22 ta' Novembru, 1964

Imhallfin :

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

Geraldu Gatt *versus* **Giuseppe Micallef**

Servitù — Passaġġ — Molestja.

Mhix konċepibili l-kreazzjoni ta' servitù fuq il-fond proprju; u għalhekk, meta hemm żewġ qabilletti ta' partijiet separati ta' għalqa waħda li tappartjeni lill-istess sid, ma jistax ikun hemm kostituzzjoni ta' servitù vera u proprja ta' passaġġ minn fuq waħda minn dawk il-partijiet tal-għalqa, imma jkun hemm dak li [illegible]

nostrali jissejjah "servizio", jew "servitù personali", jew "obligazzjoni personali".

Konsegwentement, jekk wieħed minn dawk il-gabillotti jippretendi li għandu dritt jgħaddi minn fuq il-fond detenut mill-gabillott l-ieħor, li jinnegalu dan id-dritt, il-kwistjoni bejniethom tivverti biss fuq molestja "di fatto"; u l-gabillott jista' jaġixxi "iure proprio" kontra l-gabillott l-ieħor li jkun qiegħed jimmolestah. F' l-azzjoni proposta minn dak il-gabillott biex jiġi dikjarat u deċiż li l-gabillott l-ieħor ma għandux dak id-dritt ta' passaġġ minnu pretiż hija ritwalment impustata tajjeb; u jekk il-gabillott l-ieħor ma jirnexxilux jipprova li kien hemm xi "modus vivendi" li jagħti lil dak il-gabillott l-ieħor dak id-dritt, l-azzjoni hi fondata.

Il-Qorti, — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li bih l-attur, wara li ppremetta illi l-kontendenti jqabblu minn għand l-istess sid rispettivament parti mill-għalqa msejħa "Ta' l-Aqba", limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, liema għalqa ġiet f'idejhom b'arranġament bonarju bejniethom u bejn il-membri tal-familja tan-nisa ta' l-istess kontendenti; u illi l-għalqa intiera kienet oriġinarjament imqabbla lil Gio Maria Cilia, il-lum mejjet; u illi l-konvenut qiegħed jippretendi li jgħaddi, kif effettivament għamel non ostante l-oppożizzjoni tiegħu, mill-parti tal-għalqa f'idejh, għall-bir u kamra li jinsabu fl-għalqa fuq imsemmija, u dan f'lok ma jgħaddi minn triq eżistenti, jew mill-għalqa tiegħu stess, u b'hekk qiegħed jarreka danni fil-għalqa tiegħu; jitlob illi, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, jiġi dikjarat u deċiż minn din il-Qorti illi l-konvenut ma għandux id-dritt jgħaddi minn fuq il-parti tal-għalqa f'idejh, biex imur għall-bir u kamra fuq imsemmija, iżda għandu jgħaddi mit-triq publika u mill-parti tal-għalqa tiegħu; u konsegwentement jiġi inibit milli jibqa' jgħaddi minn fuq il-parti tal-għalqa tiegħu. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut, li ġie inġunt biex jidher għas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, li biha eċ-

ċepixxa illi l-mogħdija fil-kwistjoni ġiet mogħtija lilu minn Gio Maria Cilia, li kien il-"pater familias". Għaldaqstant it-talba attriċi hija infondata kemm fid-dritt u kemm fil-fatt. Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tas-16 ta' Ġunju 1954, li biha ddeċidiet billi rrespinġiet it-talba ta' l-attur, bl-ispejjeż kontra tiegħu; wara li kkunsidrat;

Illi mill-kumpless tal-provi jirriżulta illi l-għalqa msemmija fiċ-ċitazzjoni hi proprjetà ta' Giuseppe Balzan, u kienet f'ċertu żmien imqabbla kollha għand Gio Maria Cilia. Wara l-mewt ta' dana, Antonia Chircop, li kienet l-ewwel mara tiegħu, bil-permess ta' sidha, qasmet din l-għalqa bejn il-kontendenti, li huma l-irġiel taż-żewġ uliedha, u li minn żmien dik il-qasma bdew, kull wieħed minnhom u għalih, iħallsu lil Balzan il-qbiela tal-parti tal-għalqa detenuta minnhom, u hekk huma jinsabu rikonoxxuti direttament minnu. Il-parti tal-għalqa tiegħu, il-konvenut ħadha bi qbiela żmien qabel ma ħa l-parti tiegħu minnha l-attur. In segwitu għal meta dan ħa dik il-parti tal-għalqa bi qbiela, il-konvenut beda jgħaddi minn fuq il-parti tal-għalqa ta' l-attur biex imur għall-bir u għall-kamra li hemm fiha; u billi l-attur jippretendi illi l-konvenut ma għandux dritt jagħmel dan, ġie 'l quddiem b'din il-kawża;

Illi l-konvenut jallega illi huwa qiegħed jgħaddi minn fuq l-għalqa ta' l-attur minn mogħdija li kienet ġiet lilu mogħtija minn Gio Maria Cilia. Dan ma jirriżultax illi kien hekk; għaliex, sakemm Cilia miet, l-għalqa kienet bi qbiela. Veru illi jidher li, malli l-konvenut ħa bi qbiela l-parti tiegħu tal-għalqa, huwa beda juża dik il-mogħdija għal fuq l-għalqa ta' l-attur minn qabel ma dan ħadha bi qbiela, jiġifieri meta din il-parti tal-għalqa kienet detenuta minn Antonia Chircop; imma dan huwa ma għamlux b'xi dritt mogħti lilu minn sid dik l-għalqa, jew b'xi ftehim ma' l-istess Chircop, anzi jirriżulta illi Giuseppe Balzan ma jaf xejn fuq din il-mogħdija, u illi Antonia Chircop kienet twaqqaf lill-konvenut illi jgħaddi minn dik il-mogħdija — mogħdija li ġiet kemm il-darba maħduma fi żmien id-detenzjoni tal-għalqa mill-konvenut;

Illi hu magħruf illi d-dritt li l-konduttur jakkwista min-

ħabba l-lokazzjoni hu 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 hu fil-pussess tal-ħaġa; imma jippossjediha f'isem il-lokatur. "Colonus et inquilinus sunt in praedio et tamen non possident" (L. 6, para. 2, D. De Praecario); "per colonos et 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 illi għandu xi dritt fuq il-ħaġa, huwa għandu jsejjaħ lil-lokatur biex ineħħilu dawk il-molestji; u jekk il-molestji jipprovjenu b'"vie di fatto", il-konduttur għandu azzjoni biex jirrespinġihom, għaliex dawn ma joffendux, ma jinteressawx ebda element tad-dritt tal-proprjetà, imma huma offiżi personali, jarrekaw dannu lill-persuna, u dina għandha d-dritt li ġġegħilhom jieqfu u li jkollha r-rižarċiment tad-danni (Cassazione di Firenze, 16 Giugno 1869, Racc. XXXI—I—1099; Cassazione di Torino, 11 Dicembre 1869, ibid. XXI—I—822; Corte Appello Lucca, 25 Aprile 1879, ibid. XXI—II—639);

Il-liġi tagħna tapplika dawn il-prinċipji fid-dispożizzjonijiet ta' l-artikoli 1639, 1640, 1641, u 1642 tal-Kodiċi Ċivili. Hekk il-lokatur, minħabba n-natura stess tal-kuntratt, huwa tenut illi 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 imsemmija fl-art. 1640 u 1642 ta' l-imsemmi Kodiċi, fil-każ li jiġi molestat fit-tgawdija tiegħu;

Dan, però, ma jfissirx illi l-lokatur hu tenut jiggarantixxi l-konduttur mill-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 għal fatt proprju tal-lokatur, jew għal dak ta' persuni li għandhom pretensjonijiet fuq il-ħaġa mikrija eżerċibili kontra l-lokatur, kif b'argument hu deżunt mid-dispożizzjonijiet ta' l-art. 1639 u 1641 ta' l-istess Kodiċi (Kollez. Vol. XXIV

—4—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 far si 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. VII, para. 75);

Illi, skond dawn il-prinċipji, jidher illi lill-attur ma tikkompetix l-azzjoni minnu avanzata f'din il-kawża. Huwa qiegħed jitlob illi jiġi dikjarat u deċiż illi l-konvenut ma għandux dritt illi jgħaddi minn fuq il-parti tal-għalqa li tinsab f'idejh biex imur għall-bir u kamra msemmijin fiċ-ċitazzjoni, iżda għandu jgħaddi minn band'oħra. Din hi azzjoni reali, li ma tikkompetix lill-attur, billi hu merament kondúttur. Din hi wkoll azzjoni petitorja, li bħala detentur ma tikkompetix lill-attur. Huwa, bħala li jiddetjeni l-għalqa minn għand Giuseppe Balzan, għandu biss azzjoni possessorja, li hi 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 mil-lokatur proprjetarju (arg. Vol. X, 290);

Illi għalhekk lill-attur tista' tikkompeti azzjoni oħra, esperibili kontra l-konvenut jew kontra l-lokatur tiegħu, imma hux l-azzjoni minnu intentata;

Rat. fol. 32, il-petizzjoni ta' l-appell ta' l-attur, li biha talab li tiġi revokata s-sentenza fuq imsemmija, u li jiġi deċiż għat-tenur tad-domandi attriċi; bl-spejjeż;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

"Ex admissis", iż-żewġ kontendenti huma kondutturi ta' partijiet separati ta' għalqa waħda li tappartjeni lill-istess sid. Għalhekk ma jistax ikun hemm kwistjoni ta' servitù vera u proprja: għaliex, skond id-dottrina, il-ġurisprudenza u l-liġi, ma hux konċepibili l-kreazzjoni ta' servitù fuq

il-fond proprju — "nemo ipsi servitutem debet" (Kollez. Vol. VI, p. 473; XXIX—II—854; XXXIII—I—361). F'każijiet simili hemm biss dak li fis-sentenzi nostrali ġie li jissejjah "servigio", ġie li jissejjah "servitù personali", u ġie li jissejjah "obbligazzjoni personali" (ara ibidem Vol. VI u Vol. XXIX; ara wkoll XXV—II—629, u ibidem Vol. XXXIII). Żgur però li ma hemmx dritt reali;

Ladarba ma hemmx possibilità guridika ta' dritt reali, il-kwistjoni odjerna tista' tivverti biss fuq "molestia di fatto"; u hu paċifiku li dwar daqshekk jista' jagixxi l-gabillott "jure proprio" kontra min ikun qiegħed jimmolestah; kif ġħu l-każ (ibidem Vol. XXXIII). Kwindi l-azzjoni ritwalment tinsab impustata tajjeb;

Fil-meritu;

Apparti li l-konvenut ma jistax jiġi mismugħ meta jitkellem fuq dritt ta' servitù, għaliex, kif ingħad, fuq raba' ta' sid wieħed ma hemmx lok għall-kreazzjoni ta' servitù, huwa lanqas ma rnexxielu jipprova li għandu dritt jgħaddi, skond l-"modus vivendi" stabbilit b'kunsens komuni bejn id-diversi gabillotti għas-servizz rispettiv tal-partijiet ta' fond ta' sid wieħed minnhom detenuti. Anzi jirriżulta li la s-sid Giuseppe Barzan, u lanqas dik li kellha bi qbiela l-għalqa koilha, Antonia Chircop, u li qasmet l-għalqa, ma jafu b'dan is-servizz li qiegħed jippretendi l-konvenut. Di più, Antonia Chircop kienet twaqqaf lill-konvenut meta dan ippretenda li jgħaddi. Il-mogħdija pretiża kienet tiġi maħduma — ċirkustanza inkonċiljabili ma' obbligazzjoni ta' passaġġ minn fuqha;

Għal dawn il-motivi;

Tiddeċidi;

Billi tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, u tilqa' d-domandi; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat.