5 ta' Ottubru 1951
Imħallef:
L-Onor. Dr. J. Caruana Colombo, B.Litt., LL.D.

**Lokazzjoni — Molestji — Azzjoni tal-Kondutttur għall-"Vie di Fatto".**

**Francesca Caruana** *versus* **Francesco Darmanin et.**

***Huwa veru li l-lokazzjoni tagħti lill-kondutttur dritt personali biss, u mhux reali, fuq il-ħaġa mikrija lilu, u għalhekk huwa jakkwista biss id-dritt li jkollu minn għand il-lokatur il-tgawdija tal-ħaġa għaż-żmien tal-lokazzjoni; u huwa veru wkoll li jekk il-kondutttur isofri molestji minn għand xi ħadd li jippretendi li għandu xi dritt fuq dik il-ħaġa, jew li jostakolah fl-eżerċizzju tad-drittijiet tiegħu fuq l-istess ħaġa, huwa għandu jsejjaħ lill-lokatur biex ineħħilu dawk il-molestji. Imma jekk il-molestji jipprovjenu minn "vie di fatto", il-kondutttur għandu azzjoni biex jirrespinġihom.***

***Dana però ma jfissirx li l-kondutttur huwa tenut jiggarantixxi lill-kondutttur mill-molestji li terzi persuni jarrekaw lit-tgawdija tiegħu minħabba drittijiet naxxenti minn konvenzjonijiet magħmulin mill-istess kondutttur, jew mill-ko-inkwilini, jew mill-awturi tagħhom, li għalihom il-lokatur kien baqa' estraneu.***

***Għaldaqstant, meta l-inkwilin isofri xi molestja "di fatto" li biha l-ko-inkwilini jirrjolaw xi dritt naxxenti favur tiegħu minn ftehim li huwa kellu magħhom mingħajr intervent tal-lokatur, huwa għandu azzjoni diretta kontra l-awturi tal-molestja biex jirrespinġi dik l-istess molestja.***

Il-Qorti — Rat l-att taċ-ċitazzjoni, li bih l-attur, wara li ppremetta illi l-awturi tal-kontendenti, meta saret il-qasma bejniethom tar-raba' "ta' Noqra" fil-limiti ta' Ħal Safi, imqabbel għandhom, ħallew barra mill-qasma biċċa minn dak ir-raba' biex ipoġġu fiha l-bhejjem, il-karrettuni u l-prodotti lesti għat-tagħbija, u biex ikunu jistgħu jieħdu l-ilma mill-bir hemm eżistenti; u illi l-attur, bħall-kontendenti l-oħra, għandu dritt li jgħaddi mis-sqaq komuni bil-karrettun u bil-bhima; u illi l-konvenuti kkontestaw dawn id-drittijiet ta' l-attur; wara li tiġi mogħtija kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja, u speċjalment dik li l-attur għandu dritt juża l-biċċa raba' fuq imsemmija in komun mal-konvenuti, li juża l-bir fuq imsemmi, u li jgħaddi bil-karrettun u bil-bhima mill-passaġġ komuni, u wara li jiġi meħud kwalunkwe provvediment oppor-

tun; talab illi l-konvenuti, għar-raġunijiet fuq imsemmija, jiġu inibiti li jostakolaw lill-attur fl-eżerċizzju tad-drittijiet fuq imsemmija taħt is-sanzjonijiet kollha tal-liġi. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-protest tal-11 ta' Frar 1950, kontra l-konvenuti;

*Omissis;*

**Ikkunsidrat;**

Illi ma hemmx kontestazzjoni li l-kontendenti huma gabillotti ta' porzjonijiet diviżi tar-raba' msemmi fl-att taċ-ċitazzjoni, ta' proprjetà, kif jidher, tal-Knisja Kattidrali ta' Malta; liema raba' kien qabel imqabbel lill-awturi tagħhom. Lanqas ma hemm kontestazzjoni li xi żmien ilu, xi tliet snin, l-istess kontendenti kienu qasmu bejniethom dan ir-raba'. Dak li hu kontestat hu dan: l-attur jippretendi li meta saret din il-qasma l-kontendenti kienu ħallew barra mill-qasma biċċa minn dan ir-raba', li kellha sservi biex fiha jqiegħdu l-karrettuni u l-bhejjem u jpoġġu l-prodotti, kif ukoll li waħda mill-porzjonijiet, li messet lil omm l-attur, kellha d-dritt li tieħu l-ilma mill-bir eżistenti f'dik il-biċċa raba'. Min-naħa l-oħra, il-konvenuti jissottomettu li meta saret il-qasma ma nħoloq ebda dritt ieħor barra minn dawk li kienu jeżistu fil-lokazzjoni ta' qabel, u li l-kontendenti ħallew kollox kif kien qabel;

Illi l-konvenuti jeċċepixxu li din l-azzjoni, bħala waħda li tirrigwarda t-turbativa ta' dritt, ma tikkompetix lill-attur, li hu biss gabillott u mhux il-lokatur tar-raba' li qiegħed għandu;

Ikkunsidrat fuq din l-eċċezzjoni;

Illi, kif ġie deċiż minn din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Farrugia vs. Cassar" fis-7 ta' Ottubru 1950, b'konferma tal-Qorti ta' l-Appell tal-Maestà Tiegħu r-Re fid-19 ta' Frar 1951, id-dritt li l-konduttur jakkwista minħabba l-lokazzjoni huwa biss personali, u mhux reali, u għalhekk il-konduttur ma jakkwista ebda dritt fuq il-ħaġa lilu mikrija, imma jakkwista biss id-dritt li jkollu minn għand il-lokatur it-tgawdija tal-ħaġa għaż-żmien tal-lokazzjoni. Il-konduttur huwa fil-pussess tal-ħaġa; imma jippossjediha f'isem il-lokatur. U għalhekk, jekk il-konduttur isofri molestji minn għand xi ħadd li jippretendi li għandu xi dritt fuq dik il-ħaġa, jew li jostakolah fl-eżerċizzju tad-drittijiet tiegħu fuq l-istess ħaġa, huwa għandu jsejjaħ lill-lokatur biex ineħħilu dawk il-molestji. Imma jekk il-

molestji jipprovjenu b'vie di fatto, il-konduttur għandu azzjoni biex jirrespinġihom; għaliex dawn ma joffendux u ma jinteressawx ebda element tad-dritt tal-proprjetà, imma huma offiżi personali, jarrekaw dannu lill-persuna, u din għandha d-dritt li ġġegħilhom jieqfu u li jkollha r-riżarċiment tad-danni. Dan però ma jfissirx li l-lokatur huwa tenut jiggarantixxi lill-konduttur minn molestji li terzi persuni jarrekaw lit-tgawdija tiegħu minħabba drittijiet naxxenti minn konvenzjonijiet magħmulin mill-istess konduttur, jew ko-inkwilini, jew awturi tagħhom, li għalihom il-lokatur ikun baqa' estraneu; u dan għaliex f'dan il-każ ma jkunx jittratta minn molestji dovuti għall-fatt propriju tal-lokatur, jew għal dak ta' persuni li jista' jkollhom drittijiet fuq il-ħaġa mikrija eżerċibili kontra l-lokatur, kif b'argument huwa deżunt mid-dispożizzjonijiet ta' l-artikoli 1639 u 1641 tal-Kodiċi Ċivili (Kollez. Vol. XXIV—I—602). Issa, appuntu, il-pretensjoni ta' l-attur hija bażata fuq din l-allegazzjoni, jiġifieri li d-drittijiet li huwa qiegħed jirreklama, u li fihom ġie molestat mill-konvenuti, inħolqu bi ftehim bejnu u l-konvenuti biss, mingħajr ma l-lokatur kellu sehem f'dak il-ftehim. Għalhekk f'dan il-każ ma tidħolx, almenu għal issa, il-kwistjoni jekk jittrattax minn turbativa "di diritto" jew dik "di fatto", u lanqas jekk l-attur huwiex qiegħed jeżerċita l-azzjoni petitorja jew dik possessorja. L-attur qiegħed jippretendi li għandu drittijiet naxxenti unikament minn ftehim mal-konvenuti, u li dawn ostakolawh u mmolestawh fl-eżerċizzju tagħhom;

Illi għalhekk, salvo li l-attur jipprova din l-allegazzjoni tiegħu, l-azzjoni minnu dedotta hija eżerċibili kontra l-konvenuti;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tiddeċidi billi tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenuti kif fuq miġjuba, u tiddifferixxi l-kawża għas-seduta tal-24 ta' Ottubru 1951, għall-provi ta' l-attur. L-ispejjeż jibqgħu riżervati għad-deċiżjoni finali.

---