QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 26 ta' Novembru 2024

Numru: 1

Rikors numru:887/2015/1 GM

Dottor Michelle Tabone (K.I. numru 138371 (M)) fil-kwalità 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-Konfraternità tal-Karmnu tal-Belt Valletta magħrufa wkoll bħala l-Veneranda Solidalità della Beata Vergine del Carmelo della Valletta u din f'isimha proprju kif ukoll bħala amministratriċi tal-Legat ta' Żwieġ fondat minn Maddalena Cardona

v.

(l) Reverendu Alexander Vella (K.I. numru 320060 (M) bħala Provinċjal tal-Ordni Karmelitan ta' Malta u in rappreżentanza tal-istess u r-Reverendu Charles Mallia (K.I. numru 132557 (M)) bħala pirjol tal-Komunità

Karmelitana tal-Kunvent tal-Karmelitani tal-Balluta San Ġiljan u in rappreżentanza tal-istess; u
(2) John Cilia (K.I. numru 262857M)

Il-Qorti:

Din hija sentenza dwar appell imressaq minn wieħed mill-konvenuti, minn sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla, mogħtija fis-27 ta' April, 2023, li permezz tagħha laqgħet it-talbiet tal-attriċi *nomine*, iddikjarat illi skrittura ta' lokazzjoni għal 50 sena ffirmata mill-konvenuti datata 13 ta' Ottubru, 2011, tivvjola l-kundizzjonijiet ta' donazzjoni u konċessjoni enfitewtika li saret mill-Veneranda Solidalità della Beata Vergine del Carmelo della Valletta lill-Ordni Karmelitan fl-1 ta' Frar, 1890; u ordnat it-tħassir tal-kuntratt imsemmi tal-1890 kif ukoll ordnat it-tħassir tal-iskrittura ta' lokazzjoni tal-2011.

Daħla

1. B'rikors maħluf ippreżentat fl-24 ta' Settembru, 2015, Dottor Michelle Tabone fil-kwalità 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-Konfraternità tal-Karmnu tal-Belt Valletta magħrufa wkoll bħala l-Veneranda Solidalità della Beata Vergine del Carmelo della Valletta u din f'isimha proprju kif ukoll bħala amministratriċi tal-Legat ta' Żwieġ fondat

minn Maddalena Cardona (**l-Attriċi *nomine***) kontra (l) Reverendu Alexander Vella bħala Provinċjal tal-Ordni Karmelitan ta’ Malta u in rappreżentanza tal-istess u r-Reverendu Charles Mallia bħala pirjol tal-Komunità Karmelitana tal-Kunvent tal-Karmelitani tal-Balluta San Ġiljan u in rappreżentanza tal-istess (**l-Ordni Karmelitan);** u (2) John Cilia (**il-konvenut Cilia**), ippremettiet 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 klawsoli 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', filklawsola 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 limsemmi kuntratt li bih ir-Reverendi Vella u Mallia *nomine* kkonċedew ilporzjoni 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 ħafna iżjed mad-dispożizzjonijiet tal-enfitewsi milli ta’ kuntratt ta’ kiri;

4. Il-konvenuti Reverenti 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 malkundizzjonijiet 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 millkonvenut 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, jidħlu, 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;"

2. Magħmula dawn il-premessi l-attriċi *nomine* talbet lill-Qorti Ċivili Prim'Awla (l-Ewwel Qorti) sabiex:

"(1) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-porzjoni ta' art indikata bl-aħmar fuq ilpjanta 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") tifforma 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, 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 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 talMadonna 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 tħassir u revoka tal-kuntratt tal-1 ta' Frar 1890 in atti Nutar Dottor Salvatore Galea Balzan (Dok. "A") u lkonsegwenti 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 talMadonna 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 ilkonvenuti 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 itTorri, Ta' Sliema, konċessa lilu mill-konvenuti Reverendi Vella u Mallia *nomine* bl-iskrittura tat-13 ta' Ottubru 2011(Dok "B") u jħalliha libera u battala favur l-attriċi *nomine* fi żmien qasir u perentorju li Din il-Qorti Jogħġobha Tipprefiġġi għal dan il-għan;"

3. B'risposta maħlufa tal-4 ta' Novembru, 2015 il-konvenuta l-Ordni Karmelitan laqgħet għall-azzjoni attriċi bl-eċċezzjonijiet segwenti:

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

2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost din il-proċedura hija ntempestiva stante illi l-Komunità Karmelitana Intimata ħadet 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, ilvalidità 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 miċħuda 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 talkawża."

4. B’risposta maħlufa tal-5 ta’ Novembru, 2015 il-konvenut Cilia laqa’ għat-talbiet attriċi bl-eċċezzjonijiet li jsegwu:

> 1. “Preliminarjament ir-rikorrenti trid tipprova illi hija verament għandha r-rappresentanza tal-entitajiet kollha li għan-nom tagħhom hija ppromoviet dawn il-proċeduri.
>
> 2. Mingħajr preġudizzju r-rikorrenti m' għandha l-ebda dritt li titlob irretroċessjoni, 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 ħlief kuntratt ta' konċessjoni għal (50) ħamsin sena li tixbaħ ħafna 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 lintimati l-oħra ma jistgħux għalhekk jitqiesu li marru kontra ddispożizzjonijiet tal-kuntratt ta' emfitewsi tal-1 ta' Frar 1890 anness marrikors ġuramentat u mmarkat bħala DOK A.
>
> 6. Mingħajr preġudizzju f'kull każ ma hemm l-ebda talba sabiex liskrittura 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.”

5. B’sentenza preliminari tat-28 ta’ Ġunju, 2017 l-Ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta Ordni Karmelitan kif ukoll ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Cilia.

6. B’sentenza mogħtija fis-27 ta’ April, 2023, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża kif ġej:

> “Tiċħad l-eċċezzjoni preliminari tal-kjamat in kawża.
>
> Tilqa’ l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' intimata kif ukoll l-eċċezzjonijiet fil-meritu tal-kjamat in kawża, u għalhekk:
>
> Tiċħad it-talba rikorrenti kif dedotta.
>
> Spejjeż tal-proċeduri odjerni ikunu kollha a kariku tas-soċjeta' rikorrenti.
>
> 1. Tilqa’ l-ewwel talba billi tiddikjara illi l-porzjoni ta' art indikata blaħmar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok 'E', ġewwa Triq itTorri, 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") tifforma parti mill-art konċessa in enfitewsi perpetwa millattriċi *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 bliskrittura privata tat-13 ta' Ottubru 2011 quddiem in-Nutar Dottor AnneMarie 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 lkundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika li saret mill-attriċi *nomine* lillkonvenuti 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 lKunvent 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-proprjeta` kollha mertu ta’ dak il-kuntratt. Il-Qorti tordna li dan il-kuntratt jiġi ppubblikat fl-1 ta’ Ġunju 2023 f’nofsinhar fittieni sular tal-Qrati tal-Ġustizzja l-Belt Valletta, ħdejn il-kamra talavukati. Il-Qorti qiegħdha taħtar ukoll lil Dottoressa Martha Mifsud bħala kuratur għall-eventwali kontumaċi fuq dan il-kuntratt.

5. Tilqa’ l-ħames talba billi tiddikjara u tiddeċiedi li, ġaladarba 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 blaħmar 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 ilpjanta hawn annessa u markata Dok. "E" fi Triq it-Torri, Ta' Sliema, konċessa lilu mill-konvenuti Reverendi Vella u Mallia *nomine* bliskrittura tat-13 ta' Ottubru 2011(Dok "B") u jħalliha 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.”

