15 ta' Mejju, 1954.

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

Angela Bartolo *versus* **Giovanni Buttigieg**

Lokazzjoni — Servitù — Kompetenza — Spejjeż Ġudizzjarji — Art. 785 tal-Kap. 15.

Meta tiġi stabbilita servitù għandu jitqies li magħha ġie mogħti dak kollu li hu meħtieġ għat-tgawdija ta' dik is-servitù; u b'daqshekk l-estensjoni tas-servitù għandha tiġi regolata fuq dak li kien meħtieġ għall-fond dominanti meta ġiet kreata s-servitù.

B'analoġija u applikazzjoni ta' dawn il-massimi, il-konduttur ta' komoditajiet li huma aċċessibili biss minn taraġ u minn komoditajiet mikrija għand ħadd ieħor għandu dritt jgħaddi minn dak it-taraġ u minn dawk il-komoditajiet ta' ħadd ieħor sabiex jaċċedi, huwa u l-familja tiegħu, għall-komoditajiet tiegħu. U dan huwa dritt tiegħu, u mhux sempliċi tolleranza—dritt li lanqas ma għandu bżonn jissemma espressament fil-ftehim li bih jiġu mikrija dawk il-komoditajiet.

Meta l-Qorti tiddikjara ruħha "ex officio" inkompetenti li tieħu konjizzjoni tal-kawża, u tirriżerva l-kap ta' l-ispejjeż lill-Qorti li quddiemha mbagħad tinġieb il-kawża, dawn l-ispejjeż ma għandhomx neċessarjament isegwu l-meritu; għax dawn ma humiex spejjeż li jiddependu minn eċċezzjoni ta' l-inkompetenza mogħtija mill-konvenut. Proprjament dawk l-ispejjeż imisshom jiġu deċiżi mill-Qorti li tiddikjara ruħha inkompetenti "ex officio"; imma, jekk ma jiġux hekk deċiżi, u minflok jiġu riżervati lill-Qorti kompetenti din ma għandhiex tiddeċidihom skond ma tiddeċidi l-meritu, imma għandha tara jekk min ipproppona l-kawża kienx ġustifikat jew le jipproponiha quddiem il-Qorti li ddikjarat ruħha inkompetenti. Għax l-ispostament tal-ġudizzju minn qorti għal oħra mhux dovut għal eċċezzjoni ta' inkompetenza sollevata mill-konvenut, li tista' tkun fondata jew le, imma hija dovuta għall-fatt li tkun ġiet adita qorti inkompetenti.

Il-Qorti, — Rat it-talba ta' l-attriċi quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta għall-kundanna tal-konvenut li jiddeżisti milli jagħlaq il-bibien li jagħtu għall-komoditajiet

okkupati u mikrija lill-attriċi, u milli b'xi mod jimpedixxi lill-attriċi li fi kwalunkwe ħin tgħaddi u titla' f'dawn l-istess kumditajiet; bil-komminazzjonijiet tal-liġi f'każ ta' abbuż wara li jkun deċiż u tenur ta' t-talba; bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-Prim'Awla u ta' l-Appell kif jiġi spjegat;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti ta' -12 ta' Frar 1954, li biha dik il-Qorti laqgħet it-talba ta' l-attriċi, u kkundannat lill-konvenut li jiddeżisti milli jagħlaq, u li jżomm miftuħa kull ħin għall-attriċi u l-familja tagħha, il-bibien li jagħtu aċċess għall-kumditajiet imsemmija fiċ-ċitazzjoni, taħt il-komminazzjonijiet tal-liġi; u ordnat li l-ispejjeż ta' din il-kawża preżenti jitħallsu mill-konvenut; billi kkunsidrat;

Illi l-partijiet kienu krew direttament u fl-istess ħin minn għand ommhom il-parti rispettiva li jokkupaw il-lum mid-dar imsemmija fl-avviż. Fil-kumditajiet li kriet l-attriċi hemm sala u kamra adjaċenti li huma fil-pjan ta' fuq, u dak iż-żmien l-uniku aċċess għalihom kien minn tarag li tidħol għalih minn bieb f'bitħa li hija aċċessibili minn fuq kumditajiet li kera l-konvenut;

Illi l-konvenut jammetti illi, meta saret il-lokazzjoni, ma sar ebda diskors jew ftehim fuq it-tarag; u jammetti wkoll li huwa qatt ma impedixxa l-passaġġ minnu lill-attriċi;

Illi minn dan l-istat ta' fattijiet ma jiddixxendix, kif jallega l-konvenut, illi l-attriċi għandha tuża t-tarag b'tolleranza għaliex ma saretx kondizzjoni espressa li hija kellha tuża dak it-tarag. Infatti, ma volta li dawk il-kumditajiet kienu biss aċċessibili mit-tarag u minn fuq kumditajiet tal-konvenut, neċessarjament kellu jkun impliċitu illi l-attriċi u l-familja tagħha kellhom ikollhom aċċess minn dawn il-kumditajiet tal-konvenut; għaliex diversament l-attriċi ma kienx jista' jkollha l-godiment tal-kumditajiet in kwistjoni, u l-lokatur huwa obligat jagħti lill-kondutur il-fond lokatizju bl-aċċessorji kollha neċessarji għall-godiment tiegħu; u kien ikun assurd illi l-attriċi tikri dawk il-kmamar mingħajr ma jista' jkollha aċċess għalihom u l-godiment tagħhom. Għalhekk kien ikun neċessarju l-ftehim espliċitu, mhux biex l-attriċi ma tgħaddix minn fuq il-konvenut, imma biex jiġi lilha interdett dan id-dritt li huwa inerenti għal-lokazzjoni ta'

dawk il-kumshtajiet. Kwindi, una volta illi bejn il-partijiet, jew bejn l-attriči u ohrajn bhala lokatriči, ma sarx ebda ftehim li l-attriči ma kellhiex tghaddi minn fuq il-konvenut, imma tipprovdi b'xi mod iehor, allura meżi-tenti, hiex ikollha aččess ghal dawn il-kumndi ajiet, il-konvenut, meta aččetta l-lokazzjoni tal-parti tieghu, kellha bis-soggezzjoni ghaddritt ta' l-attriči li tghaddi fuqu ghal dawn il-kmamar;

Illi Mad. li l-attriči, wara l-lokazzjoni u minn rajha, kif jammetti l-istess konvenut, ghamlet sellum biex tnaqqas l-inkonvenjent tal-konvenut, ma jgibx ghall-konsegwenza illi tilfet id-drittijiet taghha; ghaliex il-mankanza ta' eżerčizzju tad-dritt ma jgibx it-telfa tieghu saket mu ma tiġi mmatmrax rubha xi preskrizzjoni;

Illi, moltre, ma listax tigi akkolta l-pretensjoni tal-konvenut li jhalli tghaddi lill-attriči, u mhux anki r-ragel tattiha li joqghod appuntu f'dawk iż-żewġ kmamar; ghaliex it-tgawdija li taghti l-lokazzjoni tikkomprendi anki dik tannies li jabitaw mal-kondu tur;

Illi, kwantu ghall-ispejjeż li talbet l-attriči, tal-Prima Awla u Appell, ghalkemm issemmiet "di passaggio" kawża ohra li saret bejn l-istess partijiet, ma ġie spečifikat u spjegat b'ebda mod ghaliex l-ispejjeż ta' dik il-kawża ghandhom jitħallsu oġġett ta' dečiżjoni f'din il-kawża;

Rat is-sentenza l-ohra tal-Qorti Inferjuri, moghtija fis-26 ta' Marzu 1954, (fol. 86), li biha, peress li fis-sentenza preċedenti fuq imsemmija kienu ommessi li tiddeċidi dwar l-inċidenza ta' l-ispejjeż tal-ġudizzju fl-istess ismijiet quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili u quddiem il-Qorti ta' l-Appell tal-Maestà Taghha r-Regina, u riżervati ghal-ġudizzju a l-istess Qorti fil-fel l-s-sentenzi ta' dawk il-Qorti rispettivament tat-2 ta' Mejju 1953 u tat-22 ta' Mejju 1953, qatghet li dawn l-ispejjeż, hekk riżervati, jithallsu mill-attriči, u ordnat li l-ispejjeż ta' din it-tieni dečiżjoni jibqghu bla taxxa; billi kkunsidrat:

Illi d-dečiżjoni ta' dawn l-ispejjeż ġiet espressament mitluba fič-čitazzjoni preżenti ata mill-attriči, u dina l-Qorti, ghalkemm fl-espożitiv semmiet dawn l-ispejjeż, xejn ma ddisponiet fuqhom fid-dispożitiv ta' l-imsemmija sentenza, u ...

laqghet il-talba u lanqas irrige tatha; u ghalhekk, peress illi skond l-art. 217 tal-Kodiċi tal-Proċedura Civili dak li ghandu jkun obligatorju bejn il-partijiet irid jiġi mdaħħal fid-dispożitiv, u mhux biżżejjed li jista' jkun rikavat b'inferenza, huwa l-każ, kif tajjeb issottometta ir-rikorrenti, ta' "omissa decisio";

Illi mill-provi rriżulta illi r-rikorrenti kienet ipproponiet id-domanda deċiża bis-sentenza ta' din il-Qorti taf-12 ta' Frar 1954, fuq imsemmija, quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, u dik il-Qorti kienet iddikjarat ruħha "ex officio" inkompetenti, u rriżervat id-deċiżjoni ta' l-ispejjeż għad-deċiżjoni tal-Qorti li quddiemha tinġieb il-kawża. L-attur irrikorra għall-Qorti ta' l-Appell, li b'sentenza tat-22 ta' Mejju 1953 iddeċidiet illi l-Qorti tal-Maġistrati ta' Malta kienet dik kompetenti biex tieħu konjizzjoni tal-kawża, u rriżervat lilha d-deċiżjoni ta' l-ispejjeż ta' l-inċident kif ukoll dawk riżervati bid-deċiżjoni tal-Prim'Awla Civili fuq imsemmija;

Illi l-każ preżenti huwa differenti minn dak kontemplat fl-art. 755 tal-Kodiċi tal-Proċedura Civili, meta l-Qorti adita ssir inkompetenti minħabba l-eċċezzjoni, u li fih l-istess art. 755 jiddisponi illi l-Qorti li tippronunzja ruħha inkompetenti għandha tirriżerva l-kap ta' l-ispejjeż għall-ġudizzju quddiem il-Qorti li quddiemha tinġieb il-kawża. Infatti dana huwa każ eċċezzjonali in derogazzjoni tal-prinċipju ġenerali li l-ispejjeż għandhom jiġu deċiżi bl-istess pronunzja li tkun iddeċidiet il-meritu. U l-fondament loġiku evidentement huwa li, biex wieħed jara jekk fil-fatt il-Qorti adita mill-attur kienetx dik kompetenti jew le, trid tiġi deċiża l-eċċezzjoni li tkun teċċedi l-kompetenza tal-Qorti ta' ġurisdizzjoni limitata. Infatti, kif qalet il-Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Ottubru 1899, in re "Azzopardi vs. Ghigo", "siccome la Corte Inferiore è divenuta incompetente in vista dell'eccezione allegata dal convenuto, potrebbe darsi che la quistione a cui si riferisce la eccezione fosse decisa contro di lui, ed in tal caso sarebbe ingiusto che gli attori, che avrebbero adito la Corte competente, dovessero soffrire le proprie spese, e quelle ancora del convenuto, il quale avrebbe dato causa alle stesse";

U tabilħaqq, il-każ kontemplat fl-art. 755 ma hux kon-

ċepibbli li jista' jipprospetta ruhu quddiem Qorti Superjuri li għandha ġurisdizzjoni illimitata; għaliex kwalunkwe eċċezzjoni sollevata tidhol fil-kompetenza tagħha. Fil-każ in eżami, mbagħad, jidher ad evidenza illi l-inkompetenza ma oriġinatx mill-eċċezzjoni, għaliex il-Qorti ddikjarat ruħha inkompetenti "ex officio";

Illi għalhekk l-inkompetenza sollevata u deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kienet dovuta għall-fatt li l-attriċi istitwiet il-kawża quddiem dik il-Qorti, mentri kellha tiġi istitwita fil-Qorti Inferjuri; u għalhekk l-ispejjeż ta' l-inċident kellhom jiġu deċiżi kontra l-attur, jew, jekk dik il-Qorti kien jidhrilha li hemm lok għal temperament, jiġu diviżi bejn il-partijiet; imma ma għandhomx isegwu l-meritu tal-kawża, għaliex ma jiddependux mill-meritu, kif hawa l-każ kontemplat fl-art. 755 fuq imsemmi, imma huma inċident separat u distint, li qatt ma kien u ma setax ikun quddiem dik il-Qorti. Għalhekk, meta l-Qrati Superjuri ddikjaraw l-inkompetenza tagħhom, dejjem iddeċidew il-kap ta' l-ispejjeż, salv il-każ speċjali ta' falliment (ara, fost oħrajn pubblikati, is-sentenzi riportati fil-Vol. XIX, P. I, paġ. 10, 188, 191, 223; Vol. XX, P. II, paġ. 353, 450; Vol. XXVIII—II—103; Vol. XIX, P. II, paġ. 168, 703, 927; Vol. XVIII, P. III, paġ. 43 u 85; Vol. XIX, P. III, paġ. 125, 126, 110; Vol. XX—III—53; Vol. XXV—III—783; Vol. XXVIII P. III, paġ. 338, 784, 866, 961, 1132, 1192, 1090, 1253; Vol. XXVI, P. III, paġ. 618, 627, 723, 738; u speċjalment Vol. XVIII—II—102 u Vol. XXIV—II—192);

Illi għalhekk, una volta illi l-attriċi adiet qorti inkompetenti, il-konvenut, in difett ta' xi kwistjonijiet partikulari li fl-opinjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kienu jiġġustifikaw temperament ta' l-ispejjeż, li dan il-Qorti ma jistax jkollha mezz u possibilità li tindaga, ma kellux ebda parti jew htija f'dana l-inċident, u kien imputabbli għaliha l-inċident: u din il-Qorti hija ta' l-opinjoni li dawn l-ispejjeż għandhom isegwu l-prinċipji ġenerali;

Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-konvenut appella mid-deċiżjoni

fuq l-insemmija tat-12 ta' Frar 1951, u talab li tiġi revokata; bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat il-verbal fol. 75, fejn l-attriċi appellat inċidentalment mit-tieni sentenza, tas-26 ta' Marzu 1954, fuq imsemmija;

Trattata l-kawża;

Ikkunsidrat;

Dwar l-appell prinċipali:

Din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-perit legali u mar-raġunamenti tal-Qorti Inferjuri li adottat dik il-konklużjoni;

Għalkemm f'dan il-każ si trattava ta' diviżjoni "tat-godiment" biss ta' dan il-fond "titulo locationis", u għalkemm konsegwentement si trattava mhux ta' servitù vera u proprja, iżda pjuttost ta' dik li l-Baudry (Dei Beni, no. 814, p. 547) isejjaħ "servitù personali" ossija dritt ta' obligazzjoni, b'dan kollu, b'analoġija u b'loġika ġuridika, huma applikabili żewġ massimi ridotti f'liġi pożittiva, illi, meta tiġi stabbilita servitù, jitqies li magħha ġie mogħti dak kollu li hu meħtieġ għat-tgawdija ta' dik is-servitù, u li l-estensjoni tas-servitù għandha tiġi regolata fuq dak li kien meħtieġ għall-fond dominanti meta ġiet kreata s-servitù. Issa, kif qalet sewwa l-Qorti Inferjuri, ġa ladarba l-kundizzjonijiet fil-parti ta' fuq tal-fond assenjati lill-attriċi in godiment lokatizju kienu aċċessibili biss mit-taraġ u minn fuq kundizzjonijiet tal-konvenut, l-aċċess għat-taraġ, li qegħda tirreklama l-attriċi, kien impliċitu. Del resto, l-istess konvenut dejjem irrikonoxxieh, ħlief dan l-aħħar, għal raġuni ta' puntill. Jekk xi drabi l-attriċi, minn jeddha, u biex ma tinkomodax kemm tista' lill-konvenut, għamlet sellum, b'daqshekk hija ma rrinunzjatx għall-aċċess per mezz tat-taraġ; molto pju li s-sellum lanqas biss ma seta' jwassal sal-bejt fejn, "ex confessis", l-attriċi kellha d-dritt tonxor il-ħwejjeġ. Għalhekk l-appell prinċipali hu destitwit minn fondament;

Ikkunsidrat, dwar l-appell inċidentali;

Din il-Qorti ssib sewwa r-raġunamenti ta' l-Ewwel Qorti fis-sens li dan ma kienx il-każ kontemplat fl-art. 755, Kap. 15, f'liema każ l-ispejjeż riżervati għandhom eventwalment isegwu l-meritu, għax jiddependu mill-eżitu ta' l-eċċezzjoni li

tkun opponiet l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza, mentri dan hu każ fejn, proprjament, l-ispejjeż kellhom jiġu deċiżi mill-Qorti adita; u issa, ladarba ma ġewx hekk deċiżi, wieħed għandu jara biss jekk l-attriċi kienitx ġustifikata li tipproponi l-kawża quddiem il-Qorti Superjuri, jew jekk kienx hemm xi fatt tal-konvenut li minħabba fih l-attriċi adiet Qorti Superjuri. Fi kliem oħra, f'dan il-każ, għad-differenza tal-każ kontemplat fl-art. 755 idem, l-ispejjeż riżervati (li proprjament ma messhomx jiġu riżervati) ma għandhomx isegwu l-meritu kif eventwalment deċiż mill-Qorti ta' Isfel, għaliex f'dan il-każ l-ispostament tal-ġudizzju minn qorti għal oħra mhux dovut għall-eċċezzjoni, li tista' tkun fondata jew le, imma huwa dovut għall-fatt ta' l-attriċi li għażlet li tadixxi l-Qorti Superjuri; liema fatt jista' jkun korrett jew żbaljat; u kwindi l-ispejjeż għandhom isegwu biss il-korrettezza jew le tal-għażla proċedurali ta' l-attriċi. Issa, meta wieħed jeżamina d-deċiżjoni tal-Prim'Awla (ara kopja fol. 82), konfermata fl-Appell, isib li kien tort ta' l-attriċi li adiet lil dik il-Qorti, għaliex ma segwietx id-dispost ċar ta' l-art. 756 Kap. 15, u ma kienx hemm ebda punt ġdid jew komplikat ta' dritt li jimmerita xi temperament fl-ispejjeż. Għamlet sewwa, kwindi, il-Qorti ta' l-Ewwel Istanza li akkollat dawn l-ispejjeż riżervati fuq l-attriċi; u l-appell inċidentali hu infondat;

Għal dawn ir-raġunijiet:

Tiddeċidi;

Billi tiċħad iż-żewġ appelli, bl-ispejjeż kontra l-appellant rispettiv, u tikkonferma ż-żewġ sentenzi fuq imsemmija.