FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 27 ta' April 2023

Rikors Nru. 987/2015 GM

Reverendu Alexander Vella [ID 320060(M)] bħala Provinċjal tal-Ordni Karmelitana ta' Malta u in rappreżentanza tal-istess, u r-Reverendu Charles Mallia [ID 132557(M)] bħala Pirjol tal-Komunita` Karmelitana tal-Kunvent tal-Karmelitani tal-Balluta San Ġiljan u in rappreżentanza tal-istess

vs

John Cilia [ID 262857(M)] u b'digriet tat-12 ta' Frar 2016, Dr Michelle Tabone fil-kwalita` tagħha ta' Ekonomu tal-Eċċellenza Tiegħu Monsinjur Charles J. Scicluna, Arċisqof ta' Malta, Amministratur tal-Entitajiet Ekkleżjastiċi Djoċesani kollha f'Malta għan-nom u fl-interess tal-Konfraternita` tal-Karmnu tal-Belt Valletta u din f'isimha proprju kif ukoll bħala amministrattriċi tal-legat ta' Żwieġ minn Maddalena Cardona intervjeniet fil-kawża in statu *et terminis*.

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat tal-attur ("il-Kunvent") li permezz tiegħu wara li ppremetta illi:

1. Bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Salvatore Galea Balzan tal-l ta' Frar 1890, il-Komunita` tal-Patrijiet Karmelitani akkwistaw b'titolu ta' donazzjoni Knisja ddedikata lill-Madonna tal-Karmelu u b'titolu ta' enfitewsi porzzjoni ta' art magħrufa "Ta' Ljun", San Ġiljan, sabiex fuqha seta' jinbena l-kunvent tal-istess Reverendi Patrijiet taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet tal-kuntratt li kopja tiegħu qiegħed jiġi annessa ma' dan ir-rikors immarkata Dok. A

2. Skont l-istess kuntratt, l-art konċessa ma setgħetx tiġi ċeduta lil terzi u riedet tintuża għall-iskop tal-Knisja u l-Kunvent.

3. Minkejja dawn il-projbizzjonijiet, nhar it-13 ta' Ottubru 2011 saret skrittura privata mal-Intimat li permezz tagħha kien ġie pattwit illi l-pussess jew aħjar il-godiment ta' porzjoni mill-art magħrufa "Ta' Ljun" li fuqha nbena l-kunvent u li tikkonsisti fi ġnien u bitħa tal-istess kunvent, kellu jgħaddi f'idejn l-Intimat jew ħaddieħor lil min l-Intimat jagħżel li jassenja dan id-dritt fuq l-art in kwistjoni.

4. Din il-konċessjoni saret bl-iskop ta' żilupp kummerċjali u għal ħamsin (50) sena lill-Intimat li għandu wkoll ir-right of first refusal wara li jgħaddi l-perjodu ta' ħamsin sena.

5. Il-ftehim in kwistjoni tat-13 ta' Ottubru 2011 ingħata d-dehra ta' kirja; iżda fil-verita' t-transazzjoni di fani u di natura mhi xejn ħlief konċessjoni enfitewtika u dan minkejja ċ-ċaħda espressa li hemm fl-istess skrittura privata.

6. Ladarba l-kuntratt hu ta' enfitewsi kellu jkun redatt b'att pubbliku u mhux permezz ta' skrittura privata, u għalhekk, tali skrittura privata hija legalment nulla u nvalida, ineffettiva u mhux enforzabbli u dan kif inhu meħtieġ u dispost mil-Liġi dwar l-enfitewsi b'mod partikolari mill-Artikolu 1498 (1) tal-Kodiċi Ċivili [Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta].

7. Tali skrittura privata kienet legalment monka għax bħala firmatarju kellha lil hu l-Intimat li bħala amministratur tal-proprjeta` in causa ma kellux il-permess speċjali bil-miktub mill-awtorita' kompetenti sabiex jikri lil ħuh skont Can. 1298 tal-Kodiċi Kanoniku u għalhekk, tali skrittura privata hija legalment nulla u nvalida, ineffettiva u mhux enforzabbli skont il-liġijiet ta' Malta.

8. Il-kunsens kien vizzjat stante li ma kienux inkisbu l-awtorizzazzjonjiiet kollha neċessarji mill-awtoritajiet ekklesjatiċi kompetenti kif meħtieġ mil-Liġi Ċivili, b'mod partikolari jmur kontra l-ispirtu u l-intenzzjonijiet tal-Kap. 358 u l- *"Conventio inter Apostolicum sedem et rem publicam Melitensem de bonis ecclesiae temporalibus"* anness mal-istess att u d-Dritt Kanoniku.

9. Barra dan qabel kienet ġiet iffirmata l-iskrittura privata in kwistjoni, il-proġett ta' tibdil strutturali fil-bini ma tressaqx quddiem il-Kummissjoni Patrimonju Kulturali tal-Provinċja, il-Kummissjoni Patrimonju Kulturali tal-Konferenza Episkopali Maltija u lill-MEPA għall-kunsiderazzjoni u l-awtorizzazzjoni tagħhom tal-proġett konċernat, skont ma jridu l-Istatuti tal-Provinċja Karmelitana Maltija (2011) fl-Artikoli 56 u 57 [Ara Dok. C].

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara bħala nulla u bla effett l-iskrittura privata tat-13 ta' Ottubru 2011 għar-raġunijiet premessi.

2. Tordna r-rexxissjoni tal-istess skrittura privata u tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 857/2015 u taħtar Nutar Pubbliku ta' Malta sabiex bi spejjeż għall-Intimat jinnotifika l-kanċellament tal-istess Mandat ta' Inibizzjoni lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u lir-Reġistratur tal-Artijiet ħalli huma minnufih jiktbu l-kanċellament fir-reġistri rispettivi tagħhom.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' John Cilia li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1) Din l-azzjoni mhix għad-dispożizzjoni tar-rikorrenti stante illi huma kompartecipi fl-iskrittura privata tat-tlettax (13) ta' Ottubru elfejn u ħdax (2011) bħala komparenti fl-istess skrittura u li permezz tagħha kkonċedew kirja lill-intimat.

2) Mingħajr preġudizzju din l-azzjoni tmur direttament kontra d-dettami tal-artiklu 1539 (c) tal-Kodiċi Ċivili u għaldaqstant l-atturi huma obbligati jiddefendu lis-soċjeta' esponenti u mhux joħolqu huma stess molestja fil-gawdija tal-kirja konċessa minnhom stess.

3) Mingħajr preġudizzju l-iskrittura privata tat-tlettax (13) ta' Ottubru 2011 hija valida għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi u in oltre, bl-ebda mod ma tinfranġi l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Salvatore Galea Balzan ta' l-ewwel (1) ta' Frar 1890.

4) L-iskrittura privata tat-tlettax (13) ta' Ottubru 2011 ġiet iffirmata mill-esponent in piena bona fede u ma tinfranġi l-ebda statut ekkleżjastiku li talvolta l-esponent jista' jkun soġġett għalih.

5) Ma kien hemm xejn irregotari sabiex ġiet iffirmata l-iskrittura tat-tlettax (13) ta' Ottubru 2011, u ċertament xejn li għandu jitqies li jġib miegħu n-nullita' ta' din l-iskrittura.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Dottor Michelle Tabone fil-kwalita` tagħha ta' Ekonomu tal-Eċċellenza Tiegħu Monsinjur Charles J. Scicluna, Arċisqof ta' Malta, Amministratur tal-Entitajiet Ekkleżjastiċi Djoċesani kollha f'Malta għan-nom u fl-interess tal-Konfraternita` tal-Karmnu tal-Belt Valletta u din f'isimha proprju kif ukoll bħala amministrattriċi tal-legat ta' Żwieġ minn Maddalena Cardona li permezz tagħha eċċepiet illi :

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

2. Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, it-termini tal-kuntratt tat-13 ta' Ottubru 2011 jivvjola t-termini u kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' konċessjoni tal-1890 u għalhekk l-istess kuntratt tat-l3 ta' Ottubru 2011 huwa null u invalidu u konsegwentement l-attur ma għandu l-ebda dritt jintavola din il-kawża u t-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti. Illi fil-fatt fl-imsemmi kuntratt ta' konċessjoni tal-1890 ġie stipulat espressament *inter alia* illi *'Che i detti Reverendi Padri non potranno cedere ad altri ne' la Chiesa, ne' il Convento e cedendo diverreranno tanto l'uno che l'altra proprieta' della Solidalita' suddetta',*

3. Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, apparti l-fatt illi l-kuntratt tat-13 ta' Ottubru 2011 sar ad insaputa tal-esponenti nomine, dan u jinfrinġi direttament ukoll dak provdut fil-kuntratt tal-1890, peress illi dan sar 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 ta' konċessjoni Enfitewtika lill-konvenuti Reverendi Vella u Mallia nomine tal-1890, taħt pieni ta' retroċessjoni u għalhekk ukoll it-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti. Infatti fil-klawsola 11 tal-imsemmi kuntratt ġie stipulat espressament, *'Che nel caso che il Convento da costruirsi venisse a*

> *cessere di essere usato come Convento, tanto il Convento, quanto la Chiesa, debbano ritornare nel potere della Solidalita' sopra menzionata'.*
>
> 4. Subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, jekk din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li ma hemmx lok għall-konnessjoni tal-kawżi, din l-istess kawża għandha tistenna l-eżitu tal-kawża imsemmija fl-ismijiet "Dr Michelle Tabone noe vs. Rev. Vella et noe (Rik Ġur 887/2015 LSO).
>
> Dwar il-fatti kif esposti fir-rikors Ġuramentat, l-esponenti taqbel magħhom u taqbel ukoll illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu milqugħha.

Rat id-dokumenti u xhieda prodotti inklużi dawk fir-Rikors Maħlufa numri 887/2015 u 659/2015.

Rat in-noti t'osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża ġiet imħollija għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

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

Fit-13 t'Ottubru 2011 l-attur ("il-Kunvent") ikkonċeda b'titlu ta' kera lill-konvenut Cilia parti mill-art li ngħatat b'ċens biex fuqha jinbena l-kunvent. L-iskop tal-kirja huwa wieħed kummerċjali. Meta l-Konfraternita` saret taf bl-iskrittura, interpellat lill-attur biex jersaq għar-rexxissjoni tal-kirja minħabba ksur tal-kundizzjonijiet imsemmija. L-

attur ma setax jagħmel dan billi ma kellux l-adeżjoni tal-kerrej Cilia. Għalhekk l-attur talab lil Cilia biex jersaq għat-tħassir tal-kirja. Cilia mhux talli m'għamilx hekk talli fetaħ kawża kontra l-Kunvent u l-Konfraternita` biex iħares il-kirja. Il-Kunvent qiegħed jitlob it-tħassir ta' din il-kirja għar-raġunijiet minnu premessi f'din il-kawża.

Mil-lista ta' dawn ir-raġunijiet, m'hemmx waħda li ma kinitx tiddependi mill-Kunvent stess. Fi kliem ieħor qiegħed jinvoka n-nuqqasijiet tiegħu stess. Jekk ma kienx jaf x'kellu jagħmel, messu ħa parir. Mhux importanti x'kien jaf iżda x'messu kien jaf u li dak kien fil-kontroll tiegħu li jkun jafu. Il-Qrati mhumiex miftuħin għal dawk li jinvokaw in-nuqqasijiet tagħhom f'kawża kontra ħaddieħor: *nemo auditur propriam turpitudinem allegans.* Messu kien jaf bl-obbligazzjonijet li assuma fil-kuntratt tal-1890. Fil-fatt, mill-provi akkwiżiti jirriżulta li kien jaf sewwa b'dawn l-obbligazzjonijiet. Jekk kellux permessi mingħand is-superjuri tiegħu kienet kwistjoni li tinteressa lilu direttament u mhux lit-terz. Jekk kienx hemm konflitti ta' nteress fi ħdan l-Ordni hija ħaġa li tirrigwarda lilu u lilu biss.

B'danakollu, din il-Qorti llum stess permezz ta' sentenza fil-kawża Rik. Ġur. Nru 887/2017 l-iskrittura ta' lokazzjoni *de quo* ġiet maħlula u mħassra. In vista ta' dan, il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tal-Kunvent billi jinstabu eżawriti bis-sentenza msemmija.

It-talba biex tkun ordnata r-rexxissjoni tal-mandat t'inibizzjoni ser tiġi miċħuda billi din mhix il-proċedura idoneja.

Decide

Għal dawn il-motivi, l-Qorti qiegħdha taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba.

2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni talba in kwantu qiegħda tintalab ir-rexxissjoni tal-kirja u tiċħadha in kwantu qiegħda tintalab fir-rigward tal-mandat t'inibizzjoni numru 957/2015.

Spejjeż a kariku tal-attur.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA