MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum is-26 ta' Frar, 2016.

Rikors Numru 157/2016 SM

Robert Gatt
(I.D. 249269 M)

vs.

Victor Petroni
(I.D. 772348 M)

Il-Qorti,

1. Regghet rat ir-rikors guramentat promotur datat il-5 ta' Frar, 2016;

2.0. Regghet rat id-digriet preliminari taghha li wkoll igib l-istess data indikata fil-paragrafu precedenti, (ara foll 1 u 30), li

permezz tieghu, wara li ddikjarat li kienet rat l-imsemmi rikors guramentat, iddikjarat ukoll li:

2.1. Akkoljiet provizorjament il-mandat t'inibizzjoni in dizamina;

2.2. Appuntat l-istess rikors guramentat promotur ghas-smiegh ghall-udjenza fil-gurnata u fil-hin hemm indikati, (ara foll 1 u 30); u

2.3. Ordnat in-notifika tal-istess rikors in dizamina lill-kontroparti ghar-risposta;

3. Rat id-dokument anness mal-istess rikors guramentat promotur, (ara foll 6), flimkien ma' kopji komputerizzati ta' ritratti, (ara foll 40 u 42), u ma dikjarazzjoni peritali fir-rigward, (ara foll 43);

4. Rat ir-risposta tal-intimat datata t-22 ta' Frar, 2016, (ara foll 35);

5. Semghet lill-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet fir-rigward;

Ikkunsidrat:

6.0. Illi permezz tar-rikors guramentat promotur fuq indikat ir-rikorrenti sintetikament espona s-segwenti:

6.1. Illi din il-procedura giet inizjata ghaliex bl-agir tal-intimat, ir-rikorrenti qieghed ihossu mhedded fid-drittijiet tieghu;

6.2. Illi jirrizulta li l-intimat ghandu l-intenzjoni li jibni xi forma ta' struttura ta' natura permanenti ma hajt li hu ghandu fil-proprjeta` tieghu li pero` jigi wkoll li hu hajt divizorju mal-proprjeta` tar-rikorrenti;

6.3. Illi pero` l-istess struttura proposta mill-intimat ser ikollha l-effett li tghatti l-veduta panoramika li l-propjeta` tar-rikorrenti ghandha fil-prezent, liema veduta tigi ghal kollox obliterata bl-erezzjoni tal-istruttura proposta mill-intimat;

6.4. Illi l-proprjetajiet in dizamina tal-kontendenti jiffurmaw parti minn kumpless maghruf bhala *"Madliena Ridge"*,

liema proprjetajiet hemm mibnija jirrizultaw li huma kollha kolpiti b'servitu` specjali – dak tal-*"altius non tollendi"*, (ara foll 15 u 16);

6.5. Illi *di piu`*, jirrizulta li anke l-arkitett espressament nominat biex jiehu hsieb il-kumpless in dizamina fit-termini tal-kundizzjonijiet pattwiti fil-kuntratt datat it-8 ta' Marzu, 2013, (ara foll 6 *et sequitur*), esprima s-segwenti fir-rigward: (ara foll 43);

6.5.1. Illi l-intimat ghandu l-intenzjoni li jibni struttura oghla minn dak pattwit fl-imsemmi kuntratt;

6.5.2. Illi dan l-izvilupp fl-istess kumpless mhux permissibli;

6.5.3. Illi dan l-izvilupp hu addirittura kontra l-linji gwida tal-Awtorita` Maltija dwar l-Ambjent u l-Ippjanar;

6.6. Illi kemm il-darba tigi eretta din l-istruttura jinholoq pregudizzju irrimedjabbli lir-rikorrenti;

6.7. Illi *stante* li r-rikorrenti jivvanta ghalhekk dritt *prima facie* fir-rigward, jitlob li r-rikors odjern jigi akkordat b'mod permanenti;

Ikkunsidrat:

7.0. Illi min-naha tieghu l-intimat sintetikament wiegeb bil-mod segwenti:

7.1. Illi skont l-artiklu 873 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta l-iskop tal-procedura odjerna hu li jzomm persuna milli taghmel xi haga li tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li tirrikorri ghal dan ir-rimedju meta:

7.1.1. Ikun mehtieg li jitharsu l-jeddijiet taghha;

7.1.2. Ikun *prima facie* jidher li r-rikorrenti ghandu dawk il-jeddijiet;

7.1.3. Illi l-pregudizzju hekk rikjamat ikun wiehed irriparabbli, imqar fil-livell *prima facie*;

7.2. Illi l-istruttura proposta mill-intimat ma tikkonsistix f'bini;

7.3. Illi l-istess struttura proposta mhix intiza biex tkun permanenti;

7.4. Illi ghalhekk l-istess struttura proposta mhux ser tohloq dannu irrimedjabbli lir-rikorrenti;

7.5. Illi ghalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti, bl-ispejjez;

Ikkunsidrat:

8. Illi *ai termini* tal-artiklu 873 tal-Kap 12 fuq gia` riferit ghandu jkun pacifiku li l-iskop tal-procedura odjerna hu li l-intimat in dizamina jigi mizmum milli jattwa l-pjanijiet tieghu li jibni l-istruttura minnhu proposta fil-hajt divizorju in dizamina *stante* li l-istess erezzjoni tista` tirreka hsara lid-drittijiet vantati mir-rikorrenti;

9.0. Illi biex dan l-iskop jintlahaq b'mod legittimu jinhtieg is-segwenti:

9.1. Illi r-rikorrenti jinhtieg li juri li l-mandat minnhu rikjest hu necessarju biex jigu tutelati d-drittijiet minnhu vantati;

9.2. Illi jirrizulta pacifiku li r-rikorrenti ghandu l-istess drittijiet fil-livell ta' *"prima facie"*;

Ikkunsidrat:

10.0. Illi konstatat is-suespost, jirrizulta sintetikament is-segwenti:

10.1. Illi l-proprjetajiet tal-kontendenti huma adjacenti ghal xulxin;

10.2. Illi l-erezzjoni tal-istruttura proposta hi kontemplata li tinbena fuq hajt divizorju bejn iz-zewg proprjetajiet *de quo*;

10.3. Illi jirrizulta pacifiku li l-erezzjoni tal-istruttura proposta mill-intimat tippekka fis-segwenti kundizzjonijiet kuntrattwali fuq gia` indikati:

10.3.1. Is-servitu` tal-*altius non tollendi*;

10.3.2. In-nuqqas tal-*"fiat"* preventiv fir-rigward mill-arkitett espressament appuntat biex jittutela l-kumpless in dizamina;

Ikkunsidrat:

11. Illi *di piu`*, l-intimat isostni li l-istruttura in dizamina mhix intiza li tkun wahda ta' natura permanenti;

12. Illi tali affermazzjoni ma tirrizultax la li hi logika u lanqas avallata mir-rizultanzi *stante* li logikament wiehed m'ghandux ghalfejn jinvolvi ruhhu fi spejjez la teknici, la gudizzjarji u lanqas legali, ghal xi haga li jaf li ha tkun effimera u mhux permanenti;

13. Illi *di piu`*, apparti s-suespost, l-ostruzzjoni tal-veduta tar-rikorrenti bhala rizultat inevitabbli tal-erezzjoni in dizamina, ser ikollha wkoll l-effett li tiddiminuwixxi l-valur ekonomiku tal-istess fond tar-rikorrenti;

Ikkunsidrat:

14. Illi in vista tas-suespost ghandu jkun pacifiku li l-preokkupazzjoni tar-rikorrenti mhux biss hi legittima izda hi wkoll reali, possibbli u attwali;

15.0. Illi ghalhekk, hi l-fehma ta' din il-qorti li r-rikorrenti pprova t-talbiet tieghu a sodisfazzjon ta' din il-qorti skont il-ligi, u konsegwentement:

DECIDE:

15.1. Takkolji t-talbiet tar-rikorrenti;

15.2. Tirrespingi t-talbiet tal-intimat;

15.3. Tvarja *contrario imperio* id-digriet precedenti taghha datat il-5 ta' Frar, 2016, b'mod li issa l-mandat *de quo* jinhareg b'mod permanenti;

15.4. Bl-ispejjez kontra l-intimat.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI