



**FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

**IMHALLEF**

**ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.**

**ILLUM, 27 ta' April 2023**

**Rikors Nru. 887/2015 GM**

**Dottor Michelle Tabone (K.I. numru 138371 (M)) fil-kwalita' taghha ta' Ekonomu tal-Eċċellenza Tieghu Monsinjur Charles J. Scicluna, Arcisqof ta' Malta, Amministratur tal-Entijiet Ekkleżjastiċi Djoċesani kollha f'Malta ghan-nom u fl-interess tal-Konfraternita' tal-Karmnu tal-Belt Valletta maghrufa wkoll bhala l-Veneranda Solidalita' della Beata Vergine del Carmelo della Valletta u din f'isimha proprju kif ukoll bhala amministratriċi tal-Legat ta' Żwieg fondat minn Maddalena Cardona**

**VS**

**(l) Reverendu Alexander Vella (K.I. numru 320060 (M)) bhala Provincjal ta' l-Ordni Karmelitan ta' Malta u in rappreżentanza tal-istess u r-Reverendu Charles Mallia (K.I. numru 132557 (M)) bhala pirjol tal-Komunita' Karmelitana tal-Kunvent tal-Karmelitani tal-Balluta San Ġiljan u in rappreżentanza ta' l-istess; u**

## (2) John Cilia (K.I. numru 262857M)

### Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Dottor Michelle Tabone [K.I. numru 138371(M)] fil-kwalita' tagħha ta' Ekonomu tal-Eċċellenza Tiegħu Monsinjur Charles J. Scicluna, Arċisqof ta' Malta, Amministratur tal-Entijiet Ekkleżjastiċi Djoċesani kollha f'Malta għan-nom u fl-interess tal-Konfraternita' tal-Karmnu tal-Belt Valletta magħrufa wkoll bħala l-Veneranda Solidalita' della Beata Vergine del Carmelo della Valletta u din f'isimha proprju kif ukoll bħala amministratriċi tal-Legat ta' Żwieg fondat min Maddalena Cardona, li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi:

1. In forza ta' kuntratt datat 1 ta' Frar 1890 in atti Nutar Salvatore Galea Balzan (Dok "A"), l-attriċi nomine kkonċediet lill-konvenuti Reverendi Vella u Mallia nomine, il-Knisja u Art annessa ma' l-istess Knisja, ġewwa Triq it-Torri tas-Sliema, liema Knisja ingħatat b'titolu ta' donazzjoni, filwaqt li l-imsemmija art ingħatat b'titolu ta' enfitewsi perpetwa;
2. Fost diversi klawnsoli li imponew kundizzjonijiet fl-imsemmi kuntratt ta' konċessjoni, ġie stipulat espressament *inter alia* illi '*Che i detti Reverendi Padri non potranno cedere ad altri ne la Chiesa, ne il Convento e cedendo diverreranno tanto l'uno che l'altra proprieta' della Solidalita' suddetta*', fil-klawsola numru 3 u mbagħad ukoll fil-klawsola 11 jingħad, '*Che nel caso che il Convento da castruirsi venisse a cessare di essere usato come Canventa, tanto il Convento, quanto la Chiesa, debbano ritornare nel potere della Solidalita' sopra menzionata*',
3. Il-konvenuti Reverendi Vella u Mallia nomine ikkonċedew lill-konvenut l-ieħor John Cilia, parti mill-art tal-kunvent, mertu tal-kuntratt fuq imsemmi, u dan kif aħjar jirriżulta mill-kopja mill-istess kuntratt tat-13 ta' Ottubru 2011 li sar quddiem in-Nutar Dottor Anne-Marie Tonna, hawn anness u mmarkat 'Dok B', liema konċessjoni ad insaputa tal-attriċi nomine u fejn ingħad ukoll li qed issir għall-skopijiet kummerċjali u ċertament mhux sabiex dik il-parti tal-istess art tibqa' tintuża għall-iskop tal-istess Kunvent, kif espressament stipulat fil-kuntratt, taħt piena ta' retroċessjoni. Illi l-imsemmi kuntratt li bih ir-Reverendi Vella u Mallia nomine kkonċedew il-porzjoni ta' art lill-konvenut John Cilia, għalkemm jingħad li huwa kuntratt ta' lokazzjoni, huwa kuntratt illi ġie konċess għal ħamsin (50) sena u taħt

kundizzjonijiet li jaqblu hafna iżjed mad-dispożizzjonijiet tal-enfitewsi milli ta' kuntratt ta' kiri;

4. Il-konvenuti Reverendi Vella u Mallia nomine ġew interpellati biex jersqu għar-rexxissjoni totali tal-konċessjoni tat-13 ta' Ottubru 2011 li saret quddiem in-Nutar Dottor Anne-Marie Tonna u dan sabiex il-konvenuti Reverendi Vella u Mallia nomine jkunu jistgħu jottemperaw ruħhom mal-kundizzjonijiet kontrattwali u partikolarment kundizzjonijiet espressi u reżoluttivi tal-istess kuntratt rigward użu esklussiv bħala Knisja u Kunvent u divjet ta' ċessjoni mill-fond konċess lilhom, iżda l-istess konvenuti baqgħu inadempjenti u anke stqarrew li qed jiġu miżmumin jagħmlu dan mill-konvenut l-ieħor John Cilia (Dok. "C1 u C2");

5. In forza ta' Digriet mogħti minn Din l-Onorabbli Qorti fl-10 ta' Settembru 2015, (Dok. "D"), Din l-Onorabbli Qorti Ordnat il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-konvenuti u inibit lill-istess konvenuti milli b'xi mod jew taħt kwalsiasi titolu, direttament jew indirettament jaċċedu, jidhlu, jokkupaw, jiddetjenu, jużaw, jiskavaw u jibnu xi benefikat jew jippermettu lil min jagħmel hekk fuq xi parti mill-art indikata bl-aħmar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok 'E', ġewwa Triq it-Torri Ta' Sliema, konċessa mill-attriċi nomine lill-konvenuti Reverendi Vella u Mallia nomine b'kuntratt ta' donazzjoni u enfitewsi perpetwa tal-1 ta' Frar 1890, in atti Nutar Dottor Salvatore Galea Balzan fuq imsemmi;

6. Għalhekk kellha ssir din il-kawża;

### Talbu lil din il-Qorti sabiex:

(1) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-porzjoni ta' art indikata bl-aħmar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok 'E', ġewwa Triq it-Torri, Ta' Sliema, konċessa mill-konvenuti Reverendi Vella u Mallia nomine lill-konvenut John Cilia in forza tal-iskrittura privata tat-13 ta' Ottubru 2011 li saret quddiem in Nutar Dottor Anne-Marie Tonna (Dok. "B") tiffirma parti mill-art konċessa in enfitewsi perpetwa mill-attriċi nomine lill-konvenuti Vella u Mallia nomine in forza tal-kuntratt tal-1 ta' Frar 1890 in atti Nutar Dottor Salvatore Galea Balzan (Dok. "A");

(2) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-konċessjoni magħmula bl-iskrittura privata tat-13 ta' Ottubru 2011 quddiem in-Nutar Dottor Anne-Marie Tonna fejn il-konvenuti Reverendi Vella u Mallia nomine kkonċedew lill-konvenut John Cilia, l-porzjoni ta' art indikata bl-aħmar fuq l-anness Dokument "E" ġewwa Triq it-Torri, Ta' Sliema, tivvjola l-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika li saret mill-attriċi nomine lill-konvenuti Reverendi Vella u Mallia nomine bil-kuntratt ta' donazzjoni u ta' enfitewsi perpetwa tal-1 ta' Frar 1890 in atti Nutar Salvatore Galea Balzan (Dok. "A");

(3) Tannulla, Thassar u Tirrevoka l-kuntratt ta' donazzjoni u ta' enfitewsi perpetwa tal-1 ta' Frar 1890 in atti Nutar Salvatore Galea Balzan (Dok. "A") u Tordna ir-retroċessjoni, u ir-reversjoni favur l-attriċi nomine, ta' dak kollu konċess lill-konvenuti Reverendi Vella u Mallia nomine bil-kuntratt ta' donazzjoni u ta' enfitewsi perpetwa hawn fuq imsemmi, inkluż il-Knisja tal-Madonna tal-Karmnu u l-Kunvent li jinsabu ġewwa Triq it-Torri, Ta' Sliema;

(4) Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-kuntratt ta' retroċessjoni, reversjoni u annullament thassir u revoka tal-kuntratt tal-1 ta' Frar 1890 in atti Nutar Dottor Salvatore Galea Balzan (Dok. "A") u l-konsegwenti retroċessjoni u reversjoni favur l-attriċi nomine, ta' dak kollu konċess lill-konvenuti Reverendi Vella u Mallia nomine bil-kuntratt ta' donazzjoni u ta' enfitewsi perpetwa hawn fuq imsemmi, inkluż il-Knisja tal-Madonna tal-Karmnu u l-Kunvent li jinsabu ġewwa Triq it-Torri, Ta' Sliema kif ukoll tinnomina Kuratur għall-eventwali kontumaċi;

(5) Tiddikjara u Tiddeċiedi li, ġialadarba l-kuntratt ta' donazzjoni u ta' enfitewsi perpetwa tal-1 ta' Frar 1890 in atti Nutar Salvatore Galea Balzan (Dok. "A") huwa annullat, imħassar u revokat, huwa konsegwentement rexxiss revokat imħassar u annullat, il-kuntratt magħmul bl-iskrittura privata tat-13 ta' Ottubru 2011 quddiem in-Nutar Dottor Anne-Marie Tonna fejn il-konvenuti Reverendi Vella u Mallia nomine ikkonċedew lill-konvenut John Cilia, l-porzjoni ta' art indikata bl-aħmar fuq l-anness Dokument "E" ġewwa Triq it-Torri, Ta' Sliema;

(6) Tordna lill-konvenut John Cilia jiżgombra mill-porzjoni ta' art indikata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta hawn annessa u markata Dok. "E" fi Triq it-Torri, Ta' Sliema, konċessa lil mill-konvenuti Reverendi Vella u Mallia nomine bl-iskrittura tat-13 ta' Ottubru 2011(Dok "B") u jhalliha libera u battala favur l-attriċi nomine fi żmien qasir u perentorju li Din il-Qorti Jogħgobha Tipprefiġgi għal dan il-għan;

Rat ir-risposta ġuramentata tar-Reverendu Alexander Vella u tar-Reverendu Charles Mallia, fil-kwalita' tagħhom premessa li permezz tagħha eċċepew illi :

1. Preliminarjament, ir-Rikorrenti nomine trid tagħti prova li hi vestita bl-amministrazzjoni u li tista' taqdi l-funzzjoni ta' Amministratriċi taż-żewġ entitajiet li hija qiegħda tghid li tirrappreżenta.

2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost din il-proċedura hija ntempestiva stante illi l-Komunità Karmelitana Intimata hadet il-passi kollha meħtieġa biex l-imsemmija skrittura privata tiġi mħassra bonarjament u minħabba li John Cilia l-Intimat l-ieħor irrifjuta li jersaq għar-rexissjoni tagħha, il-validità tal-ftehim in kwistjoni qiegħda tiġi kkontestata fi proċeduri ġudizzjari separati fil-kawżi quddiem din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta bin-numru 659/2014 u bin numru 987/2015.

3. It-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż kollha kontra r-Rikorrenti nomine stante illi l-Komunità Karmelitana Intimata ma vvjolat ebda kundizzjoni tal-konċessjoni enfitewtika fl-atti tan-Nutar Salvatore Galea Balzan tal-1 ta' Frar 1890, kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' John Cilia li permezz tagħha eċċepixxa illi:

1. Preliminarjament ir-rikorrenti trid tipprowa illi hija verament għandha r-rappreżentanza tal-entitajiet kollha li għan-nom tagħhom hija ppromoviet dawn il-proċeduri.

2. Mingħajr preġudizzju r-rikorrenti m' għandha l-ebda dritt li titlob ir-retroċessjoni, reversjoni, annullament, tħassir u revoka tal-kuntratt tal-1 ta' Frar 1890 u dan ċertament għar-raġunijiet minnha mogħtija.

3. Ir-rikorrenti qed tibbaża l-pretensjonijiet tagħha fuq dak li hija ssejjaħ konċessjoni li saret mill-intimati l-oħra a favur l-esponent bis-saħħa ta' skrittura privata tat-13 ta' Ottubru 2011 esebita mar-rikors ġuramentat u mmarkat DOK B.

4. Kif jidher ċar mir-rikors ġuramentat ir-rikorrenti qiegħda ssostni li minkejja li fl-imsemmija skrittura privata din jingħad espressament li hija lokazzjoni, qiegħda tgħid li din attwalment mhix hliet kuntratt ta' konċessjoni għal (50) hamsin sena li tixbaħ hafna iżjed enfitewsi milli kirja;

5. Ġaladarba r-rikorrenti għażlet li ssostni din il-linja ta' kawżali in sostenn tat-talbiet tagħha, hija marbuta mad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1498(1) tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16) li jiddisponi li jekk, bħal dan il-każ, il-ftehim ma jsirx permezz ta' att pubbliku jitqies li huwa null għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi. Għalhekk *quod nullum est, nullum producit effectum* u l-intimati l-oħra ma jistgħux għalhekk jitqiesu li marru kontra d-dispożizzjonijiet tal-kuntratt ta' emfitewsi tal-1 ta' Frar 1890 anness mar-rikors ġuramentat u mmarkat bħala DOK A.

6. Mingħajr preġudizzju f'kull każ ma hemm l-ebda talba sabiex l-iskrittura privata tat-13 ta' Ottubru 2011 esebita mar-rikors ġuramentat u mmarkat DOK B jiġi ddikjarat null ai termini tal-imsemmi Artikolu 1498(1) tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16).

7. Mingħajr preġudizzju l-intimat esegwixxa kuntratt validu ta' lokazzjoni mal-intimati l-oħra u r-rikorrenti m' għandha l-ebda dritt għat-talbiet tagħha kif dedotti fir-rikors ġuramentat għaliex il-kawżali minnha sottomessi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Rat is-sentenza parzjali tat-28 ta' Ġunju 2017 dwar l-ewwel eċċezzjoni mogħtija minn kull konvenut.

Rat l-atti l-oħrajn tal-kawża.

Rat li din il-kawża miexja ma' żewġ kawżi oħrajn bin-numru 659/15 u 987/15 li sejrjn jiġu deciżi llum stess.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

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

B'kuntratt tal-1890 msemmi fir-Rikors Maħluf, l-attrici ("il-Konfraternita") kkonċediet lill-Kunvent tal-Karmelitani tal-Balluta ("il-Kunvent") il-knisja b'titlu ta' donazzjoni u l-art b'titlu ta' ċens perpetwu biex fuqha jinbena kunvent; it-tnejn bil-kundizzjoni

*Che i detti Reverendi Padri non potranno **cedere** ad altri ne` la Chiesa ne` il Convento e **cedendo** divereranno, tanto l'uno che l'altra propieta` della solidita` sudetta*

Kif ukoll

*Che nel caso che il convento da costruirsi venisse a cessare di essere usato come Convento, tanto il Convento quanto la Chiesa, debbono ritornare nel potere della Solidalita` sopra menzionata.*

Fit-13 t'Ottubru 2011 il-Kunvent ikkonċeda b'titlu ta' kera lill-konvenut Cilia parti mill-art formanti parti mill-art mogħtija b'ċens fil-kuntratt fuq imsemmi.

L-iskop tal-kirja huwa li l-konvenut Cilia jwettaq proġett kummerċjali. Ġiet kostitwita kumpanija ma' kuntrattur għal dan l-iskop. Cilia ċeda d-drittijiet lokatizji tiegħu lil din il-kumpanija.

Meta l-attriċi saret taf b'din il-kirja, talbet lill-Kunvent iħassar il-kirja iżda naqas li jagħmel dan anke għaliex Cilia oppona.

Il-Qorti tosserva li hafna mill-provi li tressqu ftit li xejn jistgħu jifgħu dawl fuq l-aspett ġuridiku in eżami. Jekk kienx hemm permessi jew le u kif ser ikun il-beni u aspetti oħra fattwali ftit li xejn huma ta' siwi.

Dak li jrid jiġi deċiż fl-ewwel lok huwa jekk il-kirja tiksirx il-kuntratt tal-1890 fid-dawl taż-żewġ klawżoli fuq iċċitati.

Il-Knisja u l-art biex fuqha jinbena l-kunvent ġew mogħtija bil-ħsieb ċar, li jekk jiġu trasferiti lil terzi, jew il-kunvent ma jibqax jintuza' bħala tali, jitreggħu lura għand is-sid originali tagħhom. L-iskop tal-konċessjoni fiha nnifisha hija ċara: dik li l-immobbli *de quo* jintuza' unikament u esklussivament għal skopijiet ta' reliġjon, pastorali, jew opri piji. Fil-laqgħa tal-Konsulta Generali<sup>1</sup> ingħad li t-trasferiment kien qiegħed jiġi approvat

*... con dover pero` in vista del bene spirituale i ... Carmelitani nel villaggio di San Giuliano stante la concessione loro fatta della Chiesa gia appartenente alla nostra Solidita`.*

Il-konvenut John Cilia jorbot it-tifsira tal-kliem *cedere* u *cedendo* man-normi taċ-ċessjoni tad-drittijiet regolat permezz tal-Artikli 1469 sa 1484 tal-Kodiċi Ċivili.<sup>2</sup> Jimplika li dawn jikkontemplaw biss drittijiet *in rem*;

---

<sup>1</sup> tad-19 ta' Jannar 1890.

<sup>2</sup> Ara nota ta' sottomissjonijiet tiegħu a fol 425.

li l-iskrittura tal-kirja *de quo* ma tikkonsistix f'ċessjoni ta' drittijiet iżda biss f'holqien ta' *ius in personam* u mhux trasferiment ta' *ius in rem* kif ikkontemplat fid-disposizzjonijiet imsemmija. *Ergo* permezz tal-iskrittura tal-lokazzjoni ma sar l-ebda ksur tal-kuntratt tal-1890.

Din il-Qorti tqis li l-istitut imsemmi jifforma, fil-Kodiċi Ċivili tagħna, parti speċjalizzata mill-istitut tal-bejgħ. Il-kuntratt tal-bejgħ huwa definit bħala wieħed “**li bih waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti haġa lill-oħra bi prezz...(Art. 1346).** Il-kelma *haġa* hija traduzzjoni mit-test oriġinali bit-Taljan li kien jirreferi għal *una cosa* (Art. 1060 tal-Ordinanza VII tal-1868). It-test Ingliż jirreferi għal *a thing*. Dan juri li l-kuntratt ta' bejgħ huwa ffurmat fuq il-mudell ta' aljenazzjoni ta' oġġetti materjali.

Jekk min-naħa l-oħra wieħed iqis il-bejgħ bħala trasferiment ta' **dritt** għal korrispettiv pekunjarju, l-istitut tal-bejgħ ma jibqax limitat għat-trasferiment ta' dritt reali partikolari, imma jibda jinkludi t-trasferiment tad-drittijiet l-oħrajn kollha li jistgħu jiġu trasferiti, dejjem bi prezz bħala korrispettiv. Dan iżda jgħodq problema, għaliex ċerti regoli ma jistgħux jiġu applikati barra minn dan il-mudell – per eżempju n-normi dwar il-kunsinna. Huwa biex jirregola dawn it-tipi ta' trasferimenti li mhumix ta' oġġetti materjali li l-legislatur daħħal normi speċjali permezz tal-preċitati Artikli 1469 et. seq. Il-liġi titkellem dwar “**iċ-ċessjoni jew bejgħ ta' kreditu, ta' jedd, jew ta' azzjoni**” (Art 1469). Issemmi speċifikament il-każijiet ta' ċessjoni ta' kambjalijiet (Art.1474), ta' bejgħ ta' wirt (Art. 1481), ċessjoni ta' dritt litigjuż (Art. 1483) u ta' *factoring* (Art. 1484A) li ddaħħal riċentement fis-sena 2006.



Il-premess juri li, kuntrarjament għal dak li jsostni l-konvenut Cilia, in-normi taċ-ċessjoni tad-drittijiet regolati permezz tal-Artikli 1469 sa 1484 tal-Kodiċi Ċivili mhumiex limitati għal drittijiet *in rem*; anzi tipikament jirregolaw drittijiet *in personam*. Loġikament isegwi li jekk wieħed jitlaq mill-premessa li l-Konfraternita` u l-Kunvent tassew kienu qegħdin jirreferu għall-istess tifsira ta' "ċessjoni" kif imfissra mil-legislatur fl-Artikli 1469 *et. seq.*, il-konklużjoni tkun bil-maqlub ta' dik li wasal għaliha l-konvenut Cilia.

Fi kwalunkwe każ, il-kliem użat f'kuntratt irid jinftihem fil-kuntest tiegħu u skont ir-regoli ermenewtiċi tal-kuntratti. Ma jigix interpretat bilfors kif jinterpretah il-legislatur. Fil-fehma tal-Qorti l-kliem *cedere* u *cedendo* jistabilixxu d-divjet ġenerali, li dak li ġie donat jew mogħti b'ċens jgħaddi f'idejn terzi. Ma jstipulawx il-mod kif dan isir u għalhekk ma hemm l-ebda limitu għall-forma li jista' jieħu trasferiment bħal dan. M'hemmx dubju li bil-mod kif ġew redatti dawn iż-żewġ kundizzjonijiet l-attriċi riedet li tħalli kull tieqa miftuħa f'każ li jkun hemm xi tip ta' ċessjoni jew ta' trasferiment ta' liema xorta jkun. Jigifieri żżomm milli l-proprjeta` ma tibqax f'idejn id-donatarji jew konċessjonarji, ikun f'liema mod ikun li telqu l-proprjeta` in kwistjoni f'idejn terzi. Kemm jekk dan isir b'holqien ta' drittijiet reali kif ukoll personali, bħalma hija kirja. Il-kliem preċiż kien "*non potranno cedere*". Skont il-Vocabolario della Lingua Italiana<sup>3</sup> "*cedere una cosa a uno*" tfisser "*lasciarla in sua balia*". L-istess dizzjunarju jfisser *balia* bħala "*podesta`, autorita`*". Bil-sien Malti, t-tifsira ekwivalenti tkun "jerħiha f'idejn ħaddieħor". Verosimilment, li kieku l-intenzjoni tal-partijiet kienet li jipprojbixxu biss trasferiment ta' drittijiet reali, ma kinux jużaw il-kelma *cedere* imma l-kelma *alienare* jew xi simili tagħha.

---

<sup>3</sup> *Vocabolario della Lingua Italiana*, ta' Pietro Fanfani, 4 ed. 1902.

M'hemmx dubju li l-effett tal-iskrittura tal-lokazzjoni kien li parti mill-proprjeta` tal-kunvenut tithalla f'idejn terzi. Inghatat għal perjodu twil ta' hamsin sena. L-inkwilin Cilia inghata d-dritt jitrasferixxi d-drittijiet tiegħu lil terzi; li jiżviluppa l-art u jagħmel it-tibdiliet strutturali li ried hu u saħansitra kellu *r-right of first refusal* wara li jgħaddu l-hamsin sena.

Jirrizulta mill-klawzoli fuq iċċitati li l-kuntratt tal-1890 huwa soġġett, kemm fil-każ tad-donazzjoni tal-Knisja, kif ukoll taċ-ċessjoni enfitewtika tal-Kunvent, għal żewġ kundizzjonijiet riżoluttivi espressi.

Skont ir-regoli ġenerali, l-effett tal-kundizzjoni riżoluttiva hija dik li, meta sseħħ, tholl l-obbligazzjoni, u **tergà' tqiegħed il-hwejjeg fl-istess stat bhallikieku ma kienet ġiet qatt magħmula.**<sup>4</sup> Dan għaliex il-liġi hija maħsuba biex teħles lil min saret l-obbligazzjoni favurih mill-effetti li ma jkunux kongruwi max-xewqat tiegħu. Għalhekk, ir-rexxissjoni għandha effett saħansitra kontra t-terzi pussessuri;<sup>5</sup> kif ukoll **thassar kull jedd** li jkun ġie mogħti jew **kull piż** li jkun ġie magħmul fuq il-ħaġa.<sup>6</sup>

L-art mogħtija b'kiri tinstab fil-parti mogħtija lill-Kunvent b'titlu ta' ċens. Il-konvenut Cilia jirreferi għall-Art. 1530 tal-Kodiċi Ċivili u jgħid li skont dan, ir-riverżjoni tal-enfitewsi tkun mingħajr preġudizzju għall-kuntratti ta' lokazzjoni. Din id-disposizzjoni iżda ma tgħidx hekk. B'deroga mir-regola ġenerali tal-effetti ta' riżoluzzjoni ta' kuntratti, tipproteġi kirjiet għal żmien massimu ta' 8 snin fil-każ ta' raba' u għal żmien massimu 4 snin fil-każ ta' bini. Il-perjodu tal-kirja *de quo* hija

---

<sup>4</sup> Art. 1066 tal-Kodiċi Ċivili. Art. 1066 hwa reż speċifikament applikabbli għad-donazzjonijiet permezz tal-Art. 1785 tal-istess Kodiċi

<sup>5</sup> Art. 1210(1) tal-Kodiċi Ċivili.

<sup>6</sup> Art. 1210 (2) tal-Kodiċi Ċivili.

ferm itwal minn hekk u għalhekk l-Art. 1530 mhux applikabbli. F'każ bħal dan il-kerrej jista' jitlob riduzzjoni tat-terminu tal-kirja; iżda l-konvenut Cilia m'għamilx hekk. Għalhekk il-liġi ma toffrilu l-ebda protezzjoni.

Barra minn hekk, fil-fehma tal-Qorti, din in-norma hija eċċezzjoni għar-regola u għalhekk għandha tiġi nterpretata restrittivament. Il-liġi ma tistax titqies li tiproteġi lokazzjoni meta l-kawża tax-xoljiment taċ-ċens tkun proprju dik il-lokazzjoni. Altrimenti, l-kundizzjoni riżoluttiva ssir mingħajr siwi. Iktar u iktar meta l-kerrej ikun jaf b'din il-kundizzjoni, bħalma ġara fil-każ preżenti. Il-prinċipju li l-kuntratti jsiru in *bona fede* mhuwiex qiegħed hemm għalxejn u ma jista' jiġi qatt injorat.

Regola oħra speċjali tal-kuntratt taċ-ċens hi li l-Qorti għandha fakulta' li tagħti terminu biex il-konvenuti jottemperaw ruħhom mal-kundizzjonijiet tal-kuntratt minflok tiddikjara x-xoljiment tiegħu, u dan minkejja li jkun hemm – kif hemm f'dan il-każ – kundizzjoni ta' riżoluzzjoni espressa.<sup>7</sup>

Il-Qorti tħoss li mhux il-każ li teżercita' din il-fakulta' ta' purgazzjoni. Ma tarahix verosimili li timponi lill-konvenuti żmien biex jersqu għat-tħassir tal-kirja ta' bejniethom. Ma jidhirx li l-konvenut Cilia huwa propens li jersaq għal att bħal dan. Anzi permezz tal-kawża Rikos Mahluf Numru 659/2015 qiegħed jitlob lil din il-Qorti biex tinibixxi lill-konvenuti f'dik il-kawża milli jersqu għal xi forma ta' tħassir ta' xi kuntratt.

---

<sup>7</sup> Art 1519 tal-Kodiċi Ċivili

## *Decide*

Għal dawn il-motivi, l-Qorti:

1. Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara illi l-porzjoni ta' art indikata bl-aħmar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok 'E', ġewwa Triq it-Torri, Ta' Sliema, konċessa mill-konvenuti Reverendi Vella u Mallia nomine lill-konvenut John Cilia in forza tal-iskrittura privata tat-13 ta' Ottubru 2011 li saret quddiem in-Nutar Dottor Anne-Marie Tonna (Dok. "B") tiffirma parti mill-art konċessa in enfitewsi perpetwa mill-attriċi nomine lill-konvenuti Vella u Mallia nomine in forza tal-kuntratt tal-1 ta' Frar 1890 in atti Nutar Dottor Salvatore Galea Balzan (Dok. "A").
2. Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara illi l-konċessjoni magħmula bl-iskrittura privata tat-13 ta' Ottubru 2011 quddiem in-Nutar Dottor Anne-Marie Tonna fejn il-konvenuti Reverendi Vella u Mallia nomine ikkonċedew lill-konvenut John Cilia, l-porzjoni ta' art indikata bl-aħmar fuq l-anness Dokument "E" ġewwa Triq it-Torri, Ta' Sliema, tivvjola l-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika li saret mill-attriċi nomine lill-konvenuti Reverendi Vella u Mallia nomine bil-kuntratt ta' donazzjoni u ta' enfitewsi perpetwa tal-1 ta' Frar 1890 in atti Nutar Salvatore Galea Balzan (Dok. "A").
3. Tilqa' t-tielet talba billi tannulla, tħassar u tirrevoka l-kuntratt ta' donazzjoni u ta' enfitewsi perpetwa tal-1 ta' Frar 1890 in atti Nutar Salvatore Galea Balzan (Dok. "A") u tordna r-retroċessjoni, u r-reversjoni favur l-attriċi nomine, ta' dak kollu konċess lill-konvenuti Reverendi Vella u Mallia nomine bil-kuntratt ta' donazzjoni u ta' enfitewsi perpetwa

hawn fuq imsemmi, inkluż il-Knisja tal-Madonna tal-Karmnu u l-Kunvent li jinsabu ġewwa Triq it-Torri, Ta' Sliema.

4. Tilqa' r-raba' talba billi tinnomina Nutar Alexia Sciberras Trigona biex tippubblika l-kuntratt ta' retroċessjoni, reversjoni u annullament tħassir u revoka tal-kuntratt tal-1 ta' Frar 1890 in atti Nutar Dottor Salvatore Galea Balzan biex b'hekk issir ir-retroċessjoni u reversjoni favur l-attriċi tal-proprijeta' kollha mertu ta' dak il-kuntratt. Il-Qorti tordna li dan il-kuntratt jiġi ppubblikat fl-1 ta' Ġunju 2023 f'nofsinhar fit-tieni sular tal-Qrati tal-Ġustizzja l-Belt Valletta, hdejn il-kamra tal-avukati. Il-Qorti qiegħdha tahtar ukoll lil Dottoressa Martha Mifsud bħala kuratur għall-eventwali kontumaċi fuq dan il-kuntratt.

5. Tilqa' l-hames talba billi tiddikjara u tiddeċiedi li, għaladarba l-kuntratt ta' donazzjoni u ta' enfitewsi perpetwa tal-1 ta' Frar 1890 in atti Nutar Salvatore Galea Balzan (Dok. "A") huwa annullat, imħassar u revokat, huwa konsegwentement rexxiss revokat imħassar u annullat, il-kuntratt magħmul bl-iskrittura privata tat-13 ta' Ottubru 2011 quddiem in-Nutar Dottor Anne-Marie Tonna fejn il-konvenuti Reverendi Vella u Mallia nomine ikkonċedew lill-konvenut John Cilia, l-porzjoni ta' art indikata bl-aħmar fuq l-anness Dokument "E" ġewwa Triq it-Torri, Ta' Sliema.

6. Tilqa' s-sitt talba billi tordna lill-konvenut John Cilia jiżgombra fi żmien xahar mil-lum mill-porzjoni ta' art indikata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta hawn annessa u markata Dok. "E" fi Triq it-Torri, Ta' Sliema, konċessa lilu mill-konvenuti Reverendi Vella u Mallia nomine bl-iskrittura tat-13 ta' Ottubru 2011(Dok "B") u jhalliha libera u battala favur l-attriċi.

Spejjeż tal-kawża inklużi dawk tal-mandat t'inibizzjoni numru 1225/15  
għandhom ikunu sopportati mill-konvenuti ndaqs bejniethom.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF  
GRAZIO MERCIECA