MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-14 ta' Ġunju, 2023

Appell Inferjuri Numru 107/2016 LM

L-Avukat Dottor Francis Lanfranco (K.I. nru. 381250M)
('l-appellant')

vs.

Ir-Reverendu Dun Roderick Camilleri (K.I. nru. 92484M) bħala Kappillan tal-Parroċċa ta' Marsaskala u in rappreżentanza tal-istess Parroċċa; u Natalino Camilleri (K.I. nru. 38262M) bħala Superjur Ġenerali tas-Soċjetà tad-Duttrina Nisranija magħrufa bħala M.U.S.E.U.M. u in rappreżentanza tal-istess soċjetà għal kull interess li jista' jkollu u b'digriet tad-29 ta' Settembru, 2021 l-isem Natalino Camilleri qed jiġi sostitwit b'isem Roberto Zammit
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent **l-Avukat Dottor Francis Lanfranco (K.I. nru. 381250M)**, [hawnhekk 'l-appellant'], minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tat-22 ta' Settembru,

2022 [minn issa ’l quddiem ‘is-sentenza appellata’], li permezz tagħha l-Bord laqa’ l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat **Superjur Ġenerali tas-Soċjetà tad-Duttrina Nisranija (M.U.S.E.U.M)** [hawnhekk ‘is-Superjur Ġenerali’ appellat] u lliberah mill-osservanza tal-ġudizzju, u laqa’ l-eċċezzjonijiet tal-intimat **Kappillan tal-Parroċċa ta’ Marsaskala u in rappreżentanza tal-istess Parroċċa** [hawnhekk ‘l-Kappillan appellat’] u flimkien ‘l-appellati’, filwaqt li ċaħad it-talbiet tar-rikorrent.

__**Fatti**__

2. Permezz tar-rikors tiegħu quddiem il-Bord, ir-rikorrent spjega li huwa l-proprjetarju tal-fondi numru 33, 37 u 41 (ġia 17, 19 u 21) ġewwa Triq La Sengle, Marsaskala [minn issa ’il quddiem ‘il-fondi’], liema fondi kienu mikrija lill-intimat Kappillan ta’ Marsaskala ad użu ta’ *‘domus’*, sala parrokkjali u teatru, komplut bil-palk, bil-kera annwali ta’ €698.81, liema kera ilha tiġi aċċettata għal snin twal. Ir-rikorrent qal li f’xi żmien dawn il-fondi għaddew abbużivament lis-Soċjetà tad-Duttrina Nisranija mingħajr il-permess jew il-kunsens tas-sid, u l-istess soċjetà qegħda żżomm dawn il-fondi esklussivament għaliha. Ġie spjegat li l-istess Soċjetà biddlet totalment in-natura ta’ dawn il-fondi, mingħajr ma talbet permess tas-sid u *ad insaputa* tiegħu, u għamlet xogħlijiet strutturali fihom sabiex il-fondi ġew interkomunikati ma’ xulxin u ma’ proprjetà oħra fl-istess triq, li tagħha r-rikorrent huwa l-komproprjetarju; infetħu bibien u twieqi fl-istess fondi; twaqqgħu l-ħitan tal-btieħi retroposti għall-istess fondi b’mod li l-ambjent kollu flimkien ġie kkonvertit fi spazju uniku u jintuża bħala *basketball/football pitch;* inbniet kamra tal-ikel/kċina fil-bitħa, u infetħet tieqa illegalment għal fuq il-fond 39, Triq La Sengle, Marsaskala, u tneħħiet gallerija interna bil-ħadid

lavurat fl-ewwel sular tal-fond numru 37, Triq La Sengle, Marsaskala, u fl-istess sular inbniet kappella/*assembly hall.* Ir-rikorrent qal li dan l-aġir abbużiv u illegali da parti tal-intimati jikkonsisti fi ksur tal-liġi u tal-kundizzjonijiet lokatizji da parti tal-inkwilin, u kien hemm trasferiment tal-kirja jew tal-fondi mingħajr il-kunsens espress tar-rikorrent bħala sid, u fit-tibdil strutturali tal-fondi lokati u tibdil tal-użu tagħhom, li jintitolaw lir-rikorrenti jirriprendi lura l-pussess tal-fondi in kwistjoni mingħand l-intimati taħt l-artikolu 9(A) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrent qal li minħabba f'dan kollu huwa talab lill-intimati jiżgumbraw mill-fond, iżda dawn baqgħu inadempjenti. Permezz tal-azzjoni tiegħu quddiem il-Bord, ir-rikorrent talab awtorizzazzjoni sabiex ikun jista' jirriprendi l-pussess tal-imsemmija fondi.

3. L-intimat **Reverendu Dun Roderick Camilleri**, fir-risposta tiegħu qal li mhux minnu li l-fondi in kwistjoni ġew mgħoddija illegalment lis-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M. Qal li kwalsiasi użu li qiegħed isir minn dan il-fond mill-imsemmija Soċjetà sar skont l-użu predestinat u prinċipali tal-Parroċċa eċċipjenti li tgħallem id-duttrina, u li dan dejjem sar bil-kunsens tas-sidien, għal bosta snin qabel akkwista l-fond ir-rikorrent. Qal li r-rikorrent ma jistax jippretendi li unilateralment ibiddel il-pożizzjoni legali li ilha tipperdura għal għexieren ta' snin. Qal ukoll li mhux minnu li saru bidliet strutturali u/jew alterazzjonijiet fil-fond mingħajr il-kunsens u *ad insaputa* tas-sidien. Qal ukoll li lanqas m'huwa minnu li l-Parroċċa intimata għamlet xi tibdiliet strutturali li jirrikjedu l-permess tas-sid, u huwa faċli li l-alterazzjonijiet li saru jitneħħew, u l-fond jiġi ripristinat għall-istat oriġinali tiegħu. Ġie eċċepit ukoll li lanqas m'huwa minnu li l-Parroċċa intimata bidlet l-użu tal-fondi, għaliex dawn il-fondi dejjem baqgħu jintużaw għall-ħtiġijiet tal-Parroċċa bil-konaspevolezza sħiħa u bl-adeżjoni tas-sidien. L-

intimat eċċepixxa wkoll li lanqas m'huwa minnu li l-Parroċċa intimata kisret xi kundizzjonijiet tal-kirja jew tal-Liġi, u dawn l-allegazzjonijiet bdew isiru biss fl-aħħar snin meta r-rikorrent akkwista din il-proprjetà mingħand is-sid preċedenti tagħha, li qatt ma kellha xi oġġezzjoni għal kull użu li sar da parti tal-Parroċċa minn din il-kirja.

4. L-intimat **Natalino Camilleri għan-nom tas-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M** wieġeb li huwa mhuwiex leġittimu kontradittur għaliex huwa m'għandu l-ebda relazzjoni ġuridika mar-rikorrent fir-rigward ta' dawn il-fondi. Qal ukoll li mhux minnu li l-fondi in kwistjoni għaddew illegalment lis-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M, u kwalsiasi użu li sar u li qed isir minn membri tas-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M ta' dawn il-fondi dejjem sar skont l-użu predestinat u prinċipali tal-Parroċċa ta' Marsaskala li tgħallem id-duttrina, u dan dejjem sar bil-kunsens tas-sidien għal bosta għexieren ta' snin. Qal ukoll li mhuwiex minnu li saru xi bidliet strutturali jew alterazzjonijiet fl-imsemmi fond mingħajr il-kunsens u *ad insaputa* tas-sidien, u kull alterazzjoni li saret kienu dejjem jafu biha s-sidien fid-data li saret. Qal ukoll li kwalsiasi alterazzjoni li saret hija faċilment riversibbli, u mhuwiex minnu li s-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M bidlet l-użu tal-fondi, għaliex dawn dejjem baqgħu jintużaw għal skopijiet ekkleżjastiċi. Finalment l-intimati qalu li mhux minnu li huma kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja jew tal-liġi, u dawn l-allegazzjonijiet qegħdin isiru biss fl-aħħar snin minn meta r-rikorrent akkwista din il-proprjetà mingħand is-sidien preċedenti tagħha.

<u>Mertu</u>

5. Ir-rikorrent **Avukat Dottor Francis Lanfranco** fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa l-proprjetarju tal-fondi mertu ta' dawn il-proċeduri, u dawn il-fondi kienu

mikrija lill-Kappillan ta' Marsaskala sabiex jintużaw bħala *'domus'*, sala parrokkjali u teatru, bil-kera annwali ta' €698.81, liema kera qal li kienet titħallas sporadikament u ilha ma tiġi aċċettata snin twal, u l-kera dovuta qegħda tiġi depożitata taħt l-awtorità tal-Qorti. Qal li kien hemm żmien meta dawn il-fondi ġew mgħoddija illegalment u abbużivament lis-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M mill-istess Kappillan ta' Marsaskala, u dan mingħajr il-permess jew il-kunsens espress tas-sidien, u fil-preżent is-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M qegħda żżomm dawn il-fondi esklussivament għaliha. Qal li huwa spezzjona din il-proprjetà fit-13 ta' Frar, 2016, u meta ddawwar mal-post, ra li n-natura tal-fondi kienet inbidlet totalment mingħajr il-permess tas-sidien. Qal li s-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M waħħlet ukoll l-emblema tagħha fuq il-bieb ċentrali fejn oriġinarjament kien hemm remissa, u twaħħlet ukoll lapida li turi li sar xi restawr tal-faċċata. Żied jgħid li waħda mill-persjani fuq il-faċċata tal-fond tinżamm imbexxqa għaliex is-soċji tal-M.U.S.E.U.M iħallu terzi jieħdu l-ilma ġieri mill-ispiera tiegħu, u għal dan il-għan għamlu vit, pajp u pompa tal-ilma, u huwa sar jaf li b'mod kostanti jkun hemm nies bil-*jerrycans* u anki *bowsers* jimlew l-ilma minn hemm. Qal li kull ma qed isir fil-fondi qiegħed isir mingħajr il-permess tiegħu u bil-moħbi tiegħu, tal-MEPA u tal-awtoritajiet l-oħra kollha. Kompla jgħid li dakinhar huwa informa lis-Superjur Adrian Vella, li minkejja dak kollu li sar fil-proprjetà , huwa kien dispost li jilħaq ftehim ta' transazzjoni mal-imsemmija Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M. Qal li huwa sofra diversi danni minħabba f'dan l-aġir, u minħabba fil-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja oriġinali u tal-liġi, kemm minħabba fit-trasferiment li sar kif ukoll minħabba fit-tibdil strutturali li sar fil-fond. Ir-rikorrent qal li kien għalhekk li huwa bagħat ittra uffiċjali lill-kappillan ta' Marsaskala.

6. Iben ir-rikorrent, il-**Perit Michael Lanfranco**, fl-*affidavit* tiegħu spjega li huwa kien aċċeda fil-fondi in kwistjoni flimkien mal-ġenituri tiegħu, u kien ħejja rapport bil-konstatazzjonijiet li għamel, liema rapport ġie esebit quddiem il-Bord. F'*affidavit* ulterjuri, l-istess xhud spjega li l-proprjetà in kwistjoni ġiet għand l-awturi fit-titolu ta' missieru, l-aħwa Agatha Formosa Gauci u Carmelina Debattista, permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona tad-19 ta' Ottubru, 1965. Huwa ddeskriva l-alterazzjonijiet li saru fil-fond tul is-snin, u qal li mill-konstatazzjonijiet li għamel seta' jiddetermina li dan it-tibdil sar bejn l-2008 u l-2016. Spjega li bitħa li kien hemm fil-fond ġiet ikkonvertita f'*football pitch* bis-*synthetic turf,* u x-xogħol kollu li sar fil-bini sar mingħajr permess tal-Awtorità tal-Ippjanar. Qal li fost it-tibdil li sar fil-fondi, jirriżulta li parti mill-bitħa ssaqqfet, u dan ix-xogħol sar kollu mingħajr il-permess tas-sidien u tal-awtoritajiet.

7. **Henry Deguara Caruana Gatto** fl-*affidavit* tiegħu qal li ommu kienet prima kuġina ta' Agatha Formosa Gauci u ta' oħtha Carmelina Debattista, li kienu sidien tal-fondi mertu ta' dawn il-proċeduri. Qal li l-Avukat Francis Lanfranco kien amministratur tagħhom għal ħafna żmien, u meta mietet Carmelina Debattista f'Awwissu tal-2000, huwa wiret in-nofs indiviż tagħha u għalhekk beda jamministra ħwejġu għalih innifsu. Qal li mis-sena 2001 huwa beda jamministra n-nofs ta' Agatha Formosa Gauci. Qal li minkejja li l-fondi kienu mikrija lill-Kappillan ta' Marsaskala, dan xejn ma kien konsistenti fil-ħlas tal-kera tiegħu, u s-sidien qatt ma taw lill-Kappillan id-dritt li b'xi mod jittrasferixxi dawn il-fondi lis-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M.

8. Il-Bord ħatar lill-**Perit Mario Cassar** u lill-**Perit Godwin P. Abela** bħala Membri Tekniċi sabiex jagħmlu aċċess fil-fondi u jirrelataw dwar ix-xogħol u/jew it-tibdil li sar fil-fondi, u meta sar l-istess xogħol. Fir-rapport tagħhom, il-Membri Tekniċi spjegaw li huma aċċedew fil-fondi fil-5 ta' Ġunju, 2018 fil-preżenza tal-partijiet. Spjegaw li l-fondi jikkonsistu fi dħul f'ambjent li darba kien kollu miftuħ u li llum huwa parzjalment imsaqqaf, u mill-bitħa hemm aċċess għal kmamar laterali, li għandhom apertura għal ġol-fond adjaċenti li jġib in-numru 39 fl-istess triq. Spjegaw li l-fondi jinsabu f'kundizzjoni tajba, għajr għal xi xogħol ta' tiswija u manutenzjoni meħtieġa f'xi partijiet. Fil-parti konklussiva tar-rapport tagħhom il-Membri Tekniċi qalu li fil-fond numru 33 saru alterazzjonijiet strutturali li jinkludu l-ftuħ ta' bieb biex inħoloq aċċess għall-fond adjaċenti, kif ukoll it-tisqif ta' bitħa retroposta li minnha infetaħ bieb għal bitħa akbar magħquda mal-fond adjaċenti. Dwar il-fond 37, il-Membri Tekniċi qalu li mill-aċċess jirriżulta li f'dan il-fond sar tibdil strutturali, li jinkludi alterazzjonijiet strutturali bit-tisqif ta' parti mill-bitħa u bil-ftuħ ta' bieb għal ġo kmamar li jinsabu fil-fond adjaċenti. Qalu wkoll li l-fond 41 ġie anness ma' ambjenti sovrapposti għal fondi adjaċenti (id-39 u s-37), u minn verifiki li saru mal-Awtorità tal-Ippjanar, għandu jirriżulta li dan it-tibdil sar qabel l-1992.

9. Quddiem il-Bord xehed ukoll **Oliver Magro** in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar, li ppreżenta *aerial photographs* tal-fondi.

10. L-intimat **Reverendu Roderick Camilleri**, permezz ta' nota ppreżenta kopja tal-irċevuti tal-kera maħruġa mir-rikorrent, kif ukoll kopja taċ-ċedoli tad-depożitu tal-kera taħt l-awtorità tal-Qorti. Ippreżenta wkoll l-*affidavit* ta' **George Agius**, membru tas-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M, li qal li kien jappartjeni lill-

qasam ta' Marsaskala għal diversi snin, u serva wkoll bħala Superjur. Qal li l-fondi li jservu bħala M.U.S.E.U.M, kienu inbnew bħala residenza tas-sajf mill-familja nobbli Formosa Gauci, u din il-familja maż-żmien ma baqgħetx tagħmel użu mill-fondi għal dan l-iskop. Qal li meta l-fondi ġew ivvakati, dawn inkerew lill-Knisja biex jintużaw fil-ħidma pastorali u soċjali tagħha. Qal li l-fond numru 33 għamel żmien jintuża bħala M.U.S.E.U.M għas-sezzjoni femminili, u l-fond 37 kien ġie modifikat bħala sala parrokkjali. Qal li biex sar dan, kellhom isiru xi modifiki fil-fond, fosthom billi tneħħa ħajt li kien hemm fis-sala prinċipali fl-ewwel sular, u minflok saret gallerija tal-konkrit. Qal ukoll li kien sar travu tal-ħadid biex iżomm is-saqaf eżistenti, u kienet tneħħiet gallerija tal-ħadid li kienet tagħti għall-bitħa. Qal li dan il-ħadid tneħħa fis-snin tletin. Ix-xhud kompla jgħid li wara li s-sezzjoni femminili ma baqgħetx tagħmel użu minn dan il-fond (numru 33, gia 17), dan il-fond u dak immarkat bin-numru 37 bdew iservu bħala sala u domus parrokkjali fejn kienu jiltaqgħu diversi gruppi tal-Parroċċa għal-laqgħat u rikreazzjoni, u kien anki jinżamm xi armar tal-festa. Qal li minn Awwissu tal-1944, il-fond li llum iġib in-numru 41, beda jintuża bħala Qasam tal-M.U.S.E.U.M Sezzjoni Maskili. Qal li matul is-snin il-fondi kellhom bżonn manutenzjoni u restawr, u lejn l-aħħar tas-snin tmenin kien sar xi xogħol ta' rinnovazzjoni bil-bdil ta' soqfa u madum. Qal li dan ix-xogħol sar wara li fuq il-post kien mar l-Arċisqof ta' dak iż-żmien flimkien mas-Sinjura Formosa Gauci, u l-ispejjeż daħlu għalihom il-Parroċċa, is-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M u xi benefatturi. Qal li s-sidien taw il-kunsens għat-tneħħija tal-ħitan diviżorji li kien hemm fil-bitħa, biex ġiet iffurmata kamra li fiha tinżamm l-istatwa ta' Sant'Anna. Qal li maż-żmien, in-numru ta' tfal li kienu jattendu għal-lezzjonijiet tad-duttrina beda jikber, u għalhekk kienu ġew konċessi xi kmamar mill-fondi 33 u 37 biex jintużaw mis-

Sezzjoni Maskili tas-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M, filwaqt li l-Parroċċa żammet id-dritt li tagħmel użu mill-fondi skont il-bżonnijiet tal-Parroċċa. Ix-xhud qal li wara s-sena 2000 saru xi xogħlijiet fil-fondi, fosthom restawr tal-bitħa, tat-trombi tal-bejt, tal-gallerija billi anki nbidlu xi balavostri li kienu fi stat perikoluż, restawr tal-faċċata ta' barra, tikħil tal-fili tal-binja, inbidel xi madum, saru tiswijiet u żebgħa tal-aperturi, sar restawr tal-kuritur u anki tas-sala prinċipali, u għall-ispejjeż li ntefqu ma ntalab l-ebda kumpens lis-sidien.

11. **Joseph Fenech**, fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa ilu soċju tal-M.U.S.E.U.M mill-1965, u għal xi snin serva bħala Superjur fil-qasam ta' Marsaskala. Qal li l-bini mertu ta' dawn il-proċeduri kien jintuża għat-tagħlim tat-tfal u kien inkera lill-Kappillan ta' Marsaskala. Qal li l-Kappillan kien jużah bħala ċentru parrokkjali, u parti miċ-ċentru kienet tintuża għat-tagħlim tad-duttrina. Ix-xhud qal li fis-snin tletin kien inbena palk fil-bitħa, u bejn l-1947 u l-1948 il-kappillan ta' dak iż-żmien ried li jkollu aktar spazju għan-nies, u għalhekk tneħħa l-ħajt tas-sala fl-ewwel sular li tagħti għall-bitħa. Qal li għal dan ix-xogħol kien hemm il-kunsens tas-sidien, li kienu persuni viċin il-Kappillan, u li anki ħallew parti mill-proprjetà tagħhom lill-Knisja. Qal li fis-sena 2015, il-binja treġġgħet lura għall-istat li kienet fih qabel ix-xogħol li sar bejn l-1947 u l-1948, billi reġa' sar it-terz tas-saqaf tat-terran, u nbena ħajt tal-ġebel li jagħti għal fuq il-bitħa. Qal li meta n-numru ta' tfal fil-parroċċa beda jikber, il-Kappillan kien intalab biex is-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M tkun tista' tagħmel użu mill-binja kollha, iżda l-Kappillan xorta waħda baqa' juża l-fondi għal attivitajiet parrokkjali. Ix-xhud qal li s-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M dejjem ħadet ħsieb li l-fondi jkunu f'kundizzjoni tajba, u kien għalhekk li sar xogħol ta' tibdil tal-balavostri tal-ġebel, inbidel is-saqaf tat-taraġ u inbniet opramorta fuq il-bejt fejn ma kienx hemm ilqugħ.

12. **Roderick Fenech** fix-xhieda tiegħu qal li fiż-żmien li huwa kien Superjur, kien qabbad perit biex jagħmel il-pjanti, u kien qabbad kuntrattur biex jagħmel ix-xogħol meħtieġ. Qal li ladarba x-xogħol kien jinvolvi t-treġġigħ tal-fond fl-istat oriġinali tiegħu, il-Perit inkarigat minnu kien infurmah li ma kienx hemm il-ħtieġa li ssir applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar.

13. **Dun Roderick Camilleri** fix-xhieda tiegħu qal li huwa sar kappillan ta' Marsaskala fl-2016, u fi żmienu sar biss xogħol ta' manutenzjoni fuq dawn il-fondi.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

14. Permezz tas-sentenza mogħtija fit-22 ta' Settembru, 2022, il-Bord iddeċieda billi laqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Superjur Ġenerali tas-Soċjetà tad-Duttrina Nisranija magħrufa bħala M.U.S.E.U.M, u illiberah mill-osservanza tal-ġudizzju, laqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimat Kappillan tal-Parroċċa ta' Marsaskala, u ċaħad it-talbiet tar-rikorrent, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"**Ikkunsidra wkoll li:***
>
> *It-talba tar-rikorrent għar-ripreża tal-fondi mertu tal-kawża 33, 37 u 41 (qabel 13, 17 u 19), fi Triq La Sengle, Marsaskala hija bażata fuq tnejn mir-raġunijiet elenkati fl-**art. 9(a)** tal-Kap. 69:*
>
> *(i) li l-intimat inkwilin Kappillan tal-Parroċċa ta' Wied il-Għajn trasferixxa t-tgawdija, jew ċeda l-kirja, ta' dawn il-fondi lis-Soċjetà tad-duttrina M.U.S.E.U.M. intimata; u;*
> *(ii) li l-intimati għamlu tibdil strutturali f'dawn il-fondi mingħajr il-kunsens tas-sid.*
>
> ***<u>Ċessjoni u/jew Sullokazzjoni tal-Kirja</u>***
>
> *Jirriżulta ppruvat mill-provi mressqa quddiem dan il-Bord mill-intimati, u li ma ġewx kontradetti bi provi differenti mir-rikorrent, li dawn il-fondi ilhom mikrija lill-parroċċa*

ta' Wied il-Għajn żmien twil, u li l-iskop tal-kirja kien li dawn jintużaw għax-xogħol pastorali tal-parroċċa. Jirriżulta wkoll li, dak iż-żmien is-sidien kienu l-awturi tal-aħwa Agatha Formosa Gauci u Carmelina Debattista, u li dawn l-aħwa Formosa Gauci kienu midħla u viċini ferm għall-parroċċa u għax-xogħol pastorali, tant li ingħad li għaddew anke l-proprjetà ta' ġid proprju tagħhom lil enti ekkleżjastiċi, inkluż lill-intimata Soċjetà tad-duttrina M.U.S.E.U.M. u lill-intimata parroċċa. Ma jirriżultax li kien hemm skrittura li tirregola din il-lokazzjoni tal-fondi mertu tal-kawża. Ir-rikorrent wera li m'għandux tagħrif dwar il-kirja, l-iskop tagħha, u l-istat tal-fondi, qabel ġie ppubblikat il-kuntratt ta' qasma tad-19 ta' Ottubru, 1965, li permezz tiegħu dawn iż-żewġ fondi ġew assenjati lill-aħwa Formosa Gauci. Lanqas dan l-att ma ġie ppreżentat fl-atti. In kontroeżami, ir-rikorrent iddikjara ċar li ma jafx x'kienet is-sitwazzjoni dak iż-żmien, u li l-involviment tiegħu beda fis-sena 1990 meta beda jamministra dawn il-fondi, ma' oħrajn, u jiġbor il-kera, f'isem l-aħwa Formosa Gauci. Fis-sena 2001, l-interess sar tiegħu personali għaliex wiret lil waħda minnhom. Da parti tal-intimati, ħafna mit-tagħrif dwar x'kienet is-sitwazzjoni qabel is-sena 1965 ingħata fuq kliem ħaddieħor, però dan il-Bord jinsab sodisfatt, fuq bilanċ ta' probabiltajiet, li dawn il-fondi ilhom mikrija lill-parroċċa ta' Wied il-Għajn minn qabel is-sena 1965, u possibilment sa minn qabel it-Tieni Gwerra Dinjija.

Bl-istess mod, jirriżulta pruvat fuq bilanċ ta' probabiltajiet, u mhux kontradett mir-rikorrent u mhix-xhieda mressqa minnu, li sa minn qabel is-sena 1965, dawn il-fondi kienu diġà jintużaw – fost użi oħra – għat-tagħlim tad-duttrina u tar-reliġjon mis-Soċjetà tad-duttrina M.U.S.E.U.M. Huwa verosimili wkoll dak spjegat mill-intimati li, dak iż-żmien, it-talba għal dan it-tagħlim kienet limitata għaliex il-popolazzjoni ta' tfal residenti f'Wied il-Għajn kienet żgħira, u li kien maż-żmien li dan in-numru kiber u għalhekk l-ispazju meħtieġ biex isir it-tagħlim nisrani lit-tfal tar-raħal mis-soċjetà intimata kien akbar.

