29 ta' Novembru, 1948.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir G. Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *President.*
L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.
L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.

Giuseppe Galea *versus* Luigi Galea

Servitù — Passaġġ — Gabillott — Lokazzjoni — Molestji "di fatto" — Art. 1632 u 1640 tal-Kodiċi Ċivili.

Ħadd ma għandu bżonn jikkrea servitù fuq il-ħaġa proprja, għalkemm jista' jara li ż-żewġ fondi tiegħu riċini jservu lil xulxin; salvi s-servitujiet li jinkolqu bid-destinazzjoni tal-"pater familias".

Ftehim bejn gabillotti dwar kif wieħed jgħaddi minn fuq ir-raba' ta' l-ieħor ma jikkostitwix servitù, imma obligazzjoni personali.

Il-konduttur li jiġi molestat fil-lokazzjoni b'għemil ta' terza persuna li tikkaġunalu molestja fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija għandu, mingħajr ma tippretendi ebda jedd fuq dik il-ħaġa, jista' jaġixxi kontra dik it-terza persuna fl-isem tiegħu; mentri jekk il-molestja tkun "ta' dritt", il-konduttur għandu jiddiriġi l-azzjoni tiegħu kontra min krielu l-post, biex dan jiddefendih kontra min jippretendi dawk id-drittijet.

Obligazzjoni personali assunta minn konduttur ma tobligax lill-konduttur li jidħol fil-post warajh jekk dan ma jkunx kera l-post bil-patt li għandu jirrispondi għal dik l-obligazzjoni.

Dawn il-prinċipji ġew applikati fil-każ preżenti, fejn kien sar "modus vivendi" bejn il-gabillotti ta' biċċiet diversi ta' raba' appartenenti lill-istess sid dwar passaġġ. Wieħed mill-gabillotti ried iwaqqaf dak il-passaġġ lil gabillott tar-raba' riċin, u l-Qorti ta' l-Ewwel Grad laqgħet it-talba tiegħu. Il-Qorti ta' l-Appell, fil-waqt li qablet ma' l-Ewwel Qorti fuq il-kwistjoni ta' dritt, irrevokat dik is-sentenza fuq il-motiv ta' fatt illi dak il-passaġġ kien ilu prattikat għal bosta żmien skond ftehim li kien sar u s-sid iddikjara li ried li jibqa' mantnut dak il-"modus vivendi" għax deherlu li kien ġust.

Il-Qorti. — Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tiegħu, fejn ippremetta li l-konvenut

qiegħed jgħaddi minn fuq ir-raba' "Il-Ġnien tal-Barunissa", Ħad-Dingli, detenut minnu b'lokazzjoni lilu magħmula mill-proprjetarja bħala liberu minn kwalunkwe dritt ta' passaġġ minn fuq dak ir-raba'; li l-konvenut ma għandux jgħaddi minn fuq ir-raba' tiegħu, billi għar-raba' tiegħu kontingwu huwa għandu aċċess mit-triq publika; u li hu ġa għarraf lill-konvenut li ma jridux jgħaddi iżjed minn fuqu; talab li l-konvenut jiġi inibit illi jkompli jippratika l-passaġġ għar-raba' tiegħu minn fuq ir-raba' ta' l-istess attur, u li jiġi kundannat jgħolli l-ħajt diviżorju mnejn qiegħed jgħaddi, billi jiġi dikjarat ħati ta' disprezz tal-Qorti f'każ ta' vjolazzjoni ta' l-ordnijiet tal-Qorti. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tiegħu tal-21 ta' Marzu 1948, fejn laqgħet it-talba ta' l-attur, u għall-finijiet ta' l-inibizzjoni ta' l-użu tal-parti tal-fond lokat lill-attur mill-konvenut, u kkundannatu jtalla' l-ħajt diviżorju kif kien qiegħed qabel fi żmien tmint ijiem, taħt il-komminazzjonijiet legali; u ordnat illi l-ispejjeż jitħallsu mill-konvenut; wara li kkunsidrat;

Illi l-kontendenti jaqblu li huma t-tnejn kondutturi tar-rispettiva biċċa raba' li huma kontingwi, u jafu l-lokazzjoni tagħhom lill-istess proprjetarju, kif ukoll li l-biċċiet lokati t-tnejn għandhom uxxita fuq it-triq publika; illi jekk huwa hekk, huwa elementari li ma jistax jingħad li jista' jkun hemm vera u proprja servitù ta' passaġġ bejniethom, l-għaliex skond id-dottrina u l-liġi ħadd ma għandu bżonn jikkrea servitù fuq il-ħaġa proprja, għalkemm jista' jara li żewġ fondi tiegħu viċini jservu lil xulxin, u l-istess servitù tippresumi proprjetarji diversi tal-post serventi u dak dominanti fil-kreazzjoni ta' dak id-dritt, salvi dawk maħluqa mid-destinazzjoni tal-"pater familias" — "nemo ipsi servitutem debet";

Illi jekk kien hemm konvenzjoni bejn il-gabillotti, dina ma tikkostitwix servitù, imma obligazzjoni personali li jużaw mit-transitu, ħaġa differenti mis-servitù li hija dritt reali;

Illi huwa wkoll risaput illi kwalunkwe konduttur ma għandux id-dritt ifittex lil sid il-kera għall-azzjoni tal-garan-

zija naxxenti mill-azzjoni "ex conducto", meta huwa jkun molestat minn terzi persuni li b'għemilhom jikkaġunawlu dik il-molestja fit-tgawdija tal-ħaġa bla ma jippretendu xi jedd fuq il-ħaġa mikrija, u f'dana l-każ il-kerrej ikun jista' jaġixxi kontra dawk il-persuni fl-isem tiegħu nnifsu (ara artikolu 1632 tal-Kodiċi Ċivili), kif ukoll hija liġi li jekk, għall-kuntrarju, il-kerrej ibati molestja fit-tgawdija tal-ħaġa minħabba azzjoni dwar jedd fuq il-ħaġa mikrija, huwa jkollu kontra sid il-kera d-drittijiet imsemmija fl-art. 1640 tal-Kodiċi Ċivili;

Ill. minn dana jitnissel ċar li għall-molestja "di fatto" u turbativi materjali bla pretensjoni ta' drittijiet, il-kondut-tur għandu jaġixxi "jure proprio", mentri għall-molestji "di diritto" l-azzjoni tiegħu għandha tkun diretta kontra min ikun krielu l-post, salv dak li jingħad fl-art. 1641 tal-Kodiċi Ċivili. biex dana a sua volta jipproteġih b'azzjoni kontra l-pretendenti;

Ill. l-attur qiegħed jitlob li l-konvenut jiġi inibit mill-użu tad-dritt ta' passaġġ fuq ir-raba' tiegħu li huwa lloka minn għand sid il-kera liberu minn dika s-soġġezzjoni diminwenti l-godiment; il-konvenut ma allegax li huwa, meta minn għand l-istess sid il-kera lloka l-parti tiegħu kontigwa għal dik ta' l-attur, huwa kien illoka bid-dritt ta' dak il-passaġġ, imma qal fil-meritu illi huwa ilu juża minn dak il-passaġġ minn żmien itwal minn 40 sena;

Ilhi jekk huwa minnu li l-konvenut huwa konduttur tal-parti tiegħu, u mhux proprjetarju jew possessur fis-sens tal-liġi, il-pussess tiegħu bħala detentur huwa pussess purament prekarju, fis-sens li huwa qiegħed jippossjedi għan-nom tal-proprjetarju tiegħu, b'mod li fuq il-fond ta' l-attur, proprjetà ta' l-istess "dominus" tiegħu, ma setax qatt ħoloq dritt ta' passaġġ; u jekk ilu jgħaddi aktar minn erbgħin sena, dana kien użu tollerat minnu jew konvenut mal-konduttur ta' qabel l-attur, ħaġa li l-attur seta' jwaqqaf, jew jagħmel li tiċċessa meta jrid; l-għaliex l-obligazzjoni personali ta' l-inkwilin ta' qablu ma tistax tivvinkola lilu ammenokkè ma jiġix pruvat li huwa obliga ruħu li jassumiha, u dana apparti dak li qal l-at-

tur li huwa, meta ħa l-biċċa. ħadha mhux li obligat iħalli lil xi ħadd igħaddi minn fuqha ħlief jekk irid;

Illi għalhekk, fl-assenza ta' prova mill-parti tal-konvenut li s-sid il-kera lloka l-biċċa ta' l-art li qiegħda għandu bl-użu ta' dritt ta' passaġġ fuq il-biċċa ta' l-attur, il-kwistjoni sollevata mill-istess konvenut hija molestja purament "di fatto", u bħala tali l-azzjoni tispetta lill-attur bħala kondutur ta' l-art li b'dika l-molestja qiegħed isofri nuqqas ta' godiment, għalkemm l-attur impropprjament fid-dikjarazzjoni tiegħu sejjaħ u bbattezza l-azzjoni li fid-Dritt Ruman tissejjaħ b'dika l-proprjetà ben konoxxuta f'dak id-Dritt "actionem injuriarum" lilu derivanti mill-"actio ex locato et conducto";

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut u l-petizzjoni tiegħu fejn talab illi dik is-sentenza tiġi revokata, billi jiġu riġettati d-domandi ta' l-attur, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi fil-kwistjoni tad-dritt din il-Qorti taqbel ma' dak li rriteniet l-Ewwel Qorti; għaliex mhix possibili servitù meta ż-żewġ għelieqi huma ta' l-istess sid; kif ukoll fil-pont illi fil-każ ta' molestja "di fatto" il-gabillott, "jure proprio", għandu azzjoni kontra min immolestah materjalment, kif jippretendi l-attur;

Tikkunsidra;

Illi fil-kwistjoni tal-fatt, kif dina l-Qorti kellha okkażjoni teżamina "in loco" per mezz ta' aċċess li kienet għamlet fil-kawża l-oħra.............. u kif irriżulta mix-xhieda, peress illi l-għalqa ta' l-appellant hija magħluqa b'raba' ieħor, minn żmien twil 'l hawn, fuq 40 sena, kien sar "modus vivendi" bejn il-gabillotti, illi min għandu l-porzjoni ta' fuq il-ħajt, dik ta' l-appellant, jgħaddi per mezz anki tal-bhima mill-parti tal-għalqa ta' l-attur; u dan kien bil-kuntentizza tas-sid stess;

Xi sebgħa snin ilu l-attur kera l-għalqa ta' taħt, u jgħid illi s-sid, il-Barunissa D'Amico Inguanez, kienet qaltlu li minn fuqu ma għandu jgħaddi ħadd; iżda l-proprjetarja ma kko-

munikatx bl-ebda mod dak l-ordni taghha lill-appellant; u għalhekk dan baqa' jgħaddi bħas-soltu, u l-attur dejjem ħallih. Peress li minn ftit 'l hawn inqala' xi inkwiet bejn il-partijiet, dan laqgħu, u allura saret il-kawża l-oħra. Il-volontà tas-sid tidher li kienet inċerta ħafna meta nqala' dak l-inkwiet.............. Effettivament il-lum is-sid ta' dana l-post, il-Baruni Chesney Sceberras D'Amico Inguanez, skond ix-xhieda tiegħu u d-dokument miktub minn għandu, irid illi li "statu quo" ta' dan il-passaġġ ikun mantenut, għaliex jidhirlu li huwa ġust;

Tikkunsidra;

Illi għalhekk "rebus sic stantibus", ma jistax l-attur jippretendi jikkanċella stat ta' affarijiet li ilu jeżisti għal dak iż-żmien kollu, evidentement bil-kuntentizza tas-sidien, meta s-sid stess jixtieq illi jinżamm li "statu quo";

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tilqa' l-appell tal-konvenut, u għalhekk tirrespinġi t-talba ta' l-attur. L-ispejjeż ta' l-ewwel istanza jitħallsu mill-attur, u l-ispejjeż ta' din l-istanza, in vista taċ-ċirkustanzi tal-każ, ma jkunux taxxati bejn il-partijiet; id-dritt tar-reġistru jitħallas mill-attur. U għalhekk tirrevoka s-sentenza li minnha hemm appell.