QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
(AĠENT PRESIDENT)
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 11 ta' Marzu, 2024.

Numru 1

Rikors numru 695/2015/1MCH

Angelo Bartolo u martu Pauline Bartolo

v.

Patri Alexander Vella fil-kwalità tiegħu ta' Provinċjal għan-nom u fl-interess tal-Bord tal-Amministrazzjoni Ekonomika tal-Patrijiet Karmelitani f'Malta u in rappreżentanza tal-Komunità tal-Patrijiet Karmelitani f'Malta

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi miżżewġin Bartolo minn deċiżjoni finali mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-19 ta' April, 2018, li permezz tagħha: (i) laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-

konvenut *nomine*; (ii) ċaħdet it-talbiet attriċi fis-sens li ddikjarat li l-bejgħ tal-għalqa magħrufa bħala l-Wilġa ta' Ħal Mula, kontrada ta' Ħal Mula, f'Ħaż-Żebbuġ, tal-kejl ta' ħamest itmien (ekwivalenti għal €5,620mk) libera u franka u bla bidwi, ma jistax iseħħ minħabba klawsola sospensiva fil-konvenju li ġie ffirmat bejn il-partijiet li baqgħet ma seħħitx; u (iii) bl-ispejjeż jinġarru mill-atturi.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fis-17 ta' Lulju, 2015, l-atturi fissru li b'konvenju tal-1 ta' Awwissu tas-sena 1989, il-konvenut Bord tal-Amministrazzjoni Ekonomika tal-Patrijiet Karmelitani f'Malta, kif dakinhar rappreżentat minn Patri Serafin Abela, obbliga ruħu li jbiegħ, jassenja u jittrasferixxi favur Angelo Bartolo, fiż-żwieġ tiegħu ma' Pauline Bartolo, li obbliga ruħu li jixtri u jakkwista, l-għalqa magħrufa bħala l-Wilġa ta' Ħal Mula, kontrada ta' Ħal Mula, f'Ħaż-Żebbuġ, tal-kejl ta' ħamest itmien (ekwivalenti għal 5,620mk), libera u franka u bla bidwi, bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-oħra miftehma fl-istess konvenju. Dan il-konvenju ġie debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u t-taxxa relattiva tħallset.

3. L-atturi jissoktaw jgħidu li l-partijiet kontraenti ftiehmu li l-konvenju jibqa' validu *«għal żmien xahar wara li joħorġu l-permessi meħtieġa.»*

Jgħidu li huma baqgħu ma kisbux permessi għall-iżvilupp, iżda xorta waħda talbu li jiġi ppubblikat il-kuntratt ta' bejgħ. Madankollu u minkejja li l-konvenut qatt ma rrifjuta li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, dejjem ġab skuża jew oħra biex ma jersaqx. Ifissru li permezz ta' ittra uffiċjali tad-19 ta' Novembru {*recte*: Ġunju} 2015; huma sejħu lill-konvenut biex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ relattiv, iżda baqgħu ma rċevew ebda tweġiba. Għalhekk l-atturi jgħidu li għalkemm il-konvenut qatt ma rrifjuta li jersaq għall-kuntratt ta' bejgħ sal-lum, dan però baqa' ma resaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt mingħajr raġuni valida fil-liġi.

4. Minħabba f'hekk l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«i. tikkundanna lill-intimati sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din il-Qorti, jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att nutarili ta' bejgħ tal-għalqa magħrufa bħala l-'Wilġa ta' Ħal Mula', kontrada ta' Ħal Mula, Ħaż-Żebbuġ, tal-kejl ta' ħamest itmiem (ekwivalenti għal ħamest elef, sitt mija u għoxrin metru kwadru (5,620mk) libera u franka u bla bidwi, kollox kif deskritt u indikat fil-konvenju imsemmi tal-1 ta' Awwissu 1989;*
>
> *ii. tinnomina lin-Nutar Mario Bugeja biex jippubblika l-att ta' bejgħ opportun;*
>
> *iii. tinnomina kuraturi biex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess att ta' bejgħ.*
>
> *Bl-ispejjeż kollha inklużi dawk tal-ittra bonarja tal-14 ta' Novembru 2012 u dawk tal-ittra uffiċjali tad-19 ta' Awwissu 2015 kontra l-intimati, li jibgħu inġunti għas-subizzjoni.»*

5. Il-konvenut *nomine* wieġeb fl-10 ta' Awwissu, 2015 b'risposta maħlufa fejn eċċepixxa:

> *«1. Illi preliminarjament it-talbiet kollha tar-Rikorrenti huma insostenibbli*

fil-fatt u inkonċepibbli fid-dritt stante li l-kuntratt ma jistax isir peress li l-konvenju hu suġġett għall-kundizzjoni riżoluttiva dwar il-kisba tal-permessi in ġenerali li jinkludu mhux biss il-permessi tal-bini iżda wkoll dawk tal-Awtoritajiet Ekkleżjastiċi kompetenti li minnhom hija regolata l-Entità Esponenti, liema kundizzjoni riżoluttiva għadha ma avverratx ruħha stante li l-permess meħtieġ mingħand l-Awtoritajiet Ekkleżjastiċi kompetenti għadu ma nkisibx u għalhekk il-proċedura addottata mir-Rikorrenti taħt l-Artikolu 1357(2) Kap. 16 ma tistax tapplika.

2. Illi, sussegwentement u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet hawn fuq premessi, il-kuntratt finali hu suġġett inter alia għall-approvazzjoni tal-entitajiet imsemmija fl-Istatut tal-Provinċja Karmelitana Maltija [Reg. 121 u Reg. 122 tal-istess Statut] kif ukoll għall-kisba tal-awtorizzazzjonijiet kollha neċessarji mill-Awtoritajiet Ekkleżjastiċi kompetenti kif meħtieġ mid-Dritt Ċivili u b'mod partikolari l-Kap. 358 li miegħu hemm anness il-"Conventio inter Apostolicum sedem et rem publicam Melitensem de bonis ecclesiae temporalibus" [crf Art. 1(a)(iii)] u d-Dritt Kanoniku u minkejja li l-Entità Intimata għamlet talba għall-approvazzjoni din għadha ma ngħatatx u għalhekk ma setgħetx tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali.

3. Salv kull eċċezzjoni ulterjuri.

Għaldaqstant it-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra r-Rikorrenti li minn issa qegħdin jiġu inġunti għas-subizzjoni.»

6. B'sentenza finali mogħtija nhar id-19 ta' April, 2018 l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża hekk:

«Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qed tilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenut nomine u tiċħad it-talbiet attriċi fis-sens li l-bejgħ tal-għalqa magħrufa bħala l-Wilġa ta' Hall-Mula, kontrada ta' Hall-Mula, Ħaż-Żebbuġ, tal-kejl ta' ħamest itmiem (ekwivalenti għal ħamest elef, sitt mija u għoxrin metru kwadru (5,5620mk) libera u franka u bla bidwi, ma jistax iseħħ minħabba klawżola sospensiva fl-imsemmi konvenju li baqgħet ma seħħitx. Spejjeż għall-atturi.»

7. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex iddeċidiet hekk huma dawn:

«Din hi kawża fejn l-atturi qed jitolbu li l-konvenut jaddivjeni għal kuntratt ta' bejgħ wara konvenju li sar bejn il-partijiet fl-1 ta' Awwissu 1989. Il-konvenut qed jopponi għal din it-talba billi tali konvenju hu suġġett għal kundizzjoni riżoluttiva relattiv għall-ħruġ tal-permessi neċessarji.

Klawsola 4 u 5 tal-konvenju jgħidu hekk:

> *(4). Soġġett li jingħataw il-permessi meħtieġa sabiex il-kuntratt ikun jista' jiġi ppubblikat.*
> *(5). Dan il-konvenju huwa validu għal żmien xahar wara li joħorġu l-permessi meħtieġa.*

Il-kontenzjoni tal-partijiet tirreferi preċiżament għat-tifsira u portata ta' din il-klawsola.

L-attur fl-affidavit tiegħu jixhed illi l-uniku permess li jirreferi għalih il-konvenju hu l-permess tal-bini u għalkemm dan il-permess ma nħariġx, lest li jixtri bla rabta ma' permessi ta' bini.

Il-konvenut mill-banda l-oħra jikkontendi li l-klawsola 4 tirreferi wkoll għal permess li l-Provinċja Karmelitana kien jeħtiġilha tottjeni mingħand is-Santa Sede biex tkun awtorizzata tbiegħ il-proprjetà tagħha u dan skont digriet tal-Vatikan tas-6 ta' Lulju 1988 (fol. 34 tal-proċess) mibgħut lil Provinċjal tal-Komunità Karmelitana fl-20 ta' Lulju 1988 minn Nunzju Appostoliku (fol. 33 tal-proċess).

L-attur isostni li ma ssemma qatt tali bżonn ta' awtorizzazzjoni.

Bħala fatt jidher li dan il-konvenju ġie reġistrat b'mod inspjegabbli fl-2004 ċjoè diversi snin wara li sar. Fil-frattemp però bi skrittura privata datata 2 ta' Ottubru 2003 (fol. 9 tal-proċess) il-kumpratur prospettiv ingħata d-dritt li jagħmel xi xogħol fl-għalqa. L-attur fl-affidavit tiegħu jgħid li f'xi żmien ħa fuqu l-qbiela tal-istess għalqa mingħand il-bidwi li kien jaħdimha.

F'ittra mibgħuta fil-21 ta' April 2003 min-Nunzjatura Appostolika lil Provinċjal tal-Ordni Karmelitan (fol. 38 tal-proċess) il-Provinċjal ġie infurmat illi l-Kumitat Konsultattiv kien ċaħad it-talba tal-Provinċja għal bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni li kienet saritlu fl-1989 b'deċiżjoni tat-22 ta' Novembru 1993. Ir-raġuni kienet li l-valur kien baxx wisq u n-nuqqas ta' konformità mar-regoli tal-bejgħ ta' proprjetà tal-knisja. Sfortunatament l-ittra tal-1988 mibgħuta mill-Provinċja ma ġietx, però din il-Qorti ma għandhiex raġuni tiddubita li r-referenza għall-ittra mill-Kumitat Konsultattiv mhix veritiera.

Jidher li fit-23 ta' Ġunju 2015 wara qabża oħra ta' diversi snin il-Provinċja reġgħet talbet lin-Nunzju Appostoliku biex tingħata permess tbiegħ (fol. 40 tal-proċess) però fit-3 ta' Awwissu 2015 irċeviet risposta mingħand il-Kumitat Konsultattiv illi t-talba ġiet miċħuda minħabba l-prezz baxx (fol. 41 tal proċess).

Din ma kinitx però l-aħħar kelma. Fit-28 ta' Marzu 2016 il-Provinċja reġgħet b'ittra talbet lil Kumitat Konsultattiv permess sabiex tbiegħ l-art mertu tal-kawża però din id-darba mhix bil-prezz ta' Lm8,000 kif pattwit fil-konvenju iżda bil-prezz ta' €80,000 u dan wara li l-kumpratur prospettiv, skont ma jingħad fl-ittra, għolla l-offerta tiegħu (fol. 56 tal-

proċess). B'risposta tat-8 ta' Ġunju 2016 il-Kumitat Konsultattiv reġa' rrifjuta li jagħti l-kunsens għal bejgħ da parti tal-Provinċja Karmelitana.

Għalkemm l-attur jagħti x'jifhem li qatt ma sar diskors dwar xi permess li l-Provinċja Karmelitana seta' kellha bżonn biex tbiegħ il-proprjetà inkwistjoni, il-kwistjoni fil-fehma tal-Qorti mhix din iżda jekk il-klawsola 4 tal-konvenju kinitx tinkapsula wkoll tali għoti ta' permess u l-konsegwenzi legali li jinsorġu minn nuqqas ta' avverament ta' tali kundizzjoni. Il-Qorti ma tistax però ma tirrimarkax illi l-attur kien konsapevoli ta' din il-problema almenu fl-2012 skont ma jidher fl-ittra mibgħuta mill-Provinċja lil avukat tal-attur u lin-nutar (ara fol. 11 u 12). Però ma jidhirx li għamel xi oġġezzjoni fl-ebda ħin. Mhux hekk biss iżda fl-2016 meta l-Provinċja għamlet talba ġdida lil Kumitat Konsultattiv biex tingħata l-permess meħtieġ għal bejgħ, il-prezz fil-konvenju żdied konsiderevolment u dan skont kif hemm miktub fl-istess ittra, wara ftehim mal-attur fuq il-prezz ġdid (ara ittra a fol. 56 tal-proċess). Din is-sottomissjoni ta' fatt mhix kontradetta mill-atturi.

Rilevata din il-parentesi, il-Qorti tqis illi l-kundizzjoni 4 moqrija mal-kundizzjoni 5 hi wiesgħa biżżejjed biex jitqies illi l-'permessi meħtieġa' hemm imsemmija jinkludu kull permess li seta' kien meħtieġ biex jiġi attwat il-ftehim. Minn naħa tal-Provinċja Karmelitana dan il-permess hu speċifikat fil-provi bħala l-permess tas-Santa Sede tramite l-Comitato Consultativo għal bejgħ tal-proprjetà. Jidher mill-provi li fil-fatt tali bżonn ta' permess kien ġa f'moħħ il-Provinċja li jrid jintalab tant li t-talba għall-bejgħ tidher li saret mill-ewwel (ara ittra minn Nunzjatura lil Provinċjal Karmelitan fil-21 ta' April 2003 li tirreferi għall-ittra tal-Provinċja tal-1989) iżda rċeviet risposta negattiva fl-2003. Bħala fatt ukoll jidher li l-bżonn tal-permess da parti tal-Provinċja jirriżulta mill-General Economic Directory tal-Ordni f'paragrafu 9(7) esibit man-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut li jesiġi permess mis-Santa Sede jew mill-Isqof tad-djoċesi skont il-każ bil-kunsens tal-Kumitat tal-Finanzi skont ma jipprovdi Canone 638 magħdud ma' Canone 1292 tad-Dritt Kanoniku, ukoll imsemmija fin-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenut. Bl-istess mod, għalkemm mhux speċifikat, il-konvenut jikkontendi li l-kundizzjoni 4 kienet tirreferi għal permess tal-bini, kundizzjoni mhix kontradetta mill-attur.

Il-Qorti tqis illi l-kundizzjoni imposta li tinkapsula ż-żewġ permessi fuq rilevati issospendew il-pubblikazzjoni tal-kuntratt sa żmien xahar mindu joħorġu l-permessi. Ebda permess ma nħareġ u filwaqt li l-attur iddikjara li qed jirrinunzja għall-permess tal-bini biex isir il-kuntratt, il-konvenut mhux f'pożizzjoni li jagħmel dan peress illi mhix fil-poter tiegħu li jirrinunzja għal tali permess iżda jiddependi mill-kunsens ta' terzi, ċjoè s-Santa Sede tramite l-Consulato Consultativo imwaqqaf għal dan l-iskop (ara artikolu 1053 Kap. 16 dwar kundizzjoni mista), u li fuqu l-venditur ma kellu ebda drittijiet jew poteri iżda dipendenti mill-kunsens tiegħu għall-fini ta' permess ta' bejgħ. Darba li l-permess min-naħa tal-konvenut ma nġabx, allura l-Qorti tifhem li l-ftehim kien wieħed kondizzjonali dipendenti fuq ġrajja jew ġrajjiet li jseħħu iżda la darba din il-kondizzjoni

ma seħħitx, allura l-kuntratt ma jistax isir għax il-kundizzjoni ma avveratx u ma tistax tavvera ruħha, bla ħtija tal-istess konvenut. Dan il-ftehim kien wieħed kondizzjonali fis-sens li jrid l-artikolu 1063 tal-Kap. 16. Qabel ma l-ġrajja sseħħ, l-obbligazzjoni ma teżistix. Kif intqal fis-sentenza ***Thomas Farrell et v. Joseph Mercieca et,*** *PA 28/04/2011:*

> *durante la pendenza della condizione sospensiva il diritto che deriva dal negozio non è ancora nato, ma vi è la possibilità che esso nasca (**A Torrente Manuale di Diritto Privato**, 9a Ed. (1975), § 135-bis p 236 et. seq.)*

Għalkemm hu minnu li l-kuntratti jridu jiġu eżegwiti in buona fede, il-Qorti tqis illi għalkemm il-kundizzjoni relatata mal-permessi tal-bini kif intiża l-kundizzjoni 4 mill-attur kienet a benefiċċju tal-atturi, il-kundizzjoni relatata mal-permess meħtieġ mis-Santa Sede da parti tal-Provinċja Karmelitana għall-bejgħ tal-proprjetà kif intiża l-kundizzjoni 4 mill-Provinċja kienet a benefiċċju tal-istess Provinċja però dipendenti fuq l-adeżjoni ta' terzi. Hu minnu illi l-partijiet ma tawx żmien meta l-kundizzjonijiet kellhom iseħħu però ladarba jirriżulta illi l-permess min-naħa tal-Provinċja Karmelitana ma ngħatax lilha u dan wara diversi tentattivi da parti tagħha u bla ħtija tagħha, tali kundizzjoni llum tinsab fl-impossibiltà li tiġi attivata. Ma hemmx ħtija tal-venditur li ma jistax jirrinunzja għall-permess meħtieġ da parti tiegħu u in oltre l-atturi volontarjament intrabtu bil-ftehim kif redatt u l-prinċipju pacta sunt servanda kien applikabbli f'dan il-każ.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tqis illi t-talba attriċi kif magħmula ma tistax tintlaqa'.»

8. L-atturi miżżewġin Bartolo appellaw minn din is-sentenza finali b'rikors imressaq fit-8 ta' Mejju, 2018 u jsostnu li l-Ewwel Qorti fil-konsiderazzjonijiet tagħha wettqet żbalji kemm ta' liġi kif ukoll ta' fatt, li wassluha sabiex tiddeċiedi b'mod ħażin li ma tordnax l-eżekuzzjoni tal-kuntratt fit-termini tal-konvenju.

9. Illi l-appellat wieġeb permezz tar-risposta tiegħu mressqa fit-3 ta' Mejju, 2018 u fiha ta r-raġunijiet għala l-appell għandu jiġi miċħud.

10. Inżamm smigħ fil-11 ta' Jannar, 2024 u l-kawża tħalliet għas-

sentenza għal-lum.

Konsiderazzjonijiet:

11. Din hija azzjoni dwar eżekuzzjoni ta’ konvenju suġġett għall-kundizzjoni sospensiva.

12. Jibda billi jingħad illi biex wieħed ikollu raġuni tajba biex ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta’ kuntratt ta’ bejgħ wara konvenju, wieħed irid juri li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kappriċjuża. Minn dan jinżel, illi meta parti l-waħda tiġi msejħa ġudizzjarjament mill-parti l-oħra biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u b’hekk tonora l-wegħda li tkun għamlet, din ma tistax tirrifjuta li tersaq jekk mhux għal raġuni tabilħaqq ġusta (ara ***Emanuel Bezzina et v. Edward Psaila*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-4 ta’ Ottubru, 2006).

13. Kif ingħad fis-sentenza mhux appellata, ***John Vella et v. Emanuel Micallef et*** mogħtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta’ April, 2022, parti tkun siewja li ma tersaqx għall-kuntratt, jekk ir-raġuni miġjuba minnha tkun waħda li ġġib ħsara kbira lil dik il-parti (ara ***Brinx Ltd v. Francis Said et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fit-23 ta’ Novembru, 2005 u ***George Farrugia et v. Paċifika Masini et*** deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Kompetenza Superjuri) fis-7 ta’ Jannar, 2008), jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda

preliminari (ara ***Nello Micallef v. Carmelo Axiaq et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru, 2000), jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa.

14. Huwa minnu li l-partijiet huma marbuta li jersqu għall-kuntratt skont kif miftiehem bejniethom fuq il-konvenju. Madankollu, il-pożizzjoni tax-xerrej jew kreditur hija kemmxejn differenti minn dik li jkun tgħabba biha l-bejjiegħ. Dan għaliex kemm-il darba l-kundizzjonijiet miftehma jinbidlu billi jsiru aktar onerużi, ix-xerrej prospettiv għandu dejjem id-dritt li ma jersaqx għall-eżekuzzjoni tal-konvenju. Iżda min-naħa l-oħra, f'każ li x-xerrej xorta waħda jaċċetta tali kundizzjonijiet u b'hekk jirrinunzja għal xi patt li jkun favur tiegħu, il-bejjiegħ ma jistax jirrifjuta milli jersaq għall-att finali minħabba l-assenza ta' dak il-patt (ara ***Pirotta v. Camoin*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' April, 1934, ***John Micallef v. Giulia Briffa*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju, 1956, ***Paul Scicluna v. L-Eċċellenza Tiegħu Mons. Nikol Cauchi*, Isqof ta' Għawdex et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2004 u ***Joseph Fenech v. John Cassar*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Jannar, 2024).

15. Eżempji ta' sitwazzjonijiet li fihom il-bejjiegħ ma jistax jirrifjuta milli jersaq għall-att finali, meta x-xerrej ikun irrinunzja għal xi kundizzjoni li tkun ġiet mifthema favur tiegħu, u b'hekk ikun irid jersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ xorta waħda mingħajr ma tkun twettqet dik il-kundizzjoni, huma dawn: (i) meta l-konvenju jkun dwar il-bejgħ ta' post bl-arja fuqu u

għalkemm jirriżulta li l-arja ma tkunx tal-bejjiegħ, ix-xerrej jesprimi r-rieda li xorta waħda jixtri l-post mingħajr arja u bl-istess prezz indikat fil-konvenju (ara ***Olanda Theuma Whitelaw v. Antonia Tonna*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Diċembru, 2022); (ii) meta l-wegħda ta' xiri-u-bejgħ tkun suġġetta għall-ħruġ ta' permess ta' bini jew għall-għoti ta' faċilità bankarja ta' self iżda dawn ma jinkisbux (ara ***Chain Services Limited v. Leo Micallef et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2017); (iii) meta l-wegħda ta' xiri-u-bejgħ tkun suġġetta għall-kisba ta' permess ta' bini ta' ċertu kobor u ammont ta' sulari min-naħa tax-xerrej iżda dan jispiċċa jikseb permess għal żvilupp ta' binja ferm iżgħar minn hekk; (iv) meta l-bejjiegħ jintrabat li jbiegħ proprjetà sħiħa iżda mbagħad jirriżulta li huwa jkollu biss sehem mhux maqsum minnha u x-xerrej ikun irid jixtri dak is-sehem bl-istess prezz li jkun ġie miftiehem għall-bejgħ tal-proprjetà sħiħa (ara ***Kaptan Serafin Xuereb v. Carmela Muscat*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Marzu, 1957); (v) meta ikun ġie mwiegħed li l-proprjetà sejra tinbiegħ mingħajr difetti strutturali iżda din ikollha xi ħsarat strutturali fis-saqaf (ara ***E M P Properties Ltd v. Jason Grech*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Marzu, 2023); u (vi) meta l-bejjiegħ ikun wiegħed li jbiegħ art battala iżda mbagħad jirriżulta li din tkun okkupata minn gabillott (ara ***Joseph Scicluna et v. Maurice Darmanin et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2007).

16. Ngħaddu issa għall-istħarriġ tal-appell. Għalkemm l-atturi

jippruvaw ilibbsu l-aggravju tagħhom billi jgħidu li l-Ewwel Qorti wettqet fil-konsiderazzjonijiet tagħha, żbalji kemm ta' liġi u kemm ta' fatt, essenzjalment l-aggravju tagħhom huwa dwar l-għarbiel tal-provi li wettqet l-Ewwel Qorti.

17. L-atturi appellanti, wara li jirreferu, mil-lenti tagħhom, għall-provi u fatti, jgħidu li

(i) m'hemmx kwistjoni li l-konvenju bejn il-partijiet kien wieħed validu u jorbot billi hemm qbil li Patri Serafin Abela kien awtorizzat biex jinnegozja u jiffirma l-kuntratti f'isem l-Ordni tal-Karmelitani;

(ii) mhux ikkontestat li l-konvenju ġie reġistrat skont il-liġi mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni meta daħal dan ir-rekwiżit legali. Għalhekk isostnu li l-implikazzjoni tal-Ewwel Qorti hija ħażina meta kkummentat li, *«dan il-konvenju ġie reġistrat b'mod inspjegabbli fl-2004 ċjoè diversi snin wara li sar.»* Jiġi b'hekk li l-Ewwel Qorti nesiet li l-obbligu tar-reġistrazzjoni tal-konvenji u l-ħlas tat-taxxa proviżorja daħal fis-sena 2004 permezz tal-**Avviż Legali tas-sena 2004**, filwaqt li l-konvenji li saru qabel il-31 ta' Diċembru, 2003 kellhom jiġu reġistrati sal-31 ta' Ottubru, 2004. Għalhekk jisħqu li l-kumment tal-Qorti jixhed li mill-ewwel kienet qiegħda tara b'suspett il-fatt li l-konvenju kien ilu tant snin li sar u forsi dan affettwa r-raġunament tagħha;

(iii) jissoktaw jgħidu li l-konvenju huwa wieħed validu u għadu fis-seħħ

u ż-żewġ partijiet jagħrfu dan u t-tnejn jaqblu li l-konvenju kien suġġett għall-kundizzjoni sospensiva tal-ħruġ tal-permessi, anke jekk mhux qegħdin jaqblu fuq liema permessi kienu qegħdin jintrabtu. Jgħidu li tant il-konvenuti baqgħu jirrikonoxxuh bħala vinkolanti li bl-iskrittura tal-1 ta' Ottubru, 2003 taw permess lill-appellant sabiex jibda x-xogħol fl-għalqa anke jekk kien għadu fuq konvenju. L-istess Patri Alexander Vella xehed li għadu lest li jersaq għall-kuntratt, anke jekk jgħid li dan jagħmlu meta jkollu l-kunsens tal-kumitat konsultattiv intern;

(iv) l-appellanti jammettu li l-konvenju huwa lakoniku u ma jfissirx għal liema permessi qiegħed jirreferi. B'hekk bilfors wieħed irid jara x'riedu jfissru u fuq xiex riedu jintrabtu l-partijiet kontraenti. L-atturi jgħidu li n-Nutar Mario Bugeja ma ftakarx għal liema permessi kienu qegħdin jirreferu l-partijiet, Patri Serafin Abela laħaq miet u għalhekk ladarba jifdal biss l-attur Angelo Bartolo huwa jiftakar aħjar min-Nutar x'kienu ftehmu. L-appellant xehed li din il-kundizzjoni li ssemmi l-permessi kien talabha huwa stess u tirreferi għall-permessi ta' żvilupp għaliex dak iż-żmien kien ried l-art biex jibni fuqha dar għax-xjuħ. Xehed li kien applika sabiex jinħareġ il-permess għall-iżvilupp, l-applikazzjoni qatt ma ġiet deċiża finalment u l-art tinsab 'il barra miż-żona ta' żvilupp. Jgħidu li din ix-xhieda ħadd ma meriha, anzi għall-kuntrarju tinsab korroborata bil-miktub bl-iskrittura tal-1 ta' Ottubru, 2003 iffirmata minn Patri

Serafin Abela stess li awtorizza lill-appellant li seta' jibda x-xogħol. Din l-iskrittura tixhed mhux biss li l-konvenju kien għadu fis-seħħ iżda li l-iskop wara l-akkwist min-naħa tal-appellant kien li jagħmel żvilupp fiha. L-appellanti jsostnu li l-istess skrittura tixhed li sa dakinhar żgur li ma kienx hemm rifjut intern għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ, kif ikkonkludiet l-Ewwel Qorti. Għalhekk l-appellanti jgħidu li bilfors Patri Serafin Abela ma kien qiegħed jistenna ebda awtorizzazzjoni biex jipproċedi bin-negozju. Jekk min-naħa l-oħra kienet saret talba għall-awtorizzazzjoni t-tweġiba ma setgħetx kienet waħda negattiva għaliex kieku ma kienx jiffirma l-iskrittura tal-1 ta' Ottubru, 2003. Għaldaqstant l-appellanti jgħidu li l-verità tidher li minħabba li għadda ż-żmien inbidlu n-nies u nbidlu l-valuri, inbidlet ukoll l-opinjoni u min kien qiegħed jagħti parir deherlu li l-prezz għandu jiżdied.

Jissoktaw jgħidu li l-Ewwel Qorti ma kellha ebda dritt tissostitwixxi l-ħsibijiet tagħha għall-provi li kellha quddiemha meta dawn ix-xhieda ma kinux ibbażati fuq ebda xhieda jew provi oħra. Jiċħdu wkoll l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li huma ma kkontestawx it-teżi tal-konvenuti meta qalu li l-konvenju kien suġġett ukoll għall-awtorizzazzjoni tas-Santa Sede. Hekk kif lanqas huwa ġust li l-Ewwel Qorti siltet argument mill-fatt li l-attur waqt il-mixi tal-kawża pprova jsib kompromess b'żieda fil-prezz miftiehem. L-appellant

jgħid li mingħajr preġudizzju b'dik l-offerta huwa pprova jsolvi s-sitwazzjoni. Jekk xejn l-appellanti jgħidu li l-Ewwel Qorti kellha targumenta li bil-fatt li l-konvenju kien inkluż fil-lista mħejjija mill-Kurja u s-Santa Sede tal-proprjetajiet li kienu fil-proċess li jinbiegħu juri li s-Santa Sede kienet qiegħda tapprova dak il-konvenju u rriżervat il-proprjetà biex tkun tista' tittrasferiha skont l-istess konvenju;

(v) l-appellanti jissoktaw jgħidu li l-obbligazzjoni tal-partijiet li jersqu għall-bejgħ u x-xiri tal-art kienet suġġetta biss li jinħarġu l-permessi tal-iżvilupp u xejn iżjed. Din il-kundizzjoni kienet miftehma favur ix-xerrej u kienet tissospendi l-iskadenza tat-terminu tal-konvenju biex jiġi ppubblikat il-kuntratt sa żmien xahar minn meta jinħarġu l-permess tal-iżvilupp favurih. Din il-kundizzjoni baqgħet sospiża u t-terminu ta' xahar għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ma kienx telaq. Għalhekk huwa għażel, kif kellu d-dritt li jagħmel, li ma jinsistix aktar fuq din il-kundizzjoni u dan minkejja li baqa' ma kisibx il-permessi tal-iżvilupp. Huwa dan li għamel permezz tal-ittra uffiċjali tad-19 ta' Ġunju, 2015 u l-konvenut *nomine* ma setax jirrifjuta li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt; u

(vi) L-appellanti jgħidu wkoll li Patri Serafin Abela kien jirrappreżenta l-Ordni tal-Karmelitani u kellu l-mandat biex jinnegozja u jikkonkludi l-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjetà tal-Ordni u ma kien hemm xejn x'juri li dan il-mandat kien b'xi mod legalment limitat. Jgħidu li l-

korrispondenza interna bejn l-Ordni u l-ġerarkija tas-Santa Sede ma tistax tikkostitwixxi tfixkil legali, fil-liġi Maltija, fil-kontrattazzjonijiet ma' terzi. Huwa kkontratta u kkonkluda n-negozju b'bona fidi u mingħajr ma kien mgħarraf b'xi limitazzjonijiet. Fl-aħħar mill-aħħar il-Knisja f'Malta wkoll għarfet il-validità tar-rabta bil-konvenju meta dan in-negozju ġie reġistrat mal-Gvern ta' Malta sabiex il-proprjetà ma tgħaddix għand l-Istat Malti biex tkun tista' tikkonkludi l-bejgħ. Minn dan jinżel, skont l-appellanti, li l-konvenut *nomine* huwa marbut li jesegwixxi l-obbligazzjonijiet li l-mandatarju tiegħu kkuntratta f'ismu. Lanqas ma jista' l-konvenut nomine jippretendi li kien marbut b'kundizzjoni li effettivament tiddependi biss minnu u mill-ġerarkiji interni tiegħu stess. Kondizzjoni simili hija nulla abbażi tal-**Artikolu 1056(1) tal-Kodiċi Ċivili**. B'żieda ma' dan kollu għandu wkoll japplika l-prinċipju ta' bona fidi li l-Qrati tagħna jħaddmu fil-kontrattazzjonijiet f'isem għaqdiet u korpi legali bħal fil-każ ta' kumpaniji kummerċjali.

18. Il-konvenut *nomine* appellat wieġeb li s-sentenza tal-Ewwel Qorti hija siewja u għandha tiġi kkonfermata. Jgħid li għalkemm l-appellanti donnhom iridu jixħtu t-tort tad-dewmien fuqu, kien huwa stess li ma nfurmahx li ma kienx kiseb il-permessi tal-bini u li dan kien impossibbli u stenna sas-sena 2012. Ma nġabet ebda prova li l-patrijiet riedu joħorġu mill-konvenju. Anzi għall-kuntrarju, malli kkomunika magħhom l-

appellant, reġgħet saret komunikazzjoni mal-Awtoritajiet Ekkleżjastiċi kompetenti sabiex jiksbu l-permess mingħandhom biex jipproċedu għall-bejgħ. It-tweġiba kienet fin-negattiv u għadha hekk sal-lum. B'hekk joħroġ ċar li huwa kien jeħtieġ il-permess mis-Santa Sede u l-appellanti għaraf dan. Iżid li x'kien jagħmel Patri Serafin Abela huwa irrilevanti għall-każ billi huwa laħaq miet u ma setax jinġieb biex jikkonferma jew imeri dak li ntqal fuqu speċjalment dwar x'permessi kienu meħtieġa u sa fejn kienet tasal l-awtorizzazzjoni tiegħu biex jidher fuq kuntratti. Dak li jgħodd issa huwa jekk l-entità appellata għandhiex l-awtorizzazzjoni meħtieġa li tidher fuq il-kuntratt finali u tikkonkludi n-negozju.

19. L-appellat *nomine* jissokta jgħid li fil-konvenju ma ssemma xejn jekk l-għalqa kinitx f'arja ta' żvilupp jew le u x'intenzjonijiet kellhom l-appellanti. Fuq kollox ma tressqet l-ebda prova li ssostni dak li qal l-appellant Bartolo li kien għamel applikazzjoni sabiex jiżviluppa l-art f'dar tax-xjuħ. L-għalqa inkwistjoni kienet imqabbla lilu u dan id-dettall tħalla barra mill-istess appellant u fl-affidavit tiegħu ta wieħed x'jifhem li l-art ingħatatlu abbażi tal-konvenju u bl-awtorizzazzjoni biex jibda x-xogħlijiet. Dan mhux minnu.

20. Jissokta jgħid li l-klawsola numru 4 tal-kuntratt hija ċara daqs il-kristall u m'hemmx dubju dwar xi ftehmu l-partijiet. Jgħid ukoll li minkejja li fir-rikors tal-appell issir referenza għal-lista mħejjija mill-Kurja u s-Santa

Sede u x'kellha targumenta l-Ewwel Qorti, l-appellanti ma ressqu ebda dokumentazzjoni u lanqas tellgħu xhieda dwar dan il-punt. Għalhekk l-Ewwel Qorti għamlet sew meta ma daħlitx f'dan l-argument.

21. Ikun għaqli li qabelxejn din il-Qorti tirreferi għall-fatti li jirriżultaw mill-atti:

- Fl-atti nsibu ittra li ġġib id-data tal-**20 ta' Lulju, 1988** li magħha kien mehmuż statut li jġib id-data tas-**6 ta' Lulju, 1988** iffirmat mill-Kardinal Casaroli mibgħut lill-entitajiet Ekkleżjastiċi kollha ta' Malta, li permezz tagħha l-Qdusija Tiegħu l-Papa Gwanni Pawlu II, wara li kkonsulta mal-imsemmija Kongregazzjonijiet testwalment,

  «Ha disposto che – salva restando la giurisdizione propria degli Enti ecclesiastici e degli Ordini e Congregazioni religiosi per gli atti di ordinaria amministrazione dei rispettivi beni immobili – ogni atto di amministrazione straordinaria concernente i beni immobili di tutti gli Enti ecclesiastici e di tutti gli Istituti religiosi e secolari e le Società di vita apostolica deve ottenere "ad validatem" l'approvazione previa dei competenti Uffici della Santa Sede. Ai fini della presente disposizione sono da considerare atti di straordinaria amministrazione tutte le alienazioni e tutti i negozi assimilati di cui al can.1295 del C.J.C., concernenti immobili o parti di essi, per qualsiasi valore. L'approvazione della Sede Appostolica sarà chiesta tramite la Nunziatura Apostolica in Malta.» (ara Dok AV1 f'paġni 33 u 34 tal-proċess).

- Fl-**1 ta' Awwissu, 1989** ġie ffirmat il-konvenju bejn il-Bord tal-amministrazzjoni Ekonomika tal-Patrijiet Karmelitani f'Malta, li deher għan-nom tiegħu Patri Serafin Abela, u Angelo Bartolo li permezz tiegħu l-venditur intrabat u obbliga ruħu li jbiegħ u jittrasferixxi lix-xerrej l-għalqa magħrufa bħala l-Wilġa ta' Ħal Mula kontrada ta' Ħal Mula, Ħaż-Żebbuġ tal-kejl ta' 5 itmien u dan: (i) bil-prezz ta' Lm8,000 li kellu jitħallas mal-kuntratt; (ii) suġġett li jingħataw il-permessi meħtieġa sabiex il-kuntratt ikun jista' jiġi ppubblikat (klawsola numru 4); u (iii) il-konvenju huwa validu għal żmien xahar wara li joħorġu l-permessi meħtieġa (klawsola numru 5) (ara Dok A paġni 4 sa 6 tal-proċess).

- Fl-atti nsibu ittra tal-**14 ta' Marzu, 1990** indirizzata lin-Nunzju Appostoliku u ffirmata minn Patri Serafin Abela li, fost oħrajn, dan tal-aħħar fakkar li l-applikazzjoni relattiva għall-konvenju mertu ta' dawn il-proċeduri kienet għadha pendenti (ara paġna 36 tal-proċess).

- Fit-**23 ta' Settembru, 1994** il-Comitato Consultativo per l'applicazione dello 'Statutum' tas-6 ta' Lulju, 1988 kiteb lill-Provinċjal tal-Karmelitani,

li kienet ittieħdet id-deċiżjoni dwar l-għalqa mertu tal-konvenju, li jidher li r-referenza għaliha kien in-numru 1471/89 u tidher id-data tat-22 ta' Novembru, 1993 (ara paġna 37 tal-proċess). Ma' din l-ittra esibita minn Patri Alexander Vella (waqt li kien qiegħed jixhed fl-10 ta' Diċembru, 2015) ġiet mehmuża ittra tal-**21 ta' April, 2003** min-Nunzjatura Apostolika li fiha jingħad li l-applikazzjoni relattiva għall-permess sabiex tinbiegħ l-art, li r-referenza tagħha hija 1471/89, kienet ġiet rifjutata minħabba li l-prezz ma kienx adegwat. Id-deċiżjoni kienet ittieħdet fit-22 ta' Novembru, 1993 (ara paġna 38 tal-proċess). Huwa minnu li f'din l-ittra tissemma kumpanija u ċertu sur Depasquale, però huwa minnu wkoll li ssir referenza għan-numru li huwa l-istess numru imsemmi fl-ittra tat-23 ta' Settembru, 1994 tal-Comitato Consultivo u anke d-data tad-deċiżjoni taqbel.

- Fl-**1 ta' Ottubru, 2003** il-konvenju tal-1 ta' Awwissu, 1989 ġie emendat bi skrittura privata fis-sens li: *«l-kumpratur jista' jibda jagħmel ix-xogħol fl-għalqa magħrufa bħala l-Wilġa ta' Ħal Mula kontrada Ħal Mula, Ħaż-Żebbuġ tal-kejl ta' 5 itmien.»* (ara Dok D paġna 9 tal-proċess).

- Il-konvenju ġie reġistrat fl-**24 ta' Ġunju, 2004** (ara Dok B u Ċ paġni 7 u 8 tal-proċess).Fl-**14 ta' Novembru, 2012** intbagħtet ittra mill-avukat tal-attur lil Patri Michael Farrugia, Provinċjal Kunvent tal-Karmelitani, li fiha ngħad li Angelo Bartolo kien qiegħed jikkunsidra li jitlob il-pubblikazzjoni tal-kuntratt minkejja li kien għadu ma ħariġx il-permess. Staqsih x'kellu bżonn biex dan isir b'mod formali (ara Dok E paġna 10 tal-proċess).

- Fis-**6 ta' Diċembru, 2012** Patri Maurice Abela, Segretarju Provinċjali, wieġeb li: *«bħalissa l-Provinċja qiegħda tipproċessa din it-talba skont kif huwa mitlub mil-liġi ċivili, mil-liġi kanonika u segwit mit-Trattat 'Conventio inter Apostolicam sedem et rem publicam Melitensem de bonis ecclesiae temporalibus' (Art.1,iii)* (ara Dok F paġna 11 tal-proċess).

- Fil-**25 ta' Lulju, 2013**, Patri Michael Farrugia wieġeb lin-Nutar Robert Micallef għall-ittra tiegħu dwar il-konvenju li dak iż-żmien l-uffiċċju tal-ekonomu fl-Imdina kien għaddej minn proċess ta' sistemazzjoni fl-amministrazzjoni ekonomika tiegħu u wkoll minħabba li sar tibdil ta' persuni li jgħixu fil-kunvent. Għalhekk talab żmien u li l-klijent tan-Nutar kien se jisma' mingħandhom dwar id-deċiżjoni.

- Ġiet preżentata ittra uffiċjali tad-**19 ta' Ġunju, 2015**, li permezz tagħha l-atturi sejħu lill-intimat sabiex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt (ara Dok H paġna 13 tal-proċess), liema ittra ġiet notifikata lil Patri Alexander Vella fl-24 ta' Ġunju, 2015 (ara d-dahar tal-paġna 13 tal-proċess).

22. Illi għal dak li huwa l-ilment tal-appellanti dwar dak li qalet l-Ewwel

Qorti dwar id-dewmien tar-reġistrazzjoni tal-konvenju, huwa minnu li l-kumment tal-Ewwel Qorti ma kienx f'loku, fis-sens li hemm raġuni għalfejn il-konvenju dam snin biex jiġi reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Ir-raġuni hi dik imsemmija mill-istess appellanti, ċjoè li fiż-żmien li sar il-konvenju ma kienx hemm dak l-obbligu legali, liema obbligu daħal fis-seħħ permezz tal-**Avviż Legali 7 tas-sena 2004**. Biss però l-appellant ma jgħidx sew li dan il-kumment kellu xi piż fuq ir-raġunament tal-Ewwel Qorti. Xhieda ta' dan hija s-sentenza nnifisha li tfisser b'mod ċar x'kienu r-raġunijiet li wassluha biex iddeċidiet kif iddeċidiet, u n-nuqqas jew aħjar id-dewmien tar-reġistrazzjoni tal-konvenju m'għandu x'jaqsam xejn u ma ngħatax piż mill-Ewwel Qorti sabiex tiddetermina l-kwistjoni li kellha quddiemha. Il-kwistjoni kollha ddur madwar jekk il-kelma '*permessi*' fil-klawsola numru 4 kinitx tirreferi biss għall-permessi tal-iżvilupp jew ukoll għall-awtorizzazzjoni mis-Santa Sede permezz tal-Consiglio Comitativo, u l-konsegwenzi f'każ li l-kundizzjoni tibqa' ma sseħħx.

23. L-appellanti jsemmu l-awtorizzazzjoni li kellu Patri Serafin Abela u għal dak li huwa seta' jorbot bih lill-Ordni li kien jirrappreżenta. Ghalkemm l-appellanti semmew dawn il-punti separatament, din il-Qorti se tqishom f'daqqa.

24. L-appellat *nomine* fl-ebda mument ma qal li Patri Serafin ma kienx awtorizzat jidher fuq il-konvenju. L-istess Patri Alexander Vella xehed li

Patri Serafin Abela kien inkarigat mill-kwistjonijiet ta' proprjetà u kien jieħu ħsieb il-proprjetà f'isem il-Provinċjal tal-Ordni. Patri Abela kien jidher fuq il-kuntratti u kien imexxi n-negozjati wkoll (ara xhieda ta' Patri Vella fis-seduta tal-10 ta' Diċembru, 2015). Fuq kollox, il-korrispondenza esibita u fuq imsemmija wkoll tikkonferma r-rwol li dan Patri Abela kellu għal dak li hu bejgħ tal-proprjetà tal-Ordni.

25. L-appellanti jirreferu għall-istitut tal-mandat. Hi disposizzjoni ċara tal-liġi dik li tiddefinixxi l-mandat bħala dak il-kuntratt, *«li bih persuna tagħti lil persuna l-oħra s-setgħa li tagħmel xi ħaġa għaliha»* (**Artikolu 1856(1) tal-Kodiċi Ċivili**). Minn din id-definizzjoni jitnissel li l-mandat hu kuntratt bilaterali u kunsenswali li fih il-mandatarju jassumi l-obbligu li jagħmel att jew atti, neċessarjament ġuridiċi (**Artikolu 1857 tal-Kodiċi Ċivili**), fl-interess tal-mandanti (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-ismijiet ***Saviour sive Aldo Portelli v. Isabel Delia Barratt A&CE*** deċiża fil-11 ta' Jannar, 2006)

26. Mingħajr ebda dubju, l-appellat *nomine* huwa marbut ma' dak li kkuntratta u nnegozja Patri Serafin Abela u ma ntqalx mod ieħor mill-appellat *nomine*.

27. Miżmum dan, imiss li din il-Qorti tistħarreġ il-kwistjoni ewlenija tal-każ tal-lum, ċjoè l-klawsola numru 4, li tistipula li l-konvenju kien suġġett

li jingħataw il-permessi meħtieġa sabiex il-kuntratt ikun jista' jiġi ppubblikat. Kuntrarjament għal dak li qal l-appellat *nomine* fit-twegiba tiegħu għar-rikors tal-appell, din il-Qorti ma jidhrilhiex li din il-klawsola hija ċara daqs il-kristall għal dak li għandu x'jaqsam mal-kelma użata *'permessi'*. Tant huwa hekk li l-appellanti jsostnu li l-kelma *'permessi'* qiegħda tirreferi għall-permessi tal-iżvilupp biss u xejn aktar. Fuq ix-xaqliba l-oħra, l-appellat *nomine* jisħaq li bil-kelma *'permessi'* l-partijiet kollha kellhom f'moħhhom, kemm il-permess għall-iżvilupp, kif ukoll li tinkiseb l-awtorizzazzjoni tas-Santa Sede permezz tal-Comitato Consultativo.

28. Illi huwa ferm faċli u konvenjenti għall-appellanti li jsostnu li l-Qorti għandha tistrieħ fuq ix-xhieda tal-appellant. Kif irriżulta, in-Nutar Mario Bugeja ma ftakar xejn dwar din il-klawsola u Patri Serafin Abela laħaq miet. Però dan ma jfissirx li l-Qorti kellha u għandha taċċetta fl-għama dak li jgħid Angelo Bartolo.

29. Fi ftit kliem, Angelo Bartolo, jgħid li l-uniku permess li l-partijiet kellhom f'moħħhom kien il-permess għall-iżvilupp però l-iżvilupp li hu applika għalih ma ħariġx. L-appellat *nomine* jisħaq li kien hemm il-ħtieġa kemm il-permess għall-iżvilupp kif ukoll il-permess min-naħa tas-Santa Sede. Għaldaqstant imiss lil din il-Qorti li tislet mill-provi x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet.

30. Illi kemm-il darba l-konvenju li bih jintrabtu l-partijiet ikun ċar, id-dmir tal-Qorti huwa limitat inkwantu hija għandha l-obbligu li tagħti eżekuzzjoni għal dak li l-partijiet fuq il-konvenju jkunu ftehmu, u xejn aktar. Infatti din il-Qorti, fil-kawża ***Nazzareno Vella nomine et. v. Joseph Abela nomine et*** deċiża fl-14 ta' Jannar 2002, ikkunsidrat hekk fir-rigward, *«Meta l-kliem tal-att huma ċari l-interpretu għandu joqgħod għal dan il-kliem u mhux jirrikorri għall-konġetturi.»* L-istess Qorti iżda marret lil hemm billi osservat li:

> *«Però fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom mogħti li jiswa imma hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti l-kliem is-sens ordinarju tiegħu, fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti, li għandu joqgħod. Jekk għall-ġudikant id-diċitura użata ma tistax ma twassalx oġġettivament għal sens ċar u univoku hu dan is-sens illi għandu jfisser il-volontà espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taħt eżami. Hu biss meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jiġi kkunsidrat dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu»* (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell deċiża fl-ismijiet 8 ta' Jannar, 2010 fl-ismijiet ***Island Farmhouses Limited v. Michelina Xerri proprio et nomine et***).

31. Jingħad ukoll li għalkemm huwa minnu li l-**Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li meta l-kliem ikun ċar (meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt), ma hemmx lok għal interpretazzjoni, wieħed ma jridx jinsa li hemm ukoll l-**Artikolu 1003 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi li: *«Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet»* (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Natalino Agius et v. Perit Carmelo sive Karm Farrugia***

et deċiża fil-25 ta' Jannar, 2023).

32. Meta nduru għall-każ tagħna din il-Qorti tqis li mill-provi mressqa jirriżulta li l-verżjoni tal-appellat *nomine* hija dik li tqarreb lejn il-verità. Għalkemm, kif qalu l-atturi, il-korrispondenza li Patri Alexander Vella jsemmi li Patri Serafin Abela bagħat mill-ewwel lis-Santa Sede sabiex jingħata l-permess għall-bejgħ tal-għalqa inkwistjoni ma tinsabx esibita fl-atti, Patri Alexander Vella xehed li Patri Abela, fl-istess ġurnata li sar il-konvenju kiteb lis-Santa Sede dwar il-konvenju. Kien għalhekk li billi ma rċieva ebda risposta, kiteb ittra oħra fl-14 ta' Marzu, 1990 u ġibed l-attenzjoni tan-Nunzju għall-konvenju tal-1 ta' Awwissu, 1989 (ara paġna 27 tal-proċess). Din il-Qorti m'għandhiex għalfejn tiddubita dan, anke għaliex din ix-xhieda ma ġietx kontradetta b'xi prova oħra. Fil-fehma tal-Qorti, din l-ittra għandha siwi konsiderevoli. Fl-ewwel lok, tixhed li Parti Serafin innifsu kien konxju li jrid jinkiseb permess mis-Santa Sede. Għalhekk, dak li ma laħaqx qal b'xhieda għax laħaq miet, wettqu fl-għemil. Tassew ma kien ikollu għalfejn jibgħat l-ebda ittra li kieku r-rabta tiegħu bħala mandatarju tal-Ordni Karmelitan kienet biżżejjed. Fit-tieni lok, l-ittra ħarġet **<u>wara</u>** li kien inħareġ l-i"*statutum*" u li, għalhekk, kien jorbot lill-bejjiegħ b'dawk il-kundizzjonijiet.

33. Mhux hekk biss. Mill-korrispondenza fuq imsemmija jirriżulta li l-appellat *nomine* dejjem qies li kien jeħtieġ li tinkiseb l-approvazzjoni tas-

Santa Sede. L-aqwa prova iżda hija l-i"*Statutum"* li jġib id-data tas-6 ta' Lulju, 1988 u li nġab għall-għarfien tal-Ordni tal-Karmelitani, permezz ta' ittra tal-20 ta' Lulju, 1988 u għalhekk sena qabel il-konvenju. Kif ingħad aktar 'il fuq, il-bejgħ ta' proprjetà tikkostitwixxi att ta' amministrazzjoni straordinarja u għalhekk il-permess tas-Santa Sede qabel ma jsir il-bejgħ kien meħtieġ *ad validitatem.* Jinżel b'hekk li meta Patri Serafin Abela kien qiegħed jinnegozja l-bejgħ tal-għalqa u meta deher fuq il-konvenju ma setax ħlief kellu l-intenzjoni li jikseb l-awtorizzazzjoni msemmija għaliex l-Ordni kien obbligat li jagħmel dan.

34. L-Ewwel Qorti ġustament irreferiet li bħala fatt jidher li l-bżonn tal-permess min-naħa tal-Provinċja jirriżulta wkoll mill-*General Economic Directory* tal-Ordni f'paragrafu 9(7) esibit man-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut li jesiġi permess mis-Santa Sede jew mill-Isqof tad-djoċesi skont il-każ, bil-kunsens tal-Kumitat tal-Finanzi skont ma jipprovdi **Canone 638** magħdud ma' **Canone 1292 tad-Dritt Kanoniku**.

35. Għalhekk għal din il-Qorti m'hemmx dubju li l-intenzjoni ta' Patri Serafin Abela, li deher fl-interess tal-Ordni, kienet li sabiex isir il-bejgħ kien hemm il-ħtieġa li jinkiseb il-permess mis-Santa Sede.

36. L-argument tal-appellant li meta ffirmaw it-tieni skrittura fl-1 ta' Ottubru, 2003 dan kien ifisser li l-konvenju kien għadu fis-seħħ u li sa

dakinhar ma kienx hemm rifjut, jew jekk kien hemm rifjut, Patri Abela ma kienx se jawtorizza biex jibda jsir xi xogħol fuq l-art, mhux argument li jgħin lit-teżi tal-appellanti. Fl-ewwel lok, irriżulta li rifjut diġà kien hemm. Fit-tieni lok, f'din l-iskrittura ma jissemmiex x'tip ta' xogħol kien se jsir fl-għalqa. Fit-tielet lok, din l-iskrittura m'emendatx il-kundizzjonijiet tal-konvenju iżda biss li x-xerrej prospettiv seta' jibda jagħmel xogħol fl-għalqa. Fit-tweġiba tiegħu, l-appellat *nomine* jgħid li l-għalqa kienet f'idejn l-attur bi qbiela, iżda ebda prova ta' dan ma tressqet. Fuq kollox, jirriżulta b'mod ċar mill-provi li din l-awtorizzazzjoni kienet meħtieġa *ad validitatem* u b'hekk l-ebda rappreżentant ma seta' jew kellu l-poter li jwarrab tali rekwiżit. Inutli l-appellant jsemmi li din kienet kwistjoni interna li m'għandhiex taffettwa lilhom. Dan qed jingħad għaliex il-kundizzjoni maħluqa bl-i*statutum*, fil-fehma tal-Qorti, kienet waħda li torbot u tillimita l-kapaċità kuntrattwali ta' Patri Serafin bħala mandatarju tal-Provinċja Karmelitana.

37. Din il-Qorti ma tqisx li hija kredibbli l-verżjoni tal-appellanti li ma kinux jafu li kien meħtieġ dan il-permess u li Patri Serafin Abela ma qalilhomx. Fl-aħħar mill-aħħar inkitbet il-kelma '*permessi*' u mhux biss '*permess*', li wkoll tagħti x'tifhem li kien maqbul li kien hemm ħtieġa ta' aktar minn permess wieħed. Iż-żewġ partijiet jaqblu li kellu jinħareġ permess għall-iżvilupp. Għalhekk din il-Qorti hija konvinta li l-partijiet tkellmu anke fuq il-permess mis-Santa Sede. Tant huwa hekk li Patri

Serafin Abela mill-ewwel għamel l-applikazzjoni biex dan il-permess joħroġ. Magħdud ma' dan, jingħad li din il-kundizzjoni żgur ma kinitx favur ix-xerrejja u għalhekk ma setgħetx tiġi rinunzjata minnhom. Din kienet rekwiżit meħtieġ sabiex il-bejgħ u x-xiri tal-proprjetà tal-Ordni jsir validament skont il-liġi kanonika. Ladarba din kienet proprjetà tal-Ordni bilfors kellha tiġi mħarsa din il-proċedura.

38. Il-punt huwa li l-appellat *nomine* baqa' jipprova jikseb dan il-permess. Fl-aħħar mill-aħħar ma kienx hemm terminu impost fil-konvenju sabiex dan il-permess jinkiseb. Għalhekk ukoll l-argument tal-appellant li għaliex il-proprjetà ġiet inkluża fil-lista ta' proprjetajiet li kienet fuq konvenju, meta sar it-Trattat bejn is-Santa Sede u r-Repubblika ta' Malta, dan ifisser li kien hemm il-ħsieb li se tingħata l-awtorizzazzjoni, mhux ta' għajnuna għall-appellant. Tajjeb li din il-Qorti tirreferi lejn dak li ġie miftiehem fl-Ewwel Artikolu tat-Trattat (inkorporat mal-**Att dwar Proprjetà ta' Entitajiet Ekkleżjastiċi**):

> *«All the immovable property belonging to ecclesiastical entities in Malta and Gozo is transferred to the State, with the exception of that described hereunder:*
>
> *(iii) is the object of a promise of sale, emphyteusis or alienation under any other title that was entered into before the date of the present Agreement and that is still binding, and has been presented for due approval to the Holy See (Annex 4)»*

39. Din il-Qorti tqis li ladarba din hija leġislazzjoni, l-appellanti setgħu faċilment jarawha u għalhekk ma tistax tifhem kif baqgħu jinsistu bil-verżjoni tagħhom. Il-Qorti hija konxja li l-konvenju tal-1 ta' Awwissu, 1989

sar qabel ġie miftiehem it-Trattat iżda għal din il-Qorti huwa evidenti li dejjem din kienet il-pożizzjoni għaliex hemm konsistenza fid-dokumenti fl-atti meta mqabbla mal-liġijiet. Fl-aħħar mill-aħħar dan l-artikolu jikkorobora dak li jipprovdi l-i*statutum* li kien iġib id-data ta' sena qabel l-iffirmar tal-konvenju.

40. L-Ewwel Qorti kellha wkoll raġun tikkummenta li l-appellant m'oġġezzjonax meta l-Provinċja għamlet talba ġdida lill-kumitat konsultattiv biex tingħata l-permess meħtieġ għal bejgħ, tant li l-prezz fil-konvenju żdied konsiderevolment għal €80,000 wara ftehim mal-attur. Li kieku l-appellanti kienu tant konvinti mill-argumenti tagħhom kienu sempliċement jibqgħu jsostnu l-pożizzjoni tagħhom u xejn aktar.

41. Għalhekk kif qalet l-Ewwel Qorti l-ftehim kien wieħed kondizzjonali dipendenti fuq ġrajja jew ġrajjiet li jseħħu, iżda ladarba din il-kundizzjoni ma seħħitx, allura l-kuntratt ma jistax isir għax il-kundizzjoni għadha ma seħħitx, bla ħtija tal-istess konvenut.

42. Jibqa' dejjem il-punt li t-terminu fil-konvenju hu marbut ma' kundizzjoni sospensiva, u qabel ma sseħħ dik il-kundizzjoni, iż-żmien ma jibdiex miexi. Sa meta wieħed għandu jistenna biex jara jekk il-kundizzjoni sseħħx jew le, ma ġiex miftiehem, u allura japplika l-**Artikolu 1058(2)**, u l-proviso relattiv, tal-Kodiċi Ċivili, li jiddisponi kif ġej: *«(2) Jekk ma jkunx*

hemm żmien stabbilit, il-kundizzjoni ma titqiesx li ma seħħitx ħlief meta hu żgur li l-ġrajja ma tiġrix: Iżda, jekk il-kundizzjoni tkun tikkonsisti f'xi ħaġa li tista' tiġi magħmula minn dak li favur tiegħu l-obbligazzjoni tkun saret, il-Qorti tista' skont iċ-ċirkostanzi, tagħti żmien għall-esekuzzjoni tal-kondizzjoni, u jekk, meta jagħlaq dak iż-żmien, il-kundizzjoni ma tkunx seħħet, l-obbligazzjoni tispiċċa» (ara ***Charles Cutajar v. Francis Mifsud et***, deċiża minn din il-Qorti fid-9 ta' Marzu, 2007 u ***Miriam Frendo et v. Agatha Agius et***, deċiża wkoll minn din il-Qorti fl-1 ta' Frar, 2008, fejn intqal li l-konvenju jibqa' validu u *«ma kienx hemm bżonn li l-konvenju jiġi riattivat ladarba l-kundizzjoni sospensiva tkun għadha ma avveratx ruħha).»*

43. Ġie mtenni mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Marzu, 2014 fl-ismijiet ***Olive Gardens Investments Limited v. Avukat Mark Busuttil nomine et***, li fil-każ li kellha quddiemha, ma kienu ttieħdu ebda proċeduri biex qorti tiffissa żmien għall-eżekuzzjoni tal-kundizzjoni, u allura, la l-kundizzjoni ma seħħitx u ma setax jingħad li żgur mhux sejra sseħħ, iż-żmien għall-eżekuzzjoni tal-kuntratt għadu ma bediex jiddekorri (ara ***N.I.B. Co. Ltd. et v. Joseph Bugeja*** deċiża minn din il-Qorti fis-6 ta' Settembru, 2010). Ma jistax jingħad, allura, li dak il-konvenju ma baqax jorbot.

44. Imħaddma dawn il-prinċipji għall-każ tagħna u fid-dawl anke ta' dak

li ġie ddikjarat fit-tweġiba tal-appellat *nomine* għar-rikors tal-appell, għalkemm baqgħu jsiru tentattivi għall-ksib tal-permess dan baqa' ma ħariġx. Filwaqt li kif qalet l-Ewwel Qorti, il-partijiet ma tawx żmien meta l-kundizzjonijiet kellhom iseħħu, però ladarba jirriżulta illi l-permess min-naħa tal-awtoritajiet tas-Santa Sede baqa' ma ngħatax lill-Provinċja Karmelitana u dan wara li ppruvat bosta drabi u bla ħtija tagħha, jiġi b'hekk li tali kundizzjoni sal-lum baqgħet ma seħħitx, u għalhekk il-konvenju ma jistax ikun eżegwit. Ma jirriżultax li l-appellat *nomine* ġab ruħu b'rieda ħażina. Tant huwa hekk li baqa' jipprova iżda għalxejn.

45. Għalhekk dan l-appell mhux mistħoqq.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell tal-miżżewġin Bartolo u tikkonferma għalkollox is-sentenza appellata.

Bl-ispejjeż ta' dan l-appell ibatuhom l-appellanti Bartolo.

Joseph R. Micallef Aġent President	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
ss