FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 27 ta' April 2023

Rikors Nru. 659/2015 GM

John Cilia I.D. 262857M

vs

Ir-Reverendu Alexander Vella I.D.320060M bħala Provinċjal tal-Ordni Karmelitana ta' Malta u in rappreżentanza tal-istess, u r-Reverendu Charles Mallia I.D. 132557M bħala Pirjol tal-Komunita' Karmelitana tal-Kunvent tal-Karmelitani tal-Balluta San Ġiljan u in rappreżentanza tal-istess, u b'digriet tas-17 ta' Novembru 2015 ġiet aworiżżata tintervjeni in statu et terminis Dr. Michelle Tabone (KI 138371M) fil-kwalita` tagħha ta' Ekonomiku tal-Eċċellenza tiegħu Monsinjur Charles J. Scicluna Arċisqof ta' Malta, Amministratur tal-Entitajiet Ekklesjastiċi Djoċesani kollha f'Malta għan-nom u fl-interess tal-Konfraternita` tal-Karmnu tal-Belt Valletta u din f'isimha proprju kif ukoll bħala amministratriċi tal-legat ta' żwieġ minn Maddalena Cardona.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ta’ John Cilia li permezz tiegħu wara li ppremetta illi:

B’digriet ta’ Din l-Onorabbli Qorti tal-24 ta’ Ġunju 2015 hawn anness DOK C fl-atti tar-rikors għall-ħruġ tal-mandat ta’ Inibizzjoni bin-numru 857/2015 JZM, l-intimati ġew inibiti milli jaddivjenu għall-kanċellament, rexxissjoni, jew kull xorta ta’ att skrittura jew kuntratt li jista’ jġib il-ħall tal-konċessjoni emfitewtika li ingħatat lill-intimati bis-saħħa ta’ kuntratt tal-1 ta’ Frar 1890 hawn anness DOK A, ta’ biċċa art ġewwa San Ġiljan, imsejħa “Ta’ Liun”, li tmiss ma’ Triq it-Torri kif ukoll mal-Knisja tal-Madonna tal-Karmnu tal-Balluta, kollox kif deskritt fl-istess kuntratt hawn anness. Dan stante illi l-intimati kkonċedew parti mill-art imsemmija lill-esponenti b’titolu ta’ lokazzjoni bis-saħħa ta’ skrittura tat-13 ta’ Ottubru 2011 hawn annessa DOK B, bid-drittijiet u kondizzjonijiet kollha hemm stipulati.

Reċentement l-intimati interpellaw lill-esponenti sabiex jaddivjeni f’terminu qasir għar-rexxissjoni tal-lokazzjoni mogħtija lilu. L-esponenti ġie nfurmat li jekk huwa ma jaċċettax li jagħmel dan, l-intimati ser ikunu immedjatament soġġetti għal talba formali mingħand l-Eċċellenza Reverendissima Tiegħu l-Arċisqof ta’ Malta bħala “aventi causa” tal-konċedent oriġinali sabiex l-intimati jaddivjenu għar-rexxissjoni ossia xi forma ta’ ħall tal-konċessjoni emfitewtika fuq imsemmija għaliex l-istess Eċċellenza Tiegħu L-Arċisqof fil-kwalita’ Tiegħu imsemmija jirritjeni li l-lokazzjoni mogħtija lill-esponent tmur kontra l-kondizzjonijiet tal-konċessjoni emfitewtika imsemmija (DOK A).

Kif jiġi ppruvat huwa ċar li l-intimati jikkondividu l-fehma tal-Eċċellenza Tiegħu l-Arċisqof u esprimew id-disponibilita’ tagħhom sabiex jikkolaboraw max-xewqat Tiegħu, in preferenza li jiddefendu id-drittijiet mogħtija lill-esponenti kif huwa doveruż għalihom skont il-liġi a tenur tal-Artikolu 1539 tal-Kodiċi Ċivili fost artikoli oħra tal-istess Kodiċi. Dan aktarx ukoll għaliex l-intimati bħala Ordni reliġjuż huma marbuta bil-vot tal-ubbiddjenza lejn l-Eċċellenza Tiegħu l-Arċisqof, u jekk ma jkunx hemm ordni skont il-liġi sabiex ma jagħmlux dan jistgħu aktarx jkollhom jaddivjenu għal ħall tal-konċessjoni emfitewtika.

B’hekk id-drittijiet sħaħ kif konċessi lill-esponenti fl-iskrittura ta’ lokazzjoni fuq imsemmija huma mhedda b’mod inġust bil-konsegwenzi maħsuba fl-Artikolu 1522 tal-Kodiċi Ċivili.

Talab lil din il-Qorti sabiex:

1. Tikkonferma d-digriet Tagħha skont il-liġi tal-24 ta’ Ġunju 2015 fl-atti tar-rikors għall-ħruġ tal-mandat ta’ Inibizzjoni bin-numru 857/2015 JZM fl-ismijiet John Cilia I.D. 262857M vs Ir-Reverendu Alexander Vella I.D. 320060M bħala Provinċjal tal-Ordni Karmelitana ta’ Malta u in rappreżentanza tal-istess, u r-Reverendu Charles Mallia I.D. 132557M bħala Pirjol tal-Komunita’ Karmelitana tal-Balluta San Ġiljan u in rappreżentanza tal-istess, kif intqal fuq.

2. Konsegwentement tordna lill-intimati sabiex jieqfu milli jaddivjenu għall-kanċellament, rexxissjoni, jew kull xorta ta' att, skrittura jew kuntratt li jista' jġib il-ħall tal-konċessjoni emfitewtika li ingħatat lill-intimati bis-saħħa tal-kuntratt tal-1 ta' Frar 1890 hawn anness DOK A, ta' biċċa art ġewwa San Ġiljan, imsejħa "Ta' Liun", li tmiss ma' Triq it-Torri kif ukoll mal-Knisja tal-Madonna tal-Karmnu tal-Balluta, kollox kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premessi.

Rat ir-risposta ġuramentat tar-Reverendu Alexander Vella u r-Reverendu Charles Mallia li permezz tagħha eċċepew illi :

1. It-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra tiegħu stante illi l-iskrittura privata deskritta fir-rikors ġuramentat li kopja tagħha tinsab annessa mal-istess rikors u li minnha qiegħed jidderivi d-drittijiet tiegħu hija nulla u bla effett minħabba li l-kunsens tal-entità intimata hu vizzjat ai termini tal-Artikoli 974, 975, u 976 tal-Kap. 16 u dana peress li kien ġie pprestat kaġun ta' żball tad-dritt kif ukoll żball li jaffettwa b'mod essenzzjali s-sustanza tal-oġġett tal-ftehim.

2. Sussegwentement u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjoni hawn fuq premessa, il-ftehim in kwistjoni tat-13 ta' Ottubru 2011 huwa di fatti u di natura kuntratt ta' enfitewsi u ladarba sar kuntratt ta' enfitewsi kellu jkun redatt b'att pubbliku u mhux permezz ta' skrittura privata, u dan kif inhu meħtieġ mil-Liġi dwar l-enfitewsi b'mod partikolari mill-Artikolu 1498 (1) tal-Kodiċi Ċivili [Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta] u dan kollu kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża.

3. Sussegwentement u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet hawn fuq premessi, il-kunsens kien vizzjat stante li ma kienux inkisbu l-awtoriżżazzjonijiet kollha neċessarji mill-awtoritajiet ekklesjatiċi kompetenti kif meħtieġ mil-Liġi Ċivili, b'mod partikolari l-Kap. 358 u l-"*Conventio inter Apostolicum sedem et rem publicam Melitensem de bonis ecclesiae temporalibus"* anness mal-istess att u d-Dritt Kanoniku.

4. Salv kull eċċezzjoni ulterjuri.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Dottor Michelle Tabone li permezz tagħha eċċepiet illi :

1. L-esponenti nomine preżentat Rikors Ġuramentat quddiem Din l-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, diversament presjeduta, fl-ismijiet "Dr Michelle Tabone noe vs Rev Vella et noe" bin-numru 887/2015 LSO, fejn *inter alia* qed titlob li l-kuntratt tat-13 ta' Ottubru 2011 li fuqu qed jibbaża t-talbiet tiegħu l-attur, jiġi rexiss, annullat u imħassar, kif aħjar jirriżulta mill-kopja tal-istess kawża esibita bħala Dok X1 f'dawn l-atti, u għalhekk l-eżitu ta' dik il-kawża jinċidi direttament fuq il-meritu kollu ta' din il-kawża b'mod illi hemm konnessjoni ta' suġġett u b'hekk għandha tiġi ordnata l-konnessjoni tal-kawża ġia imsemmija (Rik Ġur 887/2015 LSO) ma' din il-kawża ai termini tal-artikolu 793 tal-Kap 12 tal-Liġijiet, sabiex dawn iż-żewġ kawżi jiġu mismugħin flimkien;

2. Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, it-termini tal-kuntratt tat-13 ta' Ottubru 2011 jivvjola t-termini u kundizzjonijiet tal-kuntratt ta’ konċessjoni tal-1890 u għalhekk l-istess kuntratt tat-13 ta' Ottubru 2011 huwa null u invalidu u konsegwentement l-attur ma’ għandu l-ebda dritt jintavola din il-kawża u t-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti. Illi fil-fatt fl-imsemmi kuntratt ta' konċessjoni tal-1890 ġie stipulat espressament inter alia illi *'Che i detti Reverendi Padri non potranno cedere ad altri né la Chiesa, né il Convento e cedendo diverreranno tanto l'uno che l'altra proprieta della Solidalita suddetta;*

3. Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, apparti l-fatt illi l-kuntratt tat-13 ta' Ottubru 2011 sar ad insaputa tal-esponenti nomine, dan u jinfrinġi direttament ukoll dak provdut fil-kuntratt tal-1890, peress illi dan sar għal skopijiet kummerċjali u ċertament mhux sabiex dik il-parti ta' l-istess art tibqa' tintuża għall-iskop ta' l-istess Kunvent kif espressament stipulat fil-kuntratt ta' konċessjoni Enfitewtika lill-konvenuti Reverendi Vella u Mallia nomine tal-1890, taħt pieni ta' retroċessjoni u għalhekk ukoll it-tabiet attriċi għandhom jiġu respinti. Infatti fil-klawsola 11 ta' l-imsemmi kuntratt ġie stipulat espressament, *Che nel caso che il Convento da costruirsi venisse a cessare di essere usato come Convento, tanto il Convento, quanto la Chiesa, debbano ritornare nel potere della Solidalita' sopra menzionata.*

4. Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, jekk Din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li ma hemmx lok għall-konnessjoni tal-kawżi, din l-istess kawża għandha tistenna l-eżistu tal-kawża imsemmija fl-ismijiet "Dr Michelle Tabone noe vs Rev Vella et noe (Rik Ġur 887/2015LSO).

Dwar il-fatti kif esposti fir-Rikors Ġuramentat, l-esponenti taqbel li nħareġ il-Mandat ta' Inibizzjoni imsemmi fl-ewwel paragrafu, bin-numru 857/2015 JZM iżda tikkontesta l-kontenut tal-premessi kollha kemm fl-istess paragrafu u kif ukoll dawk tal-paragrafi sussegwenti tal-istess Rikors Ġuramentat.

Il-esponenti nomine taf bil-fatti fuq imsemmija *di scientia propria*”.

Rat id-dokumenti kollha u x-xhieda prodotti waqt din il-kawża.

Rat il-verbal tad-9 ta’ Mejju 2016 li permezz tiegħu ordnat li l-provi mressqa fir-Rikorsi Maħlufa Numri 887/2015 u 987/2015 għandhom jgħoddu għal din il-kawża.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Permezz ta' kuntratt tal-1 ta' Frar 1890 l-intervenuta ("il-Konfraternita`") ikkonċediet lill-komunita` konvenuta ("Il-Kunvent") b'titlu ta' donazzjoni Knisja kif ukoll biċċa art b'titlu ta' ċens perpetwu biex fuqha jinbena kunvent. Fih kien hemm kundizzjoni li l-proprjeta` ma tiġix ċeduta lil terzi kif ukoll oħra li l-art mogħtija b'ċens tintuża' bħala kunvent.

Fit-13 t'Ottubru 2011 il-Kunvent ta b'titlu ta' kera lill-attur parti mill-art li tmiss mal-kunvent biex fuqha jsir proġett kummerċjali. Meta l-Konfraternita` saret taf b'dan, talbet ir-rexxissjoni tal-kirja minħabba l-ksur tal-kundizzjonijet imsemmija tal-kuntratt tal-1890. Il-Kunvent talab lill-attur biex iħassar il-kirja, li min-naħa tiegħu fetaħ din il-kawża.

Mhux ċar x'qiegħed jitlob l-attur. Fl-ewwel talba qiegħed jitlob konferma tal-mandat t'inibizzjoni numru 857/2015 JZM. It-tieni talba hija riproduzzjoni tat-talbiet fil-mandat t'inibizzjoni. Li jfisser li l-attur mhuwiex jiddeduċi pretenzjoni fil-mertu iżda jrid biss li jkunu kkonfermati l-effetti tal-mandat. Mhux jitlob dikjarazzjoni dwar il-validita` tal-kirja jew jatribwixxi xi manuvri u maniġġi dolużi mill-konvenuti bil-ħsieb li jippreġudikawlu drittijietu. Sempliċiment li l-Qorti żżomm in perpetwita` lill-konvenuti milli jirrexxindu att li għamlu bejniethom. Xejn aktar. Kif sewwa magħruf, talba bħal din mhix sostenibbli jekk ma tkunx segwita minn talba oħra konsistenti fi pretensjoni sostantiva. Dan għaliex mandat t'inibizzjoni huwa strumentali u kawtelatorju; intiż biex jipproteġi lill-kreditur sakemm ikun hemm pronunzjament fil-mertu. Mal-pronunzjament, l-effetti tal-mandat jintemmu.

Independentement minn dan kollu, l-Qorti b'sentenza tal-lum stess fil-kawża Rik. Ġur. Nru 887/15 ħassret kemm il-konċessjoni enfitewtika kif ukoll il-kirja. Għalhekk jiġġarraf il-pedament li fuqu nbniet din il-kawża.

Decide

Għar-raġunijiet imsemmija l-Qorti qiegħdha taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad it-talbiet kollha tal-attur.

Spejjeż a kariku tal-attur ħlief tal-intervenuta li għandhom jiġu sopportati minnha stess.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA