98 il-quddiem jidher ukoll li, f'xi żmien, il-kera tal-postijiet u l-ħlas tal-għalqa kien qed isir fl-istess ġurnata u għall-istess skadenzi (ara fol. 99). Hekk ukoll jidher mill-irċevuti, per eżempju fol. 75 tergo, 76 u 76 tergo, fejn hemm pagamenti għall-postijiet tal-għalqa magħmulin fl-istess ġurnata għad li għal skadenzi diversi. Minn dan kollu jidher li ebda argument ma jista' jittieħed mill-mod tal-ħlas; anzi, jekk xi ħaġa, il-mod "oriġinarjament" pattwit għar-rigward tat-"tumolo", jekk mhux tal-"mezzo tumolo", kien

ta' fond urban, u mhux rustiku kif fuq rilevat, ċjoè trimestralment u antiċipat mill-ewwel ta' Jannar;

Ikkunsidrat;

Issa, ritenut li dawn iż-żewġ porzjonijiet tal-għalqa "tal-Blata l-Bajda" ġew mogħtija in lokazzjoni sabiex fihom jiġu depożitati l-blokki tal-irħam inservjenti għannegozju ta' marmista ġestit minn Felice Buhagiar, tiġi l-konsegwenza li dik l-għalqa, ġaladarba leġittimament użata għall-ħażna tal-materjal tan-negozju tal-appellant, suċċessur fil-lokazzjoni, hija maħżen, u kwindi post fejn l-appellant jeżerċita s-sengħa tiegħu fis-sens tal-Liġi tal-Kera, kif interpretata mill-ġurisprudenza reċenzjori (ara sentenza ta' din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni tagħha superjuri "Giuseppe Agius vs. Carmelo Xuereb", 31 ta' Marzu 1957, li fiha hemm ċitata l-ġurisprudenza kollha in propożitu);

Il-każ ċitat "Cini vs. Zammit", deċiż minn din il-Qorti fit-3 ta' Diċembru 1954, għalkemm mhux analogu kwantu għal dak li jirrigwarda l-fatti, jillumeġġja dan il-każ; billi hemm stabbilit fih il-prinċipju li fond, li oriġinarjament u materjalment ikun għalqa, jista' mill-kontraenti jiġi kunsidrat, għall-finijiet tal-lokazzjoni, bħala ħaġa oħra — f'dak il-każ bħala teatrin, f'dan il-każ bħala depożitu ta' rħam; għaliex l-għalqa ma tkunx lokata għal skopijiet ta' biedja, imma f'dak il-każ biex fiha jiġi ġestit teatrin, u f'dan il-każ għall-ħażna ta' rħam. Bħala tali, għalqa tidħol fid-definizzjoni ta' ħanut li hemm fil-Liġi tal-Kera, liema definizzjoni tikkomprendi anki maħżen;

Minn dan li ngħad jirriżulta ad eżuberanza li l-istanza mhix sostenibbli, kif u fejn dedotta. Bl-ebda sforz tal-immaġinazzjoni ma jista' jingħad, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet premessi, li dawk iż-żewġ porzjonijiet tal-għalqa ġew lokati lil Felice Buhagiar biex jinħadmu fis-sens tad-definizzjoni tal-Agriculture Leases Regulations, għaż-żargħa tal-uċuħ jew ħwejjeġ bħal dawn tal-biedja. Per konsegwenza, għat-talba dwar il-lokazzjoni ta' din il-għalqa, jew aħjar żewġ porzjonijiet tagħha, stante li huma ritenuti maħżen, ma humiex kompetenti t-tribunali ordinarji, iżda

l-Board tal-Kera; għaliex l-għalqa hi u qegħdha tiġi ritenuta bħala *"maħżen"; salv l-art. 13 tal-Kap. 109;*

Għal dawn il-motivi;

Tiddeċidi billi tilqa' l-appell u takkolji l-eċċezzjoni talinkompetenza; u tiddikjara li l-kwistjoni hi ta' kompetenza tal-Board tal-Kera, stante li l-għalqa ġiet ritenuta li hi legalment maħżen; salv l-art. 13 fuq imsemmi; u għalhekk tirrevoka s-sentenza appellata; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellat.