30 ta' Ottubru, 1957

Imħallfin: —

Is-S.T.O. Sir L. A. Camilleri, Kt., LL.D., *President;*

Onor. Dr A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

Onor. Dr W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Publio Cachia *versus* Francis Cachia

Mandat ta' Inibizzjoni — Obligazzjoni "di non fare" — Lokazzjoni — Appell — Sentenza — Art. 1628(c) tal-Kodiċi Ċivili — Art. 876 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili.

Għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni hu biżżejjed li l-Qorti, fl-apprezzament tagħha, tkun sodisfatta li "prima facie" jkun jidher li min jitlob l-ispedizzjoni ta' dak il-mandat ikollu dritt li għall-kawtela tiegħu jkun meħtieġ il-ħruġ tal-mandat, avvolja jista' talvolta, f'ġudizzju "ad hoc", jirriżulta li fil-fatt hu ma jippossjedix dak id-dritt.

L-obligu tal-lokatur li jiggarantixxi l-paċifiku godiment tal-fond lokat lill-konduttur huwa obligazzjoni ġenerika li tikkomprendi diversi obligazzjonijiet speċifiċi, fosthom dik li huwa jastjeni ruħu minn kull fatt li jiddisturba dan il-godiment paċifiku; u kwindi, f'każ ta' ottenimen ta' mandat ta' inibizzjoni mill-konduttur kontra l-lokatur li jkun għamel xi att li jiddisturba dak il-godiment, ma hix attendibbli d-domanda tal-lokatur għar-revoka ta' dak il-mandat fuq il-motiv li l-mandat ta' inibizzjoni jirrigwarda biss obligazzjoni "di non fare". Għax appuntu l-iskop tal-konduttur għall-otteniment tal-mandat hu dak li l-Qorti, bil-mandat, iżżomm lill-lokatur milli jagħmel dak l-att li kwantu jimpedixxi dak il-godiment paċifiku.

Però, jekk tintalab biss ir-revoka tal-mandat ta' inibizzjoni fuq il-motiv li r-rikorrent ma kienx intitolat jottjeni l-ħruġ tal-mandat, il-Qorti ma tistgħax tidħol definittivament fil-meritu tal-vertenza; għax il-Qorti imissha tara biss jekk kienx hemm raġuni "prima facie" biex jinħareġ il-mandat.

Hu veru li, biex wieħed japprezza l-portata vera ta' sentenza, ikun hemm bżonn li wieħed jara l-motivi, li huma parti mis-sentenza. Imma mill-motivazzjonijiet tas-sentenza ma hemmx appell.

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 jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha meħtieġa, u premess illi l-konvenut, b'digriet tat-13 ta' Mejju 1957, ottjena minn din il-Qorti l-ispedizzjoni ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-attur, fuq l-allegazzjoni li dan, non ostante l-oppożizzjoni ta' l-istess konvenut, qiegħed jagħlaq abużivament il-garigor li mill-ambjenti tiegħu fil-fond 19 Saqqajja Hill, Rabat, jagħti għall-bejt, u b'hekk neħħielu l-użu ta' l-istess bejt, kuntrarjament għall-ftehim u l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, u bi preġudizzju għalih (dok. A); u premess illi l-konvenut mhux intitolat għall-ħruġ ta' dan il-mandat għaliex ma jirrikorri ebda wieħed mill-każi kontemplati fl-art. 876 (1) tal-Proċedura Ċivili, u lanqas ma għandu d-dritt ta' l-użu ta' l-imsemmi bejt; talab li jiġi revokat id-digriet mogħti minn din il-Qorti fit-13 ta' Mejju 1957 fuq riferit, u li, okkorrendo, tiġi revokata wkoll l-eżekuzzjoni ta' l-istess mandat ta' inibizzjoni; bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti taż-17 ta' Mejju 1957, li biha ċaħdet it-talbiet ta' l-attur, bl-ispejjeż kontra tiegħu; wara li kkunsidrat;

Illi b'rikors tat-22 ta' April 1957 il-konvenut, wara li ppremetta bil-ġurament li l-attur abużivament għalaq l-aċċess min garigor għall-bejt tal-fond li l-konvenut għandu b'kera, kompriż il-bejt, u li hekk neħħielu l-użu ta' l-istess bejt, talab li jiġi ordnat il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-attur, biex dan jiġi mpedit milli jagħlaq l-imsemmi garigor u milli jimpedixxi lill-konvenut milli jaċċedi liberament għal fuq il-bejt tal-fond;

Illi dil-Qorti, wara li ddelibat il-fatt u sabet li l-vot tal-Proċedura Ċivili skond l-art. 876 (1) u (2) kien soddisfatt, b'digriet tat-13 ta' Mejju 1957, laqgħet it-talba tal-konvenut u ordnat l-ispedizzjoni tal-mandat;

Illi l-attur qiegħed jitlob ir-revoka tad-digriet fuq imsemmi, u, okkorrendo, ir-revoka ta' l-eżekuzzjoni ta' l-istess mandat ta' inibizzjoni; u dan fuq il-pretensjoni (a) illi l-konvenut mhux intitolat għall-ħruġ ta' dan il-mandat,

għax ma jirrikorri ebda wieħed mill-każi kontemplati fl-art. 876 (1) tal-Proċedura Ċivili, u (b) illi l-konvenut lanqas ma għandu dritt ta' l-użu ta' l-imsemmi bejt;

Illi l-konvenut *xehed li dsatax-il sena ilu huwa kera* minn għand Annunziata Bugeja, li tiġi mill-attur, l-ewwel żewġ sulari tal-fond numru 19 Saqqajja Hill, Rabat, kompriż fil-lokazzjoni l-bejt, *ossija parti minnu,* billi l-parti l-oħra, għax il-bejt hu kbir, hija wżata mill-inkwilini tal-parti superjuri tal-fond. Qal ukoll......;

Illi l-attur xehed li hu kien qal lil-lokatriċi Annunziata Bugeja, zitu, illum mejta...... Anki xehed *li* kien *irrikorra* lill-Board li Jirregola l-Kera biex jgħolli l-kera tal-post okkupat mill-konvenut, u illi fl-eżami tal-fond hu kien qal lill-periti tal-Board li l-konvenut juża l-bejt, u li l-mara ta' *dan osservat li huma ma għandhomx bżonn jużawh* għax għandhom fejn jonxru. Aċċetta li dan l-aħħar għalaq lill-konvenut l-aċċess għall-bejt, peress li xi ħmistax-il ġurnata *ilu huwa* kera *l-parti* ta' fuq lill-ingliżi, u meta kurunell ingliż tħajjar jikri reġa' bdielu meta ra l-ħwejjeġ minxura fuq il-bejt;

Kwantu għad-domanda għar-revoka tal-mandat fuq riferit;

Illi, skond l-art. 876 tal-Proċedura Ċivili, l-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tibda jew tissokta tibni bini jew xogħol ieħor, jew li jżomm persuna milli tidħol f'fond *jew lok, jew li tagħmel xi ħaġa li* tista' tkun ta' preġudizzju lill-parti li titlob il-ħruġ tal-mandat; u biex il-Qorti toħroġ il-mandat trid tkun soddisfatta *illi* dan il-*mandat* hu meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u jrid "prima facie" jidher li r-rikorrent għandu dawn il-jeddijiet;

Illi minn dan jiġi li hu biżżejjed għall-ħruġ ta' dak il-mandat li l-Qorti, fl-*apprezzament tagħha, tkun soddisfat*ta li "prima facie" jkun jidher li r-rikorrent ikollu dritt li għall-kawtela tiegħu jkun meħtieġ il-ħruġ tal-mandat, avvolja jista' talvolta, f'ġudizzju "ad hoc", jirriżulta li fil-fatt huwa ma jippossjedix dak id-dritt;

Illi l-provi juru li meta ħareġ l-imsemmi mandat il-konvenut, bħala rikorrent, "prima facie" deher li kellu dritt għall-użu tal-bejt in kwistjoni, u li minħabba fl-aġir "prima facie" abużiv ta' l-attur kien meħtieġ il-ħruġ ta' l-istess mandat, in kwantu b'dan l-aġir il-konvenut ġie mpedut milli jagħmel użu mill-istess bejt;

