QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 15 ta' Novembru, 2018

Mandat Nru: 1555/2018/1 AF

Paul Camilleri u Nathalie Camilleri Fiott

vs

Krigar Developments Limited (C-30913)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Paul Camilleri u Nathalie Camilleri Fiott li permezz tieghu, ghar-ragunijiet fih imfissra, ntalbet din il-Qorti zzomm lil Krigar Developments Limited milli jesegwixxi jew ikompli jesegwixxi jew jippermetti li jsiru xogholijiet konsistenti fl-istallazzjoni ta' kumpressur ta' arja kundizzjonata u l-istallazzjoni ta' cables u drains relatati mal-uzu, thaddim u l-istallazzjoni tal-kumpressur tal-arja kundizzjonata fix-xaft jew bitha interna liema bitha hija proprjetà tar-rikorrenti u taghmel parti integrali mill-fond maisonette u cioè numerata 51 fi Triq Celju Tonna u formanti parti mill-blokka ta' appartamenti numerat 51A, Triq Celju Tonna, Mosta u dan skond kuntratt ta' komprovendita tal-21 ta' Frar 2018 in atti tan-Nutar Jean Carl Debono, anness u mmarkat Dok. "A" u liema maisonette inxtrat mill-poter tas-socjetà intimata.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat id-digriet precedenti.

Rat ir-risposta ta' Krigar Developments Limited.

Rat id-dokumenti annessi.

Semghet lid-difensuri jittrattaw ir-rikors li thalla sabiex jigi degretat in camera.

Ikkunsidrat illi l-Art. 873 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi testwalment kif gej:

> *"(1) L-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tkun li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.*
>
> *(2) Il-qorti m'ghandhiex toħroġ tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent prima facie jidher li għandu dawk il-jeddijiet."*

Il-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati fil-kuntest hija ben stabbilita fis-sens illi:

> *"Tqis li bil-liġi, jeħtieġ li r-rikorrent juri żewġ ħwejjeġ biex ikun jistħoqqlu jikseb il-ħruġ ta' Mandat bħal dak. L-ewwel ħaġa li jrid juri hi l-Mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi mir-rikorrent. It-tieni ħaġa hi li rrikorrent ikun jidher li għandu, mad-daqqa t'għajn (prima facie) dawk il-jeddijiet. Il-ħtieġa li jintwera li l-parti li titlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dan ikollha prima facie l-jeddijiet pretiżi hija ħtieġa oġġettiva u mhux soġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant*[1]*. Tali jedd jew jidher mad-daqqa t'għajn jew, għall-finijiet ta' dan il-Mandat, ma jeżistix."* – (Mallia et vs Grima et – 23 ta' Lulju 2018)

[1] App Civ. **14.7.1988** fil-kawza fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfré*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)

Fil-kaz in ezami, s-socjetà intimata ssostni illi r-rikorrenti m'ghandhomx il-jedd li qeghdin jippretendu ghaliex fil-kuntratt ta' akkwist tal-maisonette *de quo*, il-proprjetà tal-partijiet komuni tal-binja ma gewx trasferiti izda baqghu tal-bejjiegh.

Il-kuntratt ta' akkwist jipprovdi illi:

> *"Block Common Parts" means all those parts, areas, utilities and services forming an integral part of the Block, which are intended for the common use by the owners and/or tenants and/or occupiers of one or more Block Unit, including, but without limitation, the shafts of the Block with their airspace usque ad coelum."*
>
> *"The Vendor shall retain the ownership of the Block Common Parts, as subject to the rights in favour of the Block Units mentioned hereunder."*

Is-socjetà tinsisti li l-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda spazju miftuh li huma jqisu bhala parti mill-partijiet komuni li baqghu tas-sidien. Din il-Qorti wara li fliet il-kuntratti u l-pjanti tqis li s-socjetà intimata m'ghandhiex ragun fil-pretensjoni taghha.

Il-Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni illi l-ispazju mhuwiex fil-fatt xaft izda huwa bitha. Jidher bhala bitha fil-pjanta annessa mal-kuntratt. Mill-istess pjanta jirrizulta illi l-qies taghha jirrispekkja r-regoli sanitarji dwar btiehi. Infatti jaghtu ghal fuqha twieqi ta' kmamar abitabbli (*bedrooms*). Fil-lista ta' *finishings* maqbula fl-istess kuntratt, hija deskritta bhala *internal yard*. Access ghall-istess bitha huwa biss mill-fond tar-rikorrenti li ghalih hija l-uniku spazju miftuh.

Galadarba huwa meqjus li l-ispazju huwa fil-fatt bitha, isegwi li l-proprjetà taghha ghaddiet bhala parti integrali tal-maisonette kif tidher fuq i-pjanta annessa mal-kuntratt. Isegwi ghalhekk li r-rikorrenti ghandu jedd fuqha u wkoll fuq l-arja taghha.

L-intimati jikkontendu li kull pregudizzju li jista' jezisti mhux irrimedjabbli. Il-Qorti tinnota li ghalkemm mhux totalment irrimedjabbli, l-ismantellar ta' sistemi ta' *airconditioning* ta' blokka appartamenti tirrikjedi hafna xoghol, spejjez

konsiderevoli u inkonvenjenzi kbar ghal kull min hu involut tant li l-Qorti mhijiex gustifikata tippermetti l-istallar isir bil-possibilità li wara kawza deciza kollox ikun irid jerga jigi ripristinat.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' definittivament it-talba ta' Paul Camilleri u Nathalie Camilleri Fiott kif dedotta fir-rikors taghhom tal-1 ta' Ottubru 2018.

L-ispejjez jibqghu rizervati ghall-gudizzju finali fil-kawza fil-mertu li tinbeda eventwalment bejn il-partijiet.

IMHALLEF