QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 27 ta' Jannar 2017

Numru 14

Rikors numru 812/14 JRM

Anthony Vella, Pauline Xerri, Josephine Formosa, Emanuel Vella, Calcidon Vella u b'digriet tat-3 ta' Frar, 2016, l-atti tal-kawza ghaddew f'isem Maria Diane Ciantar bhala werrieta universali u fil-persuna ta' Johan Laferla u Leo sive Leandros Formosa bhala legatarji minhabba l-mewt ta' Calcidon Vella fil-mori tal-kawza, Doris Laferla, ilkoll ahwa Vella; Annie Dimech, Anthony Bugeja, Joseph Bugeja, Pauline Attard, Mariella Cassar, Michael Bugeja, ilkoll ahwa Bugeja; u Carmela Bugeja

v.

Carmelo Vella

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell tal-konvenut minn sentenza [is-sentenza appellata] tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fil-5 ta' Lulju 2016, li permezz taghha, dik il-Qorti filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet tal-

konvenut [1] laqghet l-ewwel talba tal-atturi billi awtorizzat għall-finijiet u effetti kollha tal-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili l-bejgħ tal-ambjenti mir-razzett li jinsab fir-raba' magħruf bħala "Ta' Ħofriet ir-Rizz" fil-kontrada magħrufa bħala Ta' Ħofret ir-Rizz, fil-limiti tar-Rabat, bil-prezz u l-kondizzjonijiet l-oħrajn miftehmin f'att ta' konvenju tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Ġunju, elfejn u erbattax (2014); [2] laqghet it-tieni talba attriċi u ordnat li, jekk kemm-il darba ma hemmx xkiel amministrattiv, il-bejgħ isir b'att pubbliku min-Nutar Roland Wadge fit-tmienja (8) ta' Awwissu, 2016, fil-bini tal-Qorti fil-ħdax ta' filgħodu (11.00 a.m.); [3] laqghet it-tielet talba attriċi u hatret lill-Avukat Victoria Cuschieri bħala kuratriċi biex tidher fuq l-att f'isem dawk mill-partijiet li jonqsu li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-imsemmi att nutarili pubbliku; [4] laqghet ir-raba' talba attriċi u dderigiet lin-Nutar Pubbliku maħtur għall-finijiet ta' din is-sentenza li mir-rikavat tal-bejgħ huwa jqiegħed b'ċedola ta' depożitu taħt l-awtorità ta' din il-Qorti, is-sehem ta' kull wieħed u waħda mill-partijiet, magħdud is-sehem tal-konvenut, li jonqsu li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att nutarili; [5] astjeniet milli tqis il-ħames talba billi ma kien hemm l-ebda ordni jew provvediment ieħor li dehrilha li għandu jingħata b'żieda ma' dak li ssemma qabel. Bl-ispejjez a karigu tal-konvenut.

Is-Sentenza Appellata

2. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha tal-5 ta' Lulju 2016 abbazi tas-segwenti konsiderazzjonijiet, li fihom hemm ukoll delineati l-fatti li taw lok ghall-proceduri de quo:

> "Illi din hija azzjoni miġjuba taħt l-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili biex għadd ta' nies li jżommu ġid immobbli flimkien, jitħallew ibiegħuh, minkejja li wieħed mis-sidien komuni naqas li jersaq magħhom biex ibigħ;
>
> "Illi l-imħarrek jilqa' għal din l-azzjoni billi jgħid li l-azzjoni attriċi hija monka għaliex hu qatt ma kien mgħarraf bil-bejgħ li kien qiegħed isir. Żied jgħid li l-prezz miksub u miftiehem fl-att tal-konvenju ma jurix il-valur rejali tal- ġid li ser jinbiegħ u jekk kemm-il darba l-bejgħ jibqa' għaddej huwa sejjer iġarrab preġudizzju serju u gravi dwar is-sehem li jmiss lilu. Filwaqt li żamm sħiħ il-jedd tiegħu li jitlob li l-Qorti taħtar perit biex jagħti stima tal-ġid mertu tal-każ, temm jgħid li l-Qorti jmissha tiċħad it-talba tal-atturi għaliex ma hijiex mistħoqqa;
>
> "Illi <u>mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u>, jirriżulta li l-atturi huma l-werrieta ta' Innoċenzo magħruf bħala Vincenzo Vella u ta' Michele Buġeja li, bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tat-2 ta' Ottubru, 1960, fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela[1]kisbu mingħand Grazia mart Francesco Vella, flimkien u indiviżament bejniethom, tliet (3) porzjonijiet art mir-raba' magħruf bħala "Ta' Ħofriet ir-Rizz", li tinsab fil-kontrada bl-istess isem fil-limiti tarRabat, Malta, u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija. L-imħarrek jiġi wieħed minn ulied Innoċenzo sive Vincenzo Vella;
>
> "Illi Innoċenzo Vella miet fit-28 ta' Settembru, 2000[2] u wirtuh uliedu rrikorrenti Anthony, Pauline Xerri, Josephine Formosa, Emanuel, Calċidon magħruf bħala Donald, u Doris Laferla, ilkoll aħwa Vella, flimkien ma' ħuhom l-imħarrek Carmelo Vella, f'sehem ta' wieħed minn sebat (1/7) ishma kull wieħed[3];
>
> "Illi Michele Buġeja miet fit-18 ta' Frar, 2005[4], u l-wirt tiegħu huwa regola b'testment unica charta tal-15 ta' Novembru 1994, fl-atti tan-Nutar Anthony Abela[5]. Il-werrieta ta' Michele Buġeja huma wliedu l-atturi Annie Dimech, Anthony, Joseph, Pauline Attard, Mariella