Illi l-attur sostna li mandat ta' inibizzjoni jirrigwarda biss obligazzjoni "di non fare", li f'dan il-każ ma tirrikorrix. Fil-kawża "Borg vs. Hili", deċiża minn dil-Qorti fit-2 ta' Novembru 1897 (Kollez. Vol. XVI, P. III, p. 46), ġie ritenut li dan il-mandat "non può riguardare se non una obbligazione di non fare, nella quale il creditore ha diritto di domandare che sia distrutto ciò che si è fatto in contravvenzione della obbligazione, e può essere autorizzato a distruggerlo a spese del debitore, senza pregiudizio dell' azione per danni (Ord. VII del 1868, art. 835)". Tabilħaqq, f'dan il-każ tirrikorri obligazzjoni "di non fare" da parti ta' l-attur. Infatti, meta hu akkwista l-fond lokat lill-konvenut, hu assuma fuqu l-obligi tal-lokatriċi, fosthom dak li jassigura lill-kerrej id-dgawdija paċifika tal-ħaġa għaż-żmien tal-kiri (art. 1628 (c) Kodiċi Ċivili). L-obligazzjoni tal-lokatur li jiggarantixxi l-paċifiku godiment hija obligazzjoni ġenerika li tikkomprendi diversi obligi speċjali, fosthom dak li huwa jastjeni minn kull fatt li jiddisturba dan il-godiment paċifiku. "Le bailleur est tenu a l'egard du preneur d'une obligation de garantie qui presente des aspects essez divers. Il doit, en premier lieu, s'absentir de tout fait personnel qui ait pour effet de troubler le preneur dans sa jonissance" (Planiol-Ripert, Droit Civil Francais, V.X, p. 676, ed. 1956);

L'obligazzjoni "di non fare" tikkonsisti "nell'ommettere un'attività che altrimenti li debitore avrebbe potuto spiegare (ommissione in senso stretto), o nel tollerare un fatto del creditore che altrimenti il debitore non sarebbe stato tenuto a permettere" (Scialoja, Dizionario Pratico del Diritto Privato, ed. 1934, Vol. IV, Oggetto dell'Obbligazione, p. 375); u Pacifici Mazzoni (Ist Vol. IV, p. 48), fuq il-klassifikazzjoni tad-Dritt Ruman, jannovera l-obligazzjoni

"di non fare" fost dawk "di fare" f'sens lat. Għalhekk l-obligazzjoni tal-lokatur, f'dan il-każ tal-attur, versu l-lokatarju, il-konvenut, tikkomprendi l-obligu, minn natura stess tal-kuntratt tal-lokazzjoni, u mingħajr ma kien jeħtieġ ebda ftehim speċjali, li huwa ma jagħmel xejn li jiddisturba l-paċifiku godiment tal-fond lokat, kompriż, għall-finijiet tar-riżultanzi "prima facie" għall-ħruġ tal-mandat, l-użu tal-bejt;

Illi għalhekk kienu jirrikorru ċ-ċirkustanzi kontemplati mill-art. 876 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili meta ħareġ il-mandat in kwistjoni; u hekk it-talba għar-revoka tiegħu ma tistgħax tiġi milqugħa;

Kwantu għad-domanda għar-revoka tal-eżekuzzjoni tal-istess mandat;

Illi l-kuntrast bejn il-partijiet qiegħed fuq jekk il-konvenut, bħala lokatarju tal-fond indikat fiċ-ċitazzjoni, għandux dritt jagħmel użu mill-bejt, jew aħjar minn parti minnu;

Illi oriġinarjament ma kienx l-attur li ta l-post b'kera lill-konvenut, imma z-zija tiegħu Annunziata Bonnici. L-attur sar proprjetarjuu tal-post lokat fl-1945, flimkien mal-parti superjuri tal-fond......;

Illi, għalhekk, il-provi ma jsostnux il-pretensjoni tal-attur li l-konvenut ma għandux dritt jużа mill-bejt in kwistjoni; u hekk it-talba għar-revoka tal-eżekuzzjoni tal-manmat fuq riferit ma tistgħax tiġi milqugħa;

Rat, fol. 31, in-nota tal-appell tal-attur, u fol. 32 il-petizzjoni tiegħu. li biha talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, fis-sens li tiġi dikjarata nulla fejn ġie deċiż li l-provi ma jsostnux il-pretensjoni tal-attur li l-konvenut ma għandux dritt jużа mill-bejt in kwistjoni, u dan billi ma kienx hemm ebda talba fuq din il-pretensjoni, u fejn ċaħdet it-talbiet, u billi jiġu milqugħa t-talbiet kif dedotti; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat;

Omissis;

Il kunsidrat;

Dwar l-ilment tal-attur appellant, li l-mandat "de quo" ma setgħax jinħareġ għaliex dan il-mandat jirrigwarda biss "obligazione di non fare", għandu jingħad li, skond it-termini espressi tal-art. 876 Kap. 15 Ediż. Riv., dan il-mandat jista' jinħareġ, "inter alia", anki sabiex "........ iżomm persuna milli ...... tagħmel xi ħaġa li tista' tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-mandat". Appuntu, fil-każ preżenti l-iskop ta' min talab il-ħruġ tal-mandat, i.e. tal-konvenut, kien sabiex il-Qorti iżżomm lill-attur milli jagħlaq il-garigor bi ħsara tal-konvenut, in kwantu jimpedixxi l-użu tal-bejt. Dak l-ilment, għalhekk, hu infondat;

Ikkunsidrat;

Din il-Qorti hi soddisfatta li l-provi juru li kien hemm, almenu "prima facie", dak il-"fumus boni juris" li skond il-liġi għandu jkun hemm sabiex jista' jinħareġ mandat simili. Il-mandat kien ukoll meħtieġ sabiex jiġu salvagwardati l-jeddijiet ta' min talbu; u għalhekk kienu jirrikorru r-rekwiżiti tal-liġi proċedurali — art. 876 ibidem;

Ikkunsidrat;

Gravam ieħor tal-appellant hu li l-Ewwel Qorti ma żammitx is-sentenza tagħha fil-limiti ġusti, ċjoè jekk kienx hemm jew le raġunijiet "prima facie"; imma qatgħet anki l-meritu definittivament f'sens kuntrarju għall-attur, u ppreġudikat il-vera kwistjoni futura ta' meritu. L-attur jgħid dan għaliex l-aħħar konsiderando tas-sentenza appellata hu hekk konċepit:— "Illi, għalhekk, il-provi ma jsostnux il-pretensjoni tal-attur li l-konvenut ma għandux id-dritt juża mill-bejt in kwistjoni, u hekk it-talba għar-revoka tal-eżekuzzjoni tal-mandat fuq riferit ma tistgħax tiġi milqugħa";

Issa, hu eżatt li fuq iċ-ċitazzjoni preżenti l-Qorti tal-Ewwel Grad ma kellhiex taqta' ħlief il-kwistjoni jekk il-konvenut kienx intitolat għall-ħruġ tal-mandat, u kwindi hu ukoll eżatt li dik il-Qorti ma setgħetx tidħol definittivament fil-meritu tal-vertenza, imma biss tara jekk kienx kemm raġunijiet "prima facie";

Hu ukoll korrett li, biex wieħed japprezza l-portata vera ta' sentenza, ikun hemm bżonn talvolta li wieħed jara

anki l-motivi, li huma parti mis-sentenza (XXIV-I-157; XXVIII-II-614; XXIX-I-1155 — Kollez.); iżda ma hemmx appell mill-motivi ta' sentenza (Vol. V. p. 43; Vol. VI. p. 730; XXIV-I-813 — Kollez.);

Għalhekk dan il-gravam, li hu kontra l-motiv fuq imsemmi, u mhux kontra d-dispożittiv, ma jistgħax jiġi kunsidrat. Del resto, kull ekwivoku hu kjarit b'dak li ntqal superjorment, fis-sens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx fuq din iċ-ċitazzjoni tidħol jew b'xi mod tippreġudika l-meritu definittiv;

Kwantu għall-ispejjeż;

Forsi kien jista' jingħad, talvolta, li l-appellant jistħoqqlu temperament fil-kap tal-ispejjeż, peress li forsi hu kien jista' jaħseb li dak il-konsiderando jippreġudaħ; iżda kull riflessjoni dwar il-possibbiltà ta' temperament hekk motivat tibqa' *eskluża mir-riflessjoni l-oħra li kien l-attur li aktarx* ipprovoka dak li ġara, minħabba li fiċ-ċitazzjoni hu qal mhux biss il-kliem "premess li l-konvenut mhux intitolat għall-ħruġ ta' dan il-mandat għaliex ma jirrikorri ebda wieħed mill-każijiet kontemplati fl-art. 876 (1) tal-Proċedura Ċivili", imma kompla jżid il-kliem "u lanqas ma għandu d-dritt għall-użu *tal-imsemmi bejt"; mentri l-punt li kien* verament in kawża, tal-eżistenza jew le tad-dritt "prima facie", kien ġa suffiċjentement kopert bil-kliem tal-ewwel, kontenenti r-riferenza għall-artikolu, li appuntu jeżiġi li jkun hemm il-"fumus boni juris";

Għalhekk tiddeċidi;

Billi, għar-raġunijiet fuq esposti, tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż.