MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tal-15 ta' April, 2013

Citazzjoni Numru. 2185/1996/1

Vincent Curmi ghan-nom u in rapprezentanza ta` Tempesta Limited, Corinne Ramsay u b`digriet tal-14 ta` Marzu 2013 l-atti tal-kawza f`isem Corinne Ramsay gew trasfuzi f`isem Justine Pergola u Maria Christiane Ramsay Pergola stante l-mewt taghha, u Marie Angela sive` Mignon armla ta` Allan Marshall

kontra

Casma Limited, Malta Investment Management Company Limited u Peninsula Investments Limited

Il-Qorti :

Illi fost ohrajn hemm inkluzi fl-att ta` citazzjoni dawn il-premessi –

Peress illi l-istanti huma l-propjetarji ta` dik li kienet maghrufa bhala Villa Scicluna u ta` artijiet ta` madwarha, gewwa San Giljan, illum maghrufin bhala Dragonara Palace Hotel u l-Casino, lkoll flimkien ma` cirka 16802 qasba kwadra, ossia cirka 73800 metru kwadru ;

Peress illi l-istanti u l-ante causa taghhom ikkoncedew din l-imsemmija propjeta` b`titolu ta` enfitewsi temporanja a favur tas-socjeta` kummercjali Kursaal Company Limited ghal perijodu ta` mija u ghoxrin (120) sena li bdew jiddekorru mid-disa` (9) ta` Marzu elf disa` mija u tlieta u sittin (09/03/1963) u dan skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela ta` l-19 ta` Lulju 1963 (Dokument A) ;

…

Peress illi l-propjeta` de quo ghandha valur storiku u artistiku, u valur ta` antikita`, oltre li tgawdi kosta naturali mill-isbah ;

Peress illi l-konvenuti jew min minnhom ghamlu jew bi hsiebhom jaghmlu tibdil strutturali fil-propjeta` originarjament koncessa bil-kuntratt ta` l-10 ta` Lulju 1963 fuq imsemmi, u b`dan it-tibdil gharrqu u ddeterjoraw l-istess propjeta`, billi fost affarijiet ohra, waqqghu jew se jwaqqghu il-bini originali, u kissru jew se jkissru parti mill-kosta naturali ;

Peress illi b`konsegwenza ta` tali tibdil strutturali l-propjeta` de quo se titlef il-valur storiku u artistiku, u l-valur ta` antikita` taghha, kif ukoll s-sbuhija tal-kosta naturali taghha, b`mod irreparabbli ;

Peress illi l-konvenuti jew min minnhom naqsu li jzommu l-imsemmija propjeta` fi stat tajjeb ;

Peress illi l-konvenuti jew min minnhom qerdu, minghajr il-kunsens espress ta` l-istanti, il-miljoramenti li kienu gew mibnija mill-aventi causa tal-konvenuti fl-imsemmija propjeta`.

Illi t-talbiet attrici huma dawn –

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi bl-agir taghhom fuq imsemmi, il-konvenuti jew min minnhom qua censwalisti jew subcenswalisti ta` dik li kienet maghrufa bhala Villa Scicluna u ta` l-artijiet ta` madwarha, gewwa San Giljan, illum maghrufin bhala Dragonara Palace Hotel u l-Casino, naqsu li jottemperaw ruhhom mad-disposizzjonijiet tal-kuntratt ta` enfitewsi fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela ta` l-10 ta` Lulju 1963, u mad-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili dwar l-Enfitewsi, u dan ghar-ragunijiet premessi ;

2. Tirrexxindi u tirrisolvi l-kuntratt ta` enfitwsi fuq imsemmi minhabba ksur tal-kundizzjonijiet ta` l-istess kuntratt ta` enfitewsi u tal-ligi imsemmija da parte tal-konvenuti jew min minnhom ;

3. Tordna u tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju jizgumbraw mill-propjeta` de quo, u jirritornaw l-istess lill-sitanti bil-miljoramenti li ghad fadal fl-istess propjeta` ;

4. Tillikwida d-danni, okkorrendo bl-assistenza ta` perit nominat, kkagunati mill-konvenuti jew min minnhom b`konsegwenza tan-nuqqas taghhom li jadempixxu l-kundizzjonijiet kif kontenuti fl-imsemmija kuntratt ta` enfitewsi u l-Kodici Civili ;

5. Tikkundanna lill-istess konvenuti jew min minnhom ihallsu lill-atturi l-ammont ta` danni hekk likwidati, bl-interessi legali.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta` l-ittra ufficjali tas-7 ta` Lulju 1995, kontra l-konvenuti li minn issa jinsabu ngunti ghas-subizzjoni.

Illi fin-nota tal-eccezzjonijiet taghha, il-konvenuta Peninsula Investments Limited ikkontestat it-talbiet attrici fil-mertu fis-sens illi cahdet illi kienet *ex contractu* jew *ex lege* inadempjenti, kif ukoll cahdet li kkagunat tgharrieq fil-propjeta`.

Illi l-istess ghamlet il-konvenuta Casma Limited fin-nota tal-eccezzjonijiet taghha fis-sens illi affermat l-agir taghha kien in ottemperanza mal-obbligi kontrattwali u legali taghha, bl-aggunta illi sostniet li fil-parti tal-art li taghha hija l-utilista, ma kien qieghed isir l-ebda tibdil strutturali, twaqqiegh ta` bini jew tkissir tal-kosta naturali.

Illi fl-istess sens kienu l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Malta Investment Management Company Limited. In partikolari fit-tieni eccezzjoni tghid hekk –

Illi f`kull kaz sa fejn jikkoncerna lis-socjeta` eccipjenti kull tibdil stutturali li sar jew qed isir sar bl-approvazzjoni tal-awtoritajiet kollha kompetenti li zgur qiesu kull valur storiku, ambjentali u naturali tal-lokalita` qabel ma taw il-permessi relattivi u x-xoghol li qed isir minn terzi hu kalkolat li jkun ta` Bwenefikat li jsebbah u jameljora l-valur tal-propjeta` in kwistjoni u mhux li jgharraqha.

Illi fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawza, l-atturi pprezentaw rikors fl-14 ta` Awissu 1997 (fol 119 u fol 120) fejn wara li ssottomettew –

Illi huwa fl-interess ta` l-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja illi jigi nominat perit tekniku biex jikkonstata l-istat attwali tal-propjeta` in kwistjoni llum, stante li tali prova hija essenzjali biex l-esponenti jkunu jistghu jsostnu t-talbiet taghhom fic-citazzjoni ;

… illi din il-perizja teknika hija mehtiega biex jigi kkonstata b`mod partikolari : 1) l-istat strutturali estern ta` dak li llum huwa maghruf bhala l-Casino gia` "Villa Scicluna" ; 2) it-tibdil li sar fil-kosta li ticcirkonda l-propjeta` in kwistjoni ; 3) id-demolizzjoni ta` dik li qabel kienet maghrufa bhala il-"Merkanti Suite"

… illi din il-perizja teknika hija mehtiega biex il-perit tekniku jaghmel il-konstatazzjonijiet tieghu dwar il-valur storiku, artistiku, u valur ta` antikita` tal-propjeta` in kwistjoni, inkluz ta` dawk il-partijiet tal-propjeta` li gew demoliti.

Talbu l-hatra tal-Perit Andrew Ellul bhala perit tekniku biex jirrelata dwar il-hwejjeg fuq imsemmija a spejjez provizorjament taghhom

Illi permezz ta` digriet taghha tad-29 ta` Awissu 1997 (fol 123) din il-Qorti diversament presjeduta nnominat *lill-Perit Anthony Stivala ai fini tar-rikors, spejjez ghar-rikorrent.*

Illi l-parti l-kbira tal-gbir tal-provi (inkluz dokumenti) sar mill-perit tekniku.

Illi permezz ta` digriet taghha tat-30 ta` Novembru 1998 (fol 244) din il-Qorti diversament presjeduta

nnominat lill-Avukat Dottor Anthony Ellul biex jassisti lill-perit tekniku.

Illi fl-udjenza tal-25 ta` April 2007, wara li kienet infurmata illi fil-kawza kienu ilu snin ma jsir xejn, din il-Qorti diversament presjeduta halliet il-kawza *sine die riappuntabbli biss meta l-attur jiddikjara xi provi fadallu u xi provi ser iressaq u jiddikjara x`hini l-posizzjoni tieghu fil-konfront tas` Casma Limited, u dan entro t-termini skond il-ligi.*

Illi l-kawza kienet riappuntata minn din il-Qorti diversament presjeduta ghall-udjenza tat-3 ta` Dicembru 2007 fid-9.15 a.m.

Illi fl-udjenza tas-26 ta` Mejju 2008, l-atturi pprezentaw nota ta` cessjoni tal-kawza <u>esklussivament</u> fil-konfront tal-konvenuta Casma Limited (fol 288).

Illi b`digriet taghha moghti fl-udjenza tal-10 ta` Marzu 2009 (fol 294) din il-Qorti kif presjeduta, wara li kienet infurmata illi l-periti ma kienux qed izommu seduti, irrevokat l-inkariku taghhom u ordnatilhom sabiex jirritornaw il-process.

Illi permezz ta` rikors taghha tat-22 ta` April 2009 prezentat quddiem din il-Qorti kif presjeduta (fol 296 u fol 297) il-konvenuta Malta Investment Management Company Limited, ghar-ragunijiet hemm moghtija, talbet illi tkun awtorizzata tipprezenta *eccezzjoni ulterjuri fis-sens li mhijiex il-legittimu kontradittrici tat-talbiet attrici u ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-atturi.*

Illi din il-Qorti taqghet it-talba tal-konvenuta Malta Investment Management Company Limited b`digriet taghha tal-20 ta` April 2009 (fol 310).

Illi permezz ta` digriet moghti fl-udjenza tal-5 ta` Mejju 2009 (fol 317) din il-Qorti nnominat *bhala periti in sostituzzjoni ta' dawk precedenti lill-Avukat Gabriella Vella u lill-Perit Mario Cassar. L-ispejjez ikunu provvizorjament ta' l-attur. Bl-inkarigu li jiehdu konjizzjoni tat-talbiet, ta' l-eccezzjonijiet, l-inkartament kollu sal-lum, jekk ikun il-kaz jaccedu fuq il-post, u jisimghu l-provi kollha. Dan b'direzzjoni preciza li f'kaz li seduta li tkun appuntata bi ftehim ma' l-Avukati, il-provi jinstemghu anke jekk wara ghal xi raguni tkun xi tkun issir talba biex seduta tithassar. F'kaz li l-periti jiltaqghu ma' diffikultajiet anke biex jaqblu fuq seduta qed jigu diretti minn issa biex jappuntaw seduta huma u jirriservaw kull dritt ghal kontro-ezami f'kaz li xi parti ma tkunx prezenti ghas-seduta.*

Illi permezz ta` nota ta` eccezzjonijiet ulterjuri prezentata fit-28 ta` Settembru 2009, il-konvenuta Malta Investment Management Company Limited eccepiet *illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet li diga` ghamlet u in sostenn ta` l-istess eccezzjonijiet hija mhijiex il-legittimu kontradittrici tat-talbiet attrici u ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-atturi.*

Illi l-atturi, permezz ta` rikors taghhom tal-24 ta` Settembru 2009, ghar-ragunijiet hemm moghtija, talbu r-revoka *contrario imperio* tad-digriet taghha fejn irrevokat l-inkariku tal-Perit Anthony Stivala u appuntat minfloku lill-Perit Mario Cassar.

Illi permezz ta` digriet taghha tat-22 ta` Ottubru 2009 (fol 346) din il-Qorti rrevokat *contrario imperio* d-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-10 ta` Marzu 2009, hatret mill-gdid lill-Perit Anthony Stivala bhala perit tekniku in sostituzzjoni tal-Perit Mario Cassar, u lill-Avukat Dottor

Richard Galea Debono in sostituzzjoni tal-Avukat Dottor Gabriella Vella, li kienet elevata ghall-Gudikatura, bl-istess inkariku u fakoltajiet.

Illi wara dan id-digriet il-bqija tal-gbir tal-provi sar mill-periti gudizzjarji Perit Stivala u Av. Galea Debono.

Illi wara li nghalaq il-gbir tal-provi, sar skambju ta` noti ta` osservazzjonijiet bejn il-partijiet qabel il-periti gudizzjarji jestendu r-relazzjoni.

Illi l-periti gudizzjarji pprezentaw ir-relazzjoni taghhom fl-10 ta` Dicembru 2012 u kkonfermawha bil-gurament taghhom fl-udjenza tal-4 ta` Frar 2013 (fol 403).

Illi fir-relazzjoni *inter alia* hemm spjegati il-kostatazzjoni tal-perit tekniku u l-konsiderazzjonijiet ta` dritt illi saru mill-perit legali. Ghar-ragunijiet li fissru, il-periti gudizzjarji esprimew il-fehma illi *l-fond enfitewtiku ingab `il quddiem u mhux tgharraq* (fol 440). Qalu wkoll illi *fil-kaz li sehh tgharrieq tal-fond, din* (jigifieri l-Qorti) *ghandha zzomm quddiem ghajnejha l-artikolu 1519 tal-Kap 16 hawn fuq citat u tapplikah skond kif hi jkun jidhrilha xieraq fic-cirkostanzi.*

Illi permezz ta` nota prezentata fil-5 ta` Frar 2013, **l-intimati** (ara fol 467) iddikjaraw ruhhom *aggravati mir-rapport tal-Periti l-Avukat Richard Galea Debono u l-Perit Arkitett tekniku l-AIC Anthony Stivala u ghalhekk talbu l-hatra ta` periti perizjuri, salv id-dritt taghhom illi qabel isir l-eskussjoni ta` l-istess perit.*

Illi fin-nota tal-5 ta` Frar 2013, hemm **zball evidenti hafna** fis-sens illi l-Av. Mark Refalo, li ffirma n-nota, qatt ma deher ghall-intimati izda deher dejjem ghall-atturi. Din il-Qorti tifhem ghalhekk illi nonostante dak illi nghad fin-

nota, kienu l-atturi (**<u>mhux</u>** il-konvenuti) li talbu l-hatra ta` periti perizjuri.

Illi fl-udjenza tad-19 ta` Frar 2013, wara li kkostatat illi Dr. Refalo kien qieghed jinsisti fuq il-hatra ta` periti addizzjonali u ddikjara li ma kienx ser jaghmel eskussjoni tal-periti gudizzjarji, ipprovdiet hekk –

Billi f'dan il-kaz il-Periti Gudizzjarji kienu wiehed legali u l-iehor tekniku, il-Qorti trid illi l-atturi jindikaw bil-preciz id-divergenzi taghhom fir-rigward tar-relazzjoni tal-Periti Gudizzjarji biex abbazi ta' dawk id-divergenzi tghaddi jekk ikun il-kaz ghal hatra ta' Periti Addizzjonali. L-indikazzjoni mill-atturi ghandha ssir permezz ta' nota fir-registru, li ghandha tigi pprezentata fi zmien hmistax mil-lum, bil-visto jew notifika ta' Dr Stephen Muscat u Dr Marisa Azzopardi.

Illi kienet l-attrici (**<u>mhux</u>** l-intimata) Maria Angela sive` Mignon Scicluna Marshall **<u>wahedha</u>** li fit-22 ta` Frar 2013 ipprezentat nota (fol 470 sa fol 472) skond il-verbal tal-udjenza tad-19 ta` Frar 2013.

Illi fl-udjenza tal-14 ta` Marzu 2013, din il-Qorti semghet is-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet dwar it-talba ghall-hatra ta` periti addizzjonali u halliet il-kawza ghal-lum biex taghti provvediment fil-miftuh dwar dik it-talba.

Ikkunsidrat :

Skond l-**<u>Art 674(1) tal-Kap 12</u>** – *Il-qorti, b'talba ta' parti jew ohra,* ***<u>tista'</u>*** (enfasi u sottolinear ta` din il-qorti) *tghaddi ghall-hatra ta' periti addizzjonali li ghandhom jaghmlu r-rapport taghhom hekk kif jaslu ghal decizjoni fuq il-perizja.* Skond l-**<u>Art 677 (1) tal-Kap 12</u>** – *It-talba ghall-hatra ta' periti addizzjonali ghandha ssir b'nota*

pprezentata fi zmien ghaxart ijiem. Skond l-**Art 677(2) tal-Kap 12** – *Dak iz-zmien jibda ghaddej mid-data tal-pubblikazzjoni tar-rapport.*

Fis-sentenza taghha tal-14 ta` Dicembru 1959 fil-kawza "**Azzopardi vs Zammit**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

Mhix fondata fl-assolutezza taghha, il-generalizzazzjoni illi l-poter tal-Qorti li tinnomina periti addizzjonali, jew li jirrigwarda l-ordinament tal-provi, hu mholli fid-diskrezzjoni llimitata tal-Qorti tal-Ewwel Grad, u li dan il-poter huwa nsindakabbli mill-Qorti tal-Appell.

Il-verita` hi semplicement illi n-nomina ta` periti addizzjonali mhix obbligatorja ghall-Qorti li quddiemha tkun il-kawza izda hi biss fakoltattiva fil-kazijiet permessi mil-ligi ; izda dan ma jfissirx illi d-decizjoni tal-Ewwel Qorti hija nsindakabbli fl-appell ; u l-unika regola li legalment u logikament tista` tigi stabbilita hi semplicement din : illi fil-kaz ta` cahda ta` talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, bhal fil-kaz ta` kwalunkwe decizjoni ohra tal-Ewwel Qorti mhollija mil-liigi fil-fakolta` u prudenza taghha, il-Qorti tal-Appell fuq appell minn dik idf-decizjoni ma tiddisturbax id-diskrezzjoni wzata mill-Ewwel Qorti hlief ghal 'raguni serja, meta jidher li dik id-diskrezzjoni ma gietx uzata sewwa, jew gie arrekat pregudizzju lill-parti li talbitha.'

Fis-sentenza taghha tal-10 ta` Dicembru 1954 fil-kawza "**Testaferrata Bonici Axiak vs Bartolo**" din il-Qorti qalet hekk –

In-nomina ta` periti addizzjonali hi fakoltativa, u hija rimessa ghad-diskrezzjoni tal-Qorti. U dan ir-rimedju, hekk dispendjuz, ghandu jigi adoperat meta c-cirkostanzi partikolari tal-kaz ikunu tali li l-gudikant ma jkunx jista` jifforma l-gudizzju tieghu mill-ewwel perizja, jew meta jkunu mehtiega konjizzjonijiet teknici li ghalihom il-gudikant ikun estraneu.

Din il-Qorti qieset b`reqqa r-ragunijiet li ndikat wahda mill-atturi fin-nota taghha a fol 470 sa fol 472 tal-process ghall-hatra ta` periti addizzjonali. Minn ezami tar-ragunijiet, wiehed jikkonkludi illi fis-sostanza dawn huma – mill-bidu sal-ahhar – konsiderazzjonijiet ta` natura legali bil-paragrafi – **kwazi kollha** – tan-nota jaghmlu riferenza mhux ghal materji teknici izda ghal disposizzjonijiet tal-ligi jew ghal gurisprudenza jew ghat-tnejn. Ladarba hekk hu, din il-Qorti, tenut kont tar-ragunijiet gustifikattivi tat-talba ghall-hatra ta` periti addizzjonali, ma tarax il-htiega illi sabiex tifforma l-gudizzju taghha hija tehtieg li tkun assistita minn periti addizzjonali li l-ispecjalita` taghhom mhijiex teknika izda legali. Ghalhekk fil-kaz tal-lum din il-Qorti qeghda tezercita d-diskrezzjoni taghha illi ma tahtarx periti addizzjonali.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda tichad it-talba ghall-hatra ta` periti addizzjonali kif dedotta fin-nota tal-5 ta` Frar 2013 a fol 467 tal-process.

< Sentenza In Parte >

-------------------------------TMIEM-------------------------------