[1]Dok "B", f'paġ. 11 – 4 tal-proċess
[2]Dok "D", f'paġ. 41 tal-proċess
[3]Dok "E", f'paġġ. 42 – 5 tal-proċess
[4] Dok "G", f'paġ. 47 tal-proċess
[5]Dok "Ħ", f'paġġ. 48 sa 51 tal-proċess

Cassar u Michael, aħwa Buġeja, f'sehem ta' wieħed minn sitt (1/6) ishma kull wieħed u waħda minnhom, filwaqt li l-attriċi Carmela Buġeja, ommhom, tgawdi l-użufrutt fuq dak il-ġid;

"Illi fl-erbgħa u għoxrin (24) ta' Ġunju, 2014[6], l-atturi daħlu f'konvenju mal-kumpannija Right Projects Company Limited għax-xiri u l-bejgħ tal-ambjenti tal-imsemmi razzett, u dan taħt il-patti u l-kondizzjonijiet hemm imfissra. Il-prezz kien ta' tnejn u tmenin elf euro (€ 82,000) u kien suġġett għall-approvazzjoni tal-Qorti f'din il-proċedura. Il-konvenju kellu jibqa' fis-seħħ għal sena minn dakinhar u seta' jiġġedded sakemm tintemm il-proċedura mnedija mill-bejjiegħa fil-Qorti. Il-konvenju ġġedded u għadu fis-seħħ bl-istess kundizzjonijiet;

"Illi fis-7 ta' Settembru, 2014, l-atturi fetħu din il-kawża;

"Illi l-konsiderazzjonijiet ta' dritt marbutin mal-każ jitolbu li l-Qorti tistħarreġ jekk kemm-il darba ċ-ċirkostanzi riżultanti mill-fatti fuq imsemmija jagħtux lok li l-Qorti tilqa' t-talba, u dan ukoll fid-dawl tal-kontestazzjoni tal-imħarrek li jilminta minn żewġ ċirkostanzi. L-ewwel waħda hija li l-proċedura ma tiswiex għaliex ma kienx mgħarraf bil-ftehim li l-atturi laħqu mal-kumpannija xerrejja; it-tieni wieħed hu li l-prezz li dwaru qablu l-atturi bħala l-prezz tal-bejgħ huwa wieħed li ma jirriflettix il-valur tal-ġid mibjugħ għaliex baxx wisq;

"Illi l-atturi għażlu speċifikatament li jibnu din il-kawża fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili. Din hija dispożizzjoni li tagħti rimedju partikolari fejn ġid ikun inżamm bejn għadd ta' sidien bla ma nqasam għal żmien ta' mhux anqas minn tliet snin[7]. L-imsemmi artikolu jirreferi għall-każ fejn dak il-ġid jew xi parti minnu jkun instab il-bejgħ jew it-trasferiment tiegħu u xi wieħed jew uħud mis-sidien komuni jkunu naqsu li jersqu għall-ftehim. F'din il-proċedura, il-Qorti tingħata s-setgħa li tawtorizża dak il-bejgħ u trasferiment, minkejja li ma jkunx ingħata l-kunsens ta' dak jew dawk il-komproprjetàrji, iżda sakemmb'dak il-bejgħ jew trasferiment ma tkunx se' ssir ħsara lill-interessi tal-imsemmi sid jew sidien;

"Illi l-liġi trid li l-partijiet li jistgħu jibbenefikaw minn din il-proċedura speċjali jkunu sidien u mhux biss werrieta komuni. Għalhekk, fejn il-ġid li dwaru tkun infetħet proċedura bħal din tkun ġejja minn wirt – bħalma huwa l-każ preżenti – l-imsemmi artikolu 495A irid jinqara flimkien mal-artikolu ta' qablu, l-aktar f'dak li jipprovdu d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 495(3) tal-istess Kodiċi;

"Illi mill-fatti li jirriżultaw kif fuq ingħad, joħroġ ċar li l-ġid li tiegħu twiegħed il-bejgħ lil Right Projects Co Limited ilu tabilħaqq fil-komunjoni tal-awturi tal-atturi (u tal-istess imħarrek) sa mill-1960

[6] Dok "Ċ", f'paġġ. 7 – 9 tal-proċess
[7] Ara art 495A tal-Kap 16 u wkoll 495B tal-Kap 16 kif mibdula bis-saħħa tal-Att XIV tal-2016

(biex ma jingħaddx ukoll iż- żmien ta' qabel ma saret il-qasma tal-ġid li wkoll kien il-frott ta' wirt[8]);

"Illi l-ilment tal-imħarrek li huwa ma kienx mgħarraf bil-bejgħ ma tirriżultax ippruvata, u jidher li l-qagħda kienet ilha tberren minn qabel ma sar il-konvenju, minħabba li jidher li huwa ma qabilx mal-bejgħ u l-kundizzjonijiet li taħthom kien miftiehem. F'kull każ, minkejja li sar jaf bil-bejgħ u bil-kundizzjonijiet tal-konvenju, l-imħarrek baqa' jirrifjuta li jersaq fuq il-kuntratt u baqa' jilminta mill-prezz baxx u irriżorju li qal li l-ġid sejjer jinbiegħ. Ħafna mill-kritika li qajjem kontra l-istima mogħtija mill-perit imqabbad mill-Qorti kienet sewwasew li ma ttiħidx qies ta' bosta fatturi li jistgħu jgħollu ħafna aktar il-prezz tal-ġid mertu tal-każ[9];

"Illi l-istima mogħtija mill-perit tekniku mqabbad mill-Qorti tagħti valur lill-ġid imwiegħed fil-konvenju ta' disgħa u sebgħin elf euro (€ 79,000). Dan il-valur il-perit fissru sewwa u iddokumentah, filwaqt li sostnih b'mod konsistenti saħansitra wara li l-imħarrek ressaqlu għadd ta' mistoqsijiet fl-eskussjoni. Il-Qorti ma ngħatatilha l-ebda raġuni għaliex ma għandhiex toqgħod mal-imsemmija stima jew li twarrabha bħala waħda irraġonevoli;

"Illi l-istima mogħtija mill-perit turi wkoll li l-prezz miftiehem fil-konvenju huwa ogħla mill-valur stmat mill-perizja teknika. Dan huwa wieħed mill-elementi li l-Qorti sejra tqis għall-finijiet tat-tieni ilment tal-imħarrek. Ladarba din il-prova teknika hija waħda ammissibbli, sejjer jirriżulta li bil-bejgħ taħt il-kundizzjonijiet miftehma l-jeddijiet tal-imħarrek mhumiex sejrin ikunu preġudikati u wisq anqas preġudikati "b'mod serju", kif hu jallega;

"Illi mill-provi mressqa huwa stabilit li sehem l-imħarrek minn dak il-ġid huwa ta' sehem minn erbatax-il (1/14) sehem mhux maqsum. L-atturi, bejniethom, jirrappreżentaw l-ishma l-oħrajn kollha;

"Illi, mill-bqija, jirriżulta li l-atturi wettqu kulma titlob minnhom il-liġi f'dak li jirrigwarda t-tagħrif li kellhom iressqu mar-rikors promotur tagħhom u wkoll provi oħrajn rilevanti li bihom din il-Qorti tista' tasal għall-fehma li t-talbiet tagħhom jistħoqqilhom jintlaqgħu. Min-naħa l-oħra, tneħħi l-oġġezzjonijiet li ressaq fuq il-valur tal-ġid, l-imħarrek ma ta lill-Qorti l-ebda raġuni oħra li għaliha hija tista' żżomm il-ftehim milħuq fuq il-konvenju milli jkompli jitmexxa 'l quddiem;

"Illi għalhekk, l-ewwel talba attriċi jistħoqqilha tintlaqa' għaliex hija mistħoqqa u toqgħod għal-liġi;

"Illi jsegwi li t-talbiet l-oħrajn għandhom jintlaqgħu wkoll għaliex konsegwenzjali għall-ewwel talba;"

[8]Ara Dok "Ċ", f'paġġ. 15 sa 40 tal-proċess
[9]Ara Dokti "CV1" sa "CV6", f'paġġ. 125 sa 149 tal-proċess

L-Appell

3. Il-konvenut appella minn din is-sentenza b'rikors tal-25 ta' Lulju 2016. L-aggravji tieghu jistghu jigu sintetizzati hekk: [1] illi l-konsiderazzjoni teknika tal-Perit Arkitett Philip Galea mqabbad bhala espert tekniku nominat mill-ewwel Qorti hija zbaljata stante li hija bbazata fuq numru ta' konsiderazzjonijiet hziena u [2] illi huwa mill-bidu kien ikkontesta l-konkluzjonijiet tal-espert izda ma nghatax l-opportunità illi jikkontesta r-rapport permezz ta' periti addizzjonali minkejja li kien hemm talba ghal dan, liema talba giet posposta ghal wara l-eskussjoni tal-Perit Arkitett.

4. Ghalhekk il-konvenut qed jitlob lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata, u tordna li l-process relattiv jintbaghat lura lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili sabiex jigu mahtura periti addizzjonali, jingabru provi ohra necessarji u wara li jsiru s-sottomissjonijiet mill-gdid tal-partijiet, tghaddi ghas-sentenza skont il-ligi.

5. Permezz ta' risposta datata 2 ta' Awissu 2016, l-atturi wiegbu ghall-appell tal-konvenut u ghar-ragunijiet hemmhekk esposti, talbu lil din il-Qorti sabiex tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata *in toto*, bl-ispejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-appellant.

L-Aggravji

6. Il-konvenut jissottometti illi jekk wiehed jara r-rapport tal-perit tekniku u r-risposti li nghataw fl-eskussjoni mill-istess perit hemm numru ta' inezatezzi u ommissjonijiet illi ghandhom impatt fuq il-valur tal-proprjetà msemmija. Ikompli jfisser illi fir-rapport thallew barra is-segwenti:

> "a) Hemm numru ta' spazji illi ma gewx identifikati bhala parti mill-proprjetà tal-partijiet u li jammontaw ghal cirka 80.77 metru kwadru. Dawn l-ispazji jew ma gewx indikati mill-Perit, jew gew indikati bhala spazji komuni bejn il-bini u allura ma ttehdux in konsiderazzjoni ghal finijiet ta' valutazzjoni. Ara Dokumenti A1 u A2 annessi. Dawn jikkonsistu f'ghar li tidhol ghalih mis-sienja (immarkat 'W' fuq l-anness Dok A2), blat proprjetà tal-partijiet li tigi taht proprjetà taghhom stess u li tinsab fl-Upper Basement Level (immarkat 'X' fuq l-anness Dok A2), blat iehor proprjetà tal- partijiet li ghandhom flimkien ma terzi (immarkat 'Y' fuq l-anness Dok A2), spazju iehor li jigi taht arja miftuha u li hija wkoll proprjetà tal-partijiet (immarkat 'Z' fuq l-anness Dok A2).
>
> "b) Strixxa ta' art ta' cirka 8.7 metru kwadru fil-livell tat-triq. Dan l-ispazju, gie eskluz mill-Perit ghax qal li mhux car fejn tinsab din l-istrixxa t'art (immarkat 'R' fuq l-anness Dok B2);
>
> "c) Gorbog illi huwa proprjetà tal-partijiet, u li l-Perit identifika bhala proprjetà ta' terzi (immarkat 'S' fuq l-anness Dok B2);
>
> "d) Hajt ta' barra tar-Remissa illi ma giex inkluz bhala proprjetà tal-partijiet (immarkat'T' fuq l-anness Dok B2);
>
> "e) Ventilation shaft ukoll gie eskluz mill-Perit u li huwa proprjetà tal-partijiet (immarkat 'U' fuq l- anness Dok B2);
>
> "f) Kamra ta' cirka 18.36 metru kwadru f\\-Ground Floor Level u li hija immarkat bhala Third Party, liema kamra hija ukoll proprjetà tal-partijiet u li hemm dubbju jekk gietx inkluza fl-istima tal-Perit (immarkat 'V' fuq l-anness Dok B2)".

7. Il-konvenut jelenka wkoll numru ta' zbalji jew inezatezzi li skont hu jinsabu fir-rapport peritali:

“a) Is-sehem indiviz tal-kontendenti mis-sienja ma giex indikat mill-Perit Arkittet. Jidher illi dan gara bhala konsegwenza a rizultat ta’ dokument esebit mill-appellati u li huwa ffirmat minn Salvu Scerri datat tnejn (2) ta’ Marzu tas-sena elfejn u hmistax (2015) u li huwa mmarkat bhala Dokument C (dokument anness), liema dokument ghandu informazzjoni zbaljata. Illi dan id-dokument jirreferi ghas-sienja bhala dritt ta’ passagg ghall-ghar biss meta fir-realta’ il-partijiet ghandhom kwart mis- sienja bhala proprjetà taghhom.

“b) Illi meta l-Perit Arkittet intalab jispjega x’jirrapprezenta l-heavy dashed line li jinsab f’Dok 'Al', il- Perit Arkittet irrileva permezz ta’ nota ipprezentata fil-hdax (11) ta’ Marzu tas-sena elfejn u sittax (2016), illi dan l-ispazju jirrapprezenta spazju komuni bejn il-bini, meta fil-fatt, kif spjegat iktar il- fuq, dan l-ispazju jikkonsisti fi blat u f’dan il-blat hemm tlett (3) gherien, wiehed tal-kontendenti, iehor ta’ terzi maghrufa, u iehor li jigi taht it-triq pubblika, u passagg li jniffidhom;

“c) Illi jidher illi anke il-kalkolu maghmula mill-Perti tal-footprint tal-proprjetà hija zbaljata stante illi hu jghid li tikkonsisti f’mitejn (200) metru kwadru, meta fil-verita jirrizulta li hemm madwar mitejn u tlieta u erbghin (243) metru kwadu apparti l-ghar li jigi taht it-triq pubblika.

“d) Illi jidher illi l-espert kellu dubbju jekk l-arja tal-proprjetà hijiex tal-partijiet jew le, u ghaldaqstant ma huwiex car jekk giex inkluz fir-rapport. Dan jidher minn pagna 7 par. 3.05 tar-rapport tal-istess Perit. L-esponenti jirrileva illi l-arja hija fil-fatt tal-partijiet u ghalhekk kellha tigi inkluza fil- valutazzjoni”.

8. Jissottometti li minhabba l-ommissjonijiet u inezattezzi fuq indikati li, skont hu, jirrizultaw fir-rapport, il-valur moghti mill-istess perit ma jistax jitqies bhala wiehed gust u li jirrifletti l-valur veru tal-proprjetà in kwistjoni. Jghid li anke minn ezami semplici tal-prezzijiet fis-suq ta’ proprjetajiet simili, wiehed malajr jasal ghall-konkluzjoni illi l-valur moghti mill-perit huwa baxx wisq. Dan seta’ gie facilment verfikat mill-perit anke permezz ta’ stimi ta’ estate agents.

9. Il-konvenut ikompli jissottometti li permezz ta' nota mressqa minnu fl-20 ta' Ottubru 2015, huwa kien talab il-hatra ta' periti teknici addizzjonali. Fil-verbal datat l-1 ta' Dicembru 2015, gie ddikjarat illi l-esponenti kien ser jeskuti lill-perit tekniku, u minn dik l-eskussjoni jkun jista' jirregola ruhu dwar it-talba tieghu ghall-hatra tal-periti addizzjonali, izda jidher illi l-ewwel Qorti, minflok tat digriet dwar dik it-talba, ghaddiet ghat-trattazzjoni u ghas-sentenza. Jghid ghalhekk li huwa ma nghatax il-possibilità illi jikkontesta r-rapport peritali, tramite periti addizzjonali u fejn kien ikollu l-opportunità illi jaghmel l-argumenti tieghu kollha inkluz paragun relattiv tal-valur tal-proprjetà ma' ohrajn fuq is-suq. Skont il-konvenut huwa ser isofri pregudizzju serju u gravi peress li l-valur tal-bini in kwistjoni jammonta ghal madwar €300,000.

10. Fir-risposta taghhom, l-atturi jissottomettu inter alia, illi l-appell intavolat mill-appellant huwa wiehed irritu u null inkwantu l-procedura kontemplata fl-Artikolu 495A hija procedura specjali intiza biex tiffacilità l-bejgh ta' proprjetà posseduta in komun, u d-decizjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili m'hijiex wahda appellabbli.

11. Jissottomettu illi mit-talba fl-istess rikors jirrizulta illi l-appellant mhuwiex qieghed jitlob lil din il-Qorti sabiex thassar u tirrevoka s-sentenza tal-ewwel Qorti u tiddeciedi hi stess dwar ir-rikors, izda qieghed merament jitlob lil din il-Qorti sabiex tirrevoka d-decizjoni tal-

ewwel Qorti u "*tordna li l-process relattiv jintbaghat lura lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili sabiex jigu mahtura l-periti addizzjonali, jingabru provi ohra necessarji, u wara li jsiru s-sottomissjonijiet mill-gdid tal-partijiet, tghaddi ghas-sentenza skont il-ligi*". Ghalhekk it-talba tal-appellant turi illi l-appell huwa bbazat faq l-allegazzjoni ta' mankanza procedurali.

12. Jghidu illi l-lanjanza tal-appellant illi huwa ma nghatax l-opportunità li jikkontesta r-rapport tal-Perit hija kompletament infondata.

13. Fir-risposta taghhom ir-rikorrenti jissenjalaw fid-dettal l-iter procedurali relattiv ghall-aggravju tal-konvenut u kif jirrizulta car li hu kellu varji opportunitajiet sabiex jikkontesta r-rapport tal-perit tekniku. Jissottomettu li ghal dak li jirrigwarda t-talba ghall-hatra ta' periti perizjuri, kien il-konvenut stess illi talab li huwa jinghata cans jirregola ruhu dwar dik it-talba wara li tkun saret l-eskussjoni. Meta eventwalment saret l-eskussjoni u l-ewwel Qorti halliet il-kawza ghat-trattazzjoni finali, l-konvenut kellu l-opportunità li jirreferi ghat-talba tieghu tal-periti perizjuri izda, minkejja dan, huwa naqas milli jaghmel dan. Lanqas fis-seduta ta' wara ma tqajmet din il-kwistjoni u ghalhekk l-ewwel Qorti gustament fehmet illi l-konvenut kien sodisfatt bir-risposti li kienu nghataw in eskussjoni u li l-istess konvenut ma kienx qieghed

jinsisti fuq il-hatra ta' periti addizzjonali. Kien il-konvenut li baqa' passiv fir-rigward.

14. L-atturi jissottomettu li kienet interament responsabbilità tal-konvenut illi jipprezenta n-nota ta' kritika li l-ewwel Qorti awtorizzatu li jaghmel; kienet ukoll ir-responsabbilità tieghu illi jipprezenta n-nota ta' sottomissjonijiet tieghu kif debitament awtorizzat mill-ewwel Qorti. Il-fatt illi l-appellant baqa' m'ghamel xejn jimmina l-appell tieghu fir-rigward.

15. Fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ewwel Qorti ma kenitx marbuta illi tilqa' t-talba ghall-hatra ta' periti addizjonali. Il-gurisprudenza nostrana dwar din il-materja hija wahda kostanti fis-sens illi mhux biss hija fid-diskrezzjoni tal-ewwel Qorti illi tiddeciedi dwar tali talba, izda talli d-decizjoni hekk mehuda tal-ewwel Qorti hija insindikabbli mill-Qorti tal-Appell. F'dan is-sens l-atturi jaghmlu referenza ghas-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar it-13 ta' Marzu, 1953 fl-ismijiet **Gorg Bugeja v. Carmelo Vella**.

16. Fid-dawl tal-premess, huwa car illi appellant ma seta' qatt iressaq talba quddiem din il-Qorti sabiex din tordna lill-ewwel Qorti sabiex tappunta periti addizzjonali.

17. Jghidu li, fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju, ir-rapport tal-perit tekniku huwa wiehed gust u lanqas ma kien ikun fl-interess tal-gustizzja illi, wara li l-appellant inghata tant opportunitajiet sabiex jikkontesta r-rapport (opportunitajiet li l-istess appellant skarta minn jeddu), ikomplu jigu akkumulati l-ispejjez billi jigu nominati periti addizzjonali. Ghalhekk, fid-dawl tac-cirkostanzi tal-kaz, l-ewwel Qorti kienet korretta meta ma appuntatx periti addizzjonali fil-kawza odjerna.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

18. Fl-ewwel lok din il-Qorti ser tghaddi sabiex tezamina l-pregudizzjali procedurali sollevata mill-atturi fir-risposta tal-appell taghhom. Fis-succint huma jsostnu li ma hemmx dritt ta' appell mid-decizjoni tal-ewwel Qorti. Huma fissru hekk dan il-kwezit:

> "….l-appell intavolat mill-appellant huwa wiehed irritu u null inkwantu l-procedura kontemplata fl-Artikolu 495A hija procedura specjali intiza sabiex il-qorti tapprova l-bejgh ta' beni immobbli possedut in komun ghal izjed minn tliet snin,' minkejja li ma jkunx inkiseb ilkunsens ta' minoranza mill-komproprjetàrji, u hija intiza biex tiffacilita l-bejgh ta' proprjetà posseduta in komun. Dawn il-proceduri ghalhekk huma proceduri specjali permezz ta' liema l-Qorti tintalab taghti l awtorizzazzjoni taghha u ordni konsegwenti.
>
> "Fil-fatt sabiex jinfethu proceduri taht l-artikolu 495A lanqas ma jinhtieg illi r-rikors ikun wiehed guramentat.
>
> " …. din is-sitwazzjoni hija wahda analogika ghal proceduri ta' stralc taht il-Kap 386 1i effettivament jitolbu lill-Prim' Awla ta1-Qorti Civili tohrog ordni, liema ordni huwa pacifiku illi hija finali u mhux appellabbli. Is-sitwazzjoni taht l-Artikolu 495A hija wahda analoga ghal dan u intant fi proceduri bhal dawk odjemi, id-decizjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili m'hijiex wahda appellabbli".

19. Din il-Qorti ma taqbilx ma’ din is-sottomisjoni maghmula mir-rikorrenti, u dan ghas-segwenti ragunijiet:

20. Illi l-fatt li l-ligi tispecifika li fil-kazijiet taht l-Artikolu 459A tal-Kodici Civili l-proceduri jinbdew b’applikazzjoni, minghajr ma tesigi li din tkun guramentata, ma jwassalx necessarjament ghall-konkluzjoni li d-decizjoni tal-ewwel Qorti ma tistax titqies bhala sentenza u mhijiex appellabbli. In fatti l-Artikolu 161 [1] tal-istess kodici, wara li fis-subinciz 1 jghid li l-procediment ordinarju quddiem il-qrati superjuri isir b’rikors guramentat, fis-subinciz 2 l-istess artikolu jiddisponi li l-proċedimenti jistgħu jitmexxew b’rikors fil-każijiet preskritti bi jew skont xi liġi.

21. Barra minn hekk, jirrizulta car li fl-artikolu de quo jikkontempla sitwazzjoni ta’ dizgwid bejn il-komproprjetarji li jfisser li l-vertenza prospettata hija wahda kontenzjuza u li ghalhekk ghandha tigi investita fi proceduri kontenzjuzi. Dan il-fattur wkoll jindika li, salv ghall-fatt li l-ligi ma tezigix li l-procedura tkun wahda li tinbeda b’rikors guramentat, xorta wahda l-proceduci huma meqjusa bhala kontenzjuzi li fl-gheluq taghhom iwasslu ghal sentenza. Dan johrog car mit-termini tal-istess artikolu sentjatament fis-subinciz 5 li jimponi terminu ta’ 20 jum min-notifika tal-komproprjetarji li kontra taghhom ikun sar ir-rikors, sabiex dawn jirrispondu ghat-talb maghmula fir-rikors promotur. Mghadud ma’ dan hemm konsiderazzjoni ulterjuri li skont is-subinciz 9 tal-istess

artikolu l-ewwel Qorti tista' wkoll tordna l-bejgh b'licitazzjoni, liema ordni tinghata b'sentenza fl-gheluq ta' proceduri kontenzjuzi.

22. Rigward il-paragun li r-rikorrenti jaghmlu mal-proceduri tal-istralc taht l-Att dwar il-Kumpaniji [Kap. 386], din il-Qorti tossserva li dawk il-proceduri jirrigwardaw sitwazzjoni differenti minn dik prospettata fl-Artikolu 495A, ghax filwaqt li l-ordni tal-istralc hija intiza sabiex tigi xjolta u likwidata kumpanija, l-azzjoni kontemplata fl-artikolu de quo hija intiza sabiex parti tigi mgieghla taddivjeni ghall-kuntratt ta' bejgh ta' proprjetà biex tbiegh sehemha minn proprjetà li hi ghandha in komuni mal-partijiet l-ohra.

23. Fl-ahhar nett jigi osservat li l-fatt li r-rikorrenti stess ressqu l-proceduri odjerni b'rikors guramentat, normalment uzat sabiex tinbeda kawza quddiem il-qrati superjuri, idghajjef il-konvizjoni taghhom fis-sottomissjoni maghmula minnhom.

24. Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet premessi din il-Qorti ma tqisx li dan il-punt sollevat mir-rikorrenti huwa legalment sostenibbli.

25. Fil-meritu din il-Qorti tibda billi tosserva li huwa ormai assodat[10] li din il-Qorti bhala qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax l-apprezzament tal-

---

[10]Ara fost ohrajn App.S. **Brigitte Vella pro et noe v. Richard Vella** deciza fil-5 ta' Ottubru 2001 u App.S. **Vella Brothers Ready-Mix Limited v. John Vella** deciza 29 ta' April 2016

fatti u l-provi maghmul mill-ewwel Qorti jekk mhux ghal raguni ta' zball manifest li, jekk ma jigix rettifikat, parti jew ohra ssofri ingustizzja.

26. L-aggravji tal-konvenut huma konnessi; filwaqt li l-ewwel aggravju jattakka l-konkluzjonijiet peritali raggunti, it-tieni wiehed jiccentra fuq allegata mankanza procedurali tal-ewwel Qorti li, skont hu, cahdet lill-konvenut milli jikkontesta tali konkluzjonijiet tramite l-hatra ta' periti addizzjonali. Jehtieg ghalhekk qabel xejn illi jsir stharrig tal-iter processwali li sehh quddiem l-ewwel Qorti.

27. Jirrizulta illi l-perit tekniku mqabbad mill-ewwel Qorti pprezenta r-rapport tieghu fis-16 ta' Gunju 2015.[11] Waqt l-udjenza tal-15 ta' Ottubru 2015, il-konvenut irrileva illi ma kienx jaqbel mal-fehmiet tal-perit tekniku ghax iqis li fir-rapport kien hemm bosta zbalji u ghalhekk talab lill-Qorti l-possibilità li jressaq nota ta' kritika ghall-imsemmi rapport. Il-Qorti kkoncedietlu din il-fakoltà u taghtu terminu ghall-prezentata ta' din in-nota, izda l-konvenut baqa' ma pprezentatx nota ta' kritika.

28. Fl-20 ta' Ottubru 2015, il-konvenut ipprezenta nota li permezz taghha talab in-nomina ta' periti addizzjonali. Waqt l-udjenza tal-1 ta' Dicembru 2015, id-difensuri tal-konvenut, b'referenza ghall-imsemmija nota, iddikjaraw illi xtaqu jeskutu lill-perit tekniku u li wara li ssir l-

[11] Fol.91

eskussjoni huma jkunu jistghu jirregolaw rwiehhom dwar it-talba ghal hatra tal-periti addizzjonali.

29. Fl-udjenza tat-3 ta' Frar, fuq talba tal-istess konvenut, il-Qorti ordnatlu illi jharrek lil-perit tekniku b'xhud tieghu in eskussjoni ghas-seduta sussegwenti, b'dan illi kellhom jigu mehmuzin il-mistoqsijiet li ried jaghmillu flimkien mal-mandat ta' tahrika. Fit-8 ta' Frar 2016, il-konvenut harrek lill-perit tekniku u ghemez mat-tahrika d-domandi li xtaq jaghmillu in eskussjoni. Fil-11 ta' Marzu 2016, il-perit tekniku pprezenta r-risposti tieghu bil-miktub ghad-domandi in eskussjoni tal-konvenut.

30. Ghalkemm il-perit tekniku deher waqt l-udjenza tas-16 ta' Marzu 2016, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw illi kienu nghataw kopja tat-twegibiet tieghu in eskussjoni qabel l-udjenza u ddikjaraw illi ma kellhomx mistoqsijiet ohra x'jaghmlu.[12] Kien ghalhekk li l-Qorti ddikjarat maghluq l-istadju tal-gbir tal-provi u halliet il-kawza ghat-trattazzjoni ghat-18 ta' Mejju 2016.

31. Waqt l-udjenza tat-18 ta' Mejju 2016[13], ittratta l-avukat difensur tal-atturi, filwaqt li l-avukat difensur tal-intimat talab zmien qasir biex is-sottomissjonijiet tal-patrocinat tieghu jitressqu bil-miktub. Filwaqt li

[12] Fol.188
[13] Fol.191

rrilevat li l-kawza kienet ilha mhollija ghat-trattazzjoni minn bosta zmien qabel, fin-nuqqas ta' opposizzjoni da parti tar-rikorrenti, il-Qorti tat lill-konvenut zmien perentorju sal-31 ta' Mejju 2016 sabiex iressaq in-nota tieghu u halliet il-kawza ghas-sentenza. Jirrizulta li l-konvenut ma ressaq ebda nota ta' sottomissjonijiet finali fit-terminu moghti lilu, u l-ewwel Qorti ghaddiet sabiex taghti s-sentenza taghha fil-5 ta' Lulju 2016.

32. Minn dan is-sunt tal-*iter* processwali, jirrizulta lil din il-Qorti illi, mhux biss ma kien hemm ebda mankanza procedurali da parti tal-ewwel Qorti, izda talli, minkejja l-opportunitajiet li kienu nghataw lill-konvenut sabiex jikkontesta u jikkritika r-relazzjoni peritali, dan naqas milli jaghmel uzu tal-fakoltajiet lilu moghtija sabiex jikkontesta l-konkluzjonijiet peritali, partikolarment meta naqas milli jipprezenta n-nota ta' kritika u n-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub, skont ma kien talab hu stess; kif ukoll meta naqas milli jattwa u jinsisti fuq il-hatra tal-periti addizzjonali jekk dan kien tassew dak li xtaq.

33. Kif tajjeb rilevat mill-atturi, kien il-konvenut stess li ddikjara li kien ser jirregola ruhu dwar it-talba ghal periti perizjuri wara li jeskuti lill-perit tekniku, izda wara li saret l-eskussjoni, huwa, permezz tad-difensuri tieghu, iddikjara illi ma kellux izjed domandi ghall-perit u f'ebda mument ma insista ghall-hatra ta' periti perizjuri, anke meta l-kawza thalliet

ghat-trattazzjoni u eventwalment ghas-sentenza. Lanqas ma jirrizulta li saret xi talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza biex tigi diskussa din il-kwistjoni.

34. Maghdud ma' dan hemm il-fatt li meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza, il-konvenut, fuq talba tieghu stess, inghata zmien perentorju sabiex jipprezenta nota ta' sottomissjonijiet, izda huwa naqas milli jipprezentaha. F'dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti tifhem li l-ewwel Qorti kienet gusta u korretta li ma thallix il-kawza titwal ghal xejn partikolarment meta l-provi kienu ngabru, u ebda wahda mill-partijiet ma qajjmet impediment ghall-prolazzjoni tas-sentenza.

35. Jinghad ukoll li l-hatra ta' periti addizzjonali hija dejjem diskrezzjonali ghall-Qorti[14] li, fil-kaz in ezami, kienet pjenament gustifikata, bl-agir tal-konvenut waqt l-udjenzi, illi tikkonkludi illi huwa ma kienx qieghed jinsisti fuq it-talba tieghu ghal-hatra tal-periti addizzjonali. Kellu kull dritt illi jqajjem din it-talba fl-udjenzi quddiem l-ewwel Qorti, izda ghazel li jibqa' passiv, u ghalhekk ma huwiex gustifikat li jressaq tali lment quddiem din il-Qorti.

36. Fil-mertu tal-konkluzjonijiet peritali, din il-Qorti tinnota illi bosta mill-allegati inezattezzi u ommissjonijiet fir-rapport tal-Perit Tekniku illi l-konvenut jilmenta dwarhom fir-rikors tal-appell tieghu, kienu diga tqajjmu minnu fid-domandi bil-miktub prezentati minnu in eskussjoni

[14] Ara fost ohrajn App. S. **Carmelina Busuttil v. Helen Portelli et** deciza 25 ta' Marzu 2011.

tal-perit tekniku. Dwar il-kwistjonijiet li ma tqajjmux quddiem l-ewwel Qorti, dawn jitqiesu bhala *noviter deductus*, u kif inhu risaput u assodat fil-gurisprudenza patria, tkun sovversjoni tad-dritt kieku kellu jigi permess illi Qorti ta' revizjoni tidhol biex tezamina kwistjoni gdida sollevata quddiemha.[15]

37. Ferm il-premess, jekk wara li nghata t-twegibiet mill-perit eskuss il-konvenut xorta kien baqalu xi dubji, seta' jkompli jeskutih waqt l-udjenza tas-16 ta' Marzu 2016, li ghaliha kien prezenti l-perit tekniku minnu mharrek. Waqt dik l-udjenza, il-konvenut ghazel li jiddikjara li ma kellux aktar domandi, l-istess bhal ma ghazel li ma jipprezentax in-nota ta' kritika li kien talab waqt l-udjenza tal-15 ta' Ottubru 2015, u n-nota ta' sottomissjonijiet li kien talab waqt l-udjenza tal-18 ta' Mejju 2016.

38. Il-mankanzi gew kollha da parti tal-istess konvenut, u allura *imputet sibi.* Ma jistax jippretendi li, f'dawn ic-cirkostanzi, jirrikorri b'success ghal rikors tal-appell b'tentattiv li jissana l-mankanzi tieghu, meta kien hu li baqa' passiv minkejja li nghata l-opportunitajiet kollha sabiex jikkontesta l-konkluzjonijiet peritali.

39. Rigward l-aggravju dwar l-allegati ommissjonijiet ta' fatt u "zbalji jew inezattezzi" fir-rapport peritali, din il-Qorti tosserva li ma hemmx ragunijiet gravi u impellenti li jwasslu lil din il-Qorti tiddipartixxi mill-

---

[15]Ara fost ohrajn App. Inf. **Joseph Camilleri v. Dr. Patrick Spiteri f'ismu proprju u ghan-nom u in rapprezentanza ta' Foresight Holdings Limited** deciza 24 ta' Jannar 2007.

gudizio del'arte tal-perit tekniku, kif ukoll ma hemmx lok li din il-Qorti tiddisturba l-apprezzament tal-ewwel Qorti fir-rigward. Ghalhekk anke dan l-aggravju mhuwiex gustifikat.

40. Fid-dawl ta' dan kollu, l-aggravji tal-konvenut jirrizultaw infondati u qeghdin jigu michuda. Din il-Qorti hi wkoll tal-fehma li l-appell odjern huwa wiehed frivolu u vessatorju u serva biss sabiex il-konvenut kompla jtawwal iz-zmien tal-gheluq ta' dawn il-proceduri u ghalhekk tikkonsidra li ghandha tapplika fil-konfront tal-konvenut id-dispost tal-Artikolu 223 [4] tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili u tordna li l-konvenut jhallas lill-atturi spejjez doppji.

<u>Decide</u>

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qeghdha tichad l-appell tal-konvenut; tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha, u tordna li in konnessjoni ma' dan l-appell il-konvenut ihallas spejjez doppji ai termini tal-Artikolu 223[4] fuq citat favur l-atturi.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb