19 ta' Frar, 1951.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*
L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.

Gerolamo Farrugia et. *versus* Salvatore Cassar

Lokazzjoni — Molestji — Servitù — Passaġġ — Azzjoni Petitorja — Azzjoni Negatorja.

Id-dritt li l-konduttur jakkwista bis-saħħa tal-lokazzjoni huwa personali, u mhux reali; u għalhekk huwa ma jakkwistax ebda drittijiet fuq il-ħaġa lilu mikrija, imma jakkwista biss id-dritt li jkollu minn għand il-lokatur it-tgawdija tal-ħaġa għaż-żmien tal-lokazzjoni.

Għaldaqstant, jekk il-konduttur isofri xi molestji minn xi ħadd li jkun jippretendi xi drittijiet fuq il-ħaġa, huwa għandu jsejjaħ lill-lokatur biex dan ineħħilu dawk il-molestji. Imma jekk dawk il-molestji jkunu jikkonsistu f'xi "vie di fatto" li ma jinteressawx ebda element tad-dritt tal-proprjetà fuq dik il-ħaġa, huwa għandu azzjoni proprja biex jirrespinġi dawk il-molestji "di fatto".

Azzjoni diretta biex jiġi dikjarat illi fond huwa ħieles minn servitù ta' passaġġ favur fond ieħor hija azzjoni reali, u mhux azzjoni personali; dik hija l-azzjoni negatorja, ossija waħda mill-azzjonijiet petitorji; u l-konduttur ma għandux dritt jesperixxi dik l-azzjoni kontra min jippretendi dik is-servitù. Għax azzjonijiet simili jistgħu jiġu eżerċitati biss minn min huwa s-sid tal-fond.

Il-Qorti, — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tiegħu r-Re, li bih l-atturi, wara li qalu li b'sentenza mogħtija mill-Qorti Kriminali tal-Maestà Tiegħu r-Re in sedi ta' appell fit-28 ta' Marzu 1949, fil-kawża "Il-Pulizija vs. Caterina Farrugia", ġie impost lill-attriċi Caterina Farrugia t-terminu ta' 20 ġurnata biex tesperixxi l-preżenti azzjoni, għalbiex jiġi konstatat u deċiż min, bejniha u l-konvenut, għandu jedd fuq il-passaġġ eżistenti fl-għalqa "Ta' Scalpell" in kuntrada "Tal-Wied", limiti taż-Żejtun, mikrija lill-kontendenti u lil ħut l-attriċi Caterina Farrugia minn għand il-Markiż Scicluna, u dana billi l-kawża fuq imsemmija ġiet promossa mill-Pulizija fuq rapport tal-konvenut li l-attriċi Caterina Farrugia daħlet fl-għalqa tal-

konvenut bla kunsens tiegħu u għamlet użu minnha, u mixxħieda tal-konvenut quddiem dik il-Qorti jidher li l-pretensjoni tiegħu hija li huwa għandu dritt ta' proprjetà esklużiva fuq l-imsemmi passaġġ, u fl-istess ħin li huwa għandu dritt ta' passaġġ pedestri, ekwestri u "per carro" fuq l-imsemmija għalqa a favur tal-għalqa l-oħra tiegħu appellata "Ta' Dun Ġużepp", u fil-fatt il-konvenut dan l-aħħar żmenijiet ippretenda li jagixxi rigward l-imsemmija għalqa f'dana s-sens; talbu illi jiġi dikjarat u deċiż illi 'l fuq imsemmija għalqa "Ta' Scalpell" hija libera minn kwalunkwe servitù ta' passaġġ lejn l-għalqa "Ta' Dun Ġużepp", u li l-attriċi Caterina Farrugia tippossjedi l-porzjon tagħha tal-għalqa "Ta' Scalpell", in konduzzjoni għandha, libera minn kwalunkwe dritt u servitù ta' passaġġ a favur tal-għalqa "Ta' Dun Ġużepp" proprjetà tal-konvenut. Bl-ispejjeż;

Omissis;

"Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fis-7 ta' Ottubru 1950, li biha ġew miċħuda t-talbiet ta' l-atturi, blispejjeż kontra tagħhom; wara li dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi mill-kumpless tal-provi u mill-attijiet tal-kawża jidher li l-Kunvent tar-Reverendi Patrijiet Karmelitani ta' l-Imdina, għandu d-dirett dominju tar-raba' "Ta' l-Iskalpell"........... Mill-istess raba' l-atturi (min-naħa tal-familja ta' l-attriċi) jiddetjenu bi qbiela minn għand il-Markiż Scicluna l-porzjoni "D" fuq dak l-iskizz, fil-waqt li l-konvenut, li kien miżżewweġ lil oħt l-attriċi, jiddetjeni minn xi sitt snin 'l hawn, u bi qbiela, rikonoxxut minn dak il-Kunvent, l-porzjoni markata bl-ittra "E" fuq l-istess skizz......... Il-konvenut jippretendi li biex jidħol fil-porzjoni detenuta minnu, dik markata "E", bil-fors irid jgħaddi minn dak il-passaġġ jew sqaq............ Żied jgħid li dan l-aħħar l-attriċi żammitu milli jgħaddi........... Għalhekk il-konvenut irrapporta l-każ lill-Pulizija..........; Hu x'inhu, l-atturi qegħdin b'din l-istanza jazzjonaw lill-konvenut biex jiġi dikjarat u deċiż illi l-għalqa detenuta minnhom hija libera minn kwalunkwe servitù ta' passaġġ lejn l-għalqa detenuta mill-konvenut, u li l-għalqa detenuta mill-atturi tinsab posseduta minnhom bħala libera minn kwalunkwe dritt ta' servitù a favur tal-għalqa detenuta mill-konvenut;

Lili huwa magħruf li d-dritt li l-konduttur jakkwista minħabba l-lokazzjoni huwa dritt personali, u mhux reali; u għalhekk il-konduttur ma jakkwista ebda dritt fuq il-ħaġa lilu mikrija, imma jakkwista biss id-dritt li jkollu mil-lokatur it-tgawdija tal-ħaġa għaż-żmien tal-lokazzjoni. Il-konduttur huwa fil-pussess tal-ħaġa; imma jippossjediha f'isem il-lokatur. "Colonus et inquilinus tenet in praedio et tamen non possedit" (L. 6, para. 2, D. De Precario). "Per colonos aut inquilinos aut servos nostros possidemus" (L. 25, para. 1, D. De possess.). U għalhekk, jekk il-konduttur isofri molestji minn għand xi ħadd li jippretendi li għandu xi dritt fuq il-ħaġa, huwa għandu jsejjaħ lill-lokatur biex ineħħilu dawk il-molestji; u jekk il-molestji jippervjenu b'vie di fatto, il-konduttur għandu azzjoni biex jirrespingihom, għaliex dawna ma joffendux, ma jinteressawx l-ebda element tad-dritt tal-proprjetà, imma huma offiżi personali, jikkreaw dannu lill-persuna, u dina għandha d-dritt li ggiegħelhom jieqfu u li jkollha r-riżarċiment tad-danni (Cassazione di Firenze, 16. 6. 1869, Racc., XXXI — I — 1099; Cassaz. Torino, 11. 12. 1869, ibid., XXI — I — 822; Corte App. Lucca, 25. 4. 1879, ibid., XXXI — II — 639);

Il-liġi tagħna tapplika dawn il-prinċipji fid-dispożizzjonijiet ta' l-art. 1639, 1640, 1641 u 1642 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 23). Hekk il-lokatur, minħabba n-natura stess tal-kuntratt, huwa tenut li jagħmel b'mod li l-konduttur ikollu l-paċifiku pussess tal-fond għaż-żmien kollu tal-lokazzjoni; u bħala konsegwenza loġika l-liġi tissanzjona lill-konduttur id-drittijiet imsemmijin fl-art. 1640 u 1642 tal-Kodiċi Ċivili fil-każ li jiġi molestat fit-tgawdija tiegħu;

Dan però ma jfisserx li l-lokatur huwa tenut jiggarantixxi lil-konduttur mill-molestji li terzi persuni jarrekaw littgawdija tiegħu minħabba drittijiet naxxenti minn konvenzjonijiet magħmulin mill-istess konduttur jew ko-inkwilin, jew awturi tagħhom, li għalihom il-lokatur kien baqa' estraneu; u dana għaliex f'dana l-każ ma jkunx jittratta minn molestji dovuti għall-fatt proprju tal-lokatur jew għal dak ta' persuni li għandhom pretensjonijiet fuq il-ħaġa mikrija eżerċibili kontra l-lokatur, kif b'argument huwa deżunt mid-dispożizzjonijiet ta' l-artikoli 1639 u 1641 ta' l-istess Kodiċi

(App. 10. 11. 1920 "Agius vs. Galea", Vol. XXIV — I — 602). "L'affittuario non ha alcun diritto sul fondo; egli non possiede veste veruna per far domande in suo nome. Egli non ha alcun diritto di agire, perchè non è a lui che spetta di corrispondere l'indennità, ma al locatore; non avrà quindi azione che contro costui, il quale è obbligato a fare sì che egli possa godere della cosa locata........... L'affittuario non ha alcuna qualità per regolare l'esercizio di una servitù, poichè non può stipulare in nome del fondo" (Laurent, Diritto Civile, Vol. VIII, para. 75);

Illi fuq l-iskorta ta' dawn il-principji jidher ċar li lill-atturi ma tikkompetix l-azzjoni minnhom avanzata b'dina l-kawża. Huma qegħdin jitolbu li jiġi dikjarat u deċiż li l-għalqa minnhom detenuta "hija libera minn kwalunkwe servitù ta' passaġġ" lejn l-għalqa detenuta mill-konvenut, u li l-attriċi tippossjedi l-porzjoni tagħha ta' dik l-għalqa in konduzzjoni għandha "libera minn kwalunkwe dritt ta' servitù ta' passaġġ" a favur tal-għalqa detenuta mill-konvenut. Din hija azzjoni reali li ma tikkompetix lill-atturi, li huma meri kondutturi. Dina hija wkoll azzjoni petitorja li, bħala detenturi, ma tikkompetix lill-atturi. Huma, bħala li jiddetjenu l-għalqa minn għand il-Markiż Scicluna, għandhom biss azzjoni possessorja, li hija diversa minn dik petitorja, minħabba n-nota regola "nihil commune habet proprietas cum possessione" (L. 12, D. de adquir. vel amitt. possess.). Azzjoni simili, dik petitorja, tista' tiġi sperimentata mill-lokatur proprjetarju (argum. P.A. 14. 11. 1883 "Camilleri vs. Giglio", Vol. IX, 290);

Illi għalhekk lill-atturi tista' tikkompeti azzjoni oħra, esperibili jew kontra l-konvenuti jew kontra l-lokatur tagħhom, imma qatt l-azzjoni minnhom intentata;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-atturi, u rat il-petizzjoni tagħhom fejn talbu li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut;

Illi kif jidher mill-att taċ-ċitazzjoni, it-talba ta' l-appellanti hija biex "jiġi dikjarat u deċiż li l-għalqa "Ta' l-Iskallpell" (fl-istess ċitazzjoni msemmija) hija libera minn kwa-

lunkwe servitù ta' passaġġ lejn l-għalqa "Ta' Dun Ġużepp", u li l-attriċi Caterina Farrugia tippossjedi l-porzjon tagħha tal-għalqa "Ta' l-Iskalpell", in konduzzjoni għandha, libera minn kwalunkwe dritt ta' servitù ta' passaġġ a favur tal-għalqa "Ta' Dun Ġużepp", proprjetà tal-konvenut". Dina l-azzjoni esperita mill-appellanti hija l-azzjoni negatorja; u kif intqal fis-sentenza ta' dina l-Qorti tal-20 ta' Diċembru 1946, in re "Falzon vs. Degiorgio" (Kollezzjoni, Vol. XXXII, Parte I, pag. 485), hija ħaġa stabbilita fid-Dritt li din hija waħda mill-azzjonijiet petitorji, li tmiss lill-proprjetarju biex iħares il-proprjetà tiegħu. Għalhekk bażi tagħha hija li l-attur, li jesperimentaha, juri bħala bażi fondamentali tagħha illi hu għandu d-dritt tal-proprjetà. In sostenn ta' dan, fl-istess sentenza ta' dina l-Qorti jinsabu ċitati l-Laurent, il-Pacifici Mazzoni, il-Venzi, u d-Digesto Italiano;

Ikkunsidrat;

Illi l-appellanti mhux biss ma ppruvawx li huma għandhom il-proprjetà ta' l-imsemmija porzjoni tal-għalqa "Ta' l-Iskalpell", iżda jirriżulta "ex admissis", li huma jinsabu f'dik l-għalqa bħala gabillotti. U għalhekk l-azzjoni minnhom esperita ma tikkompetix lilhom;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba u għal dawk ta' l-Ewwel Qorti, li huma adottati;

Tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tiegħu r-Re fis-7 ta' Ottubru 1950; bl-ispejjeż kontra l-atturi appellanti.