



MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tal-15 ta' Settembru, 2014

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 :

I. Preliminari

Rat ic-citazzjoni prezentata fl-24 ta' Gunju 1996 li taqra 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 tagghom 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 obligazzjoni 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

Kopja Informali ta' Sentenza

(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`

Kopja Informali ta' Sentenza

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 titef il-valur storiku u artistiku, u l-valur ta` antikita` taghha, kif ukoll s-sbuhija tal-kosta naturali taghha, b`mod irreparabbi ;

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` ;

Kopja Informali ta' Sentenza

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` enfitewsi 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 ;*

Kopja Informali ta' Sentenza

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 id-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi, il-lista tax-xhieda ndikati minnhom, u l-elenku tad-dokumenti esebiti mac-citazzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta` Peninsula Investments Limited prezentata fil-21 ta` Frar 1997 li taqra hekk :-

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 avanzat hafna. Ghalhekk anke din l-allegazzjoni tal-atturi ma ghandha l-ebda fundament.*

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta` Peninsula Investments Limited u l-lista tax-xhieda ndikati minnha.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Casma Limited prezentata fil-25 ta' Frar 1997 li taqra hekk :-

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 id-dikjarazzjoni guramentata ta' Casma Limited u l-lista tax-xhieda ndikati minnha.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Malta Investment Management Company Limited prezentata fil-5 ta' Marzu 1997 li taqra hekk :-

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`.*

Kopja Informali ta' Sentenza

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-emfiteusi lura fl-istat pristinu tieghu f`ghelug 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 id-dikjarazzjoni guramentata ta` Malta Investment Management Company Limited u l-lista tax-xhieda ndikati minnha.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda li ta Vincent Curmi fl-udjenza tad-9 ta` Lulju 1997 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta (fol 131 sa fol 141), flimkien mad-dokumenti li kienu prezentati fl-istess udjenza.

Rat ir-rikors li l-atturi pprezentaw fl-14 ta` Awissu 1997 fejn ghar-ragunijiet hemm indikati talbu l-hatra ta` perit tekniku.

Rat d-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta moghti fid-29 ta` Awissu 1997 fejn kien nominat il-Perit Anthony Stivala bhala perit tekniku ghall-iskopijiet indikati fir-rikors tal-atturi.

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda li ta l-Perit Joseph Felice fl-udjenza tal-20 ta` Frar 1998 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta (fol 142 sa fol 143A), flimkien mad-dokumenti li kienu prezentati fl-istess udjenza.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta moghti fl-udjenza tat-30 ta` Novembru 1998 (fol 244) fejn hatret lill-Av. Dr. Anthony Ellul sabiex jassisti lill-perit tekniku.

Rat in-nota li pprezentaw l-atturi fl-udjenza tas-26 ta` Mejju 2008 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta (fol 287) li permezz taghha huma cedew l-atti tal-kawza limitatament u esklussivament fil-konfront tal-konvenuta Casma Limited.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti kif presjeduta moghti fl-udjenza tal-10 ta` Marzu 2009 (fol 294) fejn irrevokat l-inkariku tal-periti gudizzjarji billi l-Qorti kienet infurmata li ma kienux qeghdin jinzammu seduti.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-digriet taghha tal-20 ta` April 2009 (fol 297) fejn awtorizzat lill-konvenuta Malta Investment Management Company Limited sabiex tipprezenta eccezzjoni ulterjuri.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-5 ta` Mejju 2009 (fol 317) fejn innominat lill-Av. Dr. Gabriella Vella u lill-Perit Mario Cassar bhala periti gudizzjarji in sostituzzjoni tal-periti precedenti.

Rat in-nota ta` eccezzjonijiet ulterjuri li l-konvenuta Malta Investment Management Company Limited ipprezentat fit-28 ta` Settembru 2009 (fol 324) li taqra hekk :-

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 id-dikjarazzjoni guramentata ta` Malta Investment Management Company Limited u l-lista tax-xhieda ndikati minnha.

Rat id-digriet taghha tat-22 ta` Ottubru 2009 (fol 346) fejn, wara li rrevokat *contrario imperio* d-digriet li kienet tat 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-Av. Richard Galea Debono in sostituzzjoni tal-Av. Gabriella Vella, wara li din tal-ahhar kienet elevata ghall-Gudikatura, u tathom l-istess inkariku u fakoltajiet.

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` John Busuttill u d-dokument li kien anness mal-att.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet li kienu skambjati bejn il-partijiet wara li nghalaq il-gbir tal-provi quddiem il-periti gudizzjarji u qabel dawn irredigew u pprezentaw ir-relazzjoni kongunta taghhom.

Rat ir-relazzjoni li l-periti gudizzjarji pprezentaw fl-10 ta` Dicembru 2012 u kkonfermaw bil-gurament taghhom fl-udjenza tal-4 ta` Frar 2013.

Rat in-nota li l-atturi pprezentaw fil-5 ta` Frar 2013 fejn talbu l-hatra ta` periti addizzjonali.

Rat id-digriet taghha tal-15 ta` April 2013 fejn, ghar-ragunijiet hemm specifikati, cahdet it-talba tal-atturi ghall-hatra ta` periti addizzjonali.

Rat id-digriet lil tat fl-udjenza tal-20 ta` Mejju 2013 fejn, ghar-ragunijiet hemm indikati, cahdet it-talba tal-atturi (kif dedotta f`rikors taghhom tat-22 ta` April 2013) sabiex il-Qorti tqis mill-gdid id-digriet taghha tal-15 ta` April 2013 u kkonfermat dak id-digriet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar li ghamlu d-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-11 ta` Novembru 2013.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-digriet li tat fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. Il-provi fil-qosor

Vincent Curmi - 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 nbriet 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

Kopja Informali ta' Sentenza

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 tikkomprensi 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 artifizjali. 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 fallelw. 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 il-parti tal-proprjeta mhux biex tmexxi l-lukanda indefinitivament 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'

Kopja Informali ta' Sentenza

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 nbriet 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 twaqq` l-bini sabiex minflok isir zvilupp ta` appartamenti residenzjali, parkegg u zona kummercjali. Il-permess kien approvat mill-MEPA. Fil-fehma tieghu,

Kopja Informali ta' Sentenza

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 hemm 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.

Kopja Informali ta' Sentenza

Dwar l-ecezzjoni ulterjuri ta' MIMCOL, l-atturi jikkontendu illi din il-kumpanija kien ghad kellha s-sub dirett dominju u ghalhekk kienet legittima kontradittrici taghom 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 accessorju fis-sens illi wiehed ma jistax bl-iskop illi jaghmel miljorament ibiddel il-karattru u n-natura ta` dak li support 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.

Kopja Informali ta' Sentenza

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

Għar-rigward tal-lukanda, kien impost fl-Art 7 tal-kuntratt l-obbligu għall-utilista li fl-ewwel sentejn jagħmel 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 jgħidu illi l-bini kien skedat għax 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 jgħidu li llum sar medda ta` konkos u għalhekk tilef għal kollox u b`mod irriversibbli l-element naturali tiegħu.

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

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

Kopja Informali ta' Sentenza

Dwar l-obbligi li jirrizultaw mill-klawsoli tad-diversi kuntratti, Peninsula Investments Limited (“Peninsula”) tghid illi l-kuntratt rilevanti għall-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 għal sentenza ta` din il-Qorti tat-30 ta` Gunju 1948 fil-kawza “**Sacerdot Filippo Bonnici vs Padre Pio Mamo**” (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 jagħmel investment ta` mhux inqas minn £50,000, u li ma kellux jgħarraq il-fond.

Dwar It-tlett elementi li jsemmu l-atturi, Peninsula tikkontendi illi dawn m`għandhom 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, għalhekk kien obbligu fundamentali, mhux accidentali.

Skond Peninsula, l-artikoli tal-ligi li huma applikabbli għall-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 jikkonsenjeh lura fl-istess stat tajjeb (Art 1505) u ; iii) jibdel is-sura tal-benefikati minnu eretti [Art 1506(a)]. Tagħmel riferenza għas-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 għal Ricci : “Corso Teorico Pratico di Diritto Civile” – Vol VIII – Pag 20.

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

Kopja Informali ta' Sentenza

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) **Fil-qosor : il-posizzjoni ta` MIMCOL**

Skond MIMCOL, hija ma tista` qatt tkun responsabbli ghal allegati inadempjenzi kontrattwali jew ghal hlas ta` danni stante illi hija ma ghamlet l-ebda xoghlijiet. Meta akkwistat l-*utile dominium* ta` parti mill-propjeta`, 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**

Kopja Informali ta' Sentenza

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 investment 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-dubbi 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 :-

Kopja Informali ta' Sentenza

- 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 jbidel 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) **Kostatazzjonijiet u konkluzjonijiet taz-zewg periti**

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 nbriet il-Westin ma jistax jitqies bhala “qerda”.

Kopja Informali ta' Sentenza

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 appartni l-kwistjoni l-oħra 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 tagħhom.

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 jirrivevaw 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 tagħha. 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 sejrjn 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. Piz probatorju

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza “Calleja vs Mifsud”, 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 kapriccjuż. 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 (“Grima vs Mamo et noe” – 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-investment kienx ghaqli jew le kellux ic-censwalist dritt jaghmel aktar miljoramenti. Il-konvenuti nehew ghal kollox il-Lukanda Dragonara biex bnew il-Westin b`linji ta` arkitettura ghal kollox differenti a skapitu tal-miljoramenti originali u l-gerda totali taghhom. Skond l-Art 1514 tal-Kodici Civili, “*censwalist jista` jbidel 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 twaqqaq` bini u lllum 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 nbriet. 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 jbidel wice 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. Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

1) Il-kuntratti

L-atturi qeghdin jitolbu *inter alia* r-rexxissjoni tal-kuntratt tal-10 ta` Lulju 1963 **sostanzjalment** 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 :-

1) 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 :-

Kopja Informali ta' Sentenza

“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-propjeta` 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-kumpanija 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` subbenefitewsi temporanja ghal zmien hamsin (50) sena d-Dragonara Palace Hotel, il-Merkanti Suite u r-Reef Club.

Kopja Informali ta' Sentenza

Skond l-Art 15 tal-kuntratt, is-subutilista obligat 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 Establishments 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) Casma Limited

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) L-eccezzjoni ulterjuri ta` MIMCOL

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ecezzjoni 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 seventh (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 ic-censwalist jiddisponi mill-fond minghajr il-kunsens tal-padrun dirett, hu ma jigix mehlus mill-obbligazzjonijiet tieghu lejn il-padrun dirett, jekk min jakkwista ma jigix maghruf 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- giurisprudenza 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 tinholq ex lege appena l-akkwiredent ikun akkwista l-utile dominju minghand l-enfitewta. "L-Artikolu 1509 fil-fatt

Kopja Informali ta' Sentenza

*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 jipprovidi expressis illi jekk ic-censwalist jiddisponi mill-fond minghajr il-kunsens tal-padrin dirett – kif irriteniet l-Ewwel Qorti u ghad trid tivverifika din il-Qorti – dan ma jigix mehlus mill-obbligazzjonijiet tieghu lejn il-padrin 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-censwalist 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 tichad l-eccezzjoni ulterjuri ta` MIMCOL.

4) **Il-mertu**

Kopja Informali ta' Sentenza

L-obbligi kontrattwali li abbazi taghom 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-**Art 1504(1) sal-Art 1506, u ghall-Art 1518 tal-Kap 16.**

Skond l-**Art 1504(1)** tal-Kap 16 :-

Ic-censwalist jista` jbidel il-wicc tal-fond, basta li b`daqshekk ma jgharrqux.

Skond l-**Art 1505** tal-Kap 16 :-

Ic-censwalist ghandu jzomm u, fiz-zmien li jmiss, irodd il- fond, fi stat tajjeb.

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

(1) *Il-miljoramenti kollha maghmulin mic-censwalist huma tieghu sakemm iddum l-enfitewsi.*

(2) *Huwa jista` jbidel il-ghamla ta` dawn il-miljoramenti ; izda ma jistax jeqridhom minghajr il-kunsens espress tal-padrin dirett.*

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

Kopja Informali ta' Sentenza

(1) *Il-padrin dirett jista` wkoll jitlob li jholl l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti, kif ukoll it-tiswija tal-ħsarat, jekk il-fond ikun tgħarraq ħafna, u c-censwalist ma jippruvax li dan għara mingħajr htija tiegħu jew tan-nies imsemmijin fl-artikolu 1516.*

(2) *Dan iġġodd ukoll jekk it-tagħriq ikun għara fil-miljoramenti mibnija fil-fond.*

Għar-rigward tal-Art 1518, il-Qorti tagħmel riferenza għas-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, għax għandu l-obbligu mhux biss illi ma jagħmilx ħsara fil-fond izda wkoll illi lill-fond igibu `l quddiem. Tassew illi, skond l-Art. 1518 tal-Kodici Civili, imsemmi mill-konvenut, l-enfitewta jwiegeb biss għall-ħsarat li graw bi htija tiegħu, izda fil-kaz 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 izda torbot ukoll jekk il-fond ma kienx għa fi stat tajjeb ; li l-fond jingieb `il quddiem hija, wara kolloxx, il-funzjoni ekonomika tal-kuntratt ta` enfitewsi.

Għar-rigward tad-disposizzjonijiet l-oħra, 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`għandiex thalli dubju dwar liema huma l-obbligi rikjesti minnu. Fit-termini tal-artikolu 1505 tal-Kodici Civili, l-utilista għandu jzomm u fiz-zmien li jmiss irodd il-fond lura fi stat tajjeb. Inoltre fit-termini tal-artikolu 1507 tal-istess Kodici, hu dmir tiegħu li jesegwixxi kull obbligu li skond il-ligi għandhom is-sidien ta` bini jew artijiet. Jekk wiehed jabbina dawn iz-zewg obbligi flimkien, facilment jifhem għaliex fid-dottrina kif ukoll fil-gurisprudenza ta` dawn il-Qrati, gie deciz li l-obbligu tal-utilista ma jieqafx filli jagħmel ix-xogħol ta` manutenzjoni ta` rutina, izda minn zmien għal zmien, skond il-htiega, jagħmel dak kollu necessarju biex il-fond jinzamm fi stat tajjeb ta` manutenzjoni, u anke li jimmejlorah jekk ikun il-kaz. Jigifieri, jekk il-fond oggett tal-enfitewsi jipprezenta difetti, ħsarat jew nuqqasijiet oħra, id-dover tac-censwalist, tal-utilista, huwa illi ma jhallihx jiddeterjora, jirreparah u jimmejlorah.

Kopja Informali ta' Sentenza

Fil-kuntratt li bih jigi moghti cens, hemm dejjem il-patt, jekk ukoll ikun sieket u ma jinkitibx, li l-enfiteuta 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.

Laurent 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. (pagina 540)

Bisogna concludere da cio ch`egli puo cambiare la superficie, se il cangiamento costituisce una miglora. 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. (pagina 541).

Ricci (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 deteriorare il fondo enfiteutico, gli e impedito del pari di cambiare destinazione al medesimo quando il cambiamento importa deterioramento del fondo ...” (pagina 36)

Dan premiss, il-Qorti tirrileva illi llum l-azzjoni attrici hija diretta biss fil-konfront ta` MIMCOL u Peninsulta ghar-rigward a) tal-bini tal-Lukanda

Kopja Informali ta' Sentenza

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 speċjalment 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 speċifiku 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-padrin 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.

Kopja Informali ta' Sentenza

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 tqoghd 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-hitant divizorji. Il-Qorti ma laqghetx it-talba tal-atturi ghaliex irrizulta li minkejja li l-fond kien twaqqad 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 paragnat 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-padrin 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-padrin 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 **tiddissententi** 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-padrin 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-padrin 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.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

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.

Kopja Informali ta' Sentenza

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.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----