Dan il-Bord huwa sodisfatt li, preżentement, il-fondi mertu tal-kawża jintużaw prinċipalment għall-attivitajiet konnessi max-xogħol pastorali tas-Soċjetà tad-duttrina M.U.S.E.U.M. inkluż it-tagħlim tad-duttrina, u għall-attivitajiet anċillari li torganizza għat-tfal li jattendu l-lezzjonijiet organizzati minnha. Imma mhux biss. Il-Kappillan attwali intimat f'din il-kawża iddikjara ċar li dawn il-fondi baqgħu jintużaw ukoll għall-bżonnijiet pastorali tal-parroċċa, u għadhom isiru fihom laqgħat reliġjużi għall-parruċċani skont il-bżonn. Jidher li xi spazji kienu, jew għadhom, jintużaw ukoll għall-armar tal-festa u għal bżonnijiet oħra anċillari tal-knisja parrokkjali u tal-parroċċa.

Ir-rikorrent naqas li jipprova li hemm xi ftehim, jew arranġament, li bih il-parroċċa ta' Wied il-Għajn, inkwilina rikonoxxuta minnu dwar dawn il-fondi, għaddiet il-

lokazzjoni tagħhom lis-Soċjetà tad-duttrina M.U.S.E.U.M. b'ċessjoni jew sullokazzjoni, jew li b'xi mod ieħor ittrasferiet din il-kirja lil din is-Soċjetà mingħajr il-kunsens tiegħu. Għall-kuntrarju, dan il-Bord jinsab sodisfatt mill-provi kollha mressqa quddiemu li, kemm l-awtriċi tar-rikorrent, u anke r-rikorrent innifsu, kienu jafu tajjeb u anke aċċettaw li l-intimata Soċjetà tad-duttrina M.U.S.E.U.M. kienet tuża b'mod regolari partijiet estensivi minn dawn il-fondi, u oħrajn adjaċenti tal-istess provenjenza, għall-ħidma pastorali tagħha bil-permess tal-inkwilina parroċċa ta' Wied il-Għajn, u fl-ambitu tal-iskop oriġinali tal-kirja. Din il-konklużjoni l-Bord wasal għaliha wara li qies li:

(i) Agatha Formosa Gauci għaddiet b'donazzjoni s-sehem tagħha minn fond imiss ma' dawn il-fondi, bin-numru 35, bi proprjetà sħiħa proprju lill-istess intimata Soċjetà tad-duttrina M.U.S.E.U.M;
(ii) Agatha Formosa Gauci kienet midħla sew tal-Parroċċa;
(iii) ir-rikorrent kien jaf tajjeb li Formosa Gauci tat b'donazzjoni nofs il-fond 35 lis-Soċjetà tad-duttrina M.U.S.E.U.M., u li dan il-fond kien fil-pussess tas-Soċjetà, tant li kien ingħata ċavetta ta' dan il-fond proprju mis-Superjur tas-Soċjetà, fil-vesti ta' komproprjetarju;
(iv) meta r-rikorrent xehed it-tieni darba in kontroeżami quddiem dan il-Bord, huwa ddikjara li, meta aċċeda għall-għarrieda f'dawn il-fondi, akkumpanjat minn ibnu perit li aċċeda miegħu fil-vesti ta' perit u ħa r-ritratti u ġabar it-tagħrif kollu li kellu bżonn biex jeżegwixxi l-inkarigu professjonali peritali, kien hu li staqsa biex ikellem lis-superjur tal-mużew, u kien huwa wkoll li dak il-ħin stess offra transazzjoni lis-superjur biex jagħtuh lura wħud mill-fondi, u jgħaddilhom il-bqija bi proprjetà.

Minn dan kollu, dan il-Bord jikkonkludi li r-rikorrent innifsu, u ċertament l-awturi tiegħu Carmelina Debattista u Agatha Formosa Gauci, qabel beda jamministralhom dan il-ġid, jew anke wara, kienu jafu tajjeb li l-parroċċa ta' Wied il-Għajn kienet qed tagħmel użu pastorali minn dawn il-fondi billi, fost oħrajn, tippermetti lis-Soċjetà tad-duttrina M.U.S.E.U.M. iżommu l-lezzjonijiet u l-attivitajiet tagħhom għall-qasam ta' Wied il-Għajn f'partijiet estensivi minn dawn il-fondi. Oltre dan il-fatt, magħruf u aċċettat mil-lokaturi, u kuntrarjament għal dak argumentat mir-rikorrent fis-sottomissjonijiet tiegħu, ma jirriżultawx l-elementi tas-sullokazzjoniejw taċ-ċessjoni ta' din il-kirja, kif elenkati fil-ġurisprudenza (fn. 38 ara fost oħrajn ***Francis Xavier Darmanin vs Brian Camilleri****, Appell, 28.1.2000;* ***Gino Trapani Galea Feriol pro et noe vs Paola Deguara et****, Appell (Inferjuri), 1.12.2004;* ***Rose Valletta et vs Concetta Mizzi et****, Appell (Inferjuri) per Imħ. M. Chetcuti, 29.11.2018;* ***Anthony Abela vs Daniel Cassar****, Appell (Inferjuri), 4.11.2020), u għalhekk lanqas ma jirriżulta li l-inkwilina*

parroċċa ta' Wied il-Għajn trasferiet il-kirja, jew issullokat dawn il-fondi, mingħajr il-kunsens tas-sid.

Irriżulta wkoll li apparti dak kollu surriferit il-kera dejjem baqgħet titħallas mill-Parroċċa ta' Wied il-Għajn.

Alterazzjonijiet Strutturali

Fit-tieni lok, ir-rikorrent jibbaża t-talba tiegħu għar-ripreża fuq id-diversi alterazzjonijiet strutturali li jgħid li l-inkwilina parroċċa ta' Wied il-Għajn wettqet, jew ħalliet li jitwettqu, mis-sena 2000 'l hawn, f'dawn il-fondi mingħajr il-kunsens tas-sidien. Fost dawn it-tibdiliet, huwa jsemmi li kien hemm diversi bibien imbarrati bis-serratizzi tal-injam, biex jagħlqu l-aċċessi minn fond għall-ieħor, li infetħu, u li nfetħu aperturi ġodda interni mingħajr permess biex il-fondi ġew jinfdu u jiftħu għal kollox f'xulxin, sala nqasmet min-nofs biex saret kappella ġdida, u twaqqgħu kmamar li kien hemm fil-bitħa ta' wara biex sar pitch *bit-*turf *li ma kienx jeżisti qabel. L-intimati ma jiċħdux li saru tibdiliet strutturali fiż-żmien twil li dawn il-fondi ilhom mikrija lill-parroċċa ta' Wied il-Għajn, però jikkuntestaw li dawn saru mingħajr l-għarfien jew il-kunsens espress, jew impliċitu, tal-lokaturi, u jinsistu li f'kull każ, dawn ġew eżegwiti sabiex il-fondi jkunu jistgħu jintużaw għall-iskop li għalihom saret il-kirja, u fi tmiemha jistgħu jiġu rimossi biex il-fondi jiġu ripristinati.*

Kuntrarjament għal dak li jargumenta fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent naqas li jipprova l-istat li kienu fih dawn il-fondi meta nkrew oriġinarjament lill-parroċċa ta' Wied il-Għajn. L-istudju li ppreżenta iben ir-rikorrent, il-Perit Michael Lanfranco, u l-paraguni li għamel, jirriżultaw bażati kollha fuq dak li kien irrelata l-perit Edwin Abela għall-finijiet tal-kuntratt ta' diviżjoni li bih dawn il-fondi kienu ġew assenjati lill-aħwa Formosa Gauci. Però d-deskrizzjoni li ta l-perit Edwin Abela tirreferi għaż-żmien tal-qasma, ċioe s-sena 1965, u mhux għaż-żmien meta saret il-kirja oriġinarjament. Għalkemm baqa' mhux magħruf meta bdiet din il-kirja, għab-bażi ta' dak li ngħad aktar 'il fuq, dan il-Bord jinsab konvint, fuq bilanċ ta' probabbiltajiet, li dawn il-fondi kienu ilhom mikrijin lill-intimata parroċċa ta' Wied il-Għajn għal snin qabel is-sena 1965.

Ir-rikorrent ma ċaħadx li, fit-tmeninijiet kien żar dawn il-fondi l-Arċisqof Mercieca, li kien akkumpanjat minn waħda mill-aħwa Formosa Gauci, proprju minħabba filli l-fondi kienu qdiemu u kien hemm bżonn ta' xogħol strutturali estensiv biex jinteħħa l-periklu u jibqgħu jintużaw għall-iskop li għalih kienu nkrew. L-arranġament jidher li kien li s-sidien ma jħallsu xejn minn dawn it-tiswijiet straordinarji, u li jsiru kollha bi spejjeż tal-inkwilin, basta li l-fondi jibqgħu jintużaw għal skopijiet pastorali. Ix-xhud George Agius, li serva bħala superjur fil-qasam ta' Wied il-Għajn matul is-snin 2004 u

2012, li huwa perijodu rilevanti ferm għall-finijiet ta' din il-kawża, elenka x-xogħlijiet li saru fi żmienu bi spejjeż tal-parroċċa, tas-Soċjetà u tal-benefatturi. Bl-istess mod, Joseph Fenech, li serva warajh bħala superjur, elenka x-xogħlijiet li saru fi żmien, u ddikjara ċar li l-perit li kienet qabbdet is-Soċjetà intimata kien taha parir li ma kienx hemm ħtieġa li japplikaw għal permess ta' żvilupp billi t-tibdil kien jikkonsisti filli l-fondi jitreġġgħu lura għal li kienu oriġinarjament.

Dan il-Bord qies ukoll bir-reqqa l-konstatazzjonijiet ta' fatt tal-Membri Tekniċi tiegħu u l-konklużjonijiet tagħhom li, effettivament, tul is-snin saru diversi tibdiliet konsistenti fit-twaqqigħ ta' ambjenti u tibdil strutturali ta' ambjenti oħra, it-tneħħija tal-imbarrar tal-bibien interni minn fond għal ieħor, u l-ftuħ ta' aperturi ġodda interni biex l-ambjenti minn fond għal ieħor ikunu aktar aċċessibbli faċilment. Il-Bord ħa kont ukoll tal-konklużjoni tal-Membri Tekniċi li ċertu tibdil – bħall-ftuħ ta' aperturi ġodda – huwa faċilment riversibbli bl-għeluq permanenti tagħhom, filwaqt li tibdil ieħor – bħal tneħħija ta' bini jew tqegħid ta' soqfa jew ħitan ġodda – jeħtieġ interventi aktar estensivi sabiex il-fond jitreġġa' għall-istat oriġinali tiegħu.

Dan il-Bord huwa sodisfatt, fuq bilanċ ta' probabiltajiet li:

(i) il-fondi mertu tal-kawża, flimkien mal-fondi adjaċenti bin-numri 35 u 39, inbnew b'mod li jinfdu minn wieħed għall-ieħor, u l-bibien interni minn fejn kienu jinfdu b'dal-mod kienu imbarrati temporanjament b'serratizzi tal-injam;
(ii) il-fondi mertu tal-kawża inkrew flimkien lill-parroċċa ta' Wied il-Għajn, b'kirja waħda;
(iii) il-fond 35, Triq Le Sengle, illum jappartjeni kwantu għal nofs indiviż lis-Soċjetà intimata, b'titolu ta' proprjetà, u qed jintuża minnha għall-iskopijiet ta' tagħlim tad-duttrina – mhux mertu ta' din il-kawża jekk dak l-użu hux qed isir bil-kunsens tal-komproprjetarju l-ieħor, li nzerta huwa r-rikorrrent stess;
(iv) bejn il-fondi mertu tal-kawża u l-fond 39, Triq Le Sengle, hemm tieqa fil-ħajt diviżorju li l-Perit Michael Lanfranco jaċċetta li tidher li sart fis-sebgħinijiet jew it-tmeninijiet, meta s-sidien kienu l-aħwa Formosa Guaci u r-rikorrent ma kienx għadu involut. L-aħwa Formosa Gauci kienu midħla sew ta' dawk l-akwati, għaliex kellhom villa fil-viċin li jirriżulta li tawha b'donazzjoni ukoll lill-parroċċa ta' Wied il-Għajn, u għalhekk huwa inverosimili li ma kinux jafu li nfetħet din it-tieqa, u f'kull każ aċċettawha taċitament għaliex il-kera baqgħet tiġi aċċettata mingħajr riżerva sas-sena 2006.

