QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A. (HONS) LL.D. – PRESIDENT
ONOR. CARMEL A. AGIUS B.A., LL.D.
ONOR. JOSEPH D. CAMILLERI LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 5 ta' Ottubru, 2001

Numru 38

Citaz. Nru. 667/99 AJM

Joseph Aquilina, Ekonomu ta' Monsinjur Arcisqof, Amministratur tal-beni ta' l-Entijiet Religjuzi Djocesani kollha ta' Malta f'isem u fl-interess l-Arcidjocesi ta' Malta u b'nota tat-8 ta' Frar 2001 Vincent Giliberti assuma l-atti.

vs

Jean Paul Mifsud u Antonio Depasquale f'isem u fl-interess tal-YMCA

Il-Qorti;

<u>L-att tac-citazzjoni</u>

L-attur nomine ipproceda kontra l-konvenuti nomine b'dan l-att tac-citazzjoni:-

> "L-attur nomine wara li ppremetta illi l-Knisja ta' Malta kienet proprejtarja tat-territorju fi Blata l-Bajda li akkwistat b'cens

perpetwu (Atti Nutar Dottor Joseph Brincat tal-5 ta' Frar 1955) minghand l-Konfraternita tal-Karita' tal-Belt Valletta biex jinbnew djar ghall-familji fil-bzonn: inzammet bicca art ta' cirka tliet mija u zewg qasab kwadri biex fuqha inbena l-istitut li gie koncess, b'kuntratt tat-8 ta' Lulju 1969 in subenfiteusi perpetwa lill-Welfare Society for the Sick and the Aged maghruf ajhar bl-inizjali WSSA ghall-uzu filantropiku u residenzjali ghan-nies anzjani; illi s-socjeta' WSSA kienet immexxija mill-kompjant Imhallef Dr. Anthony Joseph Montanaro Gauci meghjun suppost minn kumitat li qatt ma ltaqa' u sfaxxa ex utero u l-WSSA baqghet immexxija biss mill-imsemmi sur Imhallef meghjun mill-patri Carmelo Pace OFM Cap bhala amministratur u direttur plenipotenzjarju tul hajtu, tac-Centru; illi t-tmexxija tac-centru marret ferm lura u n-numru ta' residenti anzjani nizel drastikament tant li l-Knisja xtaqet tiehu lura l-fond biex tuzah, f'kollaborazzjoni mal-Ministeru tas-Sahha, Kura ta' l-Anzjani u Affarijiet tal-Familja u l-Caritas, bhala "residential psychiatric community service". Ghal dan l-iskop, il-WSSA giet xolta (l-Imhallef Montanaro Gauci irrizenja fit-18 ta' Frar 1996) u l-fuq imsemmi kuntratt ta' subenfiteusi rexiss b'kuntratt tat-3 ta' April 1996 in atti Nutar Dottor Pierre Attard u bdew mixja trattativi mal-Gvern ghat-twaqqif ta' l-imsemmi "residential psychiatric community centre"; illi fi zmien vicin gie allegat mill-konvenuti li l-imsemmi Patri Karm Pace (illum mejjet) kien ikkonceda (sic.) il-fond kollu lill-YMCA li qabdu dahlu fil-fond, bdew jaghmlu xogholijiet strutturali u anki biddlu s-serraturi; illi dan l-agir tal-YMCA hu abbuziv, illegali u kriminuz billi huma setghu jkunu jafu li Patri Karm ma kienx proprjetarju tal-fond li seta' ighaddi drittijiet lill-terzi' hu kien biss' kif inghad fuq, "amministratur u direttur plenipotenzjarju" tac-Centru sakemm naturalment kienet tiffunzjana s-socjeta' WSSA; illi l-agir illegali tal-YMCA qed ifixkell u jistultifika t-trattativi li ghaddejjin bejn il-Gvern, il-Caritas u l-Kurja dwar l-uzu fuq prospettat tac-centru; illi fis-26 ta' Frar 1999 inhareg mandat ta' Inibizzjoni numru 756/99 li gie akkordat fis-16 ta' Marzu 1999; talab li din il-Qorti:-

1. ghar-ragunijiet premessi ma ghandhiex tiddikjara nulla u bla effett kwalsiasi koncessjoni jew kwalsiasi ftehim allegatament maghmula favur il-konvenuti minghand l-imsemmi Patri Karm Pace u kwindi;

2. li l-konvenuti jigu zgumbrati mill-fond maghruf bhala tal-WSSA fil-Blata l-Bajda u inibiti milli b'xi mod jaccedu ghall-istess fond u jaghmlu u/jew ikomplu xi xogholijiet (huma x'inhuma) fih.

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti."

Eccezzjonijiet

Il-konvenuti nomine hekk eccipew ghat-talbiet attrici:-

“1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti stante li l-eccipjenti nomine dahlu bhala successuri fl-amministrazzjoni u d-direzzjoni tac-Centru tal-Welfare Society for the Sick and the Aged, jew kif maghruf fid-WSSA, gewwa l-Blata l-Bajda, wara li kien innominahom ghal dan l-iskop il-kompjant Patri Karm Pace, u illum ghandhom il-pussess tal-fond *de quo* kif debitament awtorizzati u ma hemm xejn illegali, abbusiv jew kriminuz fl-agir taghhom, li del resto huwa limitat biss ghall-xoghol ta’ manutenzjoni ordinarja tal-fond in kwistjoni.

2. Illi relattivament ghal dak allegat mill-attur noe dwar ix-xoljiment tas-socjeta’ WSSA nnfisha, l-eccipjenti qeghdin jirriservaw l-posizzjoni taghhom dwar il-validita’ tal-kunsens moghti mill-kompjant Imhallef Dr. Anthony Joseph Montanaro Gauci, li jidher illi fid-data imsemmija mill-istess attur nomine kien ta’ eta’avvanzata hafna u anke kien rikoverat f’Centru ghall-anzjani.

3. Illi l-eccipjenti qeghdin, f’kull kaz, jipprofessaw minn issa il-bona fede assoluta taghhom f’dak kollu minnhom maghmul gewwa c-Centru tad-WSSA gewwa l-Blata l-Bajda.”

Decide

B’sentenza tad-9 ta’ Frar, 2001, il-Prim’Awla tal-Qorti Civili filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, laqghet it-talbiet attrici billi ddikjarat nulla u bla effett kwalsiasi koncessjoni jew kwalsiasi ftehim allegatament maghmul favur il-konvenuti minn Dun Karm Pace u ordnat l-izgumbrament ta’ l-istess konvenuti mill-fond maghruf bhala

WSSA fil-Blata l-Bajda u inibithom milli jaccedu ghall-istess fond u milli jaghmlu xi xoghlijiet fih bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

<u>Motivazzjoni tas-sentenza appellata</u>

L-Ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha:-

> "B'kuntratt tat-8 ta' Lulju 1969 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia id-Diocesi ta' Malta ikkoncediet b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa lis-socjeta' maghrufa bhala Welfare Society for the Sick and the Aged (ukoll maghrufa bhala l-WSSA) bicca art gewwa Blata l-Bajda tal-kejl ta' cirka 302 qasab kwadri. Fl-imsemmi kuntratt gie dikjarat li "*Fil-kaz li l-imsemija socjeta' tigi xolta jew jinbidel l-iskop taghha fis-sens li ma jibqax ta' beneficju u filantropiku il-kuntratt presenti jigi xolt....*"
>
> Fuq din l-art gie kostruwit fond li beda jintuza ghall-anzjani taht it-tmexxija diretta Dun Carmelo Pace li kien inhatar "*General Administrator and Director*" tas-socjeta' imsemmija ghal hajtu bid-dritt li dan jkollu "*full powers including that of selecting and appointing his successor with the same powers .....*"
>
> Fl-1 ta' Marzu 1996 l-Onor Imhallef Anthony J. Montanaro Gauci fil-kapacita' tieghu bhala president tas-socjeta' Welfare Society for the Sick and the Aged ippresenta rikors lill-Eccellenza tieghu Monsinjur Arcisqof fejn wara li ppremetta li l-Kumitat tas-socjeta' kien ilu hafna ma jiltaqa' u li fil-fehma tieghu l-istess socjeta' "ghandha tigi xolta" talab li l-Eccellenza Tieghu Monsinjur Arcisqof jaccetta x-xoljiment tal-kuntratt tal-koncessjoni originali tat-8 ta' Lulju 1969, u li l-proprjeta' ta' l-art u l-benefikati jghaddu f'idejn il-Kurja filwaqt li l-istess Mons Arcisqof jassumi l-amministrazzjoni tac-centru.
>
> B'digriet tat-30 ta' Marzu 1996 iffirmat minn Mons Annetto Depasquale, Vigarju Generali, it-talba giet milqugha u gie ukoll mahtur Dottor Paul Mallia biex jidher fuq l-Att Notarili ghall-iskopijiet imsemmija fir-rikors. Sussegwentement b'kuntratt tat-3 ta' April 1996 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard s-socjeta' giet xolta u gie rexiss l-kuntratt tat-8 ta' Lulju 1969. F'dik id-data ghalhekk l-art bil-benefikati kollha eretti fuqha reget marret f'idejn il-Kurja u s-socjeta' Welfare Sosciety for the Sick and the Aged ma baqghatx tezisti.

F'Lulju 1996, l-amministratur tad-dar imsemmija, Dun Karm Pace, ma accettax d-decizjoni li kienet ittiehdet billi ma kienx inzamm informat meta kienu qed isiru dawn il-passi u f'laqa' li kellu mal-Vigarju Generali ppresenta kopja tal-mandat tieghu tat-28 ta' April 1972 fejn kien inhatar Amministratur Generali u Direttur tas-socjeta' mill-president taghha l-Imhallef Montanaro Gauci.

Xi zmien wara din il-laqa' Dun Karm miet u fi Frar 1999 l-Kurja giet infurmata li l-fond in kwistjoni kien jinsab okkupat minn terzi persuni li ukoll kienu qeghdin jaghmlu xi xogholijiet. Ghalhekk wara access fuq il-post li sar minn Dun Anton Gouder u is-Sur Ray Bonnici sar kuntatt mal-konvenuti biss meta dawn gew mitluba johorgu mill-post insistew li kellhom dritt jokkupawh – liema dritt kien inghata lilhom minn Dun Karm Pace qabel ma miet in forza tal-poteri li kellu fil-mandat tieghu fuq imsemmi.

Billi ma intlahqax ftehim u l-konvenuti xorta wahda baqghu jokkupaw l-post gie presentat mandat ta' inibizzjoni kontra taghhom fil-25 ta' Frar 1999 sabiex l-istess konvenuti jigu mizmuma milli jaccedu gewwa l-fond in kwistjoni jew jaghmlu fih xi xogholijiet ta' kwalunkwe xorta. B'digriet tal-11 ta' Marzu 1999 din it-talba giet milqugha anke billi l-intimati naqsu li jiwiegbu. Billi l-konvenuti xorta wahda baqghu jokkupaw l-fond gew presentati dawn il-proceduri.

Ikkunsidrat:-

L-eccezzjoni tal-konvenuti ghat-talbiet attrici hija fis-sens li huma ghandhom il-pussess tal-fond de quo inkwantu dahlu bhala successuri fl-amministrazzjoni u d-direzzjoni tac-centru tal-Welfare Society for the Sick and the Aged meta gew nominati ghal dan l-iskop minn Patri Karm Pace u ghalhekk ma kienu qeghdin jaghmlu xejn illegali, abbusiv jew kriminuz.

Issa huwa minnu li Dun Karm Pace fil-kariga tieghu ta' Amministratur Generali u Direttur tas-socjeta' WSSA kellu d-dritt li jahtar successur tieghu fl-istess kariga. Izda tali dritt seta' biss jissustixxi kemm-il darba s-socjeta' li taghha kien jokkupa l-imsemmija kariga, kienet ghadha tezisti u l-okkupazzjoni tal-fond kien jkun legittimu kemm-il darba dan il-fond kien ghadu jifforma parti mill-assi tal-istess socjeta'. Izda jirrizulta li s-socjeta' giet xolta u l-kuntratt ta' subenfitewsi rexxis, zmien qabel ma l-istess Dun Karm Pace ezercita d-dritt tieghu skond il-mandat tat-28 ta' April 1972 meta hatar lill-konvenuti bhala successuri tieghu. Ghalhekk f'dak il-mument l-istess Dun Karm Pace ma kellu ebda dritt jew awtorita' fuq il-fond in kwistjoni u ma setgha qatt hatar successur

tieghu f'kariga li ma kienetx ghadha ezistenti. Isegwi li l-konvenuti qeghdin effettivament jokkupaw l-fond illegalment billi dan il-fond jappartjeni lil Kurja u mhux aktar lis-socjeta' li l-konvenuti jghidu li succedew fl-amministrazzjoni taghha billi ukoll din ma tezistix."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Il-konvenuti nominet appellaw minn din is-sentenza. Fis-6 ta' Settembru 2001 huma pprezentaw, fuori termine, nota ta' sottomissjonijiet li din il-Qorti kkunsidrat imma li bl-ebda mod ma varjat il-konkluzjoni li ghaliha kienet gia' waslet. Huma jissottomettu illi l-fatti li kellhom ikunu relevanti ghad-determinazzjoni ta' dan l-appell kienu illi:-

(a) Il-kompjant Patri Karm Pace li kien il-fundatur effettiv tal-Welfare Society for the Sick and the Aged u tac-Centru fil-Blata l-Bajda li jgib l-istess isem, u li mexxa c-Centru sakemm miet, kien inghata l-fakolta' personali ghalih li jinnomina hu successur jew successuri tieghu fid-direzzjoni u tmexxija generali ta' l-istess Centru u dan b'mod l-aktar ampju.

(b) F'April 1998, l-istess Patri Pace appunta bhala successuri tieghu lic-Chairperson tal-Y.M.C.A. Valletta Jean Paul Mifsud u lil Antonio Depasquale fit-tmexxija u tregija tac-Centru u dan wara li kienu ilhom xi zmien jghinu fit-tmexxija ta' l-istess.

(c) Minn dak iz-zmien lil hawn ic-Centru beda jinfetah u beda jigi utilizzat ghal persuni bi problemi familjari u ambjentali li kellhom jallontanaw ruhhom mid-dar u gew homeless. Kienu wara l-mewt ta' Patri Pace li l-atturi appellati pprocedew fil-Qorti ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-appellanti biex dawn jigu inibiti milli jkomplu jutilizzaw l-istess Centru.

L-appellanti jikkontestaw l-konsiderazzjoni ta' l-Ewwel Qorti illi una volta s-socjeta' WSSA kienet giet xolta, l-istess Patri Karm Pace "ma kellu ebda dritt jew awtorita' fuq il-fond in kwistjoni u ma setgha qatt hatar successur tieghu f'kariga li ma kienetx ghadha ezistenti". Huma jissottomettu illi l-fatt fih innifsu illi s-socjeta' WSSA setghet giet xolta ma jhassarx awtomatikament kull att jew decizjoni jew obbligu assunt mis-socjeta' imsemmija qabel ma giet xolta, u dan sia oggettivament u sia wkoll fil-konfront ta' terzi. Kien inkontestat li Patri Pace kien inghata poteri ampji u cari fl-amministrazzjoni tieghu tal-fond WSSA fil-Blata l-Bajda u ma kienx jirrizulta mill-provi illi d-dritt moghti f'termini ampji u cari lill-istess Patri Pace fl-amministrazzjoni tal-fond de quo gie qatt formalment revokat la mis-socjeta' WSSA, la mill-kompjant Onorevoli Imhallef Montanaro Gauci u l-anqas mill-istess Kurja Arciveskovili li ssuccediethom. Tali awtorita' li inghatat formalment, kellha tigi revokata jew irtirata formalment imma dan qatt ma sar.

Din il-Qorti apparti s-simpatija li jista' jkollha ghall-kawza u x-xoghol siewi tal-Y.M.C.A., ma hiex f'posizzjoni li tapprezza precizament b'liema titolu fil-ligi l-appellanti qed jippretendu li ghandhom id-dritt ikomplu jokkupaw il-fond mertu tal-kawza. Titolu li kellu necessarjament jinkwadra ruhu f'wiehed u f'iehor minn diversi jeddijiet li jintitolaw lill-individwu li jokkupa l-immobbli u li ma jkunx ta' mera tolleranza jew prekarju. Din il-Qorti u kwalunkwe Qorti, fid-deliberazzjonijiet taghha kellha tkun motivata biss f'konsiderazzjonijiet ta' dritt u kellha allura rigorazament tapplika l-ligi ghall-fatti kif provati. Ma seta' jkun hemm l-ebda dubju illi l-fond de quo, mibni fuq art originarjament koncessa mill-Arcidjocesi ta' Malta b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lis-socjeta' WSSA b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tat-8 ta' Lulju, 1969, gie rivertit ghand l-istess Arcidjocesi ta' Malta b'kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard tat-3 ta' April 1996 li bih giet koncessa dik il-koncessjoni enfitewtika perpetwa. F'dak l-istess kuntratt gie espressament dikjarat bhala premessa u raguni ghax-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika illi "minhabba mewt ta' diversi membri, il-Kumitat tas-socjeta' WSSA ilu hafna ma jiltaqa' u kif jirrizulta mir-rikors ta' l-Imhallef Anthony Montanaro Gauci, il-President ta' l-istess socjeta', hawn anness bhala dokument B, fil-gudizzju ta' l-istess President din is-socjeta ghandha tigi xolta u l-kuntratt ta' subenfitewsi perpetwa fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia ghandu jigi xolt u l-art u l-benefikat ta' fuqha jirriverti lura lid-direttarju taht il-kondizzjonijiet espressi fl-istess rikors".

Issa hu minnu illi x-xoljiment tas-socjeta' WSSA kien sar kontra x-xewqa ta' Patri Karm Pace li kien promotur principali tal-progett shih u li kien gie mahtur Direttur u Amministratur ta' l-istess socjeta'. Infatti fit-28 ta' April 1972 il-Kumitat tas-socjeta' kienet innominat lil Patri Pace bhala "General Administrator and Director of the same Society for the Sick and the Aged for life with full powers including that of selecting and appointing his successor with the same powers and the latter successor to appoint his own successor". Jidher illi l-appellanti qeghdin jippretendu illi t-titolu taghhom jorigina mill-fatt illi Patri Karm Pace kien appuntahom bhala successuri tieghu fil-kwalita' ta' Amministratur Generali u Direttur tas-socjeta' WSSA. Certament pero' kellu japplika l-principju f'dawn ic-cirkostanzi illi hadd ma seta' jaghti aktar milli kellu u konsegwentement, anke jekk kif jidher, Patri Pace inghata poteri assoluti bhala Amministratur Generali u Direttur tas-socjeta' u fl-ezercizzju ta' dawn il-poteri inkluz dak illi jinnomina s-successur tieghu, hadd ma seta' jindahallu, certament ma setghax jikkonferixxi fuq l-istess successur tieghu poteri aktar milli hu stess kellu. Dan ifisser illi anke jekk jigi koncess ghall-grazzja ta' l-argument illi l-fatti huma ezattament kif qeghdin jippretendu li huma l-appellanti, huma zgur ma setghux ikollhom aktar poteri fuq il-fond de quo minn dawk li kien ikollu l-Amministratur Generali u Direttur ta' l-istess socjeta' WSSA u sahansitra anke lil hinn fiz-zmien minn meta ghal xi raguni jintemmu dawk il-funzjonijiet u poteri ta' amministatur ta' hwejjeg haddiehor.

L-anqas imbaghad seta' jigi fil-ligi kontestat illi l-poteri ta' l-amministratur, huma kemm huma vasti, jemanu dejjem u jiddependu mill-principal li ikun ikkonferilu l-mandat. Hu mbaghad principju bazilari ta' dritt li ma jenhtieg l-ebda elaborazzjoni illi l-mandat jispicca bil-mewt tal-mandant jew tal-mandatarju. Fil-kaz taht ezami l-mewt legali tal-mandant okkorriet bl-att tax-xoljiment tas-socjeta' WSSA. Xoljiment li jista' jkun kontestat mill-appellanti imma li sakemm ma jkunx hemm dikjarazzjoni gjudizzjarja f'dan is-sens indubbjament kellu jitqies li kien effettiv u provat.

Il-konsegwenza ta' dan kollu hu illi una volta l-mandatarju – f'dan il-kaz l-appellanti – ikun gie ezawtorat mill-mandat tieghu ghaliex il-mandant ikun "miet", l-appellant la qabel kienu mandatarji ma jistghux jibqghu jippretendu li ghandhom xi jedd li jibqghu jamministraw dak li ma jkunx ghadu jappartjeni lill-mandant taghhom. Hi allura skorretta s-sottomissjoni illi l-fatt innifsu illi s-socjeta' WSSA setghet giet xolta ma jhassarx awtomatikament kull att jew decizjoni jew obbligu assunt mill-istess socjeta. Dan l-argument seta' jkun validu fil-konfront ta' obbligazzjonijiet illi s-socjeta' tkun ghamlet favur terzi u certament ma jistax ikun validu l-konfront ta' atti, decizjonijiet jew obbligi li jirrigwarda lill-amministratur generali taghha stess. Dan ghaliex l-istess amministratur, wiesghin kemm huma wiesghin il-poteri tieghu, u s-successur tieghu minnu stess mahtur anke jekk validament skond

poteri lilu moghtija jitlef kull vires tieghu immedjatament malli tavvera r-ruhha l-“mewt” tal-mandant tieghu.

Fid-dawl ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet tidher allura korretta guridikament il-motivazzjoni fis-sentenza appellata. Ma kien jehtieg ebda att formali ta’ revoka ta’ l-inkarigu favur l-appellanti. F’kull kaz din l-azzjoni nfisha promossa mill-proprjetarji attwali tal-fond de quo kienet intima gjudizzjarja illi dan kien qieghed jikkonsidra lill-appellanti bhala okkupanti abbuzivi tieghu. Certament ma kienx il-kaz illi ssir revoka formali tal-hatra ta’ l-appellanti bhala Amministratur Generali u Direttur tas-socjeta WSSA. Revoka li fil-fatt ma kenitx mehtiega u ma setghetx legalment issir proprju ghaliex l-istess WSSA kienet gia giet xolta u kienet legalment inezistenti. L-appell hu ghalhekk insostenibbli.

Ghal dawn il-motivi l-istess appell qed jigi michud u s-sentenza appellata konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti.

Dep/Reg

cb