FIL-QORTI ĊIVILI – PRIM AWLA

IMĦALLEF

ONOR. IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum it-Tnejn, 26 ta' Gunju, 2023

Fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` **Mandat ta` Inibizzjoni Numru 943/2023ISB** fl-ismijiet :

Nezha Drissi (K.I. 0432912L) bhala mandatarja specjali ta' Obada amneh (K.I. 168130A) u Souad Drissi (K.I. 245412L)

vs

Ivan Schembri (K.I. 081776M)

Il-Qorti :

Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fit-2 ta' Gunju 2023 fejn, għar-raġunijiet hemm indikati, ir-rikorrenti noe. talbet lil din il-Qorti sabiex iżżomm lill-intimat Ivan Schembri milli :

> *....................... jagħmel xogħolijiet ta' kostruzzjoni, bini u xogħolijiet relatati fuq l-arja li tinsab fuq il-penthouse inkluż l-arja fuq it-terrazzini tal-penthouse appartenenti lill-mandati internament immarkata bin-numru 17, "Mediterranean Court", Triq it-Tamar, Qawra, San Pawl il-Baħar jew b'xi mod ieħor jiftaħ twieqi jew jagħmel gallarijiet jew terrazzini jew jaggrava jew joħloq*

> *servitujiet ta' inkluż dawk ta' introspezzjoni fuq il-proprjeta' appartenenti lill-mandanti.*

u dan għar-raġunijiet hemmek premessi.

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors promotur.

Rat id-**digriet** tagħha tat-2 ta' Gunju 2023, fejn il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrent b'mod provviżorju, ordnat in-notifika tal-atti lill-intimat bi żmien prefiss biex iwiegeb u fejn appuntat ir-rikors għas-smigh ghall-udjenza tal-21 ta' Gunju 2023.

Rat li l-intimati kienu debitament notifikat.

Rat ir-**risposta** tal-intimati pprezentata fid-9 ta' Gunju 2023, fejn talab lil din il-Qorti sabiex tiċħad it-talbiet tar-rikorrent għar-raġunijiet hemmhekk mogħtija.

Rat id-dokumenti kollha ppreżentati.

Semgħet is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet fl-udjenza miżmuma u rat illi r-Rikors tħalla għal provvediment *in camera*, kif qed isir illum.

Ikkunsidrat:

Illi r-rikorrenti noe. tikkontendi li trid tikkawtela l-interessi u d-drittijiet tal-mandanti taghha billi żomm lill-intimat milli jagħmel xogħolijiet ta' kostruzzjoni, bini u xogħolijiet relatati fuq l-arja li tinsab fuq il-penthouse inkluż l-arja fuq it-terrazzini tal-penthouse appartenenti lill-mandati internament immarkata bin-numru 17, "Mediterranean Court", Triq it-Tamar, Qawra, San Pawl il-Baħar jew b'xi mod ieħor jiftaħ twieqi jew jagħmel gallarijiet jew terrazzini jew jaggrava jew joħloq servitujiet ta' inkluż dawk ta' introspezzjoni fuq il-proprjeta' appartenenti lill-mandanti.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi jirrizulta illi l-mandanti tar-rikorrenti noe. huma proprjetarji tal-fond 'Mediterranean Court', Flat 17, Triq it-Tamar, Qawra, San Pawl il-Baħar, liema fond huma akkwistaw bis-saħħa ta' kuntratt tal-għoxrin (20) ta' Novembru 2018 fl-atti tan-Nutar Andrea Micallef. Fl-istess kuntratt ta akkwist taghhom meta xtraw u akkwistaw il-fond minn ghand il-konjugi Grima, jirrizulta illi hemm dikjarazzjoni fis-sens illi "*Save the above it is being clarified that the airspace*

over the terraces and balconies is the exclusive property of the vendor and is thus transferred to the purchaser, moreso it is being clarified that the owner of the airspace is not allowed or permitted to open apertures overlooking the said terraces. This according to the laws and regulation arising from the civil code”

Ir-rikorrenti noe. ssostni fermament illi l-bini kif ser jigi kostruit da parti mill-intimat, ser ikun ifisser illi huwa *ser ipproġetta gallarijiet/terazzini u twieqi li ser jagħtu fuq il-bjut tal-esponenti u li ma josservawx id-distanzi msemmija fl-Art. 443 tal-Kap. 16 u lanqas il-ħxuna u l-ogħli tal-ħitani diviżorji li trid il-liġi fosthom ai termini tal-Artikoli 407, 409 u 427 tal-Kap. 16. In-nuqqas ta’ konformita’ ser tkun qed toħloq servitujiet ġodda kif ukoll introspezzjoni fuq il-fond tal-mandanti.*

Ulterjorment, ir-rikorrenti noe. tghid illi *fit-22 ta’ Awwissu 2022 l-esponenti nomine ntavolat kawża in parti negatorja fl-ismijiet “Nezha Drissi noe vs Ivan Schembri” (Rik. Ġur 761/2022RGM) (Dok. “E”) li permezz tagħha qed titlob fosthom dikjarazzjoni li l-mandanti huma l-proprjetarji assoluti tal-arja sovrastanti t-terrazzini u l-gallarijiet li jinsabu fuq quddiem u fuq wara tal-penthouse immarkat bin-numru 17, “Mediterranean Court”, Triq it-Tamar, Qawra, San Pawl il-Baħar u dikjarazzjoni li l-iżvilupp mertu tal-permess PA10885/17 senjatament dak konsistenti fl-iżvilupp ta’ gallarijiet/ terrazzini u twieqi li jagħtu fuq it-terazzini tal-penthouse ser joħloq servituijiet ġodda.*

Ssostni ir-rikorrenti noe. illi l-Mandat ta’ Inibizzjoni li hija kienet intavolat minghajr success (1013/21AJD) kien principalment fir-rigward tal-uzu tal-bejt, izda ssostni illi llum ic-cirkostanzi nbiddlu peress illi beda u qed isir l-izvilupp de quo u hemm il-biza’ reali tal-introspezzjoni u kreazzjoni ta’ servitujiet godda.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-intimat jilqa’ ghal dan il-Mandat billi principalment jghid illi dan ir-Rikors mhux proponibbli peress illi l-mertu gja kien deciz b’digriet fl-atti ta’ Mandat simili (1013/2021AJD) u minn dak in-nhar lil hawn ma kien hemm ebda bidla fic-cirkostanzi peress illi l-permess kien gja hemm dak in-nhar bl-istess pjanti u llum qieghed biss jinghata effett lil dak il-permess ottenut.

L-intimat izid ighid illi l-iskop ta’ dan il-Mandat huwa biss intiz biex il-Qorti tilqghu biex tkun kawta u mbaghad taghti lok fejn it-twaqqif tax-xogholijiet igieghelu jbaxxi rasu ghal talbiet illogici li jsiru mir-rikorrenti.

Fil-mertu, l-intimat jichad illi ser isir ftuh fil-hajt divizorju izda ser ikun hemm rtirar ta’ bini kif tippermetti il-ligi. Jghid illi jekk, kif jidher, l-akbar pre-okkupazzjoni tar-rikorrent noe. hija l-opramorta fil-hajt divizorju li mit-terrazzin propost jaghti ghal fuq l-arja tar-rikorrenti, allura fl-aghar ipotezi ghall-intimat illi jitlef il-kawza fil-

mertu, ma hemmx pregudizzju irrimedjabbli peress illi jkunu jistghu jsiru x-xogholijiet relattivi. Jghid illi huwa ingust u sproporzjonat illi minhabba l-opramorta jitwaqqaf il-bini kollu.

Jghid finalment illi jekk jintlaqa' l-Mandat huwa aktarx ta' aktar pregudizzju peress illi l-bini jibqa' mikxuf u jekk taghmel ix-xita, il-konsegwenzi, inkluz fuq il-mandanti tar-rikorrenti noe, ikunu aghar.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi skond l-**Artikolu 873(1) tal-Kap12**, l-iskop tal-Mandat ta' Inibizzjoni huwa li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.

Illi skond l-**Artikolu 873(2) tal-Kap12**, il-Qorti m`għandhiex toħrog tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieg sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent '*prima facie*' jidher li għandu dawk il-jeddijiet.

Mill-Artikolu 873(2) joħorgu żewg elementi li r-rikorrent jrid jissodisfa:

1) fl-ewwel lok, irid juri li l-mandat huwa meħtieg sabiex jitħarsu jeddijiet li qed jippretendi li għandu; u

2) fit-tieni lok, irid jipprova li *prima facie* għandu dawn il-jeddijiet.

Qabel ma taghmel konsiderazzjonijiet ohra, il-Qorti trid qabel xejn tirrimarka dwar zewg punti mqajjma mill-intimat u li ma jistghux jibqghu ghaddejjin inosservati.

Fl-ewwel lok, issir referenza ghal dak li jghid l-intimat meta qal testwalment hekk:

> *B'kull rispett, issa drajniha l-istorja – isir mandat ta' inibizzjoni (għaliex min jagħmlu jaf illi l-Qorti tista' biex tkun kawta, tilqgħu) biex imbagħad, it-twaqqif tax-xogħol iġiegħel lil min jissubbixxi l-mandat ibaxxi rasu għat-talbiet illoġiċi (ħafna drabi finanzjarji) ta' min ikun irnexxielu jikseb il-mandat.*

Il-Qorti tfakkar illi fin-natura taghha, it-talba ghal hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni hija fiha innisisfha talba kawtelatorja u kwindi huwa naturali, illi maghmula l-konsiderazzjonijiet kollha legali u fattwali li jkun hemm bzonn, decizjoni biex jintlaqa' Mandat bhal dak huwa necessarjament fin-natura tieghu kawtelatorju. Wiehed ghandu jifhem illi l-Qorti ma tkunx qed tilqa' Mandat sempliciment biex

tkun kawta, imma ghaliex dettata mill-ligi u mill-gurisprudenza, ikun xieraq illi Mandat jintlaqa`. Ghal kwalsiasi abbuz illi jista' jkun hemm wara, jekk hekk qed jinswa l-intimat meta jirreferi ghal fatt illi jbaxxi rasu ghal talbiet illogici, allura l-Qorti tista' biss tirreferi lill-istess intimat ghall-ligi u r-rimedji li taghti l-ligi.

Fit-tieni lok, issir referenza ghall-*biza' u twissija* illi jressaq il-quddiem l-intimat fl-ahhar praragrafu tar-risposta tieghu, fis-sens illi jekk jintlaqa' l-Mandat allura jieqaf ix-xoghol, jibqa' mikxuf u jekk taghmel ix-xita, isofri hsara hu u kif ukoll ir-rikorrenti u possibilment terzi ohra.

Il-Qorti trid sserrah ras l-intimat, illi f'eventwalita' illi jintlaqa' Mandat bhal dan, il-Qorti dejjem tista' taghti rimedji, jekk hemm bzonn bis-sorveljanza ta' perit nomintat, sabiex akkaduti bhal dawk li jippreokkupaw lill-intimat, u bir-ragun, jkunu evitati.

Ikkunsidrat Ultejrorment:

Illi l-intimat iressaq fir-risposta tieghu, il-hsieb tal-improponibilita' tar-Rikors *de quo* peress illi l-mertu gja kien diskuss u deciz f'Mandat iehor, 1013/2021AJD. Jsostni illi ma nbidel xejn minn dak in-nhar peress illi l-bini li qed isir huwa skond il-pjanti illi kienu l-mertu appuntu ta' dak il-Mandat. Jirreferi ghal digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta 519/2018JPG in sostenn ta' din il-posizzjoni.

