Imħallfin:

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

Salvatore Cauchi *versus* Gio Maria Sammut

Lokazzjoni — Servitù — Passaġġ — Ilma — Kompetenza — Board għat-Tiżin tal-Qbejjel.

Permess mogħti lil wieħed biex jgħaddi kannen ta' l-ilma minn fuq raba' li ma hux tiegħu, imma ta' min jagħtih dak il-permess, ma jġibx miegħu bilfors, u sakemm ma jkunx hekk stipulat espressament, it-tgawdija ta' l-art li l-kannen jgħaddu minn fuqha.

Jekk konċessjoni simili lill-possessur ta' fond tkun mhux favur fond ieħor, allura dik il-konċessjoni tkun lokazzjoni; jekk, però, tkun favur fond ieħor, allura tista' tkun servitù, iżda mhix lokazzjoni. Għax meta l-konċessjoni ssir favur fond ieħor, allura dik il-konċessjoni tirrisolvi ruħha f'dak li skond il-liġi jikkostitwixxi servitù; mentri meta l-konċessjoni ssir mhux favur fond ieħor, allura l-istess konċessjoni ma tadattax ruħha aktar mad-definizzjoni tas-servitù, u ssir dak il-godiment b'korrispettiv li hu proprju tal-lokazzjoni.

Għaldaqstant, il-permess mogħti lill-possessur ta' biċċa raba' biex jgħaddi l-kannen ta' l-ilma għal raba' ieħor tiegħu minn fuq raba' tal-konċedent ta' dak il-permess, ma jammontax għal lokazzjoni ta' l-art li minn fuqha jgħaddu l-kannen; u għalhekk ukoll kwistjoni li tqum dwar in-natura ta' dik il-konċessjoni tidħol fil-kompetenza tal-Qorti ordinarja, u mhux f'dik tal-Board għat-Tiżin tal-Qbejjel.

Il-Qorti, — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li bih l-attur, wara li ppremetta illi l-konvenut jippretendi li għandu servitù ta' passaġġ u ta' mogħdija ta' l-ilma per mezz ta' trinka li huwa għamel fil-biċċa raba' magħrufa "Ta' Bezik" sive "Ta' Harry Fenech", li qiegħda fil-kuntrada "Ta' l-Aħrax tal-Madonna", limiti tal-Mellieħa, li huwa akkwista mill-poter ta' Antonio Vassallo b'att tan-Nutar Salvatore Abela tad-19

ta' Jannar 1952 (dok. A), u dana peress li l-konvenut għadda, huwa u nies dipendenti minnu, minn dik il-biċċa raba', li hija qiegħda f'idejh, u għadda wkoll l-ilma mit-trinka indikata, wara li ġie *interpellat* b'ittra uffiċjali tad-29 ta' Jannar 1952, biex ma jgħaddix aktar minn hemm u ma jużax aktar dik it-trinka; u illi fil-fatt il-biċċa art imsemmija mhijiex soġġetta għal ebda *servitù a favur* tal-beni tal-konvenut, li, meta għadda minnha, kien b'tolleranza biss tiegħu; talab illi, wara li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti neċessarji, (1) *jiġi dikjarat* minn dina l-Qorti illi l-istess biċċa raba' tiegħu fuq imsemmija ma hix soġġetta għal servitù ta' passaġġ u ta' mogħdija ta' l-ilma versu r-raba' tal-konvenut; (2) u *konsegwentement* il-konvenut jiġi inibit li jidħol f'dik il-biċċa art u li jgħaddi l-ilma mit-trinka li huwa għamel fiha. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tad-29 ta' Jannar 1952, *kontra* l-konvenut, li ġie inġunt biex jidher għas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, li biha jeċċepixxi illi huwa qatt ma ppretenda servitù fuq il-fond in kwistjoni, iżda għandu biss kuntratt mas-sid preċedenti u ma' l-inkwilin li jgħaddi bir-riġel u bil-kannen ta' l-ilma, u jagħti qantar patata fis-sena lis-sid (dok. A), kuntratt li, għalkemm għalaq, dejjem ġie rinnovat *taċitament* sal-lum, u li bih l-attur jaf tajjeb; u talab li d-domandi jiġu respinti; bl-ispejjeż;

Rat in-nota tal-konvenut, li biha eċċepixxa ulterjorment illi dina l-Qorti mhijiex kompetenti biex tieħu konjizzjoni ta' din il-kawża, għaliex l-iskrittura eżibita *fil-fol.* 13 tal-proċess timporta lokazzjoni protetta minn Notifikazzjoni tal-Gvern 242 ta' l-1943;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tad-9 ta' Diċembru 1953, li biha ddikjarat ruħha kompetenti, u għalhekk irrespinġiet l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza sollevata mill-konvenut, bl-ispejjeż kontra tiegħu; billi kkunsidrat;

Illi l-konvenut jeċċepixxi illi dina l-kawża hija ta' kompetenza, mhux ta' dina l-Qorti, iżda tal-Board għat-Tiżmin tal-Qbejjel. Huwa jibbaża l-eċċezzjoni tiegħu fuq l-allegazzjoni (1) illi l-iskrittura fil-fol. 13 tal-proċess timporta lokazzjoni magħmula favur tiegħu da parti ta' l-awtur ta' l-attur,

u (2) mid-din il-lokazzjoni hi protetta mill-Agricultural Leases (Restriction of Rent) Emergency Regulations, 1943;

Illi, apparti li din l-eċċezzjoni, jinħabba x-xorta tagħha, kien messha giet mogħtija "in limine litis", u billi l-konvenut ma rriżervax id-dritt, fl-ewwel nota tal-eċċezzjonijiet tiegħu, li jippreżenta eċċezzjonijiet ulterjuri, l-eċċezzjoni tal-konvenut ma tidherx li għandha tiġi milqugħa. U infatti:—

1. L-iskrittura fil-fol. 13 tal-proċess ma timportax lokazzjoni. Apparti l-validità jew le ta' dik l-iskrittura, billi mhix firmata mill-parti li għamlitha, u lanqas hemm awtentikazzjoni ta' dik il-firma, bl-istess skrittura Vassallo ma kera xejn lil Ġio Maria Sammut, imma biss ta lil dan permess biex jista' jgħaddi ċerti kanni minn ġewwa r-raba' tiegħu. Skond il-liġi (art. 1615 (1) tal-Kodiċi Ċivili), il-kiri ta' ħaġa hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti lill-oħra t-tgawdija ta' ħaġa. Hu magħruf illi dik il-ħaġa tista' tkun mobili jew immobili; imma trid tkun dejjem kummerċjabili, leċita, possibili, korporali u infungibili. Vassallo ma tax, u ma ntrabatx li jagħti, lil Sammut it-tgawdija ta' l-istrixxa ta' l-art li fuqha kellhom jgħaddu l-kannen, imma ta biss permess biex ikun jista' jgħaddi minn fuq dik l-istrixxa art dawk il-kannen. Permess biex jgħaddu kannen ma jġibx miegħu bilfors, u sakemm ma jiġix hekk stipulat espressament, it-tgawdija ta' l-art li l-kannen jgħaddu minn fuqha; għaliex il-kannen jistgħu faċilment jiġu mgħoddija mertugħin mill-art, u f'dik l-iskrittura ma ġiex indikat kif kellhom jgħaddu dawk il-kanni, jiġifieri jekk hux go l-art, fuq wiċċ l-art, jew mżmuma fl-arja;

2. Anki kieku dak il-"permess" kellu jiġi interpretat bħala "lokazzjoni", din ma tistax tiqies illi hija protetta mir-Regolamenti msemmijin mill-konvenut. Skond dawn ir-Regolamenti, il-"tqabbil" jirrigwarda "għalqa", li skond l-istess Regolamenti (art. 1 (a)). tikkomprendi wkoll "razzett jew bini ieħor li jinkera flimkien mal-għalqa". Vassallo ma "qabbelx" lil Sammut l-għalqa tiegħu, u lanqas xi parti minnha, imma biss tah permess biex jgħaddi kanni minn fuq dik l-għalqa. Dak il-permess għal mogħdija ta' ċerti kannejn ma jista' bl-ebda mod jiġi estiż u interpretat li huwa qed ta-

ghalqa, jew ta' xi haġa, bħal razzett jew bini, imqabbel ma' ghalqa;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut (fol. 84), li fiha hemm il-kelma "attur" minflok "konvenut", u ghalhekk jeħtieġ il-provvediment intraskritt;

Rat il-petizzjoni ta' l-istess konvenut fol. 85, li biha talab ir-revoka tas-sentenza fuq imsemmija, u li tiġi akkolta l-eċċezzjoni tieghu li l-kawża hija ta' kompetenza tal-Board ghat-Tiżin tal-Qbejjel; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat;

Qabel xejn il-Qorti, bis-saħħa ta' l-art. 175 Kap. 15, tordna l-korrezzjoni tal-kelma "attur" fin-nota fol. 84, u s-sostituzzjoni taghha bil-kelma "konvenut"; ghas-spejjeż tal-konvenut appellant;

Ikkunsidrat;

Il-fatti, anki kif migjuba fid-dikjarazzjoni tal-konvenut fol. 11 tergo, juru li l-konvenzjoni inkorporata fl-iskrittura fol. 13 (apparti kull kwistjoni dwar il-validità taghha "quoad formam"), saret sabiex il-konvenut iġib ilma mir-raba' tieghu iehor ghal biċċa raba' tieghu fejn ma ghandux ilma, billi jghaddi kannen ta' l-ilma fuq raba' iehor mhux tieghu, u li qieghed bejn il-biċċa waħda u l-biċċa l-oħra tal-konvenut. Vwoldiri r-rangament fl-iskrittura fol. 13 sar ghas-servizz ta' din il-biċċa raba' tal-konvenut li ma għandhiex ilma;

Din iċ-ċirkustanza hija importanti, ghaliex id-dottrina u l-ġurisprudenza ghamlu din id-distinzjoni. — Jekk konċessjoni simili ssir mhux favur fond iehor, allura hija lokazzjoni; jekk però ssir favur fond iehor, allura tista' tkun servitù, iżda mhux lokazzjoni;

Ighid il-Baudry-Lacantinerie — Trattato Diritto Civile, Contr. Locaz., Vol. I, p. 11, para. 15:— "La concessione a titolo oneroso di un diritto di passaggio, allorchè non è fatta a vantaggio di un fondo, è una locazione; nel caso contrario, è un atto costitutivo di servitù";

Ir-raguni hi ovvja. Meta l-konċessjoni ssir favur fond iehor, allura dik il-konċessjoni tirriżolvi ruħha f'dak li, skond

il-ligi, jikkostitwixxi servitù, ċjoè, skond l-art. 437, Kap. 23 Edizzjoni Riveduta, "jedd stabbilit għall-vantaġġ ta' fond fuq fond ta' ħadd ieħor, sabiex ssir użu minn fond ta' ħadd ieħor". Meta invece, il-konċessjoni ssir mhux favur fond ieħor, allura l-istess konċessjoni ma tadattax ruħha aktar mad-definizzjoni ta' servitù, u ssir dak il-godiment b'korrispettiv li hu propriu tal-lokazzjoni. Hekk, ġie deċiż mill-Qrati Franċiżi (ara deċiż. ċitata mill-Baudry, loc. ċit., nota 3), illi l-konċessjoni magħmula minn kumpannija ferrovjarja favur kumpannija oħra, biex din ta' l-aħħar tgħaddi t-trenijiet tagħha fuq il-binarju ta' l-ewwel kumpannija, hija lokazzjoni;

Għalhekk, f'dan il-każ ma hemmx lokazzjoni, għaliex il-konċessjoni saret favur fond ieħor; imma jista' jkun hemm talvolta "si et quatenus" (salva kull kontestazzjoni in propożitu ta' l-attur) servitù — pont li fuqu din il-Qorti mhijiex b'dan l-appell imsejħa li tippronunzja ruħha;

Hu ta' min josserva illi l-istess konvenut, fid-dikjarazzjoni tiegħu fol. 11 tergo, sejjaħ "servitù" konċessjoni simili, magħmula mill-attur favur il-konvenut fuq biċċa raba' oħra proprjetà ta' l-attur — konċessjoni, ċjoè, li l-konvenut jgħaddi l-kanali ta' l-ilma (ara kuntratt fol. 14) ħalli, flimkien mal-kannen fuq il-biċċa raba' msemmija f'din il-kawża, il-konvenut iwassal l-ilma mir-raba' tiegħu għar-raba' ieħor tiegħu fejn ma għandux ilma;

Ikkunsidrat;

Hemm anki x'jiġi osservat li "in subjecta materia" tassuini, kif inhu dottrinalment ammess, importanza l-intenzjoni tal-partijiet, kif manifestata fil-kliem innużżla fl-iskrittura fol. 13. Issa, l-espressjoni "uagħti permess" u l-oħra "jagħti bla ħlas" — li wieħed jirriskontra f'dik l-iskrittura — ma tantx huma armonizzanti ma' l-idea ta' lokazzjoni; għax ċertament, kieku kien hekk, kien ikun wisq faċili li jintużaw il-kliem "inqabbel" u "jagħti bi qbiela". molto pjù li f'dik l-iskrittura l-partijiet kienu qegħdin jużaw mhux xi terminoloġija teknika u legali, imma kliem komuni u korrenti, u kwindi ma kienx ikun hemm raġuni biex ma jużawx kliem li huma stess jużaw ta' kuljum, kif inhuma l-kliem "inqabbel" u "jagħti bi qbiela";

Għal dawn ir-raġunijiet, u għal dawk ta' l-Ewwel Qorti, tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi; u *tordna r-rinviju* tal-proċess lill-Ewwel Qorti għall-kontinwazzjoni tal-kawża.