7. Ir-raġunijiet mogħtija mill-Ewwel Qorti għaliex iddeċidiet b’dan il-mod huma s-segwenti:

“B’kuntratt tal-1890 msemmi fir-Rikors Maħluf, l-attriċi (“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 kumpannija ma' kuntrattur għal dan l-iskop. Cilia ċeda ddrittijiet 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 ħafna mill-provi li tressqu ftit li xejn jistgħu jitfgħu 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 tal1890 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 jintuża' bħala tali, jitreġġgħu lura għand is-sid oriġinali tagħhom. L-iskop tal-konċessjoni fiha nnifisha hija ċara: dik li l-immobbli de quo jintuża' unikament u esklussivament għal skopijiet ta' reliġjon, pastorali, jew opri piji. Fillaqgħa tal-Konsulta Generali1 ingħad li t-trasferiment kien qiegħed jiġi approvat

> *… con dover pero` in vista del bene spirituale i ... Carmelitani nel villagio 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 mannormi taċ-ċessjoni tad-drittijiet regolat permezz tal-Artikli 1469 sa 1484 tal-Kodiċi Ċivili.2 Jimplika li dawn jikkontemplaw biss drittijiet in rem; li l-iskrittura tal-kirja de quo ma tikkonsistix f'ċessjoni ta' drittijiet iżda biss f'ħolqien ta' ius in personam u mhux trasferiment ta' ius in rem kif ikkontemplat fid-disposizzjonijiet imsemmija. Ergo permezz taliskrittura 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 ħaġa lilloħra bi prezz…(Art. 1346). Il-kelma ħaġa hija traduzzjoni mit-test oriġinali bit-Taljan li kien jirreferi għal una cosa (Art. 1060 talOrdinanza 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 għattrasferiment 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 joħloq problema, għaliex ċerti regoli ma jistgħux

jiġu applikati barra minn dan il-mudell – per eżempju n-normi dwar ilkunsinna. Huwa biex jirregola dawn it-tipi ta' trasferimenti li mhumiex ta' oġġetti materjali li l-leġislatur daħħal normi speċjali permezz talpreċitati 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 litiġjuż (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, innormi 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-leġislatur flArtikli 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 jiġix interpretat bilfors kif jinterpretah il-leġislatur. 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 jistipulawx 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. Jiġifieri żżomm milli lproprjeta` 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'ħolqien ta' drittijiet reali kif ukoll personali, bħalma hija kirja. Ilkliem preċiż kien "non potranno cedere". Skont il-Vocabolario della Lingua Italiana 3 "cedere una cosa a uno" tfisser "lasciarla in sua balia". L-istess dizzjunarju jfisser balia bħala "podesta`, autorita`". Blilsien 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 lkelma alienare jew xi simili tagħha.

M'hemmx dubju li l-effett tal-iskrittura tal-lokazzjoni kien li parti mill-proprjeta` tal-kunvenut titħalla f'idejn terzi. Ingħatat għal perjodu twil ta' ħamsin sena. L-inkwilin Cilia ingħata 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-ħamsin sena.

Jirriżulta mill-klawżoli 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, tħoll l-obbligazzjoni, u terġa' tqiegħed il-ħwejjeg fl-istess stat bħallikieku ma kienet ġiet qatt magħmula. 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; kif ukoll tħassar kull jedd li jkun ġie mogħti jew kull piż li jkun ġie magħmul fuq il-ħaġa.

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 għallkuntratti 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 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 lkonvenut Cilia m'għamilx hekk. Għalhekk il-liġi ma toffrilu l-ebda protezzjoni.

Barra minn hekk, fil-fehma tal-Qorti, din in-norma hija eċċezzjoni għarregola u għalhekk għandha tiġi nterpretata restrittivament. Il-liġi ma tistax titqies li tipproteġi 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.

Il-Qorti tħoss li mhux il-każ li teżerċita` din il-fakulta` ta' purgazzjoni. Ma tarahiex verosimili li timponi lill-konvenuti żmien biex jersqu għattħassir 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 lillkonvenuti f'dik il-kawża milli jersqu għal xi forma ta' tħassir ta' xi kuntratt."

L-Appell

8. B'rikors tal-appell tad-9 ta' Mejju, 2023 il-konvenut John Cilia (minn issa wkoll l-appellant) appella sew mis-sentenza preliminari tat-28 ta' Ġunju, 2017 kif ukoll mis-sentenza finali tas-27 ta' Marzu, 2023, u talab, għar-raġunijiet hemm mogħtija, sabiex din il-Qorti tagħtih l-opportunità ta'

trattazzjoni kif ukoll li tilqa' dan l-appell, tirrevoka s-sentenzi appellati u tiċħad it-talbiet attriċi. Il-konvenuta l-Ordni Karmelitan ma appellatx.

9. L-attriċi *nomine* (minn issa wkoll l-appellata) wieġbet b'risposta tat-13 ta' Ġunju, 2023, fejn għar-raġunijiet hemm mogħtija qed topponi għal dan l-appell.

10. Wara li rat l-atti kollha tal-kawża, din il-Qorti tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza bis-saħħa tal-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.**

11. Permezz tal-ewwel aggravju l-appellant jattakka s-sentenza preliminari tal-Ewwel Qorti tat-28 ta' Ġunju, 2017. Jagħmel referenza għan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu tal-21 ta' Ġunju, 2017 dwar l-ewwel eċċezzjoni tiegħu deċiża b'dik is-sentenza u jissottometti illi minkejja d-digrieti u dokumenti oħra eżebiti mill-attriċi *nomine*, imkien ma tinstab prova dwar kif u b'liema awtorita' ġew spostati a favur l-attriċi *nomine* l-provvedimenti tal-Artikolu 13.2 tal-istatut Bażiku tal-Fratellanzi li jinsab esebit bħala Dok. RB1. Jgħid li skont dak id-dokument ir-rettur tal-fratellanza huwa l-mexxej u s-superjur tal-fratellanza u jirrappreżentaha quddiem l-awtoritajiet ekkleżjastiċi. Jirreferi għal dak li ngħad fis-sentenza preliminari li "... jirriżulta mill-provi illi skont id-digrieti tal-Arċidjoċesi ... ġew iċċentralizzati l-beni kollha u l-Konfraternitajiet kollha

taħt l-amministrazzjoni tal-Arċisqof. Barra minn hekk l-istatut ġenerali ta' dawn il-Fondazzjonijiet jagħmilha tassattiva li finalment l-amministrazzjoni ta' dawn il-Konfraternitajiet taqa' f'idejn l-Arċisqof ta' Malta." Jgħid li l-Ewwel Qorti ma trattatx validament is-sottomissjonijiet tiegħu dwar l-Artikolu 786 (1) tal-Kap. 12, invokat mill-attriċi *nomine*. Jgħid illi *dato ma non concesso* li l-attriċi *nomine* hija amministratriċi tal-beni għan-nom u fl-interess tal-Konfraternità tal-Karmnu tal-Belt Valletta u din f'isimha proprju kif ukoll bħala amministratriċi tal-Legat ta' Żwieġ fondat minn Maddalena Cardona, "il-kapaċita' tagħha, tal-Eċċellenza tiegħu l-Arċisqof u saħansitra tal-Konfraternita' stess, huma limitati għad-drittijiet ta' amministrazzjoni". Jargumenta illi fl-aħjar ipotesi għaliha, l-attriċi *nomine* hija amministratriċi u li "mhuwiex fil-mansjonijiet tagħha li teserċita azzjoni bħal dik attriċi, anzi terżorbita għal kollox mill-mansjonijiet tagħha". Jgħid illi skont id-dokument li jiddefenixxi l-ambitu tal-awtorizzazzjoni naxxenti mill-kariga tagħha (Dok. MT5 – para 4), dwar proprjetà ma tistax tidħol il-Qorti la bħala attur u lanqas bħala konvenut. Jikritika s-sentenza preliminari appellata illi ma trattatx dawn l-oġġezzjonijiet tiegħu u ma qalet xejn dwar jekk qisitx li *qua* amministratur kellha l-kapaċità li tistitwixxi kawża bħal dik odjerna.

12. L-appellata attriċi *nomine* tilqa' għal dan l-aggravju billi tissenjala illi l-Ewwel Qorti ikkunsidrat ampjament l-eċċezzjoni preliminari u tagħmel referenza għad-dokumentazzjoni annessa mal-affidavit tagħha li turi illi fis-sena 1983 l-amministrazzjoni tal-Entitajiet Ekkleżjastiċi kollha f'Malta

għaddiet f'idejn l-Arċisqof ta' Malta b'effett immedjat. Tgħid li l-appellant għażel li jiċċita parzjalment, mingħajr kuntest u anzi f'kuntest ħażin, paragrafu mid-Dok. MT5. Tirreferi għal Dok. MT4 li huwa 'documento di base' li jgħid illi: "Niddikjaraw u Nordnaw: Li l-Amministrazzjoni kollha ta' l-Enti Djoċesani jgħaddu f'idejna b'effett immedjat". Tgħid li l-parti ċitata mill-appellant mid-Dok MT5 tirreferi għall-amministraturi tal-entitajiet separati, li ma jistgħux jagħmlu atti ta' amministrazzjoni straordinarja peress li mid-data tad-digriet imsemmi l-amministrazzjoni għaddiet f'idejn l-Arċisqof ta' Malta. Tisħaq għalhekk li l-Arċisqof ta' Malta jirrappreżenta dawn l-entitajiet ekkleżjastiċi u li ma għandu bżonn ebda permess sabiex jagħmel atti straordinarji.

13. Dwar dak li ssottometta l-appellant fir-rigward tal-istatut tal-fratellanza, l-appellata *nomine* tgħid illi l-appellant għamel referenza għal klawsola mis-sezzjoni numru 13 ta' dak l-istatut daqslikieku kienet applikabbli għal dan il-każ, mentri dik il-klawsola tinstab fis-sezzjoni li tirregola u hija intitolata "Id-dmirijiet tad-Direttur Spiritwali ta' l-uffiċjali". Tirreferi minflok għall-klawsola 14.3.1 tal-istatut li tinstab fis-sezzjoni intitolata "L-Amministrazzjoni tal-Ġid tal-Fratellanza" li turi illi l-amministrazzjoni tal-Fratellanza hija f'idejn l-Uffiċċju Djoċesan tal-Proprjetà fi ħdan il-Kurja. Tgħid illi "Dan juri li l-Amministrazzjoni tal-Ġid u ċioe' tal-proprjeta' tal-fratellanzi taqa' f'idejn l-Arċisqof." Tgħid illi l-appellant mhux korrett meta jgħid li l-appellata *nomine* ressqet din l-azzjoni f'isimha proprju u bħala amministratriċi ta' dawn l-entitajiet u li

minflok hi aġixxiet fil-kwalità tagħha ta' Ekonomu "tirrapreżenta lil ET Mons Arċisqof u li huwa l-ET Mons Arċisqof li jirrapreżenta dawn l-entitajiet ekkleżjastiċi u li huwa proprju l-istess ET Mons Arċisqof li jamministra l-beni ta' dawn l-Entitajiet Ekkleżjastiċi". Tisħaq illi f'din il-kawża Mons. Arċisqof ma huwiex sempliċi amministratur, iżda jirrappreżenta dawn l-entitajiet ekkleżjastiċi u għalhekk jamministra l-istess entitajiet u l-beni tagħhom.

Ikkunsidrat;

14. Dan l-aggravju jirrigwarda s-sentenza preliminari tal-21 ta' Ġunju, 2017 li permezz tagħha l-Ewwel Qorti ċaħdet, *inter alia*, l-ewwel eċċezzjoni tal-appellant li permezz tagħha kkontesta r-rapprezentanza tal-attriċi *nomine* tal-entitajiet kollha li għan-nom tagħhom hija ppromoviet dawn il-proċeduri. Opportun naraw qabel xejn il-provvedimenti legali applikabbli.

15. Il-**Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** jipprovdi illi meta tiġi preżentata skrittura quddiem il-qorti minn jew kontra korp li jkollu personalità ġuridika distinta, ikun biżżejjed li wieħed iniżżel isem dak il-korp. Kull dikjarazzjoni, jew skrittura li għandha tinħalef skont il-liġi għandha, fil-każ ta' korp li jkollu personalità ġuridika distinta, tinħalef mill-persuna jew persuni li jkollhom ir-rappreżentanza ġuridika ta' dak il-korp jew minn kull segretarju tal-kumpanija jew minn kull persuna oħra li tkun

awtorizzata bil-miktub minn dak il-korp sabiex tippreżenta atti ġudizzjarji f'ismu jew li jagħmel dikjarazzjoni, risposta ġuramentata jew skrittura bħal dawk imsemmija. [1]

16. L-iskritturi jistgħu jiġu, fost l-oħrajn, ippreżentati quddiem il-qorti, minn prokuratur legali, mill-parti stess li tidher fl-isem tagħha nfisha, jew mill-persuna li tidher bħala prokuratur ta' knisja, xirka, sptar, jew ta' istituti piji, jew bħala ekonomu ta' proprjetà f'kawża, jew bħala soċju jew rappreżentant ta' ditta, jew bħala wieħed mill-persuni msemmija fil-paragrafu preċedenti fil-każ ta' korp li jkollu personalità ġuridika distinta, jew bħala aġent jew rappreżentant ta' soċjetà oħra kkostitwita skont il-liġi.[2]

17. L-eċċezzjoni tal-illeġittimità tal-persuna li tidher jew tkun konvenuta fl-isem jew fl-interess ta' ħaddieħor ma tistax tingħata kontra l-ekonomu jew uffiċjal ieħor li jkun qiegħed jaqdi funzjoni ekwivalenti fil-Kurja Arċiveskovili ta' Malta u fil-Kurja Veskovili ta' Għawdex, jew kontra waħda mill-persuni msemmijin fil-paragrafu (a) tas-subartikolu (1) tal-Artikolu 180 tal-Kap. 12 fosthom prokuratur ta' knisja, xirka, sptar, jew ta' istituti piji, jew bħala ekonomu ta' proprjetà f'kawża.[3]

---

[1] Arti. 181A, Kap. 12
[2] Art. 180 (1) (a), Kap. 12
[3] Art. 786 (1), Kap. 12

18. Kull att ġudizzjarju li jsir minn persuna jew kontra persuna inkapaċi li toqgħod f'kawża u li ma tkunx awtorizzata regolarment għaldaqshekk, huwa null.[4] Għaldaqstant il-leġittimità attiva f'attur, u cioè l-kapaċità li joqgħod fil-kawża, trid tipperdura mill-bidu tal-kawża sal-għoti tas-sentenza. Jekk tonqos il-leġittimità attiva fl-attur fil-mument li tingħata s-sentenza, iwassal *ipso jure* għan-nullità tal-proċeduri u għat-tħassir tas-sentenza. (**Tal-Markiż Group Limited v. George Galea et.** - Appell Superjuri - 15 ta' Novembru, 2023).

19. Iżda l-liġi tipprovdi wkoll illi għalkemm l-eċċezzjoni ta' nullità tal-atti ġudizzjarji tista' tingħata jekk in-nullità hija ddikjarata mil-liġi espressament, dik l-eċċezzjoni ta' nullità ma tistax tingħata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistgħu jissewwew taħt kull dispożizzjoni oħra tal-liġi.[5] F'dan ir-rigward inżamm illi s-sanzjoni estrema tan-nullità ta' att ġudizzjarju titlob li l-eċċezzjoni tintlaqa' biss f'każijiet eċċezzjonali, meta l-uniku rimedju li jingħata lill-imħarrek għall-preġudizzju mġarrab ikun it-tħassir tal-att, kif wara kollox jipprovdi l-proviso tal-**Artikolu 789(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** (ara **Bank of Valletta p.l.c. v. Angela Mizzi et.** - Appell Superjuri - 29 ta' Marzu, 2023).

20. Applikati l-liġi u l-ġurisprudenza rilevanti għal dan l-ewwel aggravju, din il-Qorti tqis illi l-ewwel eċċezzjoni tal-appellant ma hix siewja. Fir-

[4] Art. 787 (1), Kap. 12
[5] Art. 789 (1), Kap. 12

rikors tal-appell tiegħu l-appellant jikkritika l-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Ewwel Qorti qabel ċaħdet din l-eċċezzjoni preliminari bħala li "ma trattatx validament" is-sottomissjonijiet tiegħu quddiemha. Ikompli jgħid:

> "Illi dan qed jingħad għaliex l-esponent f'ebda mument ma kien qed jipprova jikkontesta l-validita' tan-nomina tal-appellata bħala Ekonomu in rappreżentanza tal-Eċċellenza Tiegħu Monsinjur Charles J. Scicluna, Arċisqof ta' Malta, Amministratur tal-Entitajiet Ekkleżjastiċi Djoċesani kollha f'Malta."

21. Dak li qed jikkontesta l-appellant ma hux jekk l-attriċi *nomine* hix l-Ekonomu ta' Monsinjur u jekk tirrapreżentahx, anke għaliex huwa ppruvat li b'digriet ta' Mons. Arċisqof tat-13 ta' Mejju, 2015 Dr Michelle Tabone ġiet hekk maħtura fit-termini tal-Artikolu 786 (1) tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta).[6]

22. Lanqas qed jikkontesta jekk l-Ekonomu, bħala rappreżentant ta' Mons. Arċisqof, għandux l-amministrazzjoni tal-beni tal-Konfraternità tal-Karmnu tal-Belt fil-kwalitá tagħha ta' amministratriċi tal-Legat ta' Żwieġ fondat minn Maddalena Cardona.

23. Li qed jikkontesta u jikkontendi l-appellant huwa li tali amministrazzjoni tal-Ekonomu ma testendiex ukoll għal jedd li għan-nom tal-Konfraternitá attriċi tiftaħ il-kawża odjerna. Jgħid hekk l-appellant fir-rigward:

[6] Kopja tad-digriet a fol. 61

> "... t-talbiet attriċi jikkonsistu f'talba għar-reversjoni ta' att magħmul mit-titolari ossia is-sid cioe' it-titolari (mhux amministratur) tal-Legat fondat minn Maddalena Cardona. Għalhekk in kwantu li l-appellata, fl-aħjar ipotesi, hija amministratriċi, mhuwiex fil-mansjonijiet tagħha li teserċita azzjoni bħal dik attriċi, anzi teżorbita għal kollox mill-mansjonijiet tagħha."

24. Din il-Qorti tqis tali sottomissjoni bħala prova minn kwalunkwe fondament legali. L-appellant qed jittenta jifred il-jedd tal-Ekonomu marbut mal-amministrazzjoni ta' beni ekkleżjastiċi mill-jedd ta' leġittimitá attiva. Minn eżami tal-atti jirriżulta li dan mhux il-każ. L-appellant isejjes l-argument tiegħu li l-attriċi *nomine* ma għandhiex poter tistitwixxi kawża għan-nom tal-konfraternitá billi jirreferi għal Dok. MT5 (li huwa dokument maħruġ mill-Kurja Arċiveskovili fit-12 ta' Awwissu, 1983), intitolat "Nota dwar id-Digriet ta' l-E.T. Monsinjur Arċisqof tat-3 ta' Awwissu 1983"[7]. L-appellant jiċċita paragrafu erba' (4) tal-istess u jgħid li dan jiprojbixxi lill-attriċi *nomine* milli tistitwixxi l-kawża odjerna.

25. Din il-Qorti eżaminat dan id-dokument u d-dokumenti l-oħra kollha relatati u tista' tgħid mill-ewwel illi l-interpretazzjoni mogħtija mill-appellant hija kompletament żbaljata. Mhux biss, talli hi kompletament il-maqlub ta' dak li d-dokument jipprovdi. Tali dokument irid jinqara flimkien mad-digriet tal-Kurja tat-3 ta' Awwissu 1983 li pprovda bl-aktar mod ċar li l-amministrazzjonijiet kollha tal-entijiet djoċesani jgħaddu f'idejn l-Arċisqof b'effett immedjat. Ikompli jipprovdi dan id-digriet illi "Mid-data tallum ħadd

[7] Kopja a fol. 65

ma huwa awtorizzat jieħu jew jagħmel ebda pass in konnessjoni mal-beni tal-Knisja”. Ma hux dubitat illi dan id-digriet huwa dirett lejn l-entitajiet ekkleżjastiċi oħra. U mhux kontra l-Ekonomu, kif qed jargumenta l-appellant.

26. Meta mbagħad fit-12 ta’ Awwissu, 1983 il-Kurja ħarġet in-nota spjegattiva dwar dak id-digriet, kienet qed tindirizza lill-prokuraturi u l-amministraturi ta’ beni ekkleżjastiċi li jappartjenu lill-enti tal-Arċidjoċesi bl-iskop li jkun hemm ċentralizzazzjoni tal-amministrazzjoni tal-istess beni.

27. L-appellant qatt ma allega u wisq anqas ġab xi prova li l-proprjetà mertu tal-kawża odjerna ma hix beni ekkleżjastiku. Lanqas jallega li l-konfraternita’ attriċi ma għandhiex jedd tadixxi lill-Qorti dwar il-pretensjonijiet tagħha. L-effett ta’ dawk id-digrieti tal-Kurja Arċiveskovili fuq ċitati moqrija flimkien huwa li kwalunkwe azzjoni li enti ekkleżjastika trid tieħu fir-rigward ta’ beni ekkleżjastiċi, tispetta lill-Mons. Arċisqof kif rappreżentat mill-Ekonomu tiegħu. Għalhekk hija l-fehma ta’ din il-Qorti illi b’effett tad-digrieti imsemmija l-Ekonomu, għan-nom ta’ Mons. Arċisqof, validament jirrappreżenta lill-Konfraternità fil-jedd tagħha li taġixxi sabiex tipproteġi l-pretensjonijiet tagħha naxxenti mill-kuntratt ta’ donazzjoni u konċessjoni enfitewtika tas-sena 1890.

28. L-appellant fl-ebda mument ma attakka l-validità ta' tali digrieti li permezz tagħhom l-Arċisqof ħa taħt idejh l-amministrazzjoni tal-beni ekkleżjatiċi kollha. Kuntrarjament għal dak pretiż mill-appellant, tali jedd ta' amministrazzjoni jestendi għal jedd ta' rappreżentanza ta' konfraternità fl-azzjoni tagħha sabiex tieħu f'idejha beni ekkleżjastiku.

29. Rilevanti wkoll **Artikolu 786 (1) tal-Kap 12** tal-liġijiet ta' Malta li jipprovdi illi:

> "L-eċċezzjoni tal-illeġittimità tal-persuna li tidher jew tkun konvenuta fl-isem jew fl-interess ta' ħaddieħor ma tistax tingħata kontra l-Ekonomu jew uffiċjal ieħor li jkun qiegħed jaqdi funzjoni ekwivalenti fil-Kurja Arċiveskovili ta' Malta u fil-Kurja Veskovili ta' Għawdex, jew kontra waħda mill-persuni msemmijin fil-paragrafu (a) tas-subartikolu (1) tal-artikolu 180".

30. Dan ifisser, li ġialadarba ġie stabbilit li Mons. Arċisqof għandu r-rappreżentanza tal-Konfraternità attriċi fl-azzjoni minnha promossa dwar il-beni ekkleżjastiċi mertu tal-kawża odjerna, u ġie sodisfaċentement ippruvat li Dr Michelle Tabone hija verament l-ekonomu tal-Kurja, ma tistax tingħata l-eċċezzjoni tal-illeġittimità tal-persuna tal-attriċi *nomine*, irrispettivament min-natura tal-kawza li tkun jew il-meritu involut. (ara **Dennis Burke *nomine* et. v. Anthony Grech Sant et.** - Appell Superjuri - 3 ta' Marzu, 2006; **Dr Michelle Tabone noe. v. Joseph Sultana** - Prim'Awla - 18 ta' April, 2023 (mhux appellata)).

31. **Issib għalhekk dan l-ewwel aggravju bħala infondat u għalhekk qed tiċħdu** u tikkonferma s-sentenza preliminari tal-Ewwel Qorti tat-28 ta' Ġunju, 2017.

32. Permezz tal-aggravji segwenti l-appellant jattakka s-sentenza finali tal-Ewwel Qorti tas-27 ta' April, 2023.

33. Permezz tat-tieni aggravju l-appellant jattakka s-sentenza appellata għaliex iqis illi ma kkonsidratx is-sottomissjonijiet tiegħu illi "hemm konflitt essenzjali bejn il-kawżali attriċi u it-talbiet attriċi". Jgħid li l-Ewwel Qorti kellha tilqa' dik is-sottomissjoni tiegħu msejsa fuq il-prinċipju "quod nullum est nullum producit effectum". Jgħid illi l-ebda persuna ma għandha titqies li kisret obbligu kontrattwali jekk tkun wettqet att null għaliex att null ma għandu l-ebda effett.

34. Jgħid l-appellant illi ġialadarba l-attriċi *nomine* qed tippretendi li l-iskrittura tat-13 ta' Ottubru, 2011 hija nulla, l-istess skrittura qatt ma setgħet kienet strument li jikser il-kuntratt ta' donazzjoni u emfitewsi fl-atti tan-Nutar Saviour Galea tal-1 ta' Frar, 1890. Jisħaq illi ladarba l-attriċi *nomine* tippretendi li l-kirja hija "nulla", ma tistax fl-istess nifs tippretendi li dak li hu null kellu effett li jikser il-kondizzjonijiet ta' kuntratt pubbliku. Jisħaq illi għalkemm fil-kawżali l-attriċi *nomine* tirritjeni li l-iskrittura hija nulla għaliex għandha l-effetti ta' emfitewsi u mhux ta' kirja; fl-istess ħin

ma għamlet l-ebda talba sabiex l-iskrittura tiġi dikjarata nulla *a tenur* tal-Artikolu 1498 (1) tal-Kodiċi Ċivili.

35. L-appellant jikritika wkoll lill-Ewwel Qorti fejn għamlet interpretazzjoni tal-kelma "ċessjoni", fejn qieset li peress li l-kuntratt tal-1890 kellu skop spiritwali, allura kien qed jiprojbixxi kwalsiasi moviment ta' natura kummerċjali. Ma jaqbilx l-appellant ma' dak ritenut mill-Ewwel Qorti illi fejn intużat l-espressjoni "cedendo" fil-kuntratt tal-1890 dan kien jiġbor fih anke kirja li kien fin-natura ta' aljenazzjoni kummerċjali tal-art konċessa bi ksur tal-kondizzjonijiet imposti fuq l-Ordni tal-Karmelitani. Jilmenta li l-Ewwel Qorti ma sabet l-ebda awtur li jikkonfortaha f'tali interpretazzjoni u jikritikaha li straħet fuq definizzjoni minn vokabularju tal-lingwa Taljana, li skont l-appellant ma hux fonti awtorevoli ta' interpretazzjoni legali.

36. Jirreferi għall-Artikolu 1002 tal-Kap. 16 u jgħid li kuntratt tal-1890 huwa ċar u li ma kien hemm lok għal ebda interpretazzjoni. Jgħid li skont il-kuntratt huwa biss f'każ ta' ċessjoni tal-Knisja jew tal-Kunvent li jkun hemm il-konsegwenza tar-reverzjoni tal-enfitewsi. Ikompli li l-iżvilupp intenzjonat minnu ma kien ser inaqqas xejn mit-tgawdija tal-Ordni Karmelitan tal-Balluta, tal-ambjenti u l-art tal-Kunvent u Knisja konċessi. Jisħaq li anzi kien ser jaġevola lill-Ordni Karmelitan billi jżid it-tgawdija tagħha tal-istess proprjetà peress li kien ser isir skavar sabiex jinħoloq

parkeġġ kif ukoll ambjenti kummerċjali kontra l-ħlas ta' kera lill-Ordni Karmelitan li tiżdied mat-trapass taż-żmien. Jgħid li l-ftehim bejnu u l-Ordni Karmelitan kien jinkludi li l-ġnien jiġi ripristinat għall-istat tiegħu filwaqt li l-knisja u l-kunvent bl-ebda mod ma kienu ser jiġu effettwati, la bħala strutturi u lanqas fl-użu tagħhom. Jgħid illi skont il-kuntratt tas-sena 1890 huma biss il-Knisja u l-Kunvent li huma milquta bil-konsegwenza tar-reverzjoni tal-emfitewsi u donazzjoni f'każ ta' ċessjoni u mhux tal-art kontigwa.

37. L-appellant jissottometti wkoll illi anke jekk għas-saħħa tal-argument kellu jingħad li l-art kollha konċessa fil-kuntratt tal-1890 hija milquta bil-konsegwenzi ta' reversjoni tal-enfitewsi f'każ ta' ċessjoni, l-iskrittura tal-2011 ma tikwalifikax bħala att li jikser l-istipulazzjonijiet tal-konċessjoni oriġinali. Dan għaliex skont l-appellant il-kelma "cedere" fil-kuntratt tal-1890 qed tirreferi għaċ-ċessjoni ta' drittijiet kif regolat bl-Artikoli 1469 sa 1484 tal-Kodiċi Ċivili. Jislet l-argument illi l-iskrittura tal-2011 ma tikkonsistix f'ċessjoni ta' drittijiet iżda biss ħolqien ta' "ius in personam" u mhux trasferiment ta' "ius in rem". Jgħid illi biex jinstab li l-Ordni Karmelitan kien ċedenti fit-termini tal-kuntratt tal-1890, kien meħtieġ li jirriżulta illi l-Ordni Karmelitan ċediet id-drittijiet tagħha u ħarġet 'il barra għal kollox mir-rapport kontrattwali bejnha u s-Solidità konċedenti, sabiex imbagħad tkun sostitwita miċ-ċessjonarju. Jgħid li l-Ordni Karmelitan baqgħet totalment "in situ" bħala titolari kif ukoll bħala

utenti *ai termini* tal-konċessjoni emfitewtika tas-sena 1890. Jgħid li l-Ordni Karmelitan ma ssostitwiex lilha nnifisha bil-persuna tal-appellant u għalhekk jgħid illi ċessjoni tad-drittijiet ma seħħitx.

38. L-attriċi *nomine* appellata tilqa' għal dan l-aggravju billi tirribatti illi l-partijiet kollha fil-vertenza kienu qablu u vverbalizzaw fis-seduta tad-19 ta' Jannar, 2018, li l-art mertu tal-kawża odjerna u li ġiet konċessa bl-iskrittura tat-13 ta' Ottubru, 2011 tifforma parti mill-art konċessa permezz tal-kuntratt tal-1 ta' Frar, 1890.

39. Tgħid illi fil-kuntratt tal-1890, qabel il-klawsoli li jirregolaw il-konċessjoni enfitewtika, hemm imniżżel: "la Chiesa sotto titolo della Beata Vergine del Carmelo posta nel Villaggio San Giuliano, inseme ad uno spazio di terra necessario per la costruzione di un Convento". Tisħaq illi dan il-paragrafu huwa prova li fl-1890 il-kunvent kien għadu ma nbeniex u li allura, apparti l-Knisja konċessa, l-art rimanenti u cioè "spazio di terra" konċess permezz tal-kuntratt kien kollu kemm hu intenzjonat biex fuqu jinbena l-Kunvent u l-ambjenti tiegħu. Tgħid li għalhekk kull fejn fil-klawsoli li jorbtu din il-konċessjoni jissemma l-Knisja u l-Kunvent, qed issir referenza għall-art kollha konċessa.

40. L-attriċi *nomine* tissottometti mill-kuntratt tal-1890 jirriżulta illi l-intenzjoni tal-konċessjoni enfitewtika żgur li ma kinitx li l-Ordni Karmelitan

jieħu xi korrispettiv minn fuq l-art. Iżżid illi ċertament li ma kienx il-ħsieb li minflok ma l-art konċessa tintuża għal skop spiritwali u pastorali ta' Kunvent, parti mill-kunvent jingħadda lil terzi sabiex jagħmlu profitt kummerċjali minn din l-art. Tgħid li għalhekk huma irrilevanti diversi argumenti tal-appellant fosthom li l-Ordni Karmelitan mhux ser jiġi spussessat mill-art mogħtija b'kera għaliex ser ikun qed jirċievi l-kera. Tgħid li l-ġnien preżenti jifforma parti mill-ambjenti tal-Kunvent u li għalhekk bl-ebda mod ma l-konċessjoni enfitewtika tippermetti illi l-art tintuża għal skop ieħor ħlief għal Knisja u li jinbena Kunvent u l-ambjenti tal-istess Kunvent. Tgħid li l-iżvilupp ippjanat wara l-kuntratt tal-kera impunjat la ser ikun għal użu ta' Knisja u lanqas għal użu bħala Kunvent.

41. Dwar l-argument tal-appellant illi l-konċessjoni tal-1890 tipprojbixxi ċessjoni ta' drittijiet "in rem" u mhux ta' drittijiet "in personam", l-appellata tgħid illi sew mill-kuntratt kif ukoll mill-Konsulta Ġenerali tat-22 ta' Diċembru, 1889, jirriżulta illi l-kuntratt tal-1890 qed jitkellem dwar kwalunkwe trasferiment ta' din l-art lil terzi u kien għalhekk li ntużat il-frażi "cedere ad altri". Tgħid illi dak li riedet tipprevjeni l-konċedenti permezz tal-kuntratt tal-1890 kien illi din l-art b'xi mod jew ieħor tgħaddi f'idejn terzi. Għall-kuntrarju riedet illi l-art tintuża biss bħala Knisja u Kunvent li ma tiġi ċeduta bl-ebda mod lil terzi.

42. Dwar l-aggravju tal-appellant li hemm diskrepanza bejn il-premessi fir-rikors ġuramentat u t-talbiet attriċi, tgħid illi ma hemm diskrepanza ta' xejn. Tispjega li l-ebda talba ta' nullità ma ressqet fir-rikors promotur u tenfasizza illi t-tieni talba tagħha hi fis-sens illi l-iskrittura ta' kera "tivvjola l-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika". Tisħaq illi meta fir-rikors promotur tgħid li l-iskrittura ta' kera qed tikser il-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika ma tfissirx li l-iskrittura hija nulla. Tissottometti illi l-argument tagħha ma hux li l-iskrittura hija nulla kif qed jallega l-appellant, imma li l-iskrittura hija iktar konsimili għall-kuntratt ta' ċens. Tgħid illi l-konvenuti għażlu li jagħmlu skrittura ta' kera minflok kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika sabiex jippruvaw "jużaw mezz legali biex jidhru li mhux qed jiksru dawn il-kundizzjonijiet meta fil-fatt kienu qed jiksruhom."

Ikkunsidrat;

43. Dan l-aggravju jattakka l-interpretazzjoni li għamlet l-Ewwel Qorti tal-klawsoli rilevanti fil-kuntratt ta' donazzjoni u konċessjoni enfitewtika tas-sena 1890 li permezz tiegħu il-Veneranda Sodalità della Beata Vergine del Carmelo della Valletta, ikkonċediet lill-Ordni Karmelitan "la Chiesa sotto titolo della Beata Vergine del Carmelo posta nel Villaggio San Giuliano, insieme ad uno spazio di terra necessario per la costruzione di un Convento".

44. Bħala punt tat-tluq tajjeb li jingħad illi fejn aggravju f'appell jattakka l-apprezzament tal-provi li tkun għamlet l-Ewwel Qorti, din il-Qorti bħala Qorti ta' reviżjoni ma tiddisturbax faċilment id-diskrezzjoni eżerċitata mill-Qorti tal-ewwel grad, sakemm ma tkunx manifestament żbaljata jew għax ikun hemm raġunijiet gravi biżżejjed, bil-konsegwenza li tkun ser titwettaq inġustizzja.

45. Kif inżamm minn din il-Qorti fis-sentenza **Il-Koordinatur Nazzjonali tal-Aġenzija Programmi tal-Unjoni Ewropea v. Steven Attard** mogħtija fil-15 ta' Novembru, 2023:

> "Għalkemm din il-Qorti għandha tara u tifli l-valutazzjoni magħmula mill-Ewwel Qorti, m'għandhiex taqbad u twarrabha jekk ma jkunx hemm raġunijiet tabilħaqq serji biex tagħmel dan. Il-funzjoni ta' reviżjoni li trid tagħmel din il-Qorti ma twassalx bilfors biex twarrab id-diskrezzjoni tal-eżerċizzju tal-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-Ewwel Qorti, bħallikieku ma sar xejn. Għall-kuntrarju, jekk jirriżulta li l-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-Ewwel Qorti huwa wieħed sostnut mill-provi li jinsabu fl-atti, u li l-konklużjonijiet tas-sentenza appellata jkunu s-sinteżi tar-raġunament mibni fuq dawk il-provi u t-tħaddim xieraq tal-liġi dwarhom, din il-Qorti ma twaqqax dik id-diskrezzjoni."

46. Il-qofol tal-vertenza f'din il-kawża huma l-interpretazzjonijiet kuntrastanti li taw il-partijiet għall-klawsola partikolari fil-kuntratt tal-1890.

47. Ta' rilevanza massima huwa **Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi li fejn il-kliem ta' att meħud fis-sens skont l-użu tal-kuntratt huwa ċar, m'hemmx lok ta' interpretazzjoni. Huwa biss f'każ fejn

jinħoloq dubju dwar is-sens mogħti lill-konvenzjoni li l-ġudikant għandu, b'mod oġġettiv, jislet l-intenzjoni tal-partijiet skont kif riflessa fl-att inkwistjoni. Għalhekk, fejn il-kontenut tal-konvenzjoni jkun ċar u fejn il-fatti li jkunu wasslu għal dak il-ftehim, kif ukoll fatti sussegwenti ma jpoġġux fid-dubju l-volontà tal-kontraenti, ma jkunx leċitu għall-ġudikant illi jagħti lil dik l-iskrittura tifsira differenti, minn dak liberament espress mill-kontraenti, għaliex il-prinċipju tad-dritt huwa: *in claris non fit interpretatio* (**Rosario Cortis v. Angelo Farrugia et.** - Appell Superjuri - 10 ta' Ottubru, 2023).

48. Fl-interpretazzjoni tal-kuntratti l-ġudikant għandu jagħti lill-kliem hemm użat is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-partijiet fuq dak il-kuntratt. Huwa biss meta jirriskontra termini u stipulazzjonijiet oskuri jew meta qari oġġettiv tagħhom ma jagħtix stampa ċara ta' x'riedu sewwasew il-partijiet, li l-ġudikant irid jikkunsidra wkoll dawk il-pattijiet li l-kontraenti veramENT riedu. Jibqa' però l-prinċipju ġenerali f'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti illi meta d-diċitura tal-kuntratt hi ċara, il-ġudikant m'għandux jindaga x'kienet il-motivazzjoni tal-kontraenti meta kkonkludew il-kuntratt. (**Maxine Camilleri v. Alessio Speranza** - Appell Superjuri - 1 ta' Frar, 2024).

49. Il-kondizzjoni riżoluttiva hija kontemplata fl-**Artikolu 1066 (1) tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi illi: "Il-kondizzjoni riżoluttiva hija dik illi, meta sseħħ tħoll l-obbligazzjoni u terġa tqiegħed il-ħwejjeġ fl-istess stat bħal kieku l-obbligazzjoni ma kienet qatt magħmula". Il-kondizzjoni riżoluttiva tista' tkun taċita jew inkella espressa. F'din il-kawża l-kondizzjoni riżoluttiva hija waħda espressa għaliex ġiet stipulata fil-kuntratt tal-1890. **Artikolu 1067 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi illi "Jekk il-kondizzjoni riżoluttiva hija espressa fil-kuntratt, dan il-kuntratt, meta l-kondizzjoni sseħħ, jinħall ipso jure u l-Qorti ma tista'' tagħti ebda żmien lill-konvenut".

50. Ngħaddu issa sabiex neżaminaw l-istipulazzjonijiet rilevanti fil-kuntratt tal-1890 kif ukoll dawk fil-kuntratt ta' lokazzjoni tal-2011, fid-dawl tal-liġi u l-ġurisprudenza applikabbli.

51. L-istipulazzjonijiet fil-kuntratt tal-1890 li huma rilevanti huma s-segwenti:

> **"Terzo - Che i detti Reverenti Padri[8] non potranno cedere ad altri ne' la Chiesa, ne il Convento, e cedendo diverreranno tanto l'uno che l'altra proprieta' della Solidalita' suddetta".[9]**

[8] L-Ordni Karmelitan
[9] Fol. 10

> "Ottavo - Che la detta Chiesa debbasi intendere – concessa ai detti Molto Reverendi Padri Carmelitani gratuitamente, cioe' a titolo di donazione con tutti i detti suoi arredi sacri ed utensili".
>
> "Nono - Che il detto fondo concesso a titolo di enfitewsi perpetua dal detto Sodalizio ai predetti Reverendi Padri Carmelitani e' situato nel detto Villaggio San Giuliano denominato "ta Liun" dell' estensione superficiale di canne Mille cento settanta otto, avente per confine da un lato Strada Torre, da un altro lato la detta Chiesa, e dall' altro lato Giardino unito al Collegio, come meglio rilevassi dalla qui annessa pianta, da essere semplicemente conservata col presente".[10]
>
> "Undecesimo - Che nel caso che il Convento da costruire venisse a cessare di essere usato come Convento, tanto il Convento quanto la Chiesa debbano ritornare in potere dells Sodalita' sopra mentionata".
>
> "Duodecimo - Che i detti Reverendi Pardi non possano creare a danno della Solidalita' alcuna servitu' a senso della legge".
>
> "Decimo terzio - Finalmente i detti Signori Deputati di detto Venerenado Sodalizio si riservano il dritto di privilegio che la legge accorda al padrone diretto".

52. Fl-iskrittura tat-13 ta' Ottubru, 2011[11] il-konvenut Ordni Karmelitan ta "b'titolu ta' lokazzjoni" lill-konvenut appellant John Cilia l-porzjon art, li tinsab quddiem il-Kjerikat (bitħa u ġnien) fuq Triq it-Torri, tas-Sliema, u taħt l-istess art, però sal-għoli ta' żewġ sulari 'l fuq mil-livell tat-triq fi Triq it-Torri, liema art hija indikata fil-pjanta annessa u fir-ritratt anness; (Għal kull *buon fini* u interess tal-liġi qiegħed jiġi dikjarat illi l-arja minn fuq is-saqaf tat-tieni sular *ad infinitum* tibqa' proprjetà tas-sidien u cioè mhux inkluża f'din il-lokazzjoni).

> 1) "Għal perijodu ta' ħamsin (50) sena, di rispetto, b'dan pero' illi l-inkwilini għandu jagħti notice period ta' tlett xhur f'każ li jkun se jitlaq qabel l-iskadenza ta' ħamsin sena. Wara l-għeluq ta' l-imsemmi perijodu, il-lokazzjoin tiġi terminata, u l-inkwilin jobbliga ruħu li jirritorna l-fond lura fl-istat li jkun jinsab fih dak inhar.

---
[10] Fol 12
[11] Fol. 28

2) Versu l-kera ta' Eur 40,000 fis-sena, il-kera tiddekorri minn l-ewwel ta' Jannar li jaħbat wara tmintax (18)-il xahar wara li jkunu ħarġu l-permessi kollha rikjesti mil-liġi u cioe' MEPA Permit, u permessi tas-servizzi relatati ma' l-iżvilupp ta' l-istess proprjeta' u titħallas kull sitt xhur bil-quddiem. ....
3) L-inkwilin għandu permess illi jissulloka l-fond jew parti minnu jew iċedi l-lokazzjoni, pero' jobbliga ruħu illi jibqa' huwa direttament responsabbli għal ħlas tal-kera u għal osservazzjonijiet tal-kundizzjonijiet ta' dan il-kuntratt mas-sidien."
(...)
7) Bil-kundizzjoni illi l-fond għandu dejjem jkun kopert mill-permessi u liċenzji neċessarji għal l-iskop kummerċjali tiegħu; L-inkwilin jobbliga ruħu illi għalkemm il-fond sejjer jintuża ħgal skop kummerċjali, l-istess fond ma għandu qatt jintuża bħala nightclub, diskoteka, jew għal xi attivita' oħra ta' kwalunkwe xorta li tmur kontra t-twemmin u l-valuri nsara."
(...)

11) .... Il-binja li tinbena għandu joħorġilha permess għal skop kummerċjali bħal ma huma ħwienet, restaurants jew uffiiċini bil-possibilita' ta' parkeġġ taħt l-art......"

(...)

14) Din il-kirja hija kirja ma għandiex tiġi interpretata bħala kuntratt ta' enfitewsi".

53. Skont l-appellant l-iskrittura ta' lokazzjoni ma kellhiex tiġi kkunsidrata mill-Ewwel Qorti bħala ċessjoni fit-termini tal-kuntratt tal-1890. Dan għaliex skont l-appellant ikun hemm il-konsegwenza tar-reverzjoni jekk il-beni konċessi ma jibqgħux a benefiċċju tal-Ordni Karmelitan. Jargumenta illi bil-kuntratt ta' kera it-tgawdija tal-Ordni Karmelitan fuq l-art mikrija ser tibqa' peress li ser tkun qed tirċievi l-kera.

54. Din il-Qorti ssib tali sottomissjoni bħala priva minn kwalunkwe fondament. L-istipulazzjoni rilevanti fil-kuntratt tal-1890 hija ċara. Tiprojbixxi ċessjoni tal-proprjeta' lil terzi. Il-kuntratt la jsemmi ċessjoni taħt titolu oneruż u lanqas ċessjoni taħt titolu gratuwitu. Imma ċessjoni.

Bil-fatt li l-konvenuti ftehmu li l-appellant jibda jħallas kera għall-fond immobbiljari lilu lokat ma jitrasformax lil dak il-ftehim mill-karattru ta' ċessjoni fit-termini tal-kundizzjoni riżoluttiva kontemplata fil-kuntratt tal-1890.

55. Din il-Qorti eżaminat b'reqqa l-istipulazzjonijiet fil-kuntratt tal-1890 u hija aktar milli konvinta illi s-Solidalità rabtet il-konċessjoni mal-kondizzjoni illi l-Ordni Karmelitan mhux biss jibqa' s-sid tal-immobbli, imma jibqa' wkoll fil-pussess tal-immobbli.

56. Bħal l-Ewwel Qorti qabilha, din il-Qorti tqis li ċessjoni taħt titolu ta' kera mill-Ordni Karmelitan lil terzi huwa att tax-xorta li s-Solidalità della Beata Vergine del Carmelo della Valletta għamlitha ċara li ma riditx li jseħħ u imponit il-kundizzjoni illi jekk iseħħ il-proprjetà terġa' tirriverti lura għandha.

57. L-interpretazzjoni tal-appellant illi r-reverżjoni sseħħ biss jekk l-Ordni Karmelitan ma jibqax jibbenefika mill-art ma hi sufrugata mill-ebda klawsola fil-kuntratt in kwistjoni.

58. L-appellant jargumenta wkoll illi l-klawsola riżoluttiva tolqot biss il-binja tal-Knisja u l-binja tal-Kunvent u mhux il-kumplament tal-art li ġiet mogħtija bil-kuntratt tal-1890. Din il-Qorti ma taqbilx. Il-kuntratt tal-1890

jistipula espressament li l-art qed tingħata għal skop li jinbena Kunvent. Qari tal-kuntratt, b'mod partikolari tal-klawsola riżoluttiva, juri biċ-ċar illi l-projbizzjoni dwar ċessjoni lil terzi kien jolqot dak kollu li kien qed jiġi trasferit lill-Ordni Karmelitan. Din id-distinzjoni li qed jagħmel l-appellant fis-sens illi l-art konċessa u li fuqha ma hemmx kostruwit il-ġebel tal-Kunvent ma hiex milquta bil-kondizzjoni riżolutiva ma hix interpretazzjoni korretta. Kieku s-Solidalità riedet teżenta mill-kondizzjoni riżoluttiva xi parti mill-beni immobbiljari minnha konċessa kienet tispeċifika liema parti kienet hekk eżenti. Għall-kuntrarju, ma eżentat l-ebda parti, bil-konsegwenza illi, kif korrettement irriteniet l-Ewwel Qorti, din il-Qorti tqis illi l-kondizzjoni riżoluttiva tolqot ukoll l-art li l-Ordni Karmelitan kriet lill-appellant.

59. Il-kuntratt jiprojbixxi dak li jsejjaħ "cedere ad altri". Skont l-appellant il-kuntratt ta' kera ma jikwalifikax bħala ċessjoni fit-termini tal-kuntratt tal-1890 peress li jikkonsisti biss f'ħolqien ta' "ius in personam". Jargumenta illi ladarba bil-kirja impunjata l-Ordni Karmelitan ser jibqa' s-sid tal-art in kwistjoni u ser jibqa' jibbenefika billi jirċievi l-kera allura ma seħħitx iċ-ċessjoni projbita bil-kuntratt.

60. Anke hawn l-appellant m'għandux raġun. Qari oġġettiv tal-kuntratt in kwistjoni juri illi s-Solidalità riedet tiprojbixxi kwalunkwe ċessjoni ta' kwalunkwe natura. Kieku l-partijiet fuq il-kuntratt tal-1890 riedu illi l-

projbizzjoni ma kenitx twassal għal trasferiment b'titolu ta' kera; wieħed kien jistenna illi tali eċċezzjoni għall-klawsola riżoluttiva tiġi espressament stipulata. Fin-nuqqas, ma tistax tiġi preżunta kif qed jagħmel l-appellant.

61. Fl-aħħarnett issir referenza għall-aggravju li jattakka s-sentenza appellata fejn l-appellant jgħid li l-Ewwel Qorti ma kkusidratx is-sottomissjoni tiegħu li hemm kontradizzjoni bejn il-kawżali fir-rikors ġuramentat u t-talbiet attriċi. L-appellant qed jara din il-kontradizzjoni għaliex jgħid li ladarba l-attriċi *nomine* qed tqis l-iskrittura ta' lokazzjoni nulla, allura dak li hu null qatt ma seta' kellu effett bil-konsegwenza li qatt ma seta' jikser il-klawsola riżoluttiva.

62. Din il-Qorti ssib tali raġunament bħala totalment infondat.

63. Minn qari tar-rikors promotur imkien ma hemm imniżżel li l-iskrittura ta' lokazzjoni hija nulla. Li jingħad hu li l-iskrittura ta' lokazzjoni aktar tixbaħ kuntratt ta' enfitewsi milli kuntratt ta' kera. L-ewwel darba li l-attriċi *nomine* tuża l-kelma *null* fir-rikors ġuramentat huwa fit-tielet talba attriċi fejn talbet lill-Ewwel Qorti "tannulla" l-kuntratt tal-1890. Fl-ebda kawżali ma jingħad mill-attriċi *nomine* li l-iskrittura ta' lokazzjoni hija nulla. Ma ssib għalhekk l-ebda kontradizzjoni bejn il-kawżali fir-rikors ġuramentat u t-talbiet attriċi.

64. Issib għalhekk l-aggravji kollha tal-appellant bħala infondati u qed tiċħadhom filwaqt li tqis l-appell bħala frivolu u vessatorju li jimmerita l-ispejjeż doppji.

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qed tiċħad l-appell imressaq mill-konvenut John Cilia u tikkonferma ż-żewġ sentenzi appellati.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellant John Cilia.

Peress li qed issib li dan l-appell huwa vessatorju, u wara li rat l-**Artikolu 223 (4) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta,** tikkundanna lill-konvenut appellant iħallas l-ispejjeż għal darbtejn.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
ss