Ir-rikorrenti noe. tilqa' ghal dan principarjament billi ssostni illi hemm tibdil fic-cirkostanzi fis-sens illi minn dak in-nhar infethet kawza fil-mertu fejn *qed titlob fosthom dikjarazzjoni li l-mandanti huma l-proprjetarji assoluti tal-arja sovrastanti t-terrazzini u l-gallarijiet li jinsabu fuq quddiem u fuq wara tal-penthouse immarkat bin-numru 17, "Mediterranean Court", Triq it-Tamar, Qawra, San Pawl il-Baħar u* dikjarazzjoni *li l-iżvilupp mertu tal-permess PA10885/17 senjatament dak konsistenti fl-iżvilupp ta' gallarijiet/ terrazzini u twieqi li jagħtu fuq it-terazzini tal-penthouse ser joħloq servitujiet ġodda.* Ulterjorment ssostni illi dak li gie ampjament diskuss f'dak il-Mandat kien l-uzu tal-bejt.

Illi dwar dan, il-Qorti trid tirreferi ghall-Mandat 1013/2021AJD u filwaqt illi tirrimarka illi t-talbiet huma tassew simili ghal xulxin, il-Qorti, f'dak id-digriet, (para 26) qalet hekk:

> *Għaldaqstant, tenut kont tal-fatt illi l-bini propost mill-intimat jaffettwa l-ogħla bejt, u ser ikun imiss mal-arja tal-bitħa proprjeta' tar-rikorrenti*[1], *il-Qorti tqis illi r-rikorrenti għandhom jeddijiet prima facie, u l-ewwel rekwiżit jissussisti u ġie sodisfaċentement pruvat.*

Huwa ghalhekk evidenti ghal din il-Qorti illi dak il-Mandat ittratta b'importanza simili u ugwali, mhux biss l-uzu tal-bejt (kif jidher illi qed issostni r-rikorrenti) imma ukoll drittijiet relatati mal-arja tar-rikorrenti. Di fatti dik il-Qorti sabet illi r-rikorrenti kellha drittijiet *prima facie* x'tipprotegi, b'dana kollu, meta qieset *jekk hemmx in-neċessita' illi jinħareġ dan il-mandat sabiex jiġu salvagwardjati d-drittijiet tar-rikorrenti minn introspezzjoni għal fuq il-bitħa tagħhom, u d-dritt t'aċċess tar-rikorrenti għall-ogħla bejt* (para 27), hija wasslet ghall-konkluzjonijiet taghha hemmek maghmula.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti kif hemmek preseduta sostniet illi *huwa minnu illi r-rikorrenti għandhom jeddijiet prima facie fuq l-ogħla bejt* ***u** fuq il-bitħa in kwestjoni, tali jeddijiet jistgħu faċilment jiġu salvagwardjati bi proċeduri ordinarji b'kawżi appositi, u ma jimmeritawx illi jiġu salvagwardjati bi proċeduri straordinarji bħal dawk odjerni*.

Il-Qorti kompliet tghid illi ghal *dak illi jirrigwarda l-bitħa, biss biss, il-Qorti tinnota illi għalkemm ir-rikorrenti qed jilmentaw illi hemm possibilta' illi bl-iżvilupp jiġi kreat servitu' ta' introspezzjoni għal fuq il-proprjeta' tagħhom, fil-pjanti tal-iżvilupp propost m'hemm l-ebda indikazzjoni illi ser jinfetħu xi twieqi. Konsegwentement, il-Qorti tasal tikkonkludi illi, hekk kif argumenta l-intimat fir-risposta tiegħu, il-biża' illi għandhom ir-rikorrenti dwar il-kreazzjoni ta' servitu' ta' introspezzjoni fuq il-bitħa tagħhom huwa riżultanti biss millestensjoni tal-ħajt diviżorju, kwestjoni illi anke jekk għall-grazzja tal-argument kellu jiġi milqugħ dan il-mandat, xorta waħda trid tiġi sorvolata fi proċeduri oħrajn.*

Huwa ghalhekk illi l-Qorti ma tistghax taccetta l-argument tar-rikorrenti noe illi dak il-Mandat tratta principalment l-uzu tal-bejt. Jidher evidenti illi l-kwistjonijiet tal-arja, tal-introspezzjoni u l-kreazzjoni ta' servitujiet godda kienu ukoll fil-qofol tad-digriet li saret referenza ghalih.

Irid jinghad ulterjorment, illi llum, il-Qorti ghandha l-komfort mill-fatt illi in effetti kawza infethet fil-mertu, (761/2022RGM), tinsab pendenti u addirittura fiha ghandu jkun deciz, fuq talba numru 4 tar-rikorrenti stess, jekk ikun il-kaz, ir-riprestinazzjoni ta' kwalsiasi xogholijiet illi l-intimat jista' jaghmel bi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti jekk jirrizulta dan. Il-Qorti thoss illi dan imur biex juri illi anke l-istess rikorrenti noe. tirrikonoxxi illi ma hemm ebda irrimedjabilita' illi hija tista'

---

[1] Sottolinear – emfasi tal-Qorti

ssofri, u tinsab konxja mill-fatt illi jekk isiru xogholijiet bi pregudizzju ghad-drittijiet tal-mandanti taghha, allura dawk ix-xogholijiet jistghu jittreggghu lura fuq ordni tal-Qorti.

Finalment, fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet u ta' dak sottomess mill-intimat, issir referenza ghad-digriet ta' din il-Qorti ghar-rikors ghal hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni numru 519/2018JPG fl-ismijiet Daniel Farrugia vs V&F Portelli Investments Limited u taghmel taghha l-insenjament u r-ragunament hemmek maghmula meta qalet hekk:

> *Il-Qorti rat illi r-rikorrent kien diga intavola mandat iehor, fuq l-istess kawzali quddiem din il-Qorti diversament presjeduta, li kien gie michud permezz ta' digriet datat 27 ta' Marzu 2018. F'dak il-mandat, il-Qorti kien ghamlet ezami tal-meritu u kienet sabet illi r-rikorrent ma kellhux dritt prima facie x'jitutela u li ghalhekk ma kienux jissusistu r-rekwiziti necessarji ghall-hrug tal-mandat kawtelatorju. Skont ir-rikorrent pero huwa possibli ghalih illi jerga' jipprezenta mandat iehor fuq l-istess kawzali nonostante illi l-ewwel mandat diga gie michud . Il-Qorti pero` ma taqbilx ma dan l-argument. Fil-fehma tal-Qorti, galadarba l-ewwel mandat intavolat mir-rikorrent gie ezaminat fil-meritu u michud, ir-rikorrent ma jistghax jintavola mandat iehor fuq l-istess kawzali sakemm ma jkunx hemm bdil fic-cirkostanzi. F'dan il-kaz, ma jirrizultax illi kien hemm tali bdil; ir-rikorrent intavola ezatt l-istess mandat, ghall-istess ragunijiet, u s-socjeta ntimata ntavolat ezatt l-istess risposta hlief ghall-argument rigward il-prezentata ta' dan il-mandat li skont hi, tissarraf f'abbuz tal-process gudizzjarju. Ghalhekk, galadarba ma jirrizulta ebda bdil sostanzjali fic-cirkostanzi tal-partijiet, il-Qorti tqis illi r-rikorrent ma setghax jintavola dan il-mandat, meta kien diga intavola mandat iehor fuq l-istess kawzali li kien gie michud – altrimenti dan isarraf mhux biss f'abbuz ta' proceduri legali u forum shopping izda jaghti lok ghall-pregudizzju gravi tal-venditur li jista jigi inibit ripetutament bl-akkordar provizorju ta' mandati ta' inibizzjoni successivi. Din certament ma kienet qatt l-intenzjoni tal-Legislatur Malti.*

GĦALDAQSTANT, għar-raġunijiet kollha premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi billi **:**

a) **tirrevoka** *contrario imperio* d-digriet taghha tat-2 ta' Gunju 2023, u

b) **tichad** b'mod definittiv it-talba kif dedotta ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni.

Spejjeż ta' din il-proċedura a karigu tar-rikorrent noe.

Mogħti *in camera* illum, it-Tnejn, 26 ta' Gunju, 2023.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur