QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar it-Tnejn 16 ta' Dicembru 2019

Numru 5

Citazzjoni numru 2185/96 JZM

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

v.

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

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni li ressqu l-atturi fl-24 ta' Gunju 1996 u li jaqra hekk:

> "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 permezz tal-kundizzjoni numru tnejn (2) tal-imsemmi kuntratt tal-10 ta` Lulju 1963, l-enfitewta temporanju, cioe` s-socjeta` Kursaal Company Limited, obbliga ruhu li jifdi parti mic-cens dovut fuq din il-koncessjoni enfitewtika temporanja a tenur tal-kundizzjoni numru wiehed (1) tal-istess att, sa mhux aktar tard minn disa` (9) xhur mid-data tal-istess att, cioe` mil-10 ta` Lulju 1963 ;

"Peress illi s-socjeta` Kursaal Company Limited aderiet ma` din l-ahhar imsemmija obbligazzjoni permezz ta` kuntratt ta` fidi ta` cens fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela tal-11 ta` April 1964 - li kopja tieghu qieghda tigi hawn annessa u mmarkata "Dokument B" u in konsegwenza ta` dan, ic-cens annwali fuq din il-koncessjoni enfitewtika temporanja sar jammonta ghal erbgha u ghoxrin elf u tmenin (24,080) Frank Svizzeru pagabbli bil-mod stipulat fil-kundizzjoni numru wiehed (1) tal-imsemmi kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Joseph Felix Abela tal-10 ta` Lulju 1963 ;

"Peress illi s-socjeta` Kursaal Company Limited bniet benefikati fuq l-imsemmija proprjeta`, u dan skont l-istess imsemmi kuntratt tal-10 ta` Lulju 1963 ;

"Peress illi s-socjeta` Krusaal Company Limited ittrasferiet b`titolu oneruz lill-Malta Development Corporation l-utile dominium temporanju fuq l-imsemmija proprjeta` ghaz-zmien rimanenti mil-120 sena originarjament koncessi, u dan permezz ta` bejgh fl-atti tas-subbasta tal-Qorti tal-Kummerc tad-29 ta` Gunju 1984 (Dokument C) ;

"Peress illi b`kuntratt fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler tat-13 ta` Gunju 1990, il-Korporazzjoni Malta Development Corporation bieghet, ittrasferiet u cediet lis-socjeta` Casma Limited, l-utile dominium temporanju ghaz-zmien rimanenti mil-120 sena originarjament koncessi, ta` parti mill-imsemmija proprjeta`, u cioe`, dik il-parti maghrufa bhala l-Casino u xi artijiet kontigwi ta` cirka 3,674 qasab kwadri (cirka 16,130 metri kwadri) (Dokument D) ;

"Peress illi b`kuntratt fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler tal-21 ta` Gunju 1990, kif korrett bl-att korrettorju fl-atti tal-istess nutar tal-25 ta` Gunju 1990, il-Malta Development Corporation bieghet, ittrasferiet u cediet lis-socjeta` Malta Investment Management Company Limited (MIMCOL), l-utile dominium temporanju ghaz-zmien rimanenti mil-120 sena originarjament koncessi, tar-rimanenti tal-proprjeta` originarjament koncessa, liema rimanenti hija maghrufa bhala Dragunara Hotel

Complex, ta` cirka 13,128 qasab kwadri (cirka 57,840 metri kwadri) (Dokumenti E u F) ;

“Peress illi b`kuntratt fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tas-27 ta` Gunju 1990, il-Malta Investment Management Company Limited (MIMCOL) ikkoncediet a favur tas-socjeta` Dragonara Development Limited, illum Insula Limited, b`titolu ta` subenfitewsi temporanja ghal hamsin (50) sena dekorribbli mid-data tal-kuntratt, il-proprjeta` maghrufa bhala Dragonara Hotel Complex ta` cirka 13,128 qasab kwadri (cirka 57,840 metri kwadri) (Dokument G) ;

“Peress illi b`kuntratt fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tat-22 ta` Lulju 1993, is-socjeta` Dragonara Development Limited, illum Insula Limited, bieghet, ittrasferiet u cediet lis-socjeta` Peninsula Investment Limited is-subutile dominium temporanju ghaz-zmien rimanenti mil-hamsin (50) sena originarjament koncessi, tal-imsemmija Dragonara Hotel Complex ta` cirka 13,128 qasab kwadri (cirka 57,840 metri kwadri) (Dokument H) ;

“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` ;

“Peress illi b`ittra ufficjali tas-7 ta` Lulju 1995, il-konvenuti gew interpellati jottemperaw ruhhom mad-disposizzjonijiet tal-kuntratt ta` enfitewsi fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela tal-10 ta` Lulju 1963, u mad-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili dwar l-Enfitewsi, u dan nonostante huma baqghu inadempjenti ;

“Ghidu ghalhekk il-konvenuti, jew min minnhom, ghaliex m`ghandhiex dina l-Onorabbli Qormi :-

“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 fuq 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-istanti 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”.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` Peninsula Investments Limited in forza taghha eccepiet illi:

“1. Illi kuntrarjament ghal dak ritenut mill-atturi l-eccipjenti qed tagixxi konformement mal-ligi u mal-istipulazzjonijiet kontrattwali. Konsegwentement it-talbiet taghhom huma assolutament insostenibbli.

“2. Mhux talli l-eccipjenti ma kkawza l-ebda tgharriq talli qed jigu kkrejati benefikati kospikwi, li huma fi stadju avvanzat hafna. Ghalhekk anke din l-allegazzjoni tal-atturi ma ghandha l-ebda fondament.

“Salvi eccezzjonijiet ohra”.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` Casma Limited li in forza taghha eccepiet:

"1. Illi kif jippremettu l-istess atturi, is-socjeta` eccipjenti hija l-utilista ta` parti diviza u specifika tal-proprjeta` u cioe` dik il-parti maghrufa bhala l-Casino u artijiet kontigwi ta` cirka 3,674 qasab kwadri (16,130m2) u fuq din il-parti tal-proprjeta` ma hu qed isir ebda "tibdil strutturali, twaqqigh ta` bini u tkissir tal-kosta naturali" kif qed jallegaw b`mod generiku l-atturi; ghalhekk is-socjeta` eccipjenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju ;

"2. Minghajr pregudizzju ghall-premess, illi s-socjeta` eccipjenti dejjem agixxiet konformement mal-obbligi kontrattwali u mal-Ligi ;

"3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-Malta Investment Management Company Limited li in forza taghha eccepiet illi:

"1. Illi s-socjeta` eccipjenti, la hija nvoluta direttament u lanqas indirettament fix-xoghlijiet strutturali u tibdil fil-proprjeta` imsemmija fic-citazzjoni, ghax dawn se mai qed isiru mis-subutilista` li f`idejh ghandu l-imsemmi proprjeta`.

"2. Illi f`kull kaz, sa fejn jikkoncerna lis-socjeta` eccipjenti, kull tibdil strutturali 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` benefikat li jsebbah u jameljora l-valur tal-proprjeta` in kwistjoni u mhux li jgharraqha.

"3. Illi subordinatament u f`kull kaz, l-obbligu tac-censwalista hu li jirritorna l-oggett tal-emfitewsi lura fl-istat pristinu tieghu f`gheluq il-perjodu emfitewtiku u mhux qabel u ghalhekk l-azzjoni attrici hija intempestiva.

"4. Illi mhux minnu li gew meqruda xi benefikati jew li l-eccipjenti naqsu li jzommu l-proprjeta` fi stat tajjeb. Anzi bit-tibdil li sar, il-valur tal-proprjeta` ser ikompli jizdied u jikber.

"5. Illi ma sar ebda ksur tal-kuntratt ta` koncessjoni emfitewtika da parti tal-eccipjenti jew tal-aventi kawza taghha.

"6. Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-attur noe.

"7. Salvi ecezzjonijiet ulterjuri permessi bil-ligi.

Rat illi b'nota pprezentata fis-26 ta' Mejju, 2008, l-atturi cedew il-kawza fil-konfront ta' Casma Limited;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri tas-socjeta` Malta Investment Management Company Limited fis-sens:

> "Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet li diga` ghamlet u in sostenn ta` l-istess eccezzjonijiet hija m`hijiex il-legittimu kontradittrici tat-talbiet attrici u ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-atturi".

Rat illi f'din il-kawza, wara li l-perit tekniku mahtur mill-ewwel Qorti, kien ressaq ir-rapport tieghu bl-ghajnuna ta' perit legali li nhatar biex jassistih, l-atturi talbu l-hatra ta' perit addizzjonali li l-ewwel Qorti cahdet b'digriet tal-15 ta' April, 2013;

Dik il-Qorti cahdet din it-talba wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Skond l-**Art 674(1) tal-Kap 12** – *Il-qorti, b'talba ta' parti jew ohra,* ***tista'*** (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-**Art 677 (1) tal-Kap 12** – *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-ligi fil-fakolta` u prudenza taghha, il-Qorti tal-Appell fuq appell minn dik id-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".

Rat illi l-ewwel Qorti cahdet talba ghal rikonsiderazzjoni tad-digriet precedenti taghha, b'digriet iehor li inghata fl-20 ta' Mejju, 2013;

Rat is-sentenza finali li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' Settembru, 2014, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens li gej:

"Tastjeni milli tiehu konizzjoni ulterjuri tat-talbiet attrici fil-konfront tal-konvenuta Casma Limited stante c-cessjoni tal-atti mill-atturi kontra taghha fil-mori tal-kawza.

"Tilqa` l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta Peninsula Investments Limited.

"Tichad l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet tal-konvenuta Malta Investment Management Company Limited.

"Tichad ukoll l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuta Malta Investment Management Company Limited.

"Tichad is-sitt eccezzjoni tal-konvenuta Malta Investment Management Company Limited fejn din tolqot il-kwistjoni tal-hlas tal-ispejjez.

"Tilqa` t-tieni, ir-raba` u l-hames eccezzjonijiet tal-konvenuta Malta Investment Management Company Limited.

"Tichad it-talbiet kollha tal-atturi.

"Tordna lill-atturi sabiex ihallsu l-ispejjez taghhom, dawk tal-konvenuta Casma Limited u dawk tal-konvenuta Peninsula Investments Limited.

"Tordna lill-konvenuta Malta Investment Management Company Limited sabiex thallas l-ispejjez taghha".

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet

"**Ikkunsidrat :**

"**II. <u>Il-provi fil-qosor</u>**

"**<u>Vincent Curmi</u>** - amministratur tas-socjeta` Tempesta Limited u tal-familja Scicluna - xehed illi l-art in kwistjoni kienet akkwistata mill-Markiz Giuseppe Scicluna lejn l-ahhar tal-1800. Fuq l-art kienet inbniet Villa Dragonara, illum il-Casino. Ipprezenta survey sheet tal-1929 u pjanta tal-1889. Is-survey sheet (Dok 1) tindika kemm Villa Dragonara, kif ukoll villa ohra zghira li kien hemm meta tidhol fin-nofs, u l-Merkanti Suite li oriiginarjament kienet l-istalel taz-zwiemel ; dawn huma markati bl-ahdar. Is-site kollha bil-konfini tal-gonna huma markati bl-ahmar, inkluz l-foreshore. Din l-proprjeta kienet r-residenza tal-familja Scicluna, u kienet tintuza minn meta nbniet fis-snin hamsin. Fl-1963 inghatat b`enfitewsi temporanja ghal 120 sena lill-Kursaal Company Limited. Ipprezenta ritratt markat C39 li juri l-villa bil-gonna. Kursaal Company Limited ikkonvertiet il-villa f`Casino u bniet lukanda. Ipprezenta zewg ritratti Dok VC2 u VC3, li juru l-istat tas-sit sakemm ic-cens kien ghadu ghand Kursaal Company Limited. Fuq in-naha tax-xellug tal-villa, il-foreshore ma ntmissx u ftit `il gewwa fuq in-naha tal-lemin inbena swimming pool. Dawn it-tlett siti gew dikjarati bhala bini skedat (ara l-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta` Dicembru 1995 – Dok. VC20).

"Kompla jixhed illi l-familja Scicluna rat li l-bini tal-Casino kien qed jigi traskurat, kif jidher mir-ritratti VC4 sa VC19 li ttiehdu ftit wara li saret din il-kawza. Dwar il-Merkanti Suite kien hemm ghajdud li kienet sejra tigi demolita biex jinbena xi haga ohra minflokha. Fil-fatt fil-Brief Master Plan anness mal-kuntratt ta` subenfitewsi bejn MIMCOL u Dragonara Development Limited – Dok E – hemm propost li l-Merkanti Suite titwaqqa`. Skond il-harga tal-Gazzetta tal-Gvern ta` Frar 1997 (Dok VC40) il-Merkanti Suite ma baqghetx skedata. Meta sar ilment mal-Awtorita tal-Ippjanar, saru jafu li erbat ijiem qabel ma kien pubblikat l-avviz tad-*deschedule* il-Merkanti Suite kienet diga` demolita. Ipprezenta r-ritratti Dok VC22 sa Dok VC27 li juru kif kienet il-Merkanti Suite qabel u wara d-demolizzjoni. Il-lukanda li kien hemm qabel kienet inbniet minn Kursaal Company Limited. Din kienet demolita wkoll bla ma hadd avza lis-sidien. Illum ma hemm l-ebda foreshore fuq l-ebda naha (ara Dok VCX u Dok VC35 sa VC38).

"Fil-**kontroezami**, Vincent Curmi xehed illi ma jafx jekk fil-koncessjoni enfitewtika il-postijiet kienux inghataw tale quale. Skond il-kuntratt setghu jsiru miljoramenti. Fil-kuntratt ma kien l-ebda divjet ta` t-tip ta` miljoramenti li setghu jsiru. Fil-kuntratt kienet giet moghtija l-villa bil-hitan ta` l-madwar. Il-villa ma kenitx inghatat ghal skopijiet ta` residenza. Is-sidien ma kienux oggezzjonaw ma` Kursaal Company Limited li tinbena lukanda u li jsiru miljoramenti. Fil-kuntratt ma kien hemm l-ebda limitazzjoni dwar fejn kellu jsir il-bini.

"Xehed illi huwa kien ilu amministratur tal-familja Scicluna mill-1974. Huwa lahaq minflok is-Sur Delia. Huwa qatt ma mar il-Casino u ma setax ighid jekk kienux saru alterazzjonijiet fil-villa. Minn barra tal-villa ma kienx hemm alterazzjonijiet. Jaf li sar ir-Reef Club u li hemm kienu saru xi miljoramenti. Pero` il-foreshore ma kenitx intmisset. Is-sidien ma oggezzjonawx ghas-swimming pool ; din ma kenitx tiddisturba l-foreshore. Muri r-ritratt Dok VC2 tal-1975 u r-ritratt Dok VC39 tas-snin sittin, ix-xhud fisser illi d-differenza bejn iz-zewg ritratti kienet illi mir-ritratt Dok VC2 jidher li biex sar is-swimming pool hadu bicca mill-bahar.

Kien suggerit lix-xhud illi sa mill-bidu l-progett ta` Kursaal Company Limited kien li l-villa tigi konvertita f`Casino u li tinbena lukanda lussuza b`facilitajiet. Dwar dan il-kwesit, ix-xhud stqarr li kellu jara l-files. Meta raw l-lukanda taqa` kienu tkellmu bejniethom biex jaraw ghandhomx jiehdu passi biex iwaqqfu d-demolizzjoni, izda minhabba li dan ma kienx finanzjarjament vijabbli, kien deciz minflok li ssir din il-kawza. Mistoqsi ghaliex ma kenitx saret kawza meta waqghet il-Lukanda Sheraton, ix-xhud wiegeb li dak iz-zmien kien hemm problemi bejn membri tal-familja Scicluna, u qabel kienu risolti dawk il-problemi, ma setghux jaghmlu din il-kawza.

"**Perit Joseph Felice** mill-MEPA xehed illi l-applikazzjoni PA2954/93 kienet tikkomprendi l-izvilupp ta` lukanda u l-madwarha (Dok JF1). L-applikazzjoni kienet saret minn Tony Gauci ghal Peninsula Investments

Limited, Dragonara Hotel, San Giljan. Il-permess hareg fid-29 ta` Awissu 1996 (Dok JF2). Kien hemm ukoll applikazzjoni ta` Paul Gauci PA1593/94 ghal estensjoni tal-lukanda ezistenti li kienet d-Dragonara (Dok JF3). Anke dan il-permess hareg (Dok JF4). Ipprezenta l-applikazzjoni ghal full development permit ta` l-Merkanti Suite. F`dan il-kaz l-approvazzjoni kienet limitata biss li taqa` l-Merkanti Suite, jitqatta` l-blat, u tiftah l-lukanda. Qabel il-lukanda, kellha ssir l-eskavazzjoni kollha.

"**Umberto Pergola** xehed illi huwa mizzewweg lil Corinne Ramsay Scicluna. Il-Markiz kien jigi n-nannu tal-mara tieghu. Wara z-zwieg huwa ha hsieb l-amministrazzjoni tal-gid ta` martu. Ghal habta tal-1994, il-konvenuti bdew jiddistruggu l-kosta naturali billi bdew jghattuha bil-konkos biex jaghmlu bajjiet artificjali. Dak iz-zmien kienu semghu li kienet se titwaqqa` l-Merkanti Suite. Kien ukoll avvicinahom Joseph Abela li kien direttur ta` Dragonara Development Limited li kien ghamlilhom proposta sabiex jixtri d-dirett dominju, izda n-negozjati kienu fallew. Xi zmien wara, Abela talabhom permess biex titwaqqa` l-binja izda s-sidien irrifjutaw. Il-Merkanti Suite kienet skedata. Wara sar jaf li ma kenitx baqghet skedata u li kienet giet demolita. Ha fotografu fuq il-post biex jiehu xi ritratti ta` s-sit demolit.

"Fil-**kontroezami**, Pergola xehed illi l-laqghat ma` Abela saru ftit taz-zmien qabel ma` twaqqghet il-Merkanti Suite. Ir-rifjut taghhom kien verbali. Wara d-demolizzjoni, kienu avvicinati minn Polidano u Portelli sabiex jikkunsidraw ibieghu d-dirett dominju ta` dik il-parti tas-sit fejn kien hemm l-Merkanti Suite. In-negozjati ma wasslu imkien u ma sar xejn bil-miktub.

"**John Busuttil** mill-kumpannija konvenuta Malta Investment Management Company Limited ("MIMCOL") xehed illi l-uniku azzjonista ta` MIMCOL huwa l-Gvern ta` Malta. Il-kumpannija kienet kostitwita fil-21 ta` April 1988 sabiex toffri konsulenza fil-gestjoni ta` socjetajiet li fihom l-Gvern ta` Malta kellu interess. Meta fil-21 ta` Gunju 1990 MIMCOL xtrat minghand il-Malta Development Corporation l-*utile dominium* hi xtrat dik l-parti tal-proprjeta mhux biex tmexxi l-lukanda indefinittivament izda biex tmexxiha sakemm issib akkwirent privat. Fis-27 ta` Gunju 1990, MIMCOL ikkoncediet favur Dragonara Development Limited, issa Insula Limited, il-kumpless b`titolu ta` subcens temporanja ghal zmien hamsin sena. Fil-perijodu qasir ta` gestjoni minn MIMCOL bejn il-21 ta` Gunju 1990 u s-27 ta` Gunju 1990, il-lukanda baqghet tospita residenti u ma saru l-ebda xogholijiet strutturali ta` tibdil. Fil-kuntratt ta` bejn MIMCOL u Dragonara Development Limited (Dok G) il-kumpannija li akkwistat kellha obbligi oneruzi bhal li taghmel xogholijiet ta` tisbieh b`valur ta` mhux inqas minn Lm 6,000,000 fuq perijodu ta` hames snin.

"Ix-xhud jirreferi ghall-obbligi inseriti fl-Art 13, 18, 23 u 24 tal-kuntratt. Kull xoghol strutturali li sar minn Dragonara Development Limited sar bl-approvazzjoni tal-awtoritajiet kompetenti. Sussegwentement

MIMCOL ittrasferiet s-*sub directum dominium temporanium* tal-proprjeta` maghrufa bhala Dragonara Hotel Complex lil Peninsula Holdings Limited, u dan permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion tal-25 ta` Ottobru 2002 (Dok JB1).

"**Perit Keith Cole** - partner fid-ditta Bezzina & Cole Architects & Civil Engineers – xehed illi d-ditta kienet involuta fl-izvilupp tas-sit maghruf bhala Dragonara Complex. Fl-1 ta` Awissu 1993 sar ftehim ma` Peninsula Investments Limited sabiex jipprovdu s-servizzi ta` arkitettura ; ix-xogholijiet kien jinkludu l-lukanda u l-artijiet taghha, il-Merkanti Suite, r-Reef Knot Restaurant, ir-Reef Club and Lido, u Triq il-Casino, u l-konfini. Ix-xhud ta deskrizzjoni dettaljata tax-xoghol li sar.

"Fil-**kontroezami,** meta mistoqsi jekk kienx jaf meta nbniet l-Merkanti Suite, huwa stqarr li ma kienx jaf. Dwar il-Merkanti Suite, xehed illi certi partijiet kienu tal-konkos, uhud mill-hitan kienu diga` mwaqqghin, u iddahhlu travi tal-hadid biex izommu s-saqaf. Huwa kien il-perit inkarikat mit-twaqqiegh tal-Merkanti Suite. It-twaqqiegh sar wara li l-Merkanti Suite kienet giet descheduled. Parti mill-foreshore nghatat il-konkos, billi zdied dik il-parti fejn kien hemm diga` kisja ta` konkos.

"**Perit Alfred Grech** xehed illi f`Ottobru 1994 inghata l-inkariku ta` project manager minn Peninsula Investments Limited tal-izvilupp in kwistjoni. Meta saru x-xogholijiet fuq is-sit ma kien hemm l-ebda deterjorazzjoni tal-proprjeta`. Bl-izvilupp sar tisbieh. Dwar il-Merkanti Suite xehed illi Peninsula Investments Limited kienet iddecidiet li twaqqa` l-bini sabiex minflok isir zvilupp ta` appartamenti residenzjali, parkegg u zona kummercjali. Il-permess kien approvat mill-MEPA. Fil-fehma tieghu, il-fatt li kien hemm bini antik ma kienx ifisser li dak il-bini kellu xi importanza storika jew artistika. Il-Merkanti Suite ma kellha l-bda importanza storika jew artistika. Fl-izvilupp tas-sit kien hemm miljorament mhux tgharriq.

"**Mark Portelli** - direttur ta` Peninsula Investments Limited - jaghti rendikont tal-mod kif il-proprjeta ghaddiet minn id ghal ohra skond il-kuntratti. Meta huma akkwistaw, fil-parti tal-lvant tal-propjeta` kien hemm id-Dragonara Palace Hotel. Dak iz-zmien kienet maghluqa. Kien hemm pjanijiet li jsir zvilupp ta` lukanda differenti ghaliex skond il-kuntratt bejn MIMCOL u Dragonara Developments Limited, din tal-ahhar kellha l-obbligu li tizviluppa lukanda lussuza. Ix-xogholijiet ghal-lukanda l-gdida kienu jiswew madwar €33 miljun. Il-lukanda tlestiet u nfethet fl-1 ta` April 1997. Ix-xoghol beda f`Mejju jew Gunju 1995. Stqarr illi l-izvilupp li kien hemm ippjanat ghas-sit fejn kien hem mil-Merkanti Suite kellu jkun il-bini ta` tlett blokki separati ta` appartamenti lussuzi u parkegg taht l-art fuq zewg sulari. Ghal dan l-izvilupp hareg full development permit bin-Nru PA 06214/06.

"**Ikkunsidrat :**

"**III. Is-sottomissjonijiet tal-partijiet qabel ir-rapport tal-periti**

“**1) Fil-qosor : il-posizzjoni tal-atturi**

“Skond l-atturi, il-kwistjoni nqalghet meta l-utilista ddecieda illi jwaqqa` l-bini li kien hemm fis-sit u jaghmel zvilupp gdid minkejja li l-binjiet kienu skedati. Fl-istess hin ma kienx qed isir manutensjoni tal-Casino li kien fi stat ta` riparazzjoni hazina. L-atturi kienu kontra l-izvilupp billi s-sit kellu valur storiku u artistiku u bl-izvilupp is-sit kien sejjer jitgharraq u jiddeterjora. Ghalkemm l-atturi ghamlu l-opposizzjoni taghhom, il-konvenuti jew min minnhom baqghu ghaddejjin bl-izvilupp. Konsegwenza tal-izvilupp inqerdu ghal kollox il-foreshore u l-Merkanti Suite. L-atturi jirreferu ghall-Art 4, 7, 8, 9, 10, 12 u 14 tal-kuntratt.

“Dwar l-eccezzjoni ulterjuri ta` MIMCOL, l-atturi jikkontendu illi din il-kumpannija kien ghad kellha s-sub dirett dominju u ghalhekk kienet legittima kontradittrici taghhom fil-kawza.

“Dwar il-mertu, l-atturi jsostnu li kollox jiddependi fuq x`jikkostitwixxi “miljorament” ghaliex l-konvenuti qeghdin jilqghu ghat-talbiet attrici billi jeccepixxu li huma ghamlu miljoramenti fil-fond. Skond l-atturi, mhux kull zvilupp huwa miljorament, ghaliex zvilupp jista` jeqred sit ukoll. Ghalkemm fil-Kap 16 ma hemmx definizzjoni ta` “miljorament”, sabiex zvilupp jitqies bhala tali hemm bzonn ta` tlett elementi : i) il-miljorament ghandu jkun accessorju ghal dak li qed jigi miljorat ; ii) il-miljorament ghandu jkun ta` natura permanenti ; u iii) il-miljorament huwa accessorju ghal kull struttura pre-ezistenti.

“Dwar l-ewwel element l-atturi jikkontendu illi miljorament ghandu jkun accesssorju fis-sens illi wiehed ma jistax bl-iskop illi jaghmel miljorament ibiddel il-karattru u n-natura ta` dak li suppost qieghed jigi miljorat. L-atturi jaghmlu riferenza ghal awturi Taljani li jghidu li meta miljorament jbiddel n-natura tal-fond allura m`ghandux jitqies bhala miljorament izda bdil. Dan huwa rikonoxxjut anke fil-Kap 16 fil-kuntest tal-Art 1504 ghax ghalkemm censwalist jista` jbiddel wicc ta` fond ma jistax igharrqu.

“Dwar it-tieni element, ossia illi l-miljoramenti ghandhom ikollhom karattru permanenti fis-sens li meta l-fond jirritorna ghand s-sid dan ghandu jasal lura ghandu oggettivament immiljorat, l-atturi jirreferu ghas-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/GCD**) tad-19 ta` Ottubru 2004 fil-kawza “**Mario sive Maurice Dimech vs George Zammit**”. Skond l-atturi, miljorament ghandu jkun tali illi mhux biss ic-censwalist izda anke s-sid jibbenefika minnu. Jirreferu ghall-Art 1501 u 1506 tal-Kap 16.

“Dwar it-tielet element, l-atturi jsostnu li d-dritt li jsiru miljoramenti, ma japplikax biss ghas-sit kollu izda wkoll ghal kull struttura pre-ezistenti fil-fond.

"B`applikazzjoni ta` dawn l-elementi ghall-kaz tal-lum, l-atturi jikkontendu illi l-izvilupp li sar fil-lukanda, fil-Merkanti Suite u fil-foreshore ma jirrispettax dawn il-principji.

"Ghar-rigward tal-lukanda, kien impost fl-Art 7 tal-kuntratt l-obbligu ghall-utilista li fl-ewwel sentejn jaghmel miljoramenti permanenti ta` certa portata. Il-miljorament li kellu jsir - u li fil-fatt sar - kienet l-Lukanda Sheraton. Ghalkemm il-benefikat kellu jkun permanenti, il-konvenuti jew min minnhom waqqghu dik il-lukanda u qerdu dak il-miljorament bi ksur tal-Art 7 u tal-Art 1506 tal-Kap 16 tenut kont li kollox sar minghajr il-kunsens espress tas-sidien.

"Dwar il-Merkanti Suite, l-atturi jghidu illi l-bini kien skedat ghax kien bini ta` valur storiku u artistiku. Dan il-bini nqered biex minflok isiru appartamenti. Illum is-sit baqa` ma nbeniex, u wara li sar it-thaffir, qieghed jintuza bhala parkegg bil-hlas. Dan l-istat ta` fatt ma jistax jitqies bhala miljorament izda bhala bdil tas-sit.

"Dwar il-foreshore, l-atturi jghidu li llum sar medda ta` konkos u ghalhekk tilef ghal kollox u b`mod irriversibbli l-element naturali tieghu.

"**2) <u>Fil-qosor : il-posizzjoni ta` Peninsula Investments Limited</u>**

"Il-kawza tal-lum tirrigwarda l-proprjeta` li llum hija maghrufa bhala l-Westin Dragonara Hotel, ir-Reef Club, l-Merkanti Suite u l-art ta` l-madwar. Il-Casino huwa eskluz mill-vertenza billi l-atturi cedew l-atti tal-kawza fil-konfront ta` l-konvenuta Casma Limited.

"Dwar l-obbligi li jirrizultaw mill-klawsoli tad-diversi kuntratti, Peninsula Investments Limited ("Peninsula") tghid illi l-kuntratt rilevanti ghall-kwistjoni tal-lum huwa dak tal-10 ta` Lulju 1963 bejn il-Markiz Scicluna u The Kursaal Company Limited. Fil-kuntratt ma hemm l-ebda projbizzjoni dwar ix-xorta ta` zvilupp li seta` jsir fis-sit u ma jimponi l-ebda obbligu dwar wirt storiku. Il-kuntratt jistipula illi l-koncessjonarju kellu jeregi benefikati fuq l-art. Saret riferenza ghal sentenza ta` din il-Qorti tat-30 ta` Gunju 1948 fil-kawza "**<u>Sacerdot Filippo Bonnici vs Padre Pio Mamo</u>**" (Kollez Vol XXXIII.II.299). Fil-kuntratt, imkien ma jinghad li kien mehtieg il-kunsens tad-direttarju sabiex isir zvilupp. L-enfitewta mhux biss kellu l-fakolta`, izda anke l-obbligu li jimmiljora l-fond minghajr il-htiega li jottjeni l-permess tas-sid. L-unika limitazzjoni li kien hemm kienet illi l-enfitewta kellu jaghmel investiment ta` mhux inqas minn £50,000, u li ma kellux jgharraq il-fond.

"Dwar It-tlett elementi li jsemmu l-atturi, Peninsula tikkontendi illi dawn m`ghandhom l-ebda bazi legali. Dak li effettivament jirrizulta mis-sentenza citata mill-atturi huwa illi l-obbligu ta` l-miljoramenti huwa accidentali fis-sens illi illi sakemm ma jkunx pattwit, l-obbligu ta` l-miljoramenti da parti tac-censwalist ma jistax jitqies bhala parti integrali tal-koncessjoni. Fil-kaz tal-lum, l-obbligu ta` l-miljoramenti kien pattwit, ghalhekk kien obbligu fondamentali, mhux accidentali.

“Skond Peninsula, l-artikoli tal-ligi li huma applikabbli ghall-kawza tal-lum huma l-Art 1504, 1505 u 1506 tal-Kap 16. Skond dawn id-disposizzjonijiet, jirrizulta li purche ma jkunx hemm tgharriq tal-fond, enfitewta jista` :- i) jibdel is-sura tal-fond koncess (Art 1504) ; ii) izomm il-fond fi stat tajjeb u jikkonsenjah lura fl-istess stat tajjeb (Art 1505) u ; iii) jibdel is-sura tal-benefikati minnu eretti [Art 1506(a)]. Taghmel riferenza ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-appell fl-4 ta` April 1997 fil-kawza “**Mary Grace sive Grace Bonnici vs Carlo sive Charles Grech**”. Tirreferi wkoll ghal Ricci : “Corso Teorico Pratico di Diritto Civile” – Vol VIII – Pag 20.

“Peninsula kellha kull liberta` li tizviluppa l-fond, soggett ghall-obbligu taghha li ma tgharraqx il-propjeta`. Il-punt krucjali huwa : bix-xogholijiet li saru il-fond tgharraq ? Skond Peninsula, l-atturi mhux talli ma gabux prova ta` tgharriq.

“Dwar il-Merkanti Suite, l-allegazzjoni tal-atturi hija li din kienet binja ta` valur storiku u kienet demolita. Irrizulta li l-Merkanti Suite kienet skedata fil-5 ta` Dicmebru 1995, u ma baqghetx skedata fl-14 ta` Frar 1997. Peninsula kellha outline development permit sa mid-29 ta` Awissu 1996. Fil-permess kien hemm indikat li Merkanti Suite setghet titwaqqa` u tigi zviluppata *“into parking commercial and residential accommodation”.* Kontra ghal dak li jsostnu l-atturi, il-Merkanti Suite ma kenitx bini storiku : ara x-xiehda tal-Periti Alfred Grech u Keith Cole. Bil-fatt li l-Merkanti Suite giet demolita ma jfissirx bilfors li l-fond iddeterjorja. Saret riferenza ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fit-22 ta` Gunju 1973 fil-kawza “**Alice Cassar Torregiani et vs Nobbli Guido Sant Fournier**”.

“Dwar il-Westin Dragonara Hotel, din hija lukanda ta` hames stillel, operata mid-ditta internazzjonali Starwood Hotels and Resorts, u x-xogholijiet fuqha swew madwar €33,000,000.

“Dwar ir-Reef Club u l-kosta ta` l-madwar, Peninsula tghid illi parti mill-kosta kienet diga` miksija bil-konkos. Min-naha taghha, kull ma ziedet kienet bicca fuq in-naha tal-bajja ta` San Gorg. Dan certament ma jistax jitqies bhala tgharriq.

“Skond din il-kumpannija konvenuta, mhux biss ma kienx hemm deterjorazzjoni tal-fond izda kien immiljorat u zdied fil-valur.

“Dwar l-eccezzjoni ulterjuri ta` MIMCOL, Peninsula tikkontendi illi skond Art 4 tal-kuntratt, hemm il-garanzija tal-pacifiku pussess favur taghha u ghalhekk hija legittima kontradittur.

“Dwar id-danni, l-atturi ma ressqux provi.

“**3) <u>Fil-qosor : il-posizzjoni ta` MIMCOL</u>**

"Skond MIMCOL, hija ma tista` qatt tkun responsabbli ghal allegati inadempjenzi kontrattwali jew ghal hlas ta` danni stante illi hija ma ghamlet l-ebda xogholijiet. Meta akkwistat l-*utile dominium* ta` parti mill-proprjeta`, l-intenzjoni taghha kienet illi tmexxi l-lukanda biss sakemm issib akkwirent. U hekk fil-fatt sar meta fis-27 ta` Gunju 1990 tat is-subenfitewsi temporanja lil Dragonara Development Limited. Inoltre fil-kuntratt li bih saret din l-koncessjoni, MIMCOL kienet obbligata li tosserva l-obbligi li setghu jigu mposti minn awtoritajiet, u li twettaq miljoramenti fil-propjeta`. Bil-kuntratt tal-25 ta` Ottobru 2002, MIMCOL ittrasferiet is-*subdirectum dominium* temporanju u l-*utile dominium* temporanju tal-propjeta` lil Peninsula. Din tal-ahhar kienet marbuta tosserva t-termini u kondizzjonijiet tal-kuntratt tal-1963.

"Dwar l-Art 7 tal-kuntratt tal-ahhar li jitkellem dwar miljoramenti, MIMCOL tirrileva :- a) ghall-Art 1504 sa 1506 tal-Kap 16 ; b) ghal Ricci (Vol VIII, Cap II, pag 35-36) ; c) ghal Laurent (Vol VIII, pag 541) ; d) ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (op. cit.) "**Alice Cassar Torregiani et vs Nobbli Guido Sant Fournier**" ; e) ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fit-2 ta` Frar 1996 fil-kawza "**Arthur Borg vs Charles Abela Mizzi et**".

"**Ikkunsidrat :**

"**IV. Ir-relazzjoni peritali fil-qosor**

"Ir-relazzjoni kienet kongunta u redatta minn perit tekniku u minn perit legali. Fl-istesura tar-relazzjoni, kull perit ikkoncentra fuq l-area ta` kompetenza tieghu.

"**1) Kostatazzjonijiet u konkluzjonijiet teknici**

"Dwar il-lukanda, il-perit tekniku kkostata illi fis-sit qabel kien hemm d-Dragonara Palace Hotel. Illum hemm minflok il-Westin Dragonara Resort. Minflok lukanda ta` zewg sulari kif kienet id-Dragonara, illum hemm il-Westin b`facilitajiet kollha li wiehed certament ma jistax ma jiddeskrivix bhala investiment ghaqli li ighaqqad tajjeb mal-ambjent ta` l-madwar.

"Dwar il-Merkanti Suite, il-perit tekniku jirrileva li fil-prezent fis-sit hemm spazju miftuh li ghandu permezz ta` l-izvilupp u li fil-prezent qed jigi uzat bhala parkegg. Huwa ma setax jikkostata de visu l-bini tal-Merkanti Suite ghaliex lahqet giet demolita. Skond id-deskrizzjoni fornita bil-gurament mill-Perit Alfred Grech, il-perit tekniku kellu d-dubji tieghu kemm setghet dik il-binja titqies bhala bini antik minhabba l-metodu ta` kostruzzjoni taghha, li kienet indikattiva ta` bini li sar wara l-gwerra. Skond il-perit tekniku, il-kumpless il-gdid fl-assjem tieghu kif zviluppat ghandu jitqies bhala miljorament li zied il-valur tas-sit.

"**2) Kostatazzjonijiet u konkluzjonijiet legali**

"Dwar l-eccezzjoni ulterjuri ta` MIMCOL, il-perit legali jirreferi ghall-Art 1509 tal-Kap 16 u jghid illi ladarba s-sidien ma kienux taw il-kunsens taghhom meta kien trasferit is-sit, MIMCOL baqghet marbuta bl-obbligazzjonijiet li kellha. Ghalhekk kienet legittima kontradittur ghall-atturi. Fil-fehma tal-perit legali, l-eccezzjoni kellha tkun respinta.

"Dwar Casma Limited, il-perit legali jirrileva illi ladarba l-atturi cedew l-atti tal-kawza fil-konfront taghha, u ladarba Casma Limited hija l-utilista tal-Casino u tal-art ta` madwar il-Casino, l-ilmenti li ghamlu l-atturi dwar l-istat tal-bini tal-Casino llum huma rrilevanti ghall-esitu tat-talbiet taghhom.

"Il-perit legali mposta l-konsiderazzjonijiet legali fuq erbgha binarji :–

"i) jekk l-enfitewta ghandux bzonn kunsens specifiku minghand id-direttarji sabiex jaghmel kambjamenti fil-fond ;
"ii) l-obbligi tal-utilista u l-aspettativi legittimia tad-direttarju, in kwantu ghall-preservazzjoni tal-fond kontra t-tgharriq ;
iii) "x`jikkostitwixxi tgharriq ;
iv) "x`jikkostitwixxi qerda.

"Skond il-perit legali, id-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kodici Civili li jirregolaw il-mertu ta` din il-kawza huma l-Art 1504 sa 1506. Skond dawn l-artikoli, ma hemmx il-bzonn ta` kunsens sabiex l-utilista jbiddel il-wicc ta` l-fond ; l-uniku mument fejn il-kunsens huwa rikjest huwa meta l-utilista jkun se jeqred miljoramenti li ghamel huwa stess.

"Il-perit legali qies jekk kenitx fondata l-pretensjoni attrici li sar "tgharriq" fil-fond. Irrefera ghall-Art 1506, 1518 u 1519 tal-Kap 16. Skond il-perit legali, il-bini tal-Westin minflok id-Dragonara mhux "tgharriq". Lanqas ma jista` jinghad li kien hemm "tgharriq" bl-izvilupp tar-Reef Club kif sar. Il-perit legali jghid ukoll illi bil-fatt li sal-lum baqa` ma sarx l-izvilupp li kellu jsir fis-sit fejn qabel kien hemm il-Merkanti Suite ma jikkostitwix "tgharriq" jew "qerda".

"**3) <u>Kostatazzjonijiet u konkluzjonijiet taz-zewg periti</u>**

"Fil-kaz tal-lum, irrizulta illi meta kienet demolita l-Lukanda Dragonara, inbniet minflokha lukanda akbar, il-Westin, tkabbar ir-Reef Club, u kienet demolita l-Merkanti Suite.

"Fir-rigward tal-lukanda, il-periti jqisu illi l-fatt li tnehhiet id-Dragonara biex minflokha nbniet il-Westin ma jistax jitqies bhala "qerda".

"L-istess konsiderazzjoni tghodd ghar-Reef Club ghaliex ghalkemm l-atturi jghidu li l-izvilupp li sar fir-Reef Club "qered" l-ambjent naturali li kien hemm, konsiderazzjoni ta` dik ix-xorta tiddependi wkoll mill-ottika ta` kif wiehed ihares lejn l-affarijiet. Oggettivament b`li sar hemm ma jistax jitqes bhala "qerda". Dan apparti l-kwistjoni l-ohra li fil-kuntratt ma kien hemm propju l-ebda divjet li jzomm milli jsir dak li fil-fatt sar fir-Reef

Club jew li certi partijiet tal-proprjeta` kellhom jibqghu fl-istat naturali taghhom.

"Dwar il-Merkanti Suite, il-periti qiesu illi ghalkemm l-atturi sostnew li dak kien bini antik u storiku, ma ngabet l-ebda prova sostanzjali li hekk kien il-kaz. Dwar l-ilment tal-atturi li l-Merkanti Suite kienet demolita erbat ijiem qabel giet "descheduled", il-periti jirrilevaw li ma rrizultawx provi cari u inekwivoci dwar dik l-allegazzjoni. Ghalkemm irrizulta li d-"descheduling" sar b`Avviz fil-Gazzetta tal-Gvern fil-14 ta` Frar 1996, ma saritx il-prova tad-data meta bdiet id-demolizzjoni taghha. Skond il-periti gudizzjarji, il-fatt li s-sit tal-Merkanti Suite kien skavat x`aktarx zied il-valur tas-sit. Il-fatt li sal-lum ghad hemm hofra, dak mhuwiex "tgharriq". Jekk is-sit jiddevolvi lura ghand l-atturi, huma sejrin javvanzaw finanzjarjament.

"Il-konkluzjonijiet tal-periti gudizzjarji kienu :-

"i) Illi l-eccezzjonijiet ta` Peninsula Investments Limited kellhom jigu akkolti billi ma kienx hemm qerda jew tgharriq tal-fond enfitewtiku anzi saru benefikati ta` valur ingenti ;

"ii) Illi l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet ta` Malta Investment Management Company Limited kellhom jigu respinti ; daqstant iehor kellha tkun michuda l-eccezzjoni ulterjuri. Pero` it-tieni, ir-raba` u l-hames eccezzjonijiet kellhom jigu akkolti.

"**Ikkunsidrat :**

"**V. <u>Piz probatorju</u>**

"Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza "**<u>Calleja vs Mifsud</u>**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk :–

> "*Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero`, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta` l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova …*
>
> "In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha *(dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami* ("**<u>Grima vs Mamo et noe</u>**" – Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998). *Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-*

konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Gunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Dicembru 2008).

"**Ikkunsidrat :**

"**VI. Is-sottomissjonijiet bil-miktub u verbali tal-partijiet wara r-rapport peritali**

"**1) Fil-qosor : il-posizzjoni tal-atturi**

"Fin-nota ta` kritika taghhom, l-atturi jghidu illi ghalkemm huma kienu opponew it-twaqqiegh tal-Hotel Dragonara, ix-xogholijiet saru xorta ghalkemm skond l-Art 1506(2) tal-Kodici Civili, kien mehtieg il-kunsens espress tad-direttarji. Ghalhekk jibqa` l-punt legali illi rrispettivament milli jekk l-investiment kienx ghaqli jew le kellux ic-censwalist dritt jaghmel aktar miljoramenti. Il-konvenuti nehhew ghal kollox il-Lukanda Dragonara biex bnew il-Westin b`linji ta` arkitettura ghal kollox differenti a skapitu tal-miljoramenti originali u l-qerda totali taghhom. Skond l-Art 1514 tal-Kodici Civili, *"censwalist jista` jbiddel wicc tal-fond, basta ma jgharrqux"* – inoltre kellu jrodd lura l-fond fi stat tajjeb. Saret riferenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/GV**) tad-29 ta` Ottubru 2003 fil-kawza "**Kontessa Maria Deguara Caruana Gatto vs Philip Grima et**".

"Dwar il-kostatazzjonijiet tal-perit legali, in partikolari l-osservazzjoni tieghu illi x-xogholijiet fir-Reef Club u fil-parti tal-kosta ma jikkwalifikawx bhala "tgharriq" ghaliex dik hija kwistjoni ta` *de gustibus non est disputandum*, l-atturi jsostnu li b`dak ir-ragunament, il-pardun dirett jigi awtomatikament mcahhad milli jopponi dak li huwa dritt tieghu garantit bl-Art 1504 tal-Kap 16. Jikkontestaw l-argument tal-perit legali illi ladarba kienu hargu l-permessi mill-awtoritajiet kompetenti allura ma jistax jinghad li kien hemm "tgharriq". Lanqas ma jaqblu ma` fejn il-perit legali b`riferenza ghall-Merkanti Suite jghid illi ghalkemm ghadda z-zmien u l-izvilupp baqa` ma sarx dik ma kenitx "qerda". L-atturi, min-naha taghhom, jikkontendu illi l-fatt li twaqqa` bini u llum baqa` hofra dik hija "qerda" ; il-ligi ma tikkontemplax "qerda" f`sens finanzjarju. Qalu wkoll li meta saret il-kawza, il-Westin ma kenitx ghadha nbniet. Ghalkemm seta` jsir l-argument li bil-bini tal-Westin kien hemm miljorament, l-istess ma setax jinghad bil-hofra li fadal mill-Merkanti Suite.

"**2) Fil-qosor : il-posizzjoni ta` Peninsula Investments Limited**

"Peninsula tirribatti billi ssostni li ma kienx hemm bzonn tal-kunsens tal-atturi biex saru l-miljoramenti. Il-kuntratt tac-cens stess kien

jikkontempla l-miljoramenti u kien jobbliga lic-censwalist sabiex jaghmilhom. Il-ligi taghna taghti d-dritt lic-censwalist illi jbiddel wicc il-fond minghajr il-kunsens tad-direttarju. U l-kunsens tad-direttarju huwa mehtieg biss fil-kaz ta` qerda ta` miljoramenti, u mhux fil-kaz ta` bidla. Ma rrizultax li l-atturi hadu xi passi biex izommu x-xogholijiet.

"**VII. <u>Konsiderazzjonijiet tal-Qorti</u>**
"**1) <u>Il-kuntratti</u>**

"L-atturi qeghdin jitolbu *inter alia* r-rexxissjoni tal-kuntratt tal-10 ta` Lulju 1963 **<u>sostanzjalment</u>** ghal dawn ir-ragunijiet :- i) ghaliex il-konvenuti jew min minnhom iddeterjora jew gharraq is-sit mertu tal-kuntratt ; ii) ghaliex b`li sar is-sit jew parti minnu tilef il-valur storiku, artistiku u naturali tieghu ; iii) ghaliex il-konvenuti jew min minnhom ma zammewx il-propjeta` fi stat tajjeb ; u iv) ghaliex bid-demolizzjoni tal-Lukanda Dragonara u bil-kostruzzjoni minflokha tal-Lukanda Westin inqerdu l-miljoramenti li kienu saru mill-aventi kawza tal-konvenuti minghajr l-kunsens espress tas-sidien.

"Il-Qorti sejra tirreferi ghall-klawsoli tal-kuntratti citati waqt il-kawza li tqis rilevanti ghall-kwistjoni li ghandha quddiemha :-

"21) Fl-10 ta` Lulju 1963, sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela li permezz tieghu l-Markiz John Scicluna kkonceda lill-kumpannija The Kursaal Company Limited b`titolu ta` enfitewsi temporanja ghal zmien mija u ghoxrin (120) sena l-Palazz Dragonara maghruf ukoll "Villa Scicluna" bl-artijiet kollha annessi b`kejl ta` sittax-il elf tmien mija u zewg qasab kwadri (16,802 q.k.).

"L-Art 7 tal-kuntratt jaqra hekk :-

> "*the grantee shall carry out improvements on the property forming the subject matter of the grant :-*
>
> "*(a) such improvements to be of a permanent nature ;*
>
> "*(b) the value of such improvements shall not be less than £50,000 ;*
>
> "*(c) such improvements to be completed within two years from the commencement of the emphyteusis."*

"2) Fil-11 ta` April 1964, sar kuntratt ta` fidi ta` cens fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela li bhala effett tieghu The Kursaal Company Limited bdiet thallas cens ta` 28,080 Franki Svizzeri ghall-propjeta` mertu tal-kuntratt tal-10 ta` Lulju 1963.

"3) Fid-29 ta` Gunju 1984, sar bejgh b`subbasta li permezz tieghu il-Koporazzjoni ghall-Izvilupp ta` Malta akkwistat minghand The Kursaal Company Limited ta` dak li kien fadal mill-utile dominju temporanju tal-proprjeta` deskritta fil-kuntratt tal-10 ta` Lulju 1963 bil-benefikati eretti

fuqha nkluza d-Dragonara Palace Hotel, l-Casino, l-Lido u l-istabbilimenti l-ohra.

“4) Fit-13 ta` Gunju 1990, sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler li permezz tieghu il-Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta` Malta ittrasferiet lil Casma Limited l-utile dominium temporanju tal-Casino ghaz-zmien li kien ghad fadal mill-120 sena originali.

“5) Fil-21 ta` Gunju 1990, sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler li permezz tieghu l-Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta` Malta ttrasferiet lill-kumpannija Malta Investment Management Company Limited l-utile dominium temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-perijodu originali tad-Dragonara Hotel Complex, ta` l-istallel maghrufa bhala Merkanti Suite u tar-Reef Club.

“6) Fis-27 ta` Gunju 1990 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa fejn Malta Investment Management Company Limited ittrasferiet lil Dragonara Development Limited b`titolu ta` subenfitewsi temporanja ghal zmien hamsin (50) sena d-Dragonara Palace Hotel, il-Merkanti Suite u r-Reef Club.

“Skond l-Art 15 tal-kuntratt, is-subutilista obbligat ruhha illi sa zmien hames (5) snin tibni u taghmel dawk x-xogholijiet permanenti hekk kif deskritti fil-Master Plan.

“Fl-Art 30 inghad illi :-

> “*The Company undertakes to utilise and maintain the Emphyteutical Land for the operation of a Hotel and related services in accordance with the standards set out by the Hotels and Catering Establishements Board in respect of five-star hotels.*

“Mal-att kien anness Master Plan li jiddeskrivi kif kienet sejra tigi mibnija l-lukanda l-gdida u kif kienet se tigi zviluppata l-Merkanti Suite.

“7) Fit-22 ta` Lulju 1993, sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa li permezz tieghu Dragonara Development Limited ittrasferiet is-subutile dominju temporarju tal-lukanda, tal-Merkanti Suite u tar-Reef Club lil Peninsula Investments Limited.

“**2) <u>Casma Limited</u>**

“Fil-mori tal-kawza, l-atturi cedew l-atti tal-kawza limitatament u esklussivament fil-konfront ta` Casma Limited. Ghalhekk il-Qorti mhijiex sejra taghti aktar konsiderazzjoni lit-talbiet attrici fejn dawn jolqtu jew jirrigwardaw il-Casino billi Casma Limited tippossjedi l-utile dominju temporanju tal-Casino.

“**3) <u>L-eccezzjoni ulterjuri ta` MIMCOL</u>**

"Bl-eccezzjoni ulterjuri taghha, MIMCOL qeghda tghid illi mhijiex il-legittima kontradittur tal-atturi in vista ta` kuntratt iehor li sar fil-25 ta` Ottubru 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion bejn MIMCOL u Peninsula Holdings Limited. Din tal-ahhar li mhijiex parti fil-kawza tal-lum.

"Skond dan il-kuntratt, MIMCOL ittrasferiet lil Peninsula Holdings Limited *(i) the sub-directum dominium temporaneum for the remainder of the period of fifty years … imposed on the Site … as stipulated in the deed of sub-emphyteusis in the records of Notary Doctor Clyde La Rosa of the twenty seveth (27th) day of June of the year one thousand and ninety (1990) ; and (ii) the utile dominium temporaneum for the remainder of the period of one hundred and twenty (120) years … The Site incorporates what is known as the Westin Dragonara Resort ; an area formerly occupied by buildings known as the Stables also known as Tal-Merkanti Suite ; the Reef Club Complex …*

"Il-Qorti taghmel riferenza ghall-**Art 1509(1**) tal-Kap 16 li jaqra hekk :-

> *"Jekk iċ-ċenswalist jiddisponi mill-fond mingħajr il-kunsens tal-padrun dirett, hu ma jiġix meħlus mill-obbligazzjonijiet tiegħu lejn il-padrun dirett, jekk min jakkwista ma jiġix magħruf minn dan.*

"Dwar din id-disposizzjoni, il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/PS**) tat-28 ta` Marzu 2003 fil-kawza "**Paul Borg et vs John Abela et**" fejn inghad hekk :-

> "*Dan qed jigi rilevat in kwantu kif pacifikament akkolt fil- gurisprudenza taghna, "e` soltanto in contestazione degli attuali possessori del fondo i quali sono i veri per non dire gli unici interessati nella domanda di scioglimento dell`enfiteusi e della conseguente devoluzione del fondo al padrono diretto, che si possono convenientemente ed esaurientemente discutere i titoli degli attori alla restituzione dell`immobile, e le ragioni dei possessori in opposizione alla chiesta devoluzione ..." – "**Bne. Filippo Azzopardi Zammit et –vs- Salv. Gauci et",*** Appell Civili, 25 ta` Frar 1920 ;*
>
> "*Fl-istess sens id-decizjonijiet a **Vol. XXXV P I p 121; Vol. XL P II p 835 u p 889** ;*
>
> "*Ir-relazzjoni guridika bejn id-direttarju u l-utilista tinholoq ex lege appena l-akkwirent ikun akkwista l-utile dominju minghand l-enfitewta. "L-Artikolu 1509 fil-fatt jipprospetta jew il-kaz ta` relazzjoni guridika diretta konsegwenzjali ghall-gharfien tas-subutilista mid-direttarju jew alternattivament il-holqien ta` relazzjoni guridika indiretta naxxenti mill-obbligu ta` l-akkwirent favur id-direttarju li hu wkoll jaghmel tajjeb ghal hlas tac-cens personalment ghaz-zmien li jaghlaq waqt li l-fond ikun fil-pussess tieghu kif ukoll ghat-tiswija tal-hsarat kollha fl-istess zmien" ("**John Cutajar –vs- Peter Aquilina et",*** Appell, 19 ta` Gunju 2001" ;*

"Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Gunju 2001 fil-kawza "**John Cutajar vs Peter Aquilina et**" il-Qorti ta` l-Appell qalet hekk :-

"*Is-subinciz 1 tal-istess artikolu jipprovdi expressis illi jekk ic-censwalist jiddisponi mill-fond minghajr il-kunsens tal-padrun dirett – kif irriteniet l-Ewwel Qorti u ghad trid tivverifika din il-Qorti – dan ma jigix mehlus mill-obbligazzjonijiet tieghu lejn il-padrun dirett jekk min jakkwista ma jigix maghruf minn dan. Dan ifisser illi biex ic-censwalist jigi ezonerat mill-hlas tac-cens anke wara illi jkun ittrasferixxa l-fond lil terzi, hu kien irid jipprova illi d-direttarju kien irrikonoxxa bhala censwalist tieghu lill-persuna lil min il-fond ikun gie trasferit. In mankanza ta` dan l-gharfien, ic-cenwalist jibqa` tenut responsabbli ghall-hlas tac-cens u tal-obbligazzjonijiet kollha fil-kuntratt tal-koncessjoniji enfitewtika izda tali responsabbilita` ma tibqax esklussiva tieghu imma ssubentra maghha l-obbligazzjoni tal-akkwirent biex hu wkoll jaghmel tajjeb ghall-hlas tac-cens dovut. Id-disposizzjonijiet tal- Kodici Civili huma tant cari u univoci li ma jirrikjedu l-ebda elaborazzjoni.*

"Huwa evidenti mid-data tal-kuntratt bejn MIMCOL u Peninsula Holdings Limited li abbazi tieghu MIMCOL ressqet l-eccezzjoni ulterjuri illi dak l-att sar fil-mori tal-kawza. Mill-atti ma tirrizulta l-ebda prova li dak it-trasferiment sar bil-kunsens jew almenu bl-gharfien tal-atturi.

"Ghalhekk hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti li MIMCOL ghad ghandha *locus standi* fil-kawza fir-rigward tal-kuntratti precedenti ghall-25 ta` Ottubru 2002 fejn jista` jkollhom effett fuq ir-relazzjoni taghha ma` Peninsula Investments Limited bid-drittijiet u l-obbligi hemm dedotti.

"**Il-Qorti qeghda <u>tichad</u> l-eccezzjoni ulterjuri ta` MIMCOL.**

"**4) <u>Il-mertu</u>**

"L-obbligi kontrattwali li abbazi taghhom kienet promossa din l-azzjoni jirrizultaw mill-kuntratt tal-10 ta` Lulju 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela partikolarment l-artikolu fuq citat. Hemm ukoll il-kuntratt tas-27 ta` Gunju 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa bejn MIMCOL u Dragonara Development Limited – dan tal-ahhar l-aventi causa ta` Peninsula Developments Limited – partikolarment l-Art 15 u 30, u l-Master Plan fuq citati.

"In kwantu ghad-disposizzjonijiet tal-ligi, il-Qorti tirreferi ghall-**<u>Art 1504(1) sal-Art 1506, u ghall-Art 1518 tal-Kap 16</u>**.

"Skond l-**<u>Art 1504(1)</u>** tal-Kap 16 :-

"*Iċ-ċenswalist jista` jbiddel il-wiċċ tal-fond, basta li b`daqshekk ma jgħarrqux.*

"Skond l-**<u>Art 1505</u>** tal-Kap 16 :-

"*Iċ-ċenswalist għandu jżomm u, fiż-żmien li jmiss, irodd il- fond, fi stat tajjeb.*

"Skond l-**Art 1506** tal-Kap 16 :-

> "*(1) Il-miljoramenti kollha magħmulin miċ-ċenswalist huma tiegħu sakemm iddum l-enfitewsi.*
>
> "*(2) Huwa jista` jbiddel il-għamla ta` dawn il-miljoramenti ; iżda ma jistax jeqridhom mingħajr il-kunsens espress tal-padrun dirett.*

"Skond l-**Art 1518** tal-Kap 16 :-

> "*(1) Il-padrun dirett jista` wkoll jitlob li jħoll l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti, kif ukoll it-tiswija tal-ħsarat, jekk il-fond ikun tgħarraq ħafna, u ċ-ċenswalist ma jippruvax li dan ġara mingħajr ħtija tiegħu jew tan-nies imsemmijin fl-artikolu 15l6.*
>
> "*(2) Dan igħodd ukoll jekk it-tagħriq ikun ġara fil-miljoramenti mibnija fil-fond.*

"Ghar-rigward tal-Art 1518, il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/GCD**) fil-kawza "**Mario sive Maurice Dimech vs George Zammit**" fejn inghad hekk :-

> "*Barra minn hekk, l-obbligazzjonijiet ta` enfitewta ma humiex biss bhal dawk ta` kerrej, ghax ghandu l-obbligu mhux biss illi ma jaghmilx hsara fil-fond iżda wkoll illi lill-fond igibu `l quddiem. Tassew illi, skond l-Art. 1518 tal-Kodici Civili, imsemmi mill-konvenut, l-enfitewta jwiegeb biss ghall-hsarat li graw bi htija tieghu, iżda fil-każ tal-lum il-konvenut kien intrabat illi jrodd il-fond fi stat tajjeb fi tmiem is-subenfitewsi, u din l-obbligazzjoni ma torbotx biss jekk il-fond kien fi stat tajjeb fil-bidu iżda torbot ukoll jekk il-fond ma kienx gà fi stat tajjeb ; li l-fond jingieb `il quddiem hija, wara kollox, il-funzjoni ekonomika tal-kuntratt ta` enfitewsi.*

"Ghar-rigward tad-disposizzjonijiet l-ohra, fis-sentenza ta` din il-Qorti tad-29 ta` Ottubru 2003 fil-kawza "**Kontessa Maria Deguara Caruana Gatto vs Philip Grima et**" (op. cit.) il-Qorti qalet hekk :-

> "*Il-kompitu u l-obbligu tal-utilista` kif jemergi mil-ligi stess, u cioe` li jimponi fuqu d-doveri elenkati fl-artikoli 1505 u 1507 tal-Kodici Civili, m`ghandiex thalli dubju dwar liema huma l-obbligi rikjesti minnu. Fit-termini tal-artikolu 1505 tal-Kodici Civili, l-utilista ghandu jzomm u fiz-zmien li jmiss irodd il-fond lura fi stat tajjeb. Inoltre fit-termini tal-artikolu 1507 tal-istess Kodici, hu dmir tieghu li jesegwixxi kull obbligu li skond il-ligi ghandhom is-sidien ta` bini jew artijiet. Jekk wiehed jabbina dawn iz-zewg obbligi flimkien, facilment jifhem ghaliex fid-dottrina kif ukoll fil-gurisprudenza ta` dawn il-Qrati, gie deciz li l-obbligu tal-utilista ma jieqafx filli jaghmel ix-xoghol ta` manutenzjoni ta` rutina, izda minn zmien ghal zmien, skond il-htiega, jaghmel dak kollu necessarju biex il-fond jinzamm fi stat tajjeb ta` manutenzjoni, u anke li jimmeljorah jekk ikun il-kaz. Jigifieri, jekk il-fond oggett tal-enfitewsi jipprezenta difetti, hsarat jew nuqqasijiet ohra, id-dover tac-*

censwalist, tal-utilista, huwa illi ma jhallihx jiddeterjora, jirreparah u jimmeljorah.

"*Fil-kuntratt li bih jigi moghti cens, hemm dejjem il-patt, jekk ukoll ikun sieket u ma jinkitibx, li l-enfitewta ghandu d-dmir mhux biss li ma jhallix li l-artijiet moghtija b`cens ma jmorrux lura, izda li ghandu jgibhom `il quddiem u jaghmel ix-xogholijiet mehtiega sabiex igibhom il-quddiem.*

"**<u>Laurent</u>** fil-"Principi di Diritto Civile" (Vol VIII) ighid hekk *inter alia* -

"*L`enfiteuta gode di un immobile appartenente ad altri, il suo diritto e temporaneo, deve restituire la cosa di cui gode; bisogna dunque che la conserve. Nell`origine di questa istituzione, egli riceveva il fondo in enfiteusi col carico di migliorarlo; la legge non gl`impone piu quest`obbligazione, ma bisogna almeno che all`estinzione dell`enfiteusi, il proprietario ricuperi un godimento altrettanto utile quanto quello che ha rimesso all enfiteuta al momento del contratto. (pagna 540)*

"*Bisogna concludere da cio ch`egli puo cambiare la superficie, se il cangiamento costituisce una miglioria. Il godimento dell`enfiteuta tien dunque il mezzo fra quello del proprietario e quello dell`usufruttuario: costui non puo innovare, in modo da diminuire il valore del fondo, mentre che cio e permesso al proprietario.* (pagna 541).

"**<u>Ricci</u>** (op. cit.) ighid :-

"*… dunque tra il diritto dell`enfiteuta di cambiare al destinazione del fondo enfiteutico, e quello del proprietario relativo allo stesso cangiamento di destinazione, conviene porre una distinzione, la quale consiste nel riconoscere illimitato il diritto di quest` ultimo, e limitato invece quello dell`altro. La limitazione consiste in cio, che essendo impedito all`enfiteuta di deterioriare il fondo enfiteutico, gli e impedito del pari di cambiare destinazione al medesimo quando il cambiamento importa deterioramento del fondo …"* (pagna 36)

"**Dan premess, il-Qorti tirrileva illi <u>llum</u> l-azzjoni attrici hija diretta biss fil-konfront ta` MIMCOL u Peninsulta ghar-rigward a) tal-bini tal-Lukanda Westin, b) tad-demolizzjoni tal-Merkanti Suite u c) tal-izvilupp tar-Reef Club kif dan effettwa – jekk huwa l-kaz – l-kosta tal-inhawi.**

"Irrizulta li meta Peninsula akkwistat, kien hemm fil-post id-Dragonara Palace Hotel, r-Reef Knot Restaurant, r-Reef Club, l-Lido u l-Merkanti Suite.

"Skond il-Master Plan, il-lukanda ezistenti kellha ssir lukanda akbar. Kellu jkun hemm ukoll zvilupp tar-Reef Knot Restaurnat, tar-Reef Club u tal-Merkanti Suite.

"Effettivament fil-mori tal-kawza, inbniet il-Lukanda Westin, u sar zvilupp taz-zona kollha li kisbet Peninsula bil-kuntratt taghha u cioe` estensjoni tar-Reef Club u d-demolizzjoni tal-Merkanti Suite sabiex minflok isir zvilupp li sal-lum ghadu ma twettaqx.

"Meta tqis il-gurisprudenza, ghandu jirrizulta minghajr dubju li l-istitut tal-enfitewsi huwa bbazat fuq il-fatt illi ghalkemm l-utilista mhux proprjetarju tal-fond, jippossjedi l-fond *animo domini,* bl-obbligu li jzommu bhala *bonus pater familias* u jirritornah fi stat tajjeb. L-utilista ghandu jgib l-fond `l quddiem specjalment meta dak ikun kondizzjoni tal-kuntratt. Fil-kuntratt tal-10 ta` Lulju 1963, kien hemm l-obbligu li jsiru miljoramenti fis-sit li jkunu ta` natura permanenti u ta` valur ta` mhux inqas minn Stg 50,000. Fil-kuntratt ma kien impost l-ebda obbligu specifiku sabiex fl-izvilupp li jaghmel l-utilista jzomm il-valur storiku tas-sit (attwali jew prezunt) ; lanqas kienet imposta xi kundizzjoni dwar l-ambjent tal-madwar Villa Scicluna. Irrizulta li The Kursaal Company Limited zammet mal-pattijiet tal-kuntratt tal-10 ta` Lulju 1963. Fil-kuntratt ma jinghadx li fil-kaz ta` ksur tal-obbligazzjonijiet naxxenti mill-kuntratt, il-padrun dirett kellu d-dritt li jholl l-enfitewsi.

"Il-periti gudizzjarji kienu tal-fehma li t-talbiet attrici kellha jigu respinti ghaliex fir-realta` fis-sit sar zvilupp b`valur li kien bil-bosta akbar mill-valur li s-sit kellu qabel.

"Ghall-fini tal-gudizzju taghha, il-Qorti mhijiex sejra taghti wisq piz lill-assjoma tal-perit legali : *de gustibus non est disputandum* : ghaliex ghalkemm il-Qorti fehmet il-kuntest u l-ispirtu ghaliex saret, taghzel li tqoghod fuq konsiderazzjonijiet oggettivi.

"Waqt it-trattazzjoni tal-kawza saret riferenza ghall-kawza "**Alice Cassar Torregiani et vs Nobbli Guido Sant Fournier**" li kienet deciza mill-Qorti tal-Kummerc fit-13 ta` Lulju 1970 u konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta` Gunju 1973. Hemm l-atturi kienu talbu r-risoluzzjoni tal-enfitewsi peress illi l-konvenuti kienu ddemolew il-fond u hallew biss il-hitan divizorji. Il-Qorti ma laqghetx it-talba tal-atturi ghaliex irrizulta li minkejja li l-fond kien twaqqa` dan kien gie decizament miljorat bla ma naqas il-valur u l-importanza tieghu. Il-Qorti kienet sostniet li ma tistax taccetta l-propozizzjoni - f`sens assolut u bhala regola inflessibbli ta` dritt - li l-enfitewta jiddemolixxi u kontestwalment jirrikostruwixxi edificju enfitewtikat, anke jekk ma jiddetrahilux mill-valur, anzi izidhomlu, jikser b`hekk l-obbligu tieghu kontrattwali li johrog mill-istess ligi.

"Il-Qorti tghid illi bil-fatt illi Peninsula nehhiet il-Lukanda Dragonara biex minflokha bniet il-Westin Dragonara Resort li hija lukanda ta` hames stilel, akbar fid-daqs, b`ambjenti ta` lussu, u b`facilitajiet superjuri ta` kull xorta ghal li kien hemm qabel, b`ebda mod ma marret kontra dak li jrid l-**Art 1506(2) tal-Kap 16**. Ghalhekk dwar dan il-Qorti qeghda fuq l-istess *lungezza d`onda* tal-periti gudizzjarji.

“Jekk il-Lukanda Dragonara kienet miljorament paragunat max-xejn li kien qabel il-kuntratt tal-1963, bil-fatt li dik il-lukanda, aktar minn ghoxrin (20) sena wara l-kostruzzjoni taghha, tnehhiet biex saret minflokha l-Westin, dak li sar minn Peninsula kien *bidla fl-ghamla tal-miljoramenti* izda certament ma kienx kaz ta` *qerda tal-miljoramenti* fejn allura kien mehtieg il-kunsens espress tal-padrun dirett.

“L-istess ighodd ghall-izvilupp li sar minn Peninsula fil-Lido u fir-Reef Club ghaliex bl-estensjoni li saret hemm hekk kif irrizultat mill-provi ma saret l-ebda *qerda tal-miljoramenti* u allura anke f`dan il-kaz ma kienx mehtieg il-kunsens espress tal-padrun dirett. Daqstant dwar l-izvilupp tal-Westin u tar-Reef Club.

“Ghar-rigward tal-Merkanti Suite, il-Qorti **tikkondividi** l-fehma tal-periti gudizzjarji illi abbazi tal-provi akkwiziti (inkluza l-fehma tal-perit tekniku li – kif rajna – tikkostitwixxi prova ta` fatt) il-Merkanti Suite bhala binja ma kellhiex il-valur storiku jew artistiku li l-atturi jikkontendu li kellha ; infatti ghalkemm il-binja ghal xi zmien kienet skedata, in segwitu ma baqghetx. Oggettivament id-demolizzjoni taghha u r-rikostruzzjoni tas-sit skond l-izvilupp propost u approvat, ghandu jitqies bhala miljorament li ma jikkontrastax mal-izvilupp li diga` sar fl-inhawi. Fejn il-Qorti **tiddissenti** mill-fehma tal-periti gudizzjarji huwa li bil-fatt illi sal-lum wara tant snin l-izvilupp li kien propost u approvat baqa` ma sarx, ma jistax jinghad illi zdied il-valur ta` dak is-sit partikolari bl-uzu li qieghed isir minnu fil-prezent meta mqabbel mal-prospettivi ta` dhul ta` dak l-izvilupp li kieku sar. Dan premess il-Qorti trid taghmilha cara li din il-fehma dissenzjenti taghha ma taghtix sahha lit-tezi tar-rexxissjoni nvokata mill-atturi.

“Huwa veru li wiehed mill-obbligi tal-enfitewta hu dak li jiehu hsieb il-fond u ma hemmx dubju li l-padrun dirett ghandu, ukoll fil-kors tal-enfitewsi, il-jedd li jiehu passi gudizzjarji kontra l-enfitewta sabiex l-utilista jigi mgieghel jirrimedja ghad-deterjorament tal-fond. Pero` ghal dak li hu tgharriq tal-fond u d-dritt li d-direttarju jitlob li tinhall l-enfitewsi, l-**Art 1518 tal-Kap 16** huwa car. Id-disposizzjoni qeghda espressament tipprovdi li l-fond irid ikun *“tgharraq hafna”* sabiex ikun hemm lok li tinhall l-enfitewsi. Ma hemmx dubju li l-inadempjenza trid tkun tat lok ghal rovina ta` certu entita`. Sabiex tinhall l-enfitewsi m`huwiex bizzejjed li jkun hemm hsara fil-fond. Ghaldaqstant il-Qorti hi tal-fehma li meta fil-kuntratt ta` enfitewsi ma jkunx hemm kondizzjoni rizoluttiva espressa u l-hsarat ma jkunux tali li l-fond ikun *“tgharraq hafna”*, ma tistax tirnexxi azzjoni sabiex tinhall l-enfitewsi. L-Art 1518 hu mportanti ghaliex qieghed jikkontempla f`liema kaz il-hsara fil-fond tista` taghti lok ghar-rizoluzzjoni ta` kuntratt ta` enfitewsi. Fin-nuqqas ta` kondizzjoni rizoluttiva espressa fil-kuntratt, fir-rigward ta` hsara fil-fond, hu biss fil-kaz kontemplat fl-Art 1518 li l-padrun dirett jista` jitlob li tinhall l-enfitewsi. Fil-kaz tal-lum, il-fatt illi l-izvilupp tas-sit fejn kienet il-Merkanti Suite baqa` sal-lum ma sarx, ghal raguni li ma tirrizultax mill-provi, ma jhassarx l-izvilupp l-iehor kollu fil-posittiv taz-zoni l-ohra li kienu taht ir-responsabilita` tal-utilisti u subutilisti. Il-koncessjoni kienet

wahda u m`ghandhiex tigi frammentata ghall-fini tal-accertament ta` nadempjenza jew xort`ohra. Tenut kont tal-estensjoni tat-territorju de quo, il-Qorti trid ta` bilfors tqis l-assjem. Hekk ghamlet il-Qorti u fl-apprezzament taghha tghid illi ma hemmx lok li t-talbiet attrici jigu akkolti".

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu lil din il-Qorti sabiex:

"(a) Tirrevoka d-digrieti tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-15 t'April 2013 u tal-20 ta' Mejju 2013 b'liema t-talba ghal hatra ta' periti perizjuri giet michuda u minflok tahtar periti teknici sabiex jirrelataw fuq il-kwistjonijiet ta' natura teknika mqanqla minn dina l-kawza;

"(b) Tirriforma s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet premessi tal-15 ta' Settembru 2014 fis-sens li filwaqt li **tikkonfermaha** inkwantu (i) cahdet l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet tal-konvenuta Malta Investment Management Company Limited (ii) cahdet l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuta Malta Investment Management Company Limited (c) cahdet is-sitt eccezzjoni tal-konvenuta Malta Investment Management Company Limited fejn din tolqot il-kwistjoni tal-hlas tal-ispejjez; u **tirrevokaha u thassarha** mill-bqija u minflok tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati kollha u tilqa' t-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-intimati.

"(c) Alternattivament, tirrevoka l-istess sentenza tal-15 ta' Settembru 2014 u tordna li l-atti jigu rinvijati lill-Prim'Istanza sabiex il-kawza tigi deciza skond il-ligi wara r-rapport tal-periti teknici".

Rat ir-risposta tas-socjeta` Casma Limited li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li l-appell tal-atturi appellant fil-konfront taghha ghandu jigi michud, bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi;

Rat ir-risposta ta' Peninsula Investments Limited li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet illi:

> "dan l-appell ghandu jigi michud u s-sentenza ta' l-Ewwel Onorabbli Qorti tal-15 ta' Settembru 2014 flimkien mad-digrieti tal-15 ta' April 2013 u l-20 ta' Mejju 2013 jigu kkonfermati fl-intier taghhom bl-ispejjez kontra l-istess atturi appellanti".

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi l-ghan principali tal-kawza hu li tinhall il-koncessjoni enfitewtika inkwantu d-direttarji qeghdin isostnu li hemm ksur tal-obbligi legali min-naha tal-utilisti li jiehdu hsieb il-fond koncess lilhom. L-utilisti inghataw piz li jimmilorjaw il-fond, obbligu li mhux qed jigi kontestat, izda l-padruni diretti qed jallegaw li twettqu diversi hsarat fil-fond. L-ewwel Qorti hatret perit tekniku biex jezamina t-tip ta' natura tax-xoghol li sar, u wara li ezaminat il-kostatazzjonijiet teknici, iddecidiet illi ma jirrizultawlhiex hsarat gravi li jwassluha tilqa' t-talbiet attrici.

L-ewwel Qorti strahet fuq dak li osserva l-perit tekniku minnha mahtur ghal dak li jirrigwarda d-deskrizzjoni tax-xoghlijiet li saru, u cahdet talba ghall-hatra ta' periti addizzjonali peress illi osservat illi l-kwistjoni kienet timpingi fuq punt legali li setghet tiddetermina hija stess. Il-perit tekniku

kien assistit minn perit legali, izda huwa wkoll l-ewwel Qorti ddecidiet li tmexxi hi, kif inhu dover taghha, minghajr assistenza ulterjuri.

L-atturi appellaw mis-sentenza tal-ewwel Qorti u mid-digriet li bih dik il-Qorti cahdet talba ghan-nomina ta' periti perizjuri, u jsostnu li l-utilisti hallew il-post moghti lilhom b'cens jitgharraq, u allura qed jinsistu ghat-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika.

Trattat l-appell, din il-Qorti tibda biex tirrileva illi wiehed mill-obbligi tal-enfitewta hu dak li jiehu hsieb il-fond. L-Artikolu 1505 tal-Kodici Civili jipprovdi: "*Ic-censwalist ghandu* ***jzomm****, u fiz-zmien li jmiss, irodd il-fond,* ***fi stat tajjeb***". M'hemmx dubju li l-padrun dirett ghandu, ukoll fil-kors tal-enfitewsi, il-jedd li jiehu passi gudizzjarji kontra l-enfitewta sabiex l-utilista jigi mgieghel jirrimedja ghad-deterjorament tal-fond.

Pero` ghal dak li hu tgharriq tal-fond u d-dritt li d-direttarju jitlob li tinhall l-enfitewsi, l-Artikolu 1518 tal-Kodici Civili jipprovdi:

> "*(1) Il-padrun dirett jista' wkoll jitlob li jholl l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti, kif ukoll it-tiswija tal-hsarat, jekk il-fond ikun tgharraq hafna, u c-censwalist ma jippruvax li dan gara minghajr htija tieghu jew tan-nies imsemmijin fl-artikolu 1516.*
>
> "*(2) Dan jghodd ukoll jekk it-taghrieq ikun gara fil-miljoramenti mibnija fil-fond*".

Hu evidenti li din id-dispozizzjoni qeghdha espressament tipprovdi li l-fond irid ikun “***tgharraq hafna***” sabiex ikun hemm lok li tinhall l-enfitewsi. Mill-kliem tal-imsemmi artikolu, johrog car li mhux kull tgharrieq iwassal ghall-jedd li d-direttorju jwaqqa’ l-koncessjoni: irid ikun tgharrieq ta’ certu gravita` tant li l-ligi tikkwalifika l-kelma “*tgharraq*” bil-kelma “*hafna*” (ara **Borg v. Perici** deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta’ Dicembru, 2005.

Issa, f’dan il-kaz jirrizulta li s-sit gie zviluppat f’casino u lukanda, u hemm qbil li ma kien hemm l-ebda divjet ta’ xi tip ta’ miljoramenti li setghu jsiru. Tajjeb li jinghad hawnhekk li, ghall-kuntrarju tal-obbligazzjoni fuq il-kerrej, ic-censwalist ghandu obbligu li l-fond enfitewtiku jgibu ‘l quddiem, kemm minhabba li din hija l-funzjoni ekonomika tal-istitut tal-enfitewsi, u kif ukoll ghaliex l-enfitewta jitqies ghal kull fini li qieghed izomm il-fond *uti dominus*.

Dan ifisser li l-enfitewta ghandha poteri ampji fuq is-sit koncess lilu, bid-dritt anke li jiddemolixxi dak li jkun mibni fuq sit biex jibni strutturi ohra li jservu ta’ miljorament tal-istess sit. Ghalhekk, meta twaqqghet il-lukanda Sheraton li kien hemm qabel biex inbniet lukanda ohra aktar moderna, dan ix-xoghol kien jaqa’ fil-parametri tad-drittijiet tal-enfitewta – apparti mill-fatt li meta twaqqghet il-lukanda l-antika snin ilu ma ttiehdu ebda passi legali min-naha tad-direttarji.

Kif jispjega tajjeb ir-Ricci (Corso Teoretico Pratico del Diritto Civile), kif riprodotta fis-sentenza tal-ewwel Qorti, hemm dritt tal-utilista "*di cambiare la destinazione del fondo enfiteutico*", sakemm tali kambjament ma jwassalx ghad-deterjorazzjoni tal-fond. F'dan il-kaz, inbidlet l-istruttura tal-bini, izda mhux id-destinazzjoni tieghu, u ma saret ebda deterjorazzjoni tal-fond *ut sic*, u, anzi, wiehed jista' jazzarda jghid, li bl-izvilupp sar tisbieh.

Saret enfasi fuq ic-cirkostanza li binja maghrufa bhala Merkanti Suite giet demolita u sal-lum kull ma fadal hija toqba fl-art. Il-hsieb hu li minflokha jsir zvilupp ta' appartamenti residenzjali, parkegg u zona kummercjali; dan l-izvilupp ghadu ma sehhx ghalkemm inhargu l-permessi relattivi da parti tal-awtoritajiet kompetenti.

Ma jirrizultax li dan il-post kellu xi valur storiku. Hekk jghidu d-direttarji, pero` ma tressqux provi dwar dan. Il-perit Keith Cole, ikkommissjonat mis-socjeta` konvenuta biex jizviluppa s-sit kollu, xehed li l-Merkanti Suite, kellha certi partijiet bil-konkos, uhud mill-hitan kienu diga mwaqqghin, u ddahhlu travi tal-hadid biex izommu s-saqaf. Din il-binja, milli jidher, thalliet tiddeterjora minn censwalisti precedent, u l-attwali utilista qed jiehu hsieb li s-sit jigi zviluppat b'binja moderna. Din il-Qorti

tinnota li l-fatt li kien hemm bini antik, ma kienx ifisser li dak il-bini kellu xi importanza storika jsir artistika.

Kif osservat l-ewwel Qorti, l-izvilupp li sar fuq is-sit ghandu jitqies *quid unum* u dak li sar ghandu jitqies bhala zvilupp pozittiv taz-zona. Dan ma jfissirx li l-art qabel okkupata bil-Merkanti Suite tista' tithalla toqba, ghax jekk tibqa' hekk, jista' jkun li twassal ghat-tgharrieq taz-zona, pero`, f'dan il-istadju tenut kont tal-estensjoni tat-territorju, ma jistax jinghad li l-fond "*tgharraq hafna*" fit-termini tal-Artikolu 1518 tal-Kodici Civili.

F'kazijiet ta' din ix-xorta, il-Qorti ghandha certa diskrezzjoni dwar x'jitqies tgharriq ta' certa gravita` tal-fond enfitewtiku, u f'dan il-kaz tara li l-ewwel Qorti ezercitat id-diskrezzjoni moghti lilha b'certa responsabbilita` u bil-galbu. Bhall-ewwel Qorti, din il-Qorti ma tarax il-htiega ta' hatra ta' periti addizzjonali, ghax il-kwistjoni, darba li gie deskritt x'sar fuq is-sit, iddur fuq konsiderazzjoni ta' natura legali, u ma hux mehtieg li jinhatru periti ohra, teknici jew legali, biex il-kaz jigi deciz.

Kwindi, tara li ma hemmx lok li s-sentenzi/digrieti li tat l-ewwel Qorti ghandhom jithassru.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-atturi billi tichad l-istess u tikkonferma d-digrieti u s-sentenza li tat l-ewwel Qorti f'din il-kawza.

L-ispejjez in prim istanza jithallsu kif stabbiliet mill-ewwel Qorti, fil-waqt li dawk relatati ma' din it-tieni istanza jithallsu kollha mill-atturi appellanti *in solidum.*

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
mb