QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 27 ta' Ottubru 2017

Numru 16
Rikors maħluf numru 26/2012 JD

Emanuel Portelli

v.

Frank Portelli

1. Dan huwa appell tal-attur minn sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, fil-5 ta' Lulju 2013 li ċaħdet talba tiegħu għal dikjarazzjoni "li ma jeżisti ebda dritt ta' passaġġ" favur terzi u favur il-konvenut fuq raba' mikri lill-attur, biex il-konvenut jinżamm milli jgħaddi minn fuq ir-raba' mikri lill-attur, u biex l-attur jitħalla jagħlaq il-mogħdija b'xatba. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-attur igħid illi hu u oħrajn għandhom b'kiri biċċa raba' fil-limiti tan-Nadur, Għawdex. Il-konvenut ukoll għandu biċċa raba' fl-istess inħawi

mqabbla lilu u meta ngħalaqlu l-aċċess għal dan ir-raba' minħabba xogħlijiet li saru mill-gvern, beda jippretendi li jista' jgħaddi minn fuq l-art mikrija lill-attur. Billi jgħid illi fuq l-art mikrija lilu ma hemm ebda jedd ta' mogħdija favur terzi jew favur il-konvenut, l-attur fetaħ din il-kawża u talab illi l-qorti:

> »1. tiddikjara illi ma jeżisti l-ebda dritt ta' passaġġ favur terzi, inkluż l-intimat, gravanti fuq il-porzjon ta' art maghrufa bħala *tax-Xini*, limiti tan-Nadur, imqabbla lill-esponenti, … … …;
>
> »2. tordna lill-intimat sabiex jieqaf u jiddeżisti b'mod immedjat milli jkompli jaċċedi għall-art tiegħu minn fuq l-art imqabbla lill-esponenti, jew li b'xi mod ixekklu fit-tgawdija tiegħu tal-art kollha;
>
> »3. tawtorizza lir-rikorrent li jagħmel xatba jew qfil ieħor sabiex jimpedixxi lill-intimat milli juża bħala passaġġ l-art jew parti mill-art tal-esponenti.«

3. Il-konvenut ressaq l-eċċezzjoni, fost oħrajn, illi l-azzjoni proposta mill-attur hija waħda reali u għalhekk ma tmissx lill-attur li hu biss kerrej.

4. L-ewwel qorti laqgħet din l-eċċezzjoni u ħelset lill-konvenut mill-ħarsien tal-ġudizzju għax qalet illi:

> »… … … 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. Azzjonijiet simili jistgħu jiġu eżerċitati biss minn min huwa s-sid tal-fond. Wisq inqas għandha ssir kontra inkwilin in kwantu hi intiża sabiex tiġi dikjarata l-ineżistenza ta' dritt ta' servitù fuq il-fond tal-attur, favur il-fond li l-konvenut jippretendi li jgawdi dritt ta' servitù. Għalhekk din it-tip ta' azzjoni trid issir kontra l-proprjetarju tal-immobbli li jippretendi li tgawdi minn servitù u mhux kontra inkwilin.«

5. L-attur appella b'rikors tal-24 ta' Lulju 2013 li għalih il-konvenut wieġeb fis-17 ta' Ottubru 2017.

6. Essenzjalment l-aggravju tal-attur huwa illi l-azzjoni tallum ma hijiex dik negatorja iżda hija azzjoni taħt l-art. 1550 tal-Kodiċi Ċivili:

»**1550.** Sid il-kera mhux obbligat jagħmel tajjeb lill-kerrej għall-molestji li terzi persuni, b'għemilhom, jikkaġunawlu fit-tgawdija tal-ħaġa, meta dawn il-persuni ma jkunux jippretendu xi jedd fuq il-ħaġa mikrija, bla ħsara tal-jedd tal-kerrej li jaġixxi kontra dawk il-persuni fl-isem tiegħu nnifsu.«

7. Fil-fatt l-azzjoni taħt l-Artikolu 1550 imsemmi din ma hijiex ħlief l-azzjoni ta' spoll, li tmiss lil kull pussessur jew detentur, bħal ma hu l-kerrej. Għalkemm, *a contrario sensu*, għandu jsegwi li l-kerrej ma għandux azzjoni kontra dawk li "jippretendu xi jedd fuq il-ħaġa mikrija" – bħal ma jippretendi l-konvenut fil-kawża tallum – u f'dak il-każ għandu jsejjaħ lil sid il-kera biex jiddefendih, l-attur igħid illi l-kerrej għandu azzjoni wkoll kontra dawk li jimmolestawh bi pretensjoni ta' jedd fuq il-ħaġa mikrija. Wara li jiċċita dottrina li tgħid illi f'każ ta' molestja ta' fatt il-kerrej għandu azzjoni f'ismu (kif wara kollox igħid l-art. 1550), u li din l-azzjoni tmiss lilu u mhux lil sid il-kera, l-attur ikomplu hekk:

»L-awtur[1] … … … igħid is-segwenti l-ewwel:

»"Tuttavia, ci pare certo che se la turbattiva sia continuata durante il godimento, il conduttore ha un'azione contro l'autore di questa turbativa, finchè il godimento sia ostacolato."[2]

»it-tieni li:

»"L'azione per la turbativa di fatto non può essere intentata che dal solo conduttore e non anche dal locatore. Questi, infatti, non soffre alcun pregiudizio per causa della turbativa, la quale non ostacola che il godimento. … … … In questa ipotesi, l'autore della turbativa, citato dal locatore, può esigere la chiamata in causa del conduttore, affine di evitare una seconda azione da parte di questo? Così si è sostnuto, ma non lo riteniamo: le due azioni sono diverse, e non si può esigere che formino oggetto di una stess istanza."[3]

»Minn dan … … … joħroġ ulterjorment ċar l-ewwel li huwa kellu obbligu bil-liġi li jaġixxi kif għamel fil-każ odjern u t-tieni li l-preżenza tal-proprjetarju fil-każ tispetta lill-konvenut sabiex jitlob li jiġi kjamat fil-

1 Baudry-Lacantinerie et Wahl.

2 *Del Contratto di Locazione*, Vol. I, § 531.

3 *Ibid.* § 532.

kawża għalkemm l-istess awtur jgħid li huwa ma jaqbilx ma' din il-posizzjoni.

»Ghalhekk stabbilit li l-esponenti għandu jftittex li jaġixxi tqum il-kwistjoni ta' kif għandu jwettaq dan. Il-Baudry igħid fuq dan:

> »"Ma se il conduttore è spossessato, può usare l'azione di reintegranda, cioè l'azione possessoria accordata a coloro che vogliono ricuperare un possesso perduto; il conduttore non ha un possesso vero, e non ha diritto per conseguenza, in via di principio, alle azioni possessone, ma l'azione di reintegranda, secondo l'opinione generale, esige semplicemente che l'attore abbia avuto la detentione, cioè il godimento materiale della cosa."[4]

»U jkompli fuq dan l-istess awtur igħid is-segwenti:

> »"In caso di turbativa di diritto può il condutore rivolgersi, come è suo obbligo in caso di turbativa di fatto, prima al locatore, e se la turbativa si verifica in modo diverso da un'istanza diretta contro di lui, agire contro l'autore della turbativa per la cessatione della turbativa? L'affermativa è certa, secondo l'opinione che accorda un diritto reale al conduttore poichè la caratteristica del diritto reale e di potersi far riconoscere a tutti."[5]

»Minn dan joħroġ … … … li l-konduttur bħal ma huwa l-esponenti għandu dmir li jaġixxi fiż-żewġ sitwazzjonijiet u *cioè* sija f'*turbative di fatto* kif ukoll *di diritto* u dan skond u *ai termini* tal-limitazzjonijiet hawn fuq espressi u indikati.«

8. Jidher ċar iżda illi l-attur ma apprezzax il-kwalifika li saret fl-aħħar paragrafu minnu ċitat: illi jagħtu lill-kerrej azzjoni f'ismu fil-każ ta' molestja bi pretenzjoni ta' jedd dawk biss illi jżommu "*l'opinione che accorda un diritto reale al conduttore*", mentri fil-liġi tagħna l-kerrej għandu biss dritt personali. Fil-fatt l-awtur ċitat mill-attur ikompli hekk, għalkemm l-attur konvenjentement ħalla din is-silta barra:

> »Ma gli autori, che non danno al conduttore che un diritto personale, non gli permettono di agire contro l'autore della turbativa. Questo ci sembra inesatto; senza dubbio il conduttore che non ha diritti contro il locatore, non può in suo nome agire contro l'autore della turbativa. Ma lo può come creditore del locatore e in virtù dell'art. 1166 Cod. Civile.«

---

4 *Ibid.* § 533.

5 *Ibid.* § 543.

9. L'azzjoni taħt l-art. 1166 tal-Kodiċi Ċivili Franċiż, li fuqu huwa msejjes l-art. 1143[6] tal-Kodiċi Ċivili tagħna, hija l-azzjoni *debitor debitoris mei*. Dik l-azzjoni teħtieġ il-preżenza fil-kawża tad-debitur – fil-każ tallum sid il-kera – u għalhekk ma hijiex l-azzjoni tallum. L-awtur huwa ċar iżda illi "*il conduttore … … … non può in suo nome agire contro l'autore della turbativa*".

10. Il-konklużjoni għalhekk tibqa' dik li waslet għaliha l-ewwel qorti: illi l-attur, bħala kerrej, ma jistax f'ismu jressaq azzjoni petitorja li tmiss biss lis-sid.

11. Lanqas ma huwa relevanti l-argument l-ieħor tal-attur illi din hija kwistjoni "naxxenti minn konvenzjonijiet magħmulin mill-istess kon-duttur jew ko-inkwilini". L-azzjoni tallum ma hijiex dwar jekk sarx jew le ftehim bejn l-attur u l-konvenut li l-konvenut ikollu jedd personali li jgħaddi minn fuq l-art mikrija lill-attur: l-azzjoni hija dwar jekk hemmx "dritt ta' passaġġ favur terzi", dritt *erga omnes*, u manifestament għal-hekk azzjoni petitorja.

12. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata.

13. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, iħallashom l-attur.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
mb

[6] **1143.** Kull kreditur jista' biex jitħallas ta' dak li jkollu jieħu, jeżerċita l-jeddijiet jew l-azzjonijiet kollha tad-debitur tiegħu, barra minn dawk li huma għal kollox personali.