Kif jargumenta l-intimat Dun Roderick Camilleri nomine b'ċitazzjonijiet estensivi fis-sottomissjonijiet tiegħu, il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna dejjem kienet fis-sens li l-inkwilin huwa permess jagħmel tibdiliet fil-fond mikri lilu, anke mingħajr il-kunsens tas-sid, u mingħajr ma jinkorri s-sanzjoni estrema tar-ripreża tal-pussess, jekk dak it-

tibdil ikun jissodisfa l-ħames kriterji elenkati konsistentement fl-istess ġurisprudenza, u senjatament:

(i) ikunu parzjali u mhux ta' importanza kbira;
(ii) ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-kirja;
(iii) ma jippreġudikawx id-drittijiet ta' proprjetà, speċjalment għal dak li jirrigwarda s-solidità tal-fabbrikat;
(iv) jistgħu jiġu rimossi f'lokhom fi tmiem il-kirja;
*(v) ikunu neċessarji u utili għall-godiment tal-post. (fn. 39 ara fost oħrajn **Maria Nicholas et vs Daniel Attard**, Appell (Inferjuri), 4.11.2016 u l-interpretazzjoni li l-Qorti tat lill-istess ħames kriterji)*
*Dan il-Bord qies bir-reqqa dawn il-kriterji, u l-mod kif ġew applikati fl-aħħar snin f'xenarji simili għal dak mertu ta' din il-kawża, fejn jirriżulta li saru modifiki strutturali pjuttost notevoli, mingħajr permess ta' żvilupp, sabiex il-fond jintuża b'mod aktar komdu għall-iskop oriġinali li għalih saret il-kirja. Dan il-Bord jidhirlu li għandu jagħmel tiegħu, u jsegwi f'dan il-każ, l-apprezzament ta' fatt u liġi li għamlet il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Marilyn Tanti vs Jacqueline Zammit** (fn. 40 Appell (Inferjuri), 28.7.2017) fejn intalbet ir-ripreża tal-fond minħabba alterazzjonijiet strutturali mingħajr il-kunsens tas-sid, u l-permessi tal-ippjanar, konsistenti fil-bini ta' kmamar ġodda fil-bitħa:*

Din il-qorti għalhekk sejra tqis jekk it-tibdil li għamlet il-konvenuta hux konformi mal-ħames (5) kriterji:-

<u>1. Parzjali u mhux ta' importanza straordinarja.</u>
Wara li l-qorti kkunsidrat l-iskizz li għamlu l-periti tekniċi u r-ritratt fuq imsemmi, mhijiex tal-fehma li l-kamra li nbniet fuq il-bejt hi ta' importanza straordinarja. Hu biss spazju żgħir mill-fond li ġie okkupat għall-bini ta' din il-kamra.

<u>2. Ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond.</u>
Il-konvenuta ma bidlitx id-destinazzjoni tal-fond u dan għaliex il-fond baqa' r-residenza tal-konvenuta u l-familja tagħha.

<u>3. Ma jippreġudikawx id-drittijiet tal-proprjetà, l-aktar għal dak li jirrigwarda s-solidità tal-fabbrikat</u>.
Mill-provi ma jirriżultax li l-kamra li nbniet qiegħda tikkomprometti s-solidità tal-binja. Madankollu hemm ukoll il-materja li l-kamra saret mingħajr permess ta' żvilupp.

<u>4. Jistgħu jiġu mneħħija fit-tmiem tal-kirja u hekk il-fond ikun jista' jiġi kif kien qabel.</u>
Il-qorti m'għandhiex dubju li f'kull żmien il-kamra faċilment tista' tinħatt. Ovvjament iridu jsiru l-ispejjeż però b'daqshekk ma jfissirx li bil-mezzi li jeżistu llum il-ġurnata ser ikun hemm diffikultà biex titneħħa.

5. Ikunu meħtieġa jew ta' bżonn għat-tgawdija tal-fond.
Evidentement bl-iżvilupp li sar, l-attriċi żiedet il-kmamar fil-fond fejn tgħix ma' wliedha. Dan ifisser aktar spazju u kumdità għall-familja u allura ma jistax jingħad li sar kapriċċożament.

23. Però irriżulta li t-tibdil li sar fil-fond sar mingħajr permess ta' żvilupp. Għalhekk il-kamra nbniet kontra l-liġi. Li jsir bini mingħajr permess ta' żvilupp mhuwiex aġir korrett. Il-kamra ilha li nbniet għallinqas żgur sa minn meta kienet preżentata l-ewwel kawża (10 ta' Novembru, 2010). Għalkemm għaddew aktar minn sitt snin u nofs, u m'hemmx prova li matul dawn is-snin kollha l-konvenuta għamlet xi tentattiv biex tirregolarizza l-istruttura mal-Awtorità tal-Ippjanar. Il-qorti ma tifhimx kif il-konvenuta baqgħet spettatriċi għal dawn is-snin kollha u ma ratx kif għamlet biex jew tirregolarizza l-pożizzjoni jekk possibbli, jew għallinqas tneħħi l-kamra li bniet bla permess.

Kif osservat il-Prim'Awla fis-sentenza **Maria Stella Lewkowicz vs Joseph Portelli** tal-5 ta' Ġunju, 1959:

"Xejn ma jiswa li l-innovazzjonijiet ikunu ta' benefiċċju għall-ħaġa mikrija, jekk imbagħad ikunu ta' ħsara lis-sid; għaliex il-liġi tħares qabel xejn lis-sid ... Illi biex l-innovazzjonijiet ikunu jistgħu jissejħu benefikati, jeħtieġ li fuq kollox ikunu permessi mil-liġi (Kollez. XXX.i.905), u l-kerrej ma jistax jippretendi li jħallihom, lanqas jekk bihom huwa jkun jista' jagħmel użu aħjar mill-ħaġa mikrija."

Lanqas ma saret prova li l-kamra li nbniet tista' tiġi regolarizzata. Sid il-kera għandu kull dritt li joġġezzjona għall-bini li jsir fi ħwejġu mingħajr permess ta' żvilupp. L-inkwilin irid jiftakar li kull m'għandu hu dritt personali li mhuwiex passaport li jagħmel li jrid fi ħwejjeġ ħaddieħor. Il-prudenza titlob li fejn inkwilin irid jagħmel żvilupp biex ikun jista' jgawdi aħjar il-fond oġġett tal-kirja, jitkellem mas-sid biex jara x'inhi l-pożizzjoni tiegħu. Min jagħmel ta' rasu mingħajr ma jitlob għallinqas parir u jkun konformi mal-liġijiet tal-ippjanar, ikun qiegħed jagħmel ħsara lilu nnifsu. L-inkwilin irid jiftakar li r-regola ġenerali hi li l-**kerrej ma jistax jagħmel tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera** (artikolu 1564 tal-Kodiċi Ċivili). Kien biss permezz tal-ġurisprudenza li taffew l-effetti ta' din id-dispożizzjoni u ċertu tibdil mill-inkwilin ġie aċċettat.

24. Madankollu l-qorti fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ b'mod partikolari tad-daqs tal-kamra, mhijiex konvinta li hi ta' preġudizzju tali li sid il-kera għandu l-jedd li jwaqqaf il-kirja. is-sid faċilment setgħet tipproponi proċeduri sabiex ġialadarba l-kamra mhijiex koperta b'permess, il-konvenuta tiġi mġiegħla tneħħi l-kamra għas-spejjeż tagħha. Wieħed m'għandux jinterpreta u japplika l-liġi fis-sens li kull nuqqas

tal-inkwilin, hu x'inhu, jintitola lis-sid biex ma jġeddidx il-kirja. Wara kollox ukoll fejn issir ħsara fil-fond, il-ħsara trid tkun ħafna sabiex is-sid jiġi awtorizzat ma jġeddidx il-kirja. Fir-rigward ta' tibdil strutturali mhux awtorizzat minn sid il-kera, il-ġurisprudenza wkoll għarrfet li jkun hemm preġudizzju l-aktar għal dak li jirrigwarda s-solidità tal-bini. Dan fih innifsu jindika li trid tkun xi ħaġa gravi u għalhekk ta' ċertu entità.

Abbażi tal-istess kunsiderazzjonijiet li għamlet il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza appena ċitata, dan il-Bord jikkonkludi li t-tibdil li sar fl-aħħar snin kemm ilu proprjetarju r-rikorrent, u anke qabel mingħajr kunsens tiegħu, huwa parzjali, ma biddel xejn mid-destinazzjoni tal-fond, u qed jippermetti lill-inkwilin jagħmel użu aħjar mill-fond mikri għall-iskop oriġinali tal-lokazzjoni senjatament għall-użu ta-parroċċa, filwaqt li bl-ebda mod ma jirriżulta li ppreġudika l-istabbilità tal-istruttura tal-fondi, u l-fondi jistgħu jiġu ripristinati għall-istat oriġinali tagħhom, kien x'kien, fi tmiem il-kirja. Għaliex anki hawn wieħed ma jistax ma jerġax jirrileva li ma tressqitx prova ta' kif kienu l-ambjenti meta saret il-kirja oriġinarjament. Naturalment, din il-konklużjoni ma tnaqqas xejn min-nuqqas tal-inkwilina parroċċa ta' Wied il-Għajn li ex admissis *għamlet, jew ippermettiet li jsir f'dan il-fond, tibdil strutturali mingħajr il-permessi ta' żvilupp, filwaqt li naqset li tipprova li l-iżvilupp jista' jiġi regolarizzat minn lat ta' liġi tal-ippjanar, jew li, kif allega x-xhud Joseph Fenech, kien jikkonsisti fir-ripristinar tal-fond, u allura huwa sanzjonabbli. Però, bħal fil-każ appena ċitat* ***Tanti vs Zammit****, ir-rimedju li l-liġi tagħti lir-rikorrent għal dan in-nuqqas fiċ-ċirkostanzi tal-każ partikolari mhuwiex il-permess li ma jġeddidx il-kirja.* "Wieħed m'għandux jinterpreta u japplika l-liġi fis-sens li kull nuqqas tal-inkwilin, hu x'inhu, jintitola lis-sid biex ma jġeddidx il-kirja. Wara kollox ukoll fejn issir ħsara fil-fond, il-ħsara trid tkun ħafna sabiex is-sid jiġi awtorizzat ma jġeddidx il-kirja. Fir-rigward ta' kull tibdil strutturali mhux awtorizzat minn sid il-kera, il-ġurisprudenza wkoll għarfet li jkun hemm preġudizzjali l-aktar għal dak li jirrigwarda s-solidità tal-bini." (*fn. 41 Marilyn Tanti vs Jacqueline Zammit, supra) Dan il-Bord huwa sodisfatt ukoll li l-bqija tat-tibdil, li kien sar preċedentement, kien debitament aċċettat, espressament jew taċitament, mill-awturi tar-rikorrent, u f'kull każ kien tal-istess natura u portata bħal dak eżegwit aktar riċentement għall-finijiet ta' din l-azzjoni.*

<u>Eċċezzjoni tas-Soċjetà tad-Duttrina M.U.S.E.U.M. li mhix il-Leġittimu Kontradittur</u>

Fid-dawl ta' tali kunsiderazzjonijiet appena magħmula, isegwi għalhekk li s-Soċjetà tad-Duttrina M.U.S.E.U.M. għandha raġun teċċepixxi li hija mhix il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri u dan billi ma kien hemm ebda relazzjoni lokatizja mar-rikorrent.

> ***Decide***
> *Għaldaqstant, għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Superjur Ġenerali tas-Soċjetà tad-Duttrina Nisranija magħrufa bħala M.U.S.E.U.M. u jilliberah mill-osservanza ta' dan il-ġudizzju, jilqa' l-eċċezzjonjiet tal-intimat Kapillan tal-Parroċċa ta' Marsaskala u in rappreżentanza tal-istess Parroċċa u jiċħad it-talbiet tar-rikorrent.*
>
> *Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrent."*

L-Appell

15. Ir-rikorrent ressaq appell minn din is-sentenza permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fil-5 ta' Ottubru, 2022, fejn talab lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata fl-intier tagħha, u minflok taqta' u tiddeċiedi illi, filwaqt li l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati appellati għandhom jiġu miċħuda, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu għal kollox milqugħa minn din il-Qorti li għalhekk għandha tordna r-ripreża tal-fondi 33, 37 u 41, Triq La Sengle, Marsaskala mill-appellant, u li jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-appellati mill-imsemmija fondi fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din il-Qorti.

16. L-appellant ta elenku tal-fatti li taw lok għal dawn il-proċeduri. Spjega li huwa s-sid tal-fondi 33, 37 u 41 (ġia 17, 19 u 21), Triq La Sengle, Marsaskala, liema fondi kienu mikrija lill-intimat Kappillan ta' Marsaskala biex jiġu użati bħala *domus,* sala parrokkjali u teatru komplut bil-palk, b'kera annwali ta' €698.81, liema kera kienet ilha tiġi aċċettata għal snin twal. Qal li f'xi żmien dawn il-fondi ġew abbużivament u illegalment trasferiti lis-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M mingħajr il-permess u l-kunsens tas-sidien, u l-istess Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M qegħda żżomm dawn il-fondi esklussivament għaliha. Qal li s-Soċjetà M.U.S.E.U.M bidlet in-natura ta' dawn il-fondi billi għamlet xogħlijiet

strutturali fihom, u dan l-aġir illegali u abbużiv jikkonsisti fi ksur tal-liġi u tal-kundizzjonijiet lokatizji da parti tal-inkwilin, u fit-tibdil strutturali tal-fondi u t-tibdil tal-użu tagħhom, u minħabba f'hekk huwa interpella lill-intimati sabiex jiżgumbraw minn dawn il-fondi. Qal li meta l-intimati baqgħu inadempjenti, huwa ppreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-kera fejn talab lill-Bord jawtorizzah jirriprendi lura l-pussess tal-imsemmija fondi u konsegwentement jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-imsemmija fondi. Qal li l-azzjoni tiegħu hija bbażata fuq l-artikolu 9(A) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu tal-liġi jindika f'liema każijiet jista' jintalab il-pussess lura tal-fond, fosthom meta l-inkwilin ma jkunx puntwali fil-ħlas tal-kera, meta l-inkwilin ikun għamel ħafna ħsara fil-fond, meta l-inkwilin ma jkunx osserva l-kundizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li għalih ikun inkera, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferieh mingħajr il-kunsens espress tas-sid. Qal li għalhekk dan il-każ jinkwadra perfettament fid-diċitura ta' din il-liġi.

17. Qal li għalhekk l-azzjoni hija bbażata fuq żewġ binarji ewlenin, jiġifieri s-sullokazzjoni jew it-trasferiment tal-fond mill-inkwilin mingħajr il-permess tas-sid; u t-tibdil fil-istruttura u l-ħsara fil-fond u t-tibdil fl-użu tal-fondi mingħajr il-kunsens tas-sid. L-appellant għamel riferiment għall-provi fattwali li jirriżultaw mill-atti tal-proċeduri li nżammu quddiem il-Bord sabiex ta l-isfond tal-provenjenza ta' dawn il-fondi. L-appellant għamel riferiment għad-deskrizzjoni tal-Perit Edwin Abela tal-proprjetajiet in kwistjoni annessa mal-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona datat 19 ta' Ottubru, 1965, u qal li dak iż-żmien il-fond kien qiegħed jintuża mill-kappillan ta' Marsaskala bħala sala parrokkjali u l-fondi 33, 37 u 41 (ġia 17, 19 u 21) kienu mikrija lill-kappillan tal-istess lokalità. Qal li dan jirriżulta wkoll mid-dikjarazzjoni

causa mortis ta' Carmelina Debattista esebita in atti. Għamel riferiment għall-*affidavit* tiegħu fejn qal li l-ewwel darba li huwa mar f'dawn il-fondi, kien laqgħu ċertu Adrian Vella, Superjur tal-M.U.S.E.U.M., u s-soċji tas-Soċjetà tant għamlu pussess fuq il-fond, li saħansitra waħħlu l-emblema tas-soċjetà bil-motto tagħhom fuq il-bieb prinċipali. Qal li anki mal-kantuniera tal-binja in kwistjoni, twaħħlet lapida tal-irħam fejn ġie spjegat li r-restawr tal-fond sar mill-fondi tal-M.U.S.E.U.M. L-appellant għamel riferiment għall-*affidavit* tax-xhud George Agius, li qal li kien hemm żmien meta l-popolazzjoni tat-tfal subien fil-lokalità żdiedet, u għalhekk il-kappillan ħass il-ħtieġa li jgħaddi xi kmamar minn dawn il-fondi lill-M.U.S.E.U.M. L-appellant għamel riferiment ukoll għax-xhieda ta' Henry Deguara Caruana Gatto, li fl-*affidavit* tiegħu qal li s-sidien preċedenti tal-fond qatt ma awtorizzaw lill-Kappillan jikkonċedi dawn il-fondi lil ħadd. Qal ukoll li dak li xehdu l-Kappillan Dun Roderick Camilleri u Joseph Fenech huwa biss *detto del detto,* u mhux ibbażat fuq provi konkreti. Qal li għalhekk għandu jirriżulta b'mod ċar li l-fondi kienu mikrija lill-Kappillan ta' Marsaskala biss għall-użu ta' *assembly hall,* teatru u attivitajiet simili, u mhux għat-tagħlim tal-M.U.S.E.U.M, u għalhekk it-trasferiment ta' dawn il-fondi lill-M.U.S.E.U.M sar mingħajr il-kunsens espress tas-sid. Qal ukoll li huwa inutli li jingħad li l-M.U.S.E.U.M huwa parti mill-Parroċċa, għaliex iż-żewġ entitajiet dejjem saħqu fuq l-awtonomija u l-indipendenza assoluta tagħhom u li huma għandhom personalità legali u ġuridika distinta minn xulxin. L-appellant saħaq li għalhekk għandu jirriżulta li l-fondi mertu tal-preżenti proċeduri ġew issullokati / trasferiti / konċessi mill-Kappillan ta' Marsaskala lis-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M. mingħajr il-kunsens tas-sid u *ad insaputa* tiegħu.

18. L-appellant qal li fil-fehma tiegħu dan huwa każ ta' ċessjoni tal-kirja u mhux ta' sullokazzjoni, għaliex mill-provi għandu jirriżulta li kien hemm trasferiment għal kollox ta' dawn il-fondi mill-inkwilin Kappillan lis-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M. L-appellant qal li l-Bord iżda injora kull ma kien ta' sustanza għad-deċiżjoni tiegħu, injora għal kollox il-provi *iuxta allegata et probata,* u minflok ma ddeċieda fuq il-preponderanza tal-provi kif suppost, il-Bord straħ fuq il-bilanċ tal-probabbiltajiet, u qal li fuq dan il-bilanċ ma tirriżulta l-ebda ċessjoni, sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja.

19. L-appellant saħaq li kellu jirriżulta li kien hemm ukoll tibdil fl-istruttura u ħafna ħsara fil-fondi lokati mingħajr il-kunsens espress tas-sid tal-fondi. Qal li l-fondi 33, 37 u 41 (ġia 17, 19 u 21) kienu nkrew lill-Kappillan ta' Marsaskala fl-istat kif deskritti fir-rapport tal-Perit Edwin Abela, u l-użu ta' dawn l-ambjenti kien bħala *domus, assembly hall* u teatru bil-palk. Qal li t-tliet fondi kienu kompletament separati minn xulxin, u wieħed seta' jaċċedi minn fond għall-ieħor billi jiftaħ il-bibien fl-ewwel sular jew permezz taċ-ċwievet u/jew tneħħija tal-isbarrar. Qal ukoll li l-uniku mod kif seta' jkun hemm trapass bejn dawn il-fondi, kien billi jinfetħu l-bibien fil-livell tal-ewwel sular u limitatament għall-gallerija tal-ħadid fondut li kienet teżisti dakinhar fil-fond fejn kien hemm it-teatru.

20. L-appellant qal li l-ewwel darba li huwa aċċeda fil-fondi, huwa ra li s-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M. kienet bidlet totalment in-natura tal-istess fondi mingħajr ma talbet il-permess tas-sidien u *ad insaputa* tagħhom, billi għamlet xogħlijiet strutturali inġenti u xogħlijiet oħra fihom sabiex il-fondi kollha jiġu konfinati ma' xulxin u ma' proprjetà oħra tiegħu fl-istess triq; jinfetħu bibien u

twieqi u aperturi oħra f'diversi inħawi tal-istess fondi; jitwaqqgħu l-ħitan tal-btieħi kollha retroposti tal-istess fondi b'mod li l-ambjent kollu ġie kkonvertit fi spazju uniku *(football/basketball pitch*). Qal li inbniet kamra tal-ikel jew kċina kbira fil-bitħa u infetħet tieqa kbira illegali fuq il-fond numru 39 fl-istess triq, u tneħħiet il-gallerija interna bil-ħadid fondut lavorat fl-*open space* fl-ewwel sular tal-fond numru 37, u minflok inbniet kappella/*assembly hall* kbira; u n-nies tad-dintorni jmorru jimlew l-ilma b'*jerry cans/bowsers* minn spiera li hemm fil-proprjetà. Qal li dan it-tibdil strutturali li sar, jirriżulta mid-deskrizzjoni mogħtija mill-Perit Michael Lanfranco.

21. L-appellant qal li peress li l-lanjanza prinċipali tiegħu hija prettament ta' natura teknika, huwa talab lill-Bord jinnomina lill-Membri Tekniċi tiegħu sabiex jaċċedu fil-fondi mertu ta' dawn il-proċeduri, u jiddierieġu lill-Qorti sabiex tkun tista' tifhem aħjar ix-xhieda li ngħatat u r-rilevanza tagħha. Qal li minkejja dan, kien hemm oġġezzjoni għal dan mill-avukati difensuri tal-intimati, u għalhekk il-Bord baqa' għaddej bil-ġbir tal-provi. Qal li huwa kien anki talab lill-Maġistrat sabiex taċċedi fil-fondi hi personalment, iżda din it-talba ma ġietx milqugħa, u n-nomini meħtieġa saru biss fl-1 ta' Marzu, 2018, madwar sena u nofs wara li bdew jinġabru l-provi. Qal iżda li l-konstatazzjonijiet li għamel il-Perit Michael Lanfranco ġew ikorroborati mir-relazzjoni tal-Membri Tekniċi tal-Bord, u qal li mir-ritratti annessi mar-relazzjoni tagħhom, għandu jirriżulta li l-fondi mikrija lill-Kappillan illum ġew alterati għal kollox u adebiti għal post uniku kkomunikat b'manjera permanenti kemm fis-sular ta' fuq u kif ukoll fis-sular ta' isfel. Kompla jgħid li filwaqt li l-Membri Tekniċi tal-Bord ikkonkludew li ċertu tibdil, bħall-ftuħ ta' aperturi ġodda huwa faċilment riversibbli, tibdil ieħor bħat-tneħħija ta' bini

jew tqegħid ta' soqfa jew ħitan ġodda, jeħtieġu interventi aktar estensivi sabiex il-fondi jitreġġgħu għall-istat oriġinali tagħhom.

22. L-appellant qal li jirriżulta ampjament ippruvat li fil-fondi mertu ta' dawn il-proċeduri saru xogħlijiet ta' natura inġenti li biddlu in-natura tagħhom, u dan sar mingħajr il-permess tas-sid. Qal li jirriżulta li dawn ix-xogħlijiet saru matul iż-żmien li huwa kien sid ta' nofs indiviż jew tal-proprjetà kollha, u filwaqt li huwa kien amministratur uniku ta' dawn il-fondi, fl-ebda waqt ma ntalab il-permess tiegħu għax xogħol li sar. Qal ukoll li għandu jirriżulta li l-fondi kif kienu mikrija mill-Kappillan m'għadhomx jeżistu, għaliex il-forma oriġinali tagħhom tħassret jew ġiet obliterata għal kollox, u l-fondi m'għadhomx dak li kienu nkrew lis-sidien. Qal li anki l-użu tal-fondi inbidel mill-użu li għalih inkrew lill-Kappillan, għal dar waħda għall-użu tas-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M., u li fl-ebda waqt ma ntalab lanqas il-permess tal-awtoritajiet kompetenti għal dan it-tibdil.

23. L-appellant qal li minkejja li m'għandux x'jaqsam mal-każ, għandu jirriżulta li l-Bord iddeċieda *extra petita* u *ultra petita* fil-konfront tal-fond numru 35, Triq La Sengle, meta uża l-fond sabiex isaħħaħ u jissana l-argumenti tiegħu bbażati fuq il-bilanċ tal-probabbiltajiet, u dan meta l-fond numru 35 ma kienx jifforma parti minn dawn il-proċeduri. Qal li huwa sar proprjetarju ta' dan il-fond fis-6 t'Awwissu, 2000 b'titolu ta' wirt mingħand Carmelina Debattista, u n-nofs l-ieħor jappartjeni lis-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M. li rċeviet dan il-fond b'titolu ta' donazzjoni mingħand Agatha Formosa Gauci. Qal li l-Bord għamel ukoll riferiment għal fatti li huma għal kollox estranei għall-każ odjern, bħal ma hija d-donazzjoni li għamlu l-aħwa Formosa Gauci favur l-Arċisqof *pro tempore* ta'

Malta, iżda din id-donazzjoni ma kinitx tifforma parti mill-provi u ma setgħetx tintuża mill-Bord.

Ir-Risposti tal-Appell

24. Fir-risposta tagħha l-appellata Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M qalet li l-Bord diġà ddeċieda li hija mhijiex leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri, u dan billi ma kellha l-ebda relazzjoni lokatizja mal-appellant. Qalet li ladarba l-appellant ma ressaq l-ebda aggravju fuq din il-parti tad-deċiżjoni, dan għandu jfisser li s-sentenza tal-Bord f'dan ir-rigward għaddiet in ġudikat fuq din l-eċċezzjoni, u s-sentenza għandha tiġi kkonfermata. Kompliet tgħid li ladarba hija ġiet notifikata bir-rikors tal-appell, ser tressaq ir-risposta tagħha għall-aggravji mressqa mill-appellant.

25. B'riferiment għall-allegazzjoni li fil-każ odjern kien hemm sullokazzjoni jew trasferiment tal-fond lokat, l-appellata qalet li l-Bord iddeċieda li l-appellant naqas milli jipprova li kien hemm xi ftehim jew arranġament li bih il-Parroċċa ta' Wied il-Għajn għaddiet il-lokazzjoni tal-fondi lis-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M b'ċessjoni jew sullokazzjoni, jew b'xi mod ieħor. Qalet ukoll li ma jirriżultawx l-elementi taċ-ċessjoni jew tas-sullokazzjoni tal-kirja, u l-kera baqgħet titħallas dejjem mill-Parroċċa ta' Wied il-Għajn. Qalet li l-Bord kien sodisfatt li l-awtriċi tal-appellant kienet midħla sew tal-Parroċċa, u hija kienet taf ben tajjeb li s-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M qegħda tuża partijiet estensivi minn dawn il-fondi b'mod regolari għall-ħidma pastorali tagħha fl-ambitu tal-iskop oriġinali tal-kirja. L-appellata Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M qalet li hija taqbel mal-konklużjonijiet tal-Bord. Qalet li kwalsiasi użu li qiegħed isir minnha tal-fondi, dejjem sar skont

l-użu miftiehem mal-Parroċċa li tgħallem ir-reliġjon bil-kunsens u l-konoxxenza tas-sidien għal għexieren ta' snin qabel wiret il-fond l-appellant. Qalet li l-Parroċċa ma bidlitx l-użu ta' dawn il-fondi, għaliex dawn baqgħu jintużaw għall-iskopijiet ekkleżjastiċi tal-parroċċa bil-piena konsapevolezza u adeżjoni tas-sidien. Qalet li meta lokatur ikun jaf bis-sullokazzjoni jew trasferiment, iżda jibqa' jirċievi l-kera u jħalli l-kirja għaddejja u jibqa' jġeddidha, dan jitqies li jkun irrinunzja għall-azzjoni li tagħtih il-liġi. Qalet li mill-provi għandu jirriżulta li l-istess familja ma kellha l-ebda oġġezzjoni għal kull ma sar mill-Parroċċa matul l-istess kirja, tant hu hekk li baqgħet tirċievi l-kera tal-istess fondi b'mod mhux interrott u bla ebda riservi tal-anqas sas-sena 2006, u l-appellant ma ressaq l-ebda prova li tixhed li s-sidien preċedenti tal-fond kienu opposti għall-mod kif il-Parroċċa kienet qed tuża l-fondi. Qalet ukoll li ma jistax jingħad li hemm ċessjoni jew sullokazzjoni jekk ma jiġux ippruvati l-elementi ta' dawn il-figuri ġuridiċi, u jekk ma jiġux ippruvati dawn l-elementi, ma tistax tiġi akkolta t-talba tal-lokatur għar-ripresa tal-pussess tal-fond.

26. B'riferiment għat-tieni parti tal-aggravju tal-appellant, li jgħid li ġie ppruvat li l-fondi sarulhom xogħlijiet ta' natura inġenti li bidlulhom in-natura sħiħa tagħhom mingħajr il-permess tas-sid, l-appellata Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M tgħid li l-Bord iddeċieda li l-appellant naqas li jipprova l-istat li kienu fih dawn il-fondi meta nkrew. Qalet li l-istudju ppreżentat minn iben l-appellant, il-Perit Michael Lanfranco, huwa bbażat fuq id-deskrizzjoni tal-Perit Edwin Abela li tirreferi għaż-żmien tal-qasma fl-1965, u mhux għaż-żmien li fih saret il-kirja oriġinarjament. Qalet li kien sar arranġament anki mal-Arċisqof ta' dak iż-żmien fejn is-sidien tal-fond Formosa Gauci aċċettaw li ma jħallsu xejn mit-tiswijiet straordinarji li kien hemm bżonn isiru minħabba periklu, u li dawn kellhom isiru

bi spejjeż tal-inkwilin. Qalet li l-Bord ikkonsidra wkoll il-konklużjoni tal-Membri Tekniċi tal-Bord, li ċertu tibdil huwa faċilment riversibbli, filwaqt li tibdil ieħor jeħtieġ interventi aktar estensivi sabiex il-fond jitreġġa' lura għall-istat oriġinali tiegħu, u osserva li l-aħwa Formosa Gauci kienu midħla sew ta' dawn l-akkwati għaliex kellhom villa fil-viċin li taw b'titolu ta' donazzjoni lill-parroċċa ta' Wied il-Għajn, u għalhekk huwa inverosimili li dawn ma kinux jafu per eżempju, bil-ftuħ ta' tieqa li tagħti għal fuq il-fond 39. L-appellata Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M għamlet riferiment għas-sentenza tal-Bord fejn ikkonkluda li t-tibdil li sar fl-aħħar snin kemm ilu li sar proprjetarju l-appellant, u anke qabel mingħajr il-kunsens tiegħu, huwa tibdil parzjali, ma bidel xejn mid-destinazzjoni tal-fond u qed jippermetti lill-inkwilini jagħmlu użu aħjar mill-fond mikri għall-użu tal-parroċċa, filwaqt li jirriżulta li l-istabbilità tal-istruttura tal-fondi ma ġietx ippreġudikata, u l-fondi jistgħu jiġu ripristinati fi tmiem il-kirja. Qalu wkoll li l-alterazzjonijiet li saru fil-fond jippermettu lill-inkwilin jagħmel użu aħjar mill-fond mikri għall-iskop oriġinali tal-kirja, senjatament għall-użu tal-Parroċċa.

27. Ir-Reverendu Dun Roderick Camilleri bħala Kappillan tal-Parroċċa ta' Marsaskala u in rappreżentanza tal-istess Parroċċa, flimkien mar-risposta tiegħu għall-appell prinċipali intavolat mill-appellant, ressaq ukoll appell inċidentali. Beda biex qal li dak li qiegħed jitlob l-appellant huwa biss apprezzament mill-ġdid tal-provi prodotti quddiem il-Bord, u l-aggravji fir-rikors tal-appell huma bbażati fuq interpretazzjoni ta' fatti u apprezzament mill-ġdid tal-provi, u għalhekk l-appellant qiegħed jitlob lil din il-Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tagħti interpretazzjoni ġdida tal-fatti kif jemerġu mill-atti proċesswali, u dan mingħajr ma jirriżulta li l-Bord għamel xi skorrettezza serja u gravi li tagħti lok għall-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni. L-appellat Kappillan tal-Parroċċa ta'

Marsaskala qal li l-Bord kien f'pożizzjoni aħjar li jagħmel apprezzament tas-sitwazzjoni minħabba li 'għex' il-kawża. Qal li għal xi raġuni l-appellant iddejjaq li l-Bord qal li wasal għall-konklużjoni tiegħu abbażi tal-bilanċ tal-probabbiltajiet, u qal li apparti li din hija l-bażi probatorja li biha jiġu deċiżi l-kawżi ċivili, din il-valutazzjoni kienet essenzjali meta l-Bord qies il-provi li kellu quddiemu. L-appellat Kappillan tal-Parroċċa ta' Marsaskala qal ukoll li l-appellant naqas milli jagħmel sottomissjonijiet legali dwar is-sentenza, u minflok ma wera l-iżbalji legali li għamel il-Bord, infexx f'attakki fiergħa u bla bażi fattwali u legali.

28. Fir-risposta tiegħu l-appellat Kappillan tal-Parroċċa ta' Marsaskala għamel riferiment għal diversi allegazzjonjiet li saru mill-appellant dwar is-sentenza appellata u dwar l-andament tal-ġbir tal-provi. Qal li kien l-appellant li quddiem il-Bord xehed li waħda mill-aħwa Formosa Gauci tat b'titolu ta' donazzjoni villa ġewwa Marsaskala. B'riferiment għall-ilment tal-appellant dwar l-andament tal-ġbir tal-provi, l-appellat qal li mhijiex kompetenza tal-appellant li jiddeċiedi dwar l-andament tal-provi fi proċeduri legali, u l-Bord ippermetta li jsiru kontro-eżamijiet abbażi tax-xhieda li nstemgħu quddiemu. B'riferiment għall-parti tal-appell fejn l-appellant qal li t-talba tiegħu għall-ħatra ta' Membri Tekniċi ma ġietx milqugħa, l-appellat qal li mill-atti ma jirriżultax li l-appellant ressaq xi talba ta' din ix-xorta fi kwalunkwe stadju, u lanqas ma kien l-avukat difensur tal-appellat li ressaq talba bħal din. Qal li filwaqt li l-appellant jgħid li x-xhieda mogħtija minnu tammonta għal *detto del detto,* għandu jirriżulta li huwa mill-ewwel għamilha ċara li huwa laħaq Kappillan tal-Parroċċa fi snin riċenti, iżda dan ma jfissirx li x-xhieda tiegħu għandha tiġi skartata. Qal li d-dokumkenti esebiti li huwa xehed dwarhom, jiffurmaw parti mill-istorja tal-Parroċċa li huwa jamministra bħala Kappillan. Qal ukoll li mhux minnu lanqas li n-nota ta'

sottomissjonijiet ippreżentata minnu kienet ‘tardivissima’, u dan għaliex huwa talab estensjoni għat-terminu oriġinali mogħti għall-preżentata ta’ tali nota, u dan il-kumment da parti tal-appellant m’għandu l-ebda rilevanza fil-kuntest ta’ appell. Qal ukoll li l-Bord la għamel konstatazzjonijiet *extra petita* u lanqas *ultra petita,* meta ssemma l-fond bin-numru 35, u kien l-appellant li semma dan il-fond fil-provi mressqa minnu. Qal ukoll li l-Bord stess qal li dan il-fond ma jiffurmax parti mill-mertu ta’ dawn il-proċeduri. B’riferiment għall-parti tal-appell fejn l-appellant qal li l-Membri Tekniċi qablu kompletament ma’ dak li qal il-Perit Lanfranco, l-appellat qal li l-konstatazzjonijiet tal-Perit Lanfranco ma ġewx kompletament konfortati mill-Membri Tekniċi, għaliex is-sitwazzjoni hija ferm aktar kumplessa minn hekk. Qal li l-kwistjoni kollha hija dwar meta saru l-alterazzjonijiet fil-fondi, u jekk dawn sarux bil-konoxxenza tal-appellant. Żied jgħid li l-ebda Qorti m’hija marbuta timxi ma’ dak li jikkonstataw il-Membri Tekniċi tal-Bord.

29. L-appellat Kappillan tal-Parroċċa ta’ Marsaskala qal li din il-kawża hija dwar il-fondi numru 33, 37 u 41, Triq La Sengle, Marsaskala, u l-kirja ta’ dawn il-fondi mill-appellant u l-awturi fit-titolu tiegħu. Qal li huwa dejjem ħallas il-kera skont il-liġi, u li l-kirja dejjem ġiet aċċettata sakemm l-appellant sar sid ta’ dawn il-fondi. Qal li għall-preċiżjoni, il-kera li jħallas hija €349.40 fis-sena u mhux €698.80 kif jallega l-appellant. Qal li safejn l-appellant jallega li kien hemm nuqqas ta’ ħlas tal-kera, l-argument ma jreġġix għaliex għandu jirriżulta li kien l-appellant li rrifjuta l-ħlas tal-kera.

30. L-appellat qal ukoll li l-appellant ma ppreżenta l-ebda prova tat-titolu tiegħu fuq dawn il-fondi, u qal ukoll li għandu jirriżulta li f’dan il-każ ma seħħet

l-ebda sullokazzjoni. Qal li l-Arċisqof għandu dritt jamministra l-proprjetà taħt l-amministrazzjoni tiegħu bl-aħjar mod sabiex ikun jista' jadempixxi l-bżonnijiet pastorali tal-komunità li tkun fdata lilu. Spjega li mill-provi għandu jirriżulta li s-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M ilha tuża dawn il-fondi għal diversi snin, u hemm entitajiet oħra li jużaw dawn il-fondi għal skopijiet pastorali. Qal li wieħed mid-dmirijiet pastorali li jrid jadempixxi l-Arċisqof ta' Malta huwa t-tagħlim nisrani fil-komunità Maltija, kif fil-fatt tagħmel is-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M. Qal li biex l-appellant jipprova li kien hemm sullokazzjoni, irid juri li l-Parroċċa m'hija tużufruwixxi bl-ebda mod minn din il-kirja. L-appellat Kappillan tal-Parroċċa ta' Marsaskala semma l-alterazzjonijiet li saru fil-fond tul is-snin, u qal li dawn fil-parti l-kbira tagħhom saru qabel ma l-appellant sar sid ta' dawn il-fondi. Qal li fil-fatt l-appellant naqas milli jispjega kif sar it-tibdil tul is-snin, meta sar dan it-tibdil u lanqas għamel riferiment għal jekk dan it-tibdil huwiex riversibbli jew le. Qal li l-ġurisprudenza tal-qrati tagħna ma teskludix li l-inkwilin jagħmel tibdil strutturali fil-fond mikri, anki mingħajr il-permess ta' sid il-fond, u tibdiliet strutturali fil-fond huma permessi li jsiru anki għall-aħjar tgawdija tal-kirja. L-appellat Kappillan tal-Parroċċa ta' Marsaskala iċċita diversi sentenzi tal-Qrati tagħna in sostenn ta' dawn is-sottomissjonijiet tiegħu, u żied jgħid li l-bidliet kollha msemmija mill-appellant huma bidliet riversibbli, u għalhekk m'hemm l-ebda raġuni valida sabiex jintalab l-iżgumbrament. Qal ukoll li minkejja li l-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu jsemmi t-tibdil li sar, huwa jonqos milli jispeċifika jekk dan it-tibdil huwiex ta' natura strutturali jew le, u jonqos ukoll milli jispeċifika ż-żmien li fih sar tali tibdil. Qal li mill-provi għandu jirriżulta li t-tibdil strutturali kollu li sar, sar qabel ma l-appellant sar sid tal-proprjetajiet in kwistjoni.

31. L-appellat Kappillan tal-Parroċċa ta' Marsaskala jagħmel riferiment għal tibdil speċifiku li jsemmi l-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu, u jgħid li l-fondi numru 35 u 39 minn dejjem kienu jinfdu ma' xulxin, u ma kinux l-intimati li rrendewhom interkomunikabbli. Qal ukoll li minkejja li l-appellant jgħid li nfetħu bibien fil-ħitan u twieqi u aperturi oħra f'diversi inħawi fl-istess fond, dan imkien ma jgħid liema huma dawn l-aperturi, u lanqas ma jgħid meta saru dawn l-alterazzjonijiet. Qal li lanqas iben l-appellant il-Perit Lanfranco, ma speċifika fir-rapport tiegħu meta saru dawn l-aperturi, minkejja li dawn l-allegazzjonijiet huma ċentrali għall-kawża miftuħa mill-appellant. L-appellat żied jgħid li dawn it-tibdiliet mhumiex ta' natura strutturali, u għalhekk huma riversibbli. B'riferiment għat-tibdil li sar fil-btieħi retroposti għall-fond b'mod li l-ambjent kollu ġie kkonvertit fi spazju uniku li jintuża bħala *football/basketball pitch,* jgħid li dan it-tibdil ukoll huwa faċilment riversibbli, u sar għall-aħjar godiment tal-fond għall-użu tal-kirja tul is-snin. Semma wkoll il-bini tal-kamra tal-ikel/kċina fil-bitħa u l-ftuħ ta' tieqa illegalment għal fuq il-fond numru 39, u qal li dwar dan huwa diffiċli li l-partijiet ikollhom l-istampa kollha għaliex l-appellant kien selettiv dwar dak li għażel li jikkwota mir-Reġistri li għandu fil-pussess tiegħu, li lanqas huma datati. Qal ukoll li jekk l-allegazzjoni ċentrali hawnhekk hija l-ftuħ ta' tieqa b'mod illegali, l-appellant kellu jirrikorri għal azzjoni oħra ta' natura petitorja. Dwar it-tneħħija tal-gallerija tal-ħadid lavurat fl-ewwel sular tal-fond numru 37 u l-bini ta' kappella / *assembly hall,* qal li ma tressqet l-ebda prova o meno dwar l-eżistenza ta' din il-gallerija tal-ħadid jew prova dwar jekk kienet teżisti, meta tneħħiet. Qal ukoll li fil-fatt ma jsir l-ebda riferiment ieħor għall-gallerija tal-ħadid.

32. L-appellat Kappillan tal-Parroċċa ta' Marsaskala qal ukoll li l-alterazzjonijiet kollha li saru fil-fond, saru bl-approvazzjoni tas-sidien preċedenti tiegħu, u l-appellant kien jaf b'dan kollu stante li kien l-amministratur tagħhom. Kompla jgħid li l-appellant mhuwiex kredibbli meta jgħid li s-sidien preċedenti ma kinux jafu bl-alterazzjonijiet li kienu qegħdin isiru fil-fond, u dan għaliex dawn kellhom villeġġatura bieb ma' bieb ma' dan il-fond. Qal ukoll li sas-sena 2006, il-kera dejjem ġiet aċċettata, u skont il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, ladarba jkun hemm aċċettazzjoni tal-kera, ikun hemm akkwijexxenza taċita minn sid il-kera ta' kif qed titmexxa l-kirja in kwistjoni. Qal li l-approvazzjoni *o meno* tat-tibdil li sar fil-fond mis-sidien preċedenti hija irrilevanti għall-kawża li qed jippromwovi l-appellant, u dan għaliex l-interess ġuridiku tal-appellant skatta mill-mument li huwa sar sid tal-fondi. Qal ukoll li l-appellant m'għandu l-ebda interess ġuridiku jressaq ilment ta' dan it-tip dwar iż-żmien li fih huwa ma kienx sid, u anki jekk stess l-appellant kien l-amministratur ta' dawn il-fondi, huwa ma kienx ikun mas-sidien preċedenti f'kull waqt ta' ħajjithom, sabiex jista' jgħid b'ċertezza jekk dawn tawx l-approvazzjoni tagħhom għat-tibdiliet li saru jew le.

33. L-appellat Kappillan tal-Parroċċa ta' Marsaskala qal ukoll li l-appellant imkien ma ressaq prova li s-sidien preċedenti kienu opponew għat-tibdil li sar fil-fondi, u l-oneru ta' din il-prova kienet tispetta lill-appellant. Qal li minkejja li huwa offra l-ħlas tal-kera, kien l-appellant li naqas li jaċċettaha, u l-appellant ma ressaq l-ebda prova li fiż-żmien meta sar sid tal-fond, kienu saru xi tibdiliet strutturali fih. Qal ukoll li l-appellant ma ressaq l-ebda prova li turi li huwa sofra xi danni minħabba fit-tibdil li sar, jew li dan it-tibdil mhuwiex riversibbli. Qal li kienet responsabbilità tal-appellant li jġib l-aħjar prova ta' dan kollu sabiex

jippromwovi l-azzjoni odjerna. Qal ukoll li għandu jirriżulta li l-appellant ma ta l-ebda pre-avviż qabel mar fuq il-fond u talab li jingħata aċċess. Qal ukoll li x-xhieda tal-Perit Lanfranco kellha tiġi skartata, u dan għaliex fir-rapport tiegħu huwa ttenta jagħmel interpretazzjoni ta' kuntratti meta huwa m'għandu l-ebda kwalifiki biex jagħmel dan, kif ukoll għaliex l-istess Perit ma xehedx dwar fatti li jaf bihom hu personalment, iżda dwar *detto del detto.*

L-Appell Inċidentali

34. L-appellat Kappillan tal-Parroċċa ta' Marsaskala qal li huwa ħassu aggravat bid-digriet mogħti mill-Bord fit-30 ta' Mejju, 2022 li bih ċaħad it-talba tiegħu għall-produzzjoni ta' dokumenti li kienu nstabu minnu wara l-għeluq tal-provi tiegħu, u huwa għalhekk li qiegħed jinterponi appell inċidentali. Qal li huwa kien għamel rikors sabiex jitħalla jippreżenta dokumenti ulterjuri li ġew fil-pussess tiegħu wara li ngħalqu l-provi tal-partijiet kollha, u spjega li dawn id-dokumenti ġew fil-pussess tiegħu wara riċerka li għamel biex ikun jista' jesebixxi għadd ta' dokumenti f'kawża oħra. Qal li meta huwa ndika r-rilevanza ta' dawn id-dokumenti, u l-ħtieġa u l-utilità tagħhom minħabba li jixħtu dawl fuq is-sitwazzjoni, u juru li l-appellant kien konoxxenti tas-sitwazzjoni li minnha qed jilmenta fl-azzjoni tiegħu, iżda minkejja dan baqa' jaċċetta l-kera sa ċertu żmien. Qal li l-appellant oppona bil-qawwa għal din it-talba tiegħu, kif jirriżulta mir-risposta ppreżentata quddiem il-Bord fl-14 ta' Marzu, 2022, fejn saħansitra qal li l-uniku intendiment tal-appellat huwa li jkompli jtawwal il-proċeduri sabiex qatt ma ssir ġustizzja mal-appellant. Qal li l-appellant jaf bil-kontenut tal-korrispondenza li huwa xtaq li jesebixxi, u li kieku l-appellant kellu verament interess fil-ġustizzja u fil-verità, ma kienx jopponi għal din it-talba li huwa kien

għamel. Permezz tat-talbiet tiegħu lil din il-Qorti, l-appellat Kappillan tal-Parroċċa ta' Marsaskala talab li din il-Qorti tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni tal-Bord tat-30 ta' Mejju, 2022, u minflok tilqa' r-rikors tiegħu tal-15 ta' Frar 2022, u tawtorizzah jippreżenta l-imsemmija dokumenti; filwaqt li tiċħad l-appell interpost mill-appellant fl-intier tiegħu u tikkonferma s-sentenza appellata tat-22 ta' Settembru, 2022 fl-ismijiet premessi.

Ir-Risposta għall-Appell Inċidentali

35. L-appellant fir-risposta tiegħu għall-appell inċidentali, qal li l-kawża odjerna kienet ilha pendenti quddiem il-Bord għal sitt snin sħaħ, li matulhom l-appellat għamel diversi tentattivi sabiex itawwal il-proċeduri inutilment. Qal li fid-9 ta' Diċembru, 2021, wara li l-partijiet iddikjaraw quddiem il-Bord li ma kellhomx aktar provi x'iressqu, il-Qorti ddeferiet il-kawża għat-23 ta' Ġunju, 2022, u tat il-fakoltà lil kull parti li tagħmel nota ta' sottomissjonijiet. Filwaqt li l-appellant ippreżenta n-nota tiegħu fit-8 ta' Frar, 2022, l-appellat ippreżenta n-nota tiegħu tardivament. L-appellant qal li fl-10 ta' Marzu, 2022, huwa ġie notifikat bir-rikors tal-appellat li permezz tiegħu dan talab is-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza u t-terminu li fih kellu jippreżenta n-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, u li jiġi awtorizzat jipproduċi r-riċerka li għamel.

36. L-appellant qal li għalhekk kien evidenti li din it-talba saret sabiex l-appellat ikompli jtawwal u jevita li ssir ġustizzja skont il-liġi. L-appellant qal li l-allegati provi li qiegħed jittenta jipproduċi l-appellat kienu disponibbli għalih fl-istadju li dan kien qiegħed jagħmel il-provi tiegħu, u l-fatt li qiegħed jallega li kellu jagħmel "aktar riċerka", illum mhijiex bażi valida skont il-liġi proċedurali ta'

pajjiżna, biex timmerita aċċettazzjoni tat-talba tiegħu, partikolarment meta wieħed iqis li l-*parish records* jinżammu fil-parroċċa li tkun.

37. L-appellant qal li mill-atti tal-kawża għandu jirriżulta li l-alterazzjonijiet fl-imsemmija fondi saru mingħajr il-permess tas-sid u tal-Awtorità tal-Ippjanar, u dawn l-alterazzjonijiet saru fiż-żmien meta huwa kien sid tal-fondi in kwistjoni.L-appellant qal li għandu jiġi affermat il-prinċipju li *quod non est in actis non est in mundo,* u dan il-prinċipju għandu jirregola wkoll il-kontenut kollu tar-rikors tal-Kappillan appellat, b'mod li kull ma jintqal minnu għandu jitqies li huwa *come non detto* għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

38. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravju sollevat mill-appellant, kif ukoll l-appell inċidentali mressaq mill-appellat Kappillan tal-Parroċċa ta' Marsaskala, wara li qieset l-atti voluminużi tal-proċeduri quddiem il-Bord, u l-pożizzjoni li ħadet kull waħda mill-partijiet f'dawn il-proċeduri. Qabel xejn iżda, il-Qorti tiġbed l-attenzjoni tal-partijiet għall-fatt li kemm l-appellant kif ukoll il-Kappillan appellat ikkontribwew bi sħiħ għad-dewmien li ħadet din il-kawża sakemm ġiet deċiża mill-Bord. L-appellant, b'mod għal kollox kapriċċjuż, jilmenta li l-proċedura quddiem il-Bord ħadet sitt snin sakemm ġiet deċiża, u jgħid li dan kien parzjalment dovut għall-fatt li l-Bord naqas milli jaħtar Membri Tekniċi mill-ewwel seduta sabiex jagħmlu l-konstatazzjonijiet tagħhom dwar dak allegat minnu, filwaqt li jimplika li l-iter proċedurali segwit mill-Bord jammonta għal preġudizzju fil-konfront tiegħu. Din il-Qorti tosserva li f'dan il-każ kien hemm tul esaġerat anki fin-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-

partijiet, u tul esaġerat kemm fir-rikors tal-appell kif ukoll fir-risposta tal-appell tal-Kappillan appellat, li seta' faċilment jispjega l-pożizzjoni tiegħu mingħajr il-ħtieġa li jsostni kull asserzjoni li għamel b'ċitazzjonijiet estensivi minn ġurisprudenza lokali li hija ben nota. Fl-atti li tressqu quddiem din il-Qorti kien hemm ripetizzjoni kontinwa tal-fatti tal-każ mill-partijiet kollha involuti, u ripetizzjoni tal-fatti kif irriżultaw lill-Bord mill-provi mressqa quddiemu. Minkejja kollox, u għas-serħan il-moħħ tal-partijiet, il-Qorti tirrileva li f'dan l-istadju reġgħet fliet l-atti kollha bir-reqqa, inkluż il-provi dokumentarji ppreżentati quddiem il-Bord, sabiex tara jekk hemmx lok li d-deċiżjoni li wasal għaliha l-Bord, wara li kkonsidra l-provi kollha li kellu quddiemu, tiġi varjata.

<u>L-Appell Inċidentali</u>

39. Qabel tgħaddi biex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar l-appell prinċipali li sar mill-appellant, il-Qorti sejra tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar l-appell inċidentali li qiegħed isir mill-Kappillan appellat, li jgħid li ħassu aggravat mid-digriet mogħti mill-Bord fit-30 ta' Mejju, 2022, wara li kien ressaq rikors sabiex jitħalla jressaq provi dokumentarji ġodda li kumbinazzjoni sab waqt li kien qiegħed jagħmel riċerkain konnessjoni ma' proċeduri legali oħra, fi stadju fejn il-provi bejn il-partijiet kienu magħluqa. Il-Kappillan baqa' ma spjegax, lanqas f'dan l-istadju, x'inhi l-importanza ta' dawn id-dokumenti u għal liema raġuni dawn huma daqstant ċentrali għal dawn il-proċeduri. Il-Qorti lanqas m'hija konvinta li dawn id-dokumenti partikolari ma kinux fil-pussess tal-Kappillan appellat sa minn qabel il-kawża immaturat sal-punt li kien ingħata terminu lill-partijiet għall-preżentata tan-noti ta' sottomissjonijiet tagħhom. Fi kwalunkwe każ, l-appellat Kappillan lanqas ma spjega b'liema mod huwa ġie jew

ser jiġi ppreġudikat f'każ li dawn id-dokumenti ma jiġux esebiti, aktar u aktar meta l-Bord laqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu kollha u ddeċieda l-kawża favur tiegħu. Quddiem dawn il-konsiderazzjonijiet, u sabiex jiġi evitat aktar delungar f'dawn il-proċeduri, il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell inċidentali li sar mill-Kappillan appellat.

L-Appell Prinċipali

40. Fir-rikors tal-appell tiegħu, l-appellant għamel riferiment għall-provi mressqa quddiem il-Bord, u qal li dan kellu jasal għal konklużjoni differenti minn dik li wasal għaliha. L-appellant jgħid li kellu jirriżulta li kien hemm ċessjoni tal-kirja tal-fondi mingħajr il-permess tas-sidien oriġinali tiegħu, kif ukoll li kien hemm tibdil strutturali u alterazzjonijiet fil-fondi li wasslu għal tibdil fl-użu tagħhom, u allegatament dan it-tibdil ukoll sar mingħajr il-kunsens tas-sidien. Spjega kif l-ewwel darba li huwa aċċeda f'dawn il-fondi, kien laqgħu ċertu Adrian Vella, Superjur tal-appellata Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M, li kien dawru mal-post, fejn huwa seta' jara b'għajnejh kif s-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M kienet approprjat dawn il-fondi għall-użu tagħha, waħħlet tabella bl-emblema tagħha u waħħlet anki lapida li tindika li xi xogħol ta' manutenzjoni li sar fil-post tħallas u sar mis-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M. Qal li oriġinarjament il-fond kien inkera lill-Kappillan tal-Parroċċa għall-użu pastorali, u s-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M. hija entità distinta mid-Djoċesi u l-parroċċi li jaqgħu taħtha. Qal li mill-provi rriżulta li l-Kappillan ta' Marsaskala kien għadda partijiet estensivi minn dawn il-fondi għall-użu tas-Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M wara li l-popolazzjoni ta' Marsaskala żdiedet konsiderevolment, u kien hemm il-ħtieġa ta' post akbar fejn isir it-tagħlim tad-

duttrina. Qal li mill-fatti għandu jirriżulta għalhekk li fil-każ odjern kien hemm ċessjoni aktar milli sullokazzjoni tal-kirja.

41. Il-Qorti tqis li ġie stabbilit li l-kirja oriġinali ta' dawn il-fondi bdiet żmien twil ilu, aktarx fis-snin tletin, u mill-provi jirriżulta li sa minn dak iż-żmien dawn il-fondi kienu jintużaw għall-ħtiġijiet tal-Parroċċa, inkluż bħala *domus,* sala parrokkjali, u kif kien komunement isir f'dawk iż-żminijiet kien hemm anki teatru sbil-palk. Mill-provi jirriżulta li f'dak iż-żmien bikri tal-kirja, kien hemm partijiet minn dawn il-fondi li kienu jintużaw ukoll għall-ħażna tal-armar tal-festa, filwaqt li kien isir użu ta' parti minn dawn il-fondi għat-tagħlim tad-duttrina lit-tfal bniet. Fil-konsiderazzjonijiet il-Bord tiegħu kkunsidra l-qrubija li kellhom is-sidien oriġinali tal-fondi mal-awtoritajiet ekkleżjastiċi, u partikolarment mal-Kappillan tal-istess Parroċċa, u kkunsidra li huwa ferm verosimili għalhekk li s-sidien oriġinali ta' dawn il-fondi, kienu mhux biss jafu li f'dawn il-fondi kien qiegħed isir it-tagħlim tad-duttrina, iżda anki taw il-kunsens tagħhom għal dan. Barra minn hekk, din il-Qorti taqbel kompletament mal-Bord li l-użu ta' dawn il-fondi għat-tagħlim tad-duttrina, ċertament li jista' jitqies li huwa parti mix-xogħol anċillari li jsir mill-Parroċċa, u għalhekk l-użu ta' dawn il-fondi għat-tagħlim tad-duttrina, jaqa' fl-ambitu tal-iskop oriġinali tal-kirja. Din il-Qorti ma tqisx li kien irrilevanti għall-Bord li jikkonsidra l-qrubija li kellhom l-aħwa Formosa Gauci mal-awtoritajiet tal-Knisja, tant huwa hekk li ħallew parti mill-patrimonju tagħhom b'titolu ta' donazzjoni lill-Parroċċa, għaliex jekk xejn dawn il-fatti li rriżultaw mill-provi, jagħtu aktar saħħa lill-konsiderazzjonijiet li kellu jagħmel il-Bord qabel wasal għall-konklużjoni tiegħu. Din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fis-sentenza appellata f'dan ir-rigward, għaliex ma jirriżultax li kien hemm ċessjoni tal-kirja kif jallega l-appellant.

42. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak deċiż minn din il-Qorti kif diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Concetta Theuma et *vs.* Ir-Reverendu Dun Ġwann Mercieca et**[1], fejn ingħad illi:

> *"... però hu ċar u ovvju illi hu s-sid li jrid jipprova dak li jallega u ċioe li l-inkwilin bla kunsens tiegħu ssulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kirja. U tali prova mhux biżżejjed li tkun indizju jew probabbilità. Jeħtieġ li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-ġudikant għall-konvinċiment li l-inkwilin ma kienx għadu bħala fatt li jużufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti bħala kerrej u li kien għadda dawn l-istess drittijiet kompriżi fit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija lil ħaddieħor. Is-sid allura jrid jipprova sodisfaċentement illi l-inkwilin ma kienx żamm għalih b'mod reali u mhux fittizju l-kirja u li konsegwentement ma jkunx iħossu dwarha responsabbli għall-oġġett lokat versu s-sid."*

43. Il-Qorti tqis li mill-provi jirriżulta li hija l-Parroċċa ta' Marsaskala li baqgħet tħallas il-kera dovuta, u li żammet interess attiv fl-użu li jsir mill-fondi. Il-Qorti, bħall-Bord qabilha, lanqas m'hija konvinta li l-użu tal-fondi għat-tagħlim tad-duttrina sar mingħajr il-kunsens u l-approvazzjoni tas-sidien li kkonċedew il-kirja oriġinarjament, jiġifieri mill-awturi fit-titolu tal-appellant, partikolarment ladarba jirriżulta li l-fondi ilhom mikrija għal madwar disgħin sena, u ilhom jintużaw, anki jekk f'partijiet minnhom, għat-tagħlim tad-duttrina nisranija sa mis-snin tletin, kif jirriżulta mix-xhieda li taw uħud mill-esponenti tal-appellata Soċjetà tal-M.U.S.E.U.M. Quddiem dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti mhijiex konvinta li dak li ġie allegat mill-appellant għandu mis-sewwa, u għalhekk safejn l-azzjoni tiegħu hija bbażata fuq l-użu li qiegħed isir minn dawn il-fondi għat-tagħlim tad-duttrina, il-Qorti qegħda tikkonferma s-sentenza tal-Bord.

---

[1] 20.02.1996.

44. L-appellant saħaq ukoll li l-Bord kellu jsib li saru tibdiliet sinifikanti fil-fondi mikrija, u li dawn l-alterazzjonijiet saru mingħajr il-kunsens tas-sidien. Huwa jsemmi li fil-fondi sar xogħol ta' twaqqigħ ta' ħitan, b'tali mod li dawn ġew interkomunikati u ma baqgħux fondi distinti minn xulxin, infetħu bibien u twieqi ġodda u kien hemm xogħol strutturali ieħor li sar anki wara s-sena 2000. Il-Bord ikkunsidra li mill-provi jirriżulta li kien hemm bibien li jagħtu minn fond għal ieħor li kienu imbarrati b'serratizzi tal-injam, u li sar xogħol li permezz tiegħu infetaħ l-aċċess minn fond għal ieħor. Saru wkoll aperturi ġodda, u kien hemm sala li nqasmet min-nofs sabiex parti minnha qegħda tintuża bħala kappella, filwaqt li sar twaqqigħ ta' xi kmamar fil-bitħa sabiex minflok hemm *football/basketball pitch.* Il-Bord qies li apparti dak li ntqal mix-xhieda li taw id-depożizzjoni tagħhom fil-kawża, għandu jirriżulta li fil-fatt ma tressqet l-ebda prova tal-istat li kienu fih dawn il-fondi meta nkrew lill-Parroċċa ta' Marsaskala. Tqis ukoll li mill-provi jirriżulta li fis-snin tmenin kienet saret żjara fil-post mill-Arċisqof tad-Djoċesi minħabba fix-xogħol estensiv li kien meħtieġ fil-fondi, u din iż-żjara saret fil-preżenza tal-awturi tal-appellant. Mill-provi jirriżulta li l-ftehim bejn il-partijiet dak iż-żmien kien li s-sidien ma jħallsu xejn mill-ispejjeż meħtieġa, imma dawn il-fondi kellhom jibqgħu jintużaw għal skopijiet pastorali.

45. Il-Bord fil-konsiderazzjonijiet tiegħu qies ukoll li t-tibdil li jsir fil-fondi mikrija, m'għandux iwassal għat-terminazzjoni awtomatika tal-kirja f'każ li dan it-tibdil ikun wieħed parzjali u mhux ta' importanza kbira, jew f'każ li dan it-tibdil ma jibdilx id-destinazzjoni tal-kirja, u jekk it-tibdil ma jippreġudikax id-drittijiet tal-proprjetà, u partikolarment is-solidità tagħha, u sakemm l-alterazzjonijiet ikunu jistgħu jitneħħew fi tmiem il-kirja, u sakemm dawn ikunu meħtieġa għall-aħjar tgawdija tal-post. Il-Bord qies li fil-fatt ġie ppruvat li kull tibdil jew

alterazzjonijiet li saru fil-post, u li m'hemm l-ebda prova meta saru, jistgħu jiġu rimossi, għalkemm ġie ammess li hemm alterazzjonijiet li saru li jeħtieġu xogħol estensiv aktar minn oħrajn biex jitneħħew. Din il-Qorti tqis li fil-każ odjern ċertament ġie ppruvat li kwalsiasi xogħol li sar fil-fondi, sar sabiex dan ikun jista' jintuża aħjar u jitgawda aħjar minn min qiegħed jagħmel użu minnhom. It-tagħlim tad-duttrina nisranija ċertament li jinkwadra ruħu fl-użu pastorali li għalih inkrew il-fondi lura fis-snin tletin, u biex jiġi ċċitat eżempju wieħed, it-twaqqigħ ta' kamra fil-bitħa biex ikun hemm spazju fejn it-tfal li jattendu għal-lezzjonijiet tad-duttrina jkunu jistgħu jilagħbu, ċertament li huwa fl-istess spirtu tal-għan li għalih inkrew il-fondi, bħala post fejn jitgħallmu u jirrekreaw ruħhom it-tfal tal-Parroċċa. Fi kwalunkwe każ il-Qorti tqis li t-tibdil imsemmi mhux ta' portata daqstant estensiva li jista' jitqies li kien hemm tibdil ta' importanza sostanzjali, jew li l-proprjetà in kwistjoni u s-solidità tagħha ġiet ippreġudikata b'xi mod. Fuq kollox, ma jirriżulta mill-provi dan it-tibdil meta sar, u jekk meta saru dawn l-alterazzjonijiet, l-appellant kienx diġà sid ta' dawn il-fondi jew inkella kinux għadhom ħajjin l-aħwa Formosa Gauci li kienu s-sidien oriġinali tagħhom.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi l-appell inċidentali tal-appellat Kappillan tal-Parroċċa ta' Marsaskala, billi tiċħdu. Tiċħad ukoll l-appell prinċipali tal-appellant, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż tal-appell inċidentali għandhom jitħallsu mill-appellat Kappillan ta' Marsaskala, u l-ispejjeż tal-appell prinċipali għandhom jitħallsu mill-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur