

2 ta' Diċembru, 1987

Imhallfin: –

**S.T.O. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S. –  
President**

**Onor. Joseph A. Herrera B.I.Can., Lic.Can., LL.D.**

**Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.**

Avukat Dottor Renè Frenzo Randon *noe*

*versus*

Francis Camilleri *et noe*

**Azzjoni Reivindikatorja**

*Is-soċjetà attriċi bieghet lis-soċjetà konvenuta appartamenti. Is-soċjetà attriċi talbet u rebhet il-kundanna lura lilha ta' kamra fil-pjan terran li fuqha is-soċjetà konvenuta kienet tippretendi drittijiet għaliex ikkontendiet li tiffirma parti mill-“plant room”.*

Il-Qorti: -

Rat l-att taċ-ċitazzjoni ppreżentata fl-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ li bih l-atturi *nomine* wara li ppremettew li permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Settembru, 1979, in atti Dottor Tonio Spiteri s-soċjetà istanti ttrasferiet b'titolu ta' vendita lill-konvenuti *nomine* hames appartamenti numerati 1, 2, 4, 5 u 6 formanti parti mill-blokk ta' għaxar flats magħruf bhala *Dinmore Court* numru 100, *Windsor Terrace*, Sliema, kif soġġetti għaċ-ċens indikat fl-istess att; u peress li f'dan l-istess trasferiment kien hemm inkluzi l-porzjonijiet rispettivi tal-partijiet komuni fl-imsemmi blokk li normalment jiġi ttrasferit kif hemm indikat fl-istess att; u peress li fl-imsemmi blokk hemm kamra fil-pjan terran aċċessibbli minn bieb ta' l-entrata b'apertura fuq *Windsor Terrace* li hija proprjetà tas-soċjetà istanti; u peress li l-konvenuti *nomine* qed jallegaw li huma għandhom drittijiet fuq din il-kamra; prevja d-dikjarazzjoni li l-kamra msemmija qatt ma giet trasferita lill-konvenuti *nomine* bl-att hawn fuq iċċitat; l-istess atturi *nomine* talbu li din il-Qorti: (1) tiddikjara u tiddeċidi li l-imsemmija kamra hija proprjetà tad-ditta attriċi; (2) konsegwentement li tikkundanna lill-konvenuti *nomine* jirrestitwixxi u jirrilaxxjaw l-istess kamra lis-soċjetà istanti; bl-ispejjeż;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuti *nomine* li biha eċċepew illi l-kamra msemmija fiċ-ċitazzjoni fil-fatt tiffirma parti mill-bini li akkwistaw il-konvenuti *nomine*; Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ fil-25 ta' Novembru, 1985, li biha ddeċidiet il-kawża billi prevja li ċaħdet l-eċċezzjoni tal-konvenuti *nomine*, laqgħet

it-talbiet ta' l-atturi *nomine* u għall-fini tat-tieni talba pprefigġiet terminu ta' għoxrin (20) ġurnata minn dak in-nhar biex il-konvenuti *nomine* jirrestitwixxu ċ-ċwieviet ta' l-istess kamra lill-atturi *nomine* u dan kollu wara li rat u kkunsidrat li ġej u ċjoè:

Illi l-Perit fuq indikat wara li investiga l-kwistjonijiet ta' fatt u ta' dritt involuti fil-kawża wasal għall-konklużjoni li t-talbiet ta' l-atturi *nomine* kien jixriqilhom li jiġu milqugħa u li l-eċċezzjoni tal-konvenuti *nomine* kellha tigi respinta u dan għar-raġunijiet li huwa indika fir-relazzjoni tiegħu;

Illi minn eżami akkurat tal-provi miġbura jidher ċar li l-istess Perit għamel apprezzament tajjeb u ġust tal-provi li tressqu quddiemu u għalhekk din il-Qorti tikkondividi pjenament il-konklużjoni raġġunta mill-istess Perit, għar-raġunijiet li hu ta fir-relazzjoni tiegħu li qegħdin jiġu addottati;

Illi in oltre din il-Qorti għandha tosserva li l-kuntratt a fol. 4 tal-proċess, fil-parti relattiva tiegħu hu ċar bizzżejied u għalhekk kif jimponi l-artikolu 1045 tal-Kodiċi Ċivili, ma hemmx lok għal interpretazzjoni. Infatti, f'dak il-kuntratt tissemma l-*"plant room"* u ma hemm l-ebda riferenza għall-kamra mertu ta' din il-kawża; Fil-fehma tal-Qorti dan mhux li *"lapsus calami"* tan-Nutar kif allegaw il-konvenuti *nomine* fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom, għaliex in-Nutar jikteb dak li jgħidulu l-partijiet f'haġa bħal din, l-aktar u l-aktar meta jirrizulta li sa mill-bidu li sar il-konvenju, il-konvenuti *nomine* kienu assistiti minn konsulent legali. Jidher li l-konvenuti *nomine* akkwistaw dritt fuq l-*"air conditioning equipment"* u huma kienu ngħataw ċavetta tal-kamra mertu ta' din il-kawża *"for the sole purpose of gaining access to the fuel tank* (li rrizulta li jinsab midfun fit-sottoswol ta' l-istess kamra) *in order to operate the air*

*conditioning plant. The air conditioning plant has been discontinued about three years ago and therefore, since they have no need to get to the tank any longer, we would like to have the key of the garage back''* (ara x-xiehda ta' Colin Murray a fol. 67 *et seq* tal-proċess). Jirrizulta li fil-kamra (li dan ix-xhud sejjah "garage") hemm pompa ta' dimensjonijiet zġħar, mill-Perit Ġuddizjarju. Fil-fehma tal-Qorti la darba l-impjant ta' l-arja kondizzjonata ma baqax jithaddem, il-konvenuti *nomine* ma għandhomx għalfejn iżommu ċ-ċwievet ta' l-istess kamra la darba ma għandhomx drittijiet espressi fil-kuntratt in kwistjoni, **fuq il-kamar nnifisha;**

Għalhekk it-talbiet ta' l-atturi *nomine* jidhru ġustifikati;

Rat in-nota ta' l-appoell tal-konvenuti Francis u John aħwa Camilleri *nomine* ppreżentata fit-3 ta' Diċembru, 1985;

Rat il-Petizzjoni ta' l-Appell tal-konvenuti *nomine* Francis u John aħwa Camilleri bħala diretturi u in rappresentanza tas-Socjetà *Promenade Development Company Limited* ippreżentata fid-19 ta' Diċembru, 1985, li biha talbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza fuq imsemmija tal-25 ta' Novembru, 1985, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi *nomine*;

Rat l-atti kollha l-oħra rilevanti u opportuni;

Ittrattat l-appell;

Ikkunsiidrat:

Illi bis-sentenza tagħha tal-25 ta' Novembru, 1985, l-

Onorabbli Qorti tal-Kummerċ kienet iddecidiet il-kawża billi laqgħet it-talbiet ta' l-atturi *nomine* u għall-fini tat-tieni talba pprefigġiet terminu ta' għoxrin (20) ġurnata minn dak in-nhar biex il-konvenuti *nomine* jirrestitwixxu ċ-ċwieviet tal-kamra msemmija fiċ-Ċitazzjoni lill-atturi *nomine*. Il-konvenuti interponew appell mill-imsemmija sentenza u bħala aggravju huma sottomettew li l-ewwel Qorti kienet wisq pronta biex tiskarta l-bżonn ta' interpretazzjoni tal-kuntratt tal-15 ta' Mejju, 1979, ippubblikat min-Nutar Dr. Tonio Spiteri u htija ta' hekk injorat l-intenzjoni tal-partijiet u l-possibbiltà o meno ta' l-eskuzzjoni kompleta ta' l-imsemmi kuntratt;

Illi l-konvenuti appellanti qegħdin jippretendu li fl-istess paragrafu fejn hemm imsemmi s-sehem ta' "*common parts*", hemm inkluża wkoll l-"*Plant Room*" u din hija l-kamra fejn hemm l-apparat ta' l-"*Air Conditioning*" u "*central heating*" konsistenti fost affarijiet oħra f'*chiller*, *pompi*, *boiler*, u tank li fih ikun hemm mażzun id-*diesel*. L-istess konvenuti appellanti qegħdin jippretendu li l-apparat kollu trasferit lilhom jinsab f'żewġ ikmamar, waħda, dik indikata bħala l-"*Plant Room*" u hija msemmija fil-kuntratt tal-bejgħ u l-oħra hija dik in kontestazzjoni. L-istess konvenuti *nomine* qegħdin jippretendu li l-kelma *Plant Room* fil-kuntratt imsemmi tinkludi wkoll il-kamra l-oħra għaliex dik kienet il-vera intenzjoni tal-partijiet *meta* sar l-istess kuntratt. Ir-raġuni mogħtija minnhom hi li din fiha parti mill-apparat necessarju għall-arja kondizzjonata kif ukoll għaliex l-akkwirenti fil-kuntratt "*de quo*" kellhom id-dritt u l-obbligu li jhaddmu l-imsemmi mpjant;

Illi l-kuntratt li għalih qiegħda ssir riferenza huwa tal-bejgħ ta' hames *flats*, parti minn Dinmore Court sitwat f'Tower Road, Sliema, però li għandu ffaċċjata wkoll f'Windsor Terrace, Sliema.

L-istess blokk għe mibni mis-socjetà *Sliema Properties Ltd.*, fuq l-art sottoposta għal dik li kienet dar u qabel kellha n-numru 158A, Tower Road, Sliema, b'entrata f'*Windsor Terrace*, Sliema, bin-numru 100. Din id-dar kienet għet akkwistata mill-istess Soċjetà fit-13 ta' Ottubru, 1966. Il-bejgħ u koncessjonijiet enfitewtiċi kienu sogġetti għal diversi kondizzjonijiet fosthom dik l-ewwel waħda li tillimita u tispeċifika l-ambjenti trasferiti u ċjoè "*included in the above transfers and in the relative considerations are the respective shares of the said flats of the common parts of Dinmore Court namely the front door, the entrance, hall, passages, courts, corridors, stairwell, staircase, the lift shaft, lift, airconditioning equipment, plantroom and that part only of the top level of the roof having a frontage on Windsor Terrace*". Jidher ċar minn eżami tal-kliem kollha kkontenuti f'din il-klawsola li ma jirriżultax li l-kamra li fuqha hemm il-kwistjoni hija nkluża. Minn dan wiehed għalhekk għandu jikkonkludi li baqgħet proprjeta' tal-vendituri. Il-konvenuti appellanti jsostnu però li din hija nkluża u hija kompriza fil-kelma *plantroom* u dan billi fil-fehma tagħhom kien intiż bejniethom li din għandha tikkomprenđi ż-żewġt ikmamar li ġo fihom hemm l-apparat neċessarju għall-arja kondizzjonata u *Central Heating*. Effettivament il-konvenuti *nomine* kienu eċċepew li l-kamra *de quo* tifforma parti mill-bini li kienu akkwistaw il-konvenuti *nomine*. Minhabba l-kontenut ta' l-ewwel kundizzjoni fil-kuntratt "*de quo*" u dak li qed jiġi ssollevat mill-konvenuti *nomine* hemm nuqqas ta' qbil bejn il-kontendenti dwar l-import tal-kelma *plant room*. Effettivament din il-Qorti qiegħda tiġi mitluba mill-konvenuti biex tinvestiga u tistabbilixxi jekk il-vera intenzjoni tal-partijiet kinitx li l-kamra in kontestazzjoni kienet ukoll għet ittrasferita jew le;

Ikkunsidrat:

Illi l-konvenut appellanti permezz tax-xieħda kemm ta' Francis Camilleri kif ukoll tal-konsulent legali tagħhom isostnu li l-*plant room* kienet tikkomprenċi l-ambjenti kollha li fihom hemm l-apparat ta' l-*air conditioning* u *Central Heating* u kwindi billi dan l-apparat jinsab f'żewġ ikmamar, dawn it-tnejn ġew trasferiti in forza tal-kuntratt aktar 'il fuq imsemmi. Il-konsulent legali tal-konvenuti in fatti jgħid li kien ġie sottomess lilhom konvenju fejn ma kinitx ikkontemplata l-*plant room*. Però wara diskussjonijiet ulterjuri huma kienu ftieħmu li jiġi ttrasferit l-apparat ta' l-*air conditioning* flimkien mal-*Plant Room* billi huma kienu sejrin jassumu l-obbligu li jhaddmu l-impjant "*de quo*". Min-naħa l-oħra l-konsulent legali ta' l-atturi u wieħed mid-diretturi tas-Socjetà xehdu li qatt ma kienet issemmiet fid-diskussjonijiet ta' bejniethom il-kamra fil-pjan terran aċċessibbli mill-bieb ta' l-intrata u b'entratura minn *Windsor Terrace*. Skond dawn, l-atturi dejjem riedu jzommu għalihom fi pjan proprjetà l-kamra in kwistjoni. Is-Socjetà attriċi għa bieghet erbgħa mill-*flats* fl-1970 u ebda sehem minn din il-kamra ma kien ġie trasferit. L-istess gara meta huma bieghu l-*flats* lill-konvenuti *nomine* u di fatti l-istess kamra m'hix imsemmija bħala wieħed mill-ambjenti ttrasferiti;

Illi wieħed irid jikkonsidra sewwa d-diċitura tal-kliem fil-kondizzjoni "*de quo*". Il-partijiet li kienu qegħdin jiġu ttrasferiti ġew imsemmija fil-klawsola numru 1 b'ċertu dettal u reqqa li tirrendi l-lista ta' l-ambjenti tassattiva. Fl-istess lista hemm imnizzel li qed jiġi ttrasferit l-*airconditioning equipment*, u immedjatament warajh hemm imsemmi l-*Plant Room*. Il-*Plant Room* hija proprju l-kamra fejn kien qed jinżamm l-*equipment* "*de quo*". Il-kamra l-oħra li hi dik in kwistjoni ma jistax jingħad, fil-fehma ta' din il-Qorti li qed tinżamm fiha xi parti mill-"*airconditioning equipment*". Din il-kamra jirriżulta li kellha

fiha tank taht l-art li kien iservi bhala *storage ghad-diesel*. L-ambjenti effettivament ttrasferiti gew deskritti tant bir-reqqa li wiehed kien jistenna li, kieku l-partijiet kellhom f'mohhom li tigi trasferita wkoll il-kamra "*de quo*" kienu zgur isemmu u jiddeskrivu l-istess fil-kuntratt bhal ma kienu ghamlu riferibbilment ghall-affarijiet l-ohra;

Illi l-kliem tal-kuntratt fil-fehma tal-Qorti huma çari u ghalhekk kif sewwa ghamlet l-ewwel Qorti, hemm lok ghall-applikazzjoni ta' l-art. 1045 tal-Kodiçi Civili fis-sens li billi l-kliem tal-kuntratt huma çari ma hemmx lok ghal ebda interpretazzjoni. Ghalhekk fil-kaz prezenti ma hemmx lok ghall-applikazzjoni ta' l-artikolu 1046 invokat mill-appellanti. Ghandu jizdied li l-kawza li qiegħda quddiem il-Qorti u li qiegħda tigi deçiża tirrigwarda l-proprietà tal-kamra fuq imsemmija u t-talba konsegwenzjali ghall-kundanna tar-rilaxx tagħha hija bbażata fuq l-eżistenza o meno ta' dik il-proprietà;

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet fuq magħmula qiegħda taqta' u tiddeçidi billi tiçhad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata;

L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jigu ssoportati mill-konvenuti appellanti.

