QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 16 ta' April, 2024

Rikors Guramentat Nru: 947/2020 AF

Melinda Sue Agius

vs

Paul u Rosaria konjugi Bezzina

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Melinda Sue Agius, li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

L-esponenti hija proprjetarja tal-fond bin-numru uffiċjali 94 u bl-isem "George" fi Triq il-Papa Urbanus VIII, Birkirkara.

Dan il-fond kien jappartjeni lin-nannu matern tagħha Carmelo *sive* Charles Bonello li miet fit-8 ta' Ġunju, 2011 u li, permezz tal-aħħar testment revokatorju tiegħu datat 12 ta' Frar, 2003 in atti Nutar Dottor Sandra Valentino, kien ħalla l-fond fuq imsemmi lir-rikorrenti permezz ta' legat filwaqt li ħalla użufrutt ta' ġidu kollu lil martu Margaret *sive* Maggie Bonello, u dan kollu kif spjegat fid-dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* datata 22 ta' Novembru, 2011 in atti tan-Nutar Dottor Sandra Valentino (kopja hawn annessa bħala Dok. 'A').

L-imsemmi fond kien ingħata b'titolu ta' enfitewsi temporanja mill-kompjant Carmelo *sive* Charles Bonello lill-intimat Paul Bezzina għall-perjodu ta' wieħed u għorin (21) sena permezz ta' kuntratt pubbliku datat 27 ta' Ġunju, 1988 in atti Nutar Dottor Angelo Sammut (kopja hawn annessa bħala Dok. 'B').

It-terminu tal-konċessjoni enfitewtika skada fis-27 ta' Ġunju, 2009 u l-intimat Paul Bezzina b'effett tal-artikolu 12(1)(b) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta baqa' jirrisjedi fl-imsemmi fond b'titolu ta' kera.

L-użufruttwarja Margaret Bonello ffirmat skrittura ta' kera mal-intimati konjugi Bezzina datata 30 ta' Jannar, 2013 (kopja hawn annessa bħala Dok. 'Ċ') li permezz tagħha, filwaqt li rrikonoxxiet lill-intimati bħala l-inkwilini tal-fond in kwistjoni, u cioè tal-fond bin-numru uffiċjali 94 u bl-isem "George" fi Triq il-Papa Urbanus VIII, Birkirkara, tathom l-imsemmi fond b'titolu ta' kera għall-perjodu ta' ħmistax-il (15) sena b'effett mis-27 ta' Ġunju, 2009 u tkompli tiġġedded għall-perjodi ulterjuri ta' ħmistax-il sena kull wieħed fid-diskrezzjoni tal-inkwilini.

Din l-iskrittura ġiet iffirmata fiż-żmien meta l-qrati tagħna kienu diġà qegħdin jissindikaw il-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta bħale leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien, inkluż, senjatament, id-dritt għall-protezzjoni tal-proprjetà, u bil-kirja mogħtija mill-imsemmija użufruttwarja ġiet imsaħħa l-pożizzjoni tal-intimati illi issa ngħataw titolu oriġinali ta' lokazzjoni.

L-imsemmija użufruttwarja Margaret Bonello mietet fil-5 ta' Novembru, 2013 u għalhekk it-titolu ta' użufrutt ġie estint fl-istess ġurnata ma' mewtha.

Il-kirja mogħtija mill-fuq imsemmija użufruttwarja Margaret Bonello m'għandhiex tibqa' fis-seħħ wara li spiċċa l-użufrutt illi kellha l-użufruttwarja illi kienet ikkonċediet tali kirja lill-inkwilini u dan peress illi l-kirja in kwistjoni ma saritx taħt kundizzjonijiet ġusti u, essendo kirja ta' fond urban, saret għall-perjodu ta' iżjed minn erba' snin.

Ir-rikorrenti taf personalment bil-fatti kollha hawn dikjarati u ghalhekk qed tipprezenta din il-kawza in salvagwardja tad-drittijiet u l-interessi taghha.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Prevja kwalsijasi dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara illi l-kirja mogħtija lill-intimati minn Margaret Bonello permezz tal-iskrittura datata 30 ta' Jannar, 2013 fiż-żmien meta hija kienet użufruttwarja tal-ġid kollu tad-defunt żewġha Carmelo *sive* Charles Bonello, liema ġid kien jikkomprendi l-fond urban bin-numru uffiċjali 94 u bl-isem "George" fi Triq il-Papa Urbanus VIII, Birkirkara, ma saritx taħt kunduzzjonijiet ġusti u/jew ngħatat għall-perjodu ta' iżjed minn erba' snin;

2. Konsegwentement tiddikjara illi l-imsemmija kirja tal-fond urban bin-numru uffiċjali 94 u bl-isem "George" fi Triq il-Papa Urbanus VIII, Birkirkara mogħtija lill-intimati minn Margaret Bonello permezz tal-iskrittura datata 30 ta' Jannar, 2013 fiż-żmien meta hija kienet użufruttwarja tal-ġid kollu

tad-defunt żewġha Carmelo *sive* Charles Bonello m'għadiex fis-seħħ; u

3. Konsegwentement tiddikjara illi l-intimati ma jgawdu ebda titolu ta' lokazzjoni naxxenti mill-imsemmija skrittura datata 30 ta' Jannar, 2013 li permezz tagħha Margaret Bonello kienet ikkonċeditilhom il-fond urban bin-numru uffiċjali 94 u bl-isem "George" fi Triq il-Papa Urbanus VIII, Birkirkara fiż-żmien meta hija kienet użufruttwarja tal-ġid kollu tad-defunt żewġha Carmelo *sive* Charles Bonello.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta guramentata ta' Paul u Rosaria konjugi Bezzina li in forza taghha gie eccepit illi:

Id-domandi attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-esponenti ilhom jokkupaw l-fond in kwistjoni għal iktar minn tletin (30) sena u għalhekk stante l-validità tal-iskritturi msemmija fit-taħrika.

Fl-ewwel lok il-kirja *de quo* hija mħarsa b'kera protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll Tad-Djar, Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan stante li l-esponenti preżentement qed jokkupaw il-fond in kwistjoni bħala dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' subenfitewsi li beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u dan permezz tal-applikazzjoni tal-Artikolu 12 *et seq*. tal-imsemmi Kapitolu 158.

Mhux kontestat li wara li skada s-subenfitewsi temporanja, l-esponenti komplew tali okkupazzjoni b'titolu ta' lokazzjoni.

Fit-tieni lok, l-artikolu 12.(1) tal-Kapitolu 158 jgħid li minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-dispożizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikoli 12A u 12B għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien. Illi l-istess artikolu

jipprovdi li fit-tmiem xi enfitewsi, jekk l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera. Illi għalhekk isegwi li l-Kapitolu 158 huwa liġi speċjali li jipprevali fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili.

Bla preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandha tispjega b'mod ċar x'inhuma l-allegati kondizzjonijiet inġusti. Għall-kuntrarju l-esponenti jirrelevaw li l-kuntratt ta' lokazzjoni datat 30 ta' Jannar 2013 sar b'mod volontarju bejn il-partijiet u l-kundizzjonijiet ġew liberament maqbula bejn il-partijiet bil-kunsens espress tar-rikorrenti.

Għall-kuntrarju hija r-rikorrenti li qed tkun inġusta meta tintavola dawn il-proċeduri li permezz tagħhom hija effettivament qed titlob li żewġ pensjonanti ta' 73 sena u 69 sena rispettivament jispiċċaw fit-triq bla saqaf fuq rashom wara li ilhom aktar minn tletin (30) sena jgħixu fil-fond in kwistjoni.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-tieni talba attriċi ma jistgħux jintlaqgħu stante illi anke li kieku l-iskrittura tat-30 ta' Jannar 2013 kienet għal perjodu impermessibbli dan ma jirrendix nulla l-iskrittura intera iżda sempliċiment il-klawsola dwar it-terminu tal-kirja u jekk għall-grazzja tal-argument il-klawsola tat-terminu tal-kirja fl-iskrittura tat-30 ta' Jannar 2013 kellha tkun dikjarata nulla l-bqija tal-iskrittura tibqa' valida.

Il-kundizzjonijiet tal-kirja kif redatti fl-iskrittura tat-30 ta' Jannar 2013 huma ġusti u validi fil-liġi.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-attriċi kienet maġorenni fit-2013 u iżjed min hekk kienet preżenti waqt l-iskrittura tat-30 ta' Jannar 2013 b'dan li hija tat il-kunsens tagħha għal tali kirja. Illi fuq kollox, wara l-mewt tal-użufrtuttwarja u ċioè bejn is-sena 2013 u s-sena 2019 l-attriċi kienet tiġbor il-kera mingħand l-esponenti regolarment u għalhekk ma tistax tippretendi li wara dawn is-snin kollha għandha xi dritt li tittanta ttemm il-kuntratt ta' lokazzjoni tat-30 ta' Jannar 2013.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, it-talba magħmula mill-attriċi għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħha.

Rat l-affidavit prodotti.

Semghet xhieda *viva voce*.

Semghet lid-difensuri jittrattaw il-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza ir-rikorrenti qeghda titlob lil din il-Qorti tiddikjara illi kirja moghtija mill-uzufruttwarja ta' proprjetà li mbaghad wirtu, l-istess rikorrenti kisret dak li jipprovdi l-Art. 1530 tal-Kodici Civili minhabba t-tul tal-kirja u kundizzjonijiet imposti. L-intimati jikkontendu illi l-iskrittura hija valida. Isostnu illi huma jokkupaw il-fond skond l-Art. 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-fatti f'din il-kawza huma inkontestati. Jirrizulta illi l-attrici wirtet il-fond mertu tal-kawza minghand Carmelo Bonello fl-2003, b'dana però illi Margaret Bonello baqghet tgawdi l-uzufrutt tal-proprjetà.

Jirrizulta inkontestat li fl-1988 Carmelo Bonello kien ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja il-fond lill-intimati. Dan ic-cens skada fl-2009 u l-fond baqa' okkupat mill-intimati.

Fl-2013 Margaret Bonello, uzufruttwarja ffirmat kuntratt mal-intimati li bih kriet il-fond lill-intimati ghall-perjodu ta' hmistax-il sena b'effett mill-2009. L-inkwilini nghataw il-jedd li jgeddu l-kirja indefinittivament ghall-perjodi ohra ta' hmistax-il sena. Il-kera li thallset mill-2009 sal-2013 kienet ta' €372.70 fis-sena. Wara l-iffirmar tal-iskrittura il-kera baqghet kwazi l-istess, u cioè €373.93 fis-sena.

Margaret Bonello giet nieqsa fl-2013, u cioè xhur wara l-iffirmar tal-iskrittura. B'hekk l-uzufrutt spicca.

Il-Qorti tibda billi tqis l-eccezzjoni tal-intimati illi huma qeghdin jokkupaw il-fond bis-sahha tal-Art. 12 tal-Kap. 158. Il-Qorti ma taqbilx. Ghalkemm dan seta' kien il-kaz qabel ma giet iffirmata l-iskrittura ta' lokazzjoni fl-2013, din il-Qorti tqis li galadarba l-inkwilini ghazlu li jiffirmaw skrittura gdida, huma dahlu f'relazzjoni gdida mas-sid u d-drittijiet taghhom minn dak il-mument kienu jafu s-sisien taghhom lil dik l-iskrittura.

l-intimati jsostnu li kienet Margaret Bonello li talbet li ssir l-iskrittura. Ghalkemm dan jista' jkun minnu ma ngab lill-Qorti ebda hjiel li sar xi haga kontra r-rieda taghhom. Hawnhekk il-Qorti ma tistax ma tinnotax ix-xhieda tal-istess intimati moghtija *viva voce* quddiem din il-Qorti, dan in kontro-ezami. Dwar l-istess affidavit taghhom, huma jiddikjaraw bla tlaqliq li ma jiftakrux li ghamluh. Jiddikjaraw li lill-Prokuratur Legali Daniel Aquilina lanqas biss jafuh, u suppost hadu gurament quddiemu!

L-Art. 1530 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi testwalment kif gej:

> *"1) Il-għoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt fede kommess jew b'użufrutt, jew taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall, jiswa wkoll kwantu għas-suċċessuri tiegħu, jekk ikun sar taħt kondizzjonijiet ġusti, u għal żmien mhux iżjed minn tmien snin, fil-każ ta' raba', jew erba' snin, fil-każ ta' bini, jew għal żmien soltu skont l-użu, fil-każ ta' ħwejjeġ mobbli, jew għal kull żmien aqsar minn kull wieħed miż-żminijiet fuq imsemmija, fil-każ ta' beni li l-kiri tagħhom għal aktar minn dak iż-żmien aqsar huwa ipprojbit.*
>
> *(2) Il-kiri mogħti għal żmien itwal mill-persuna li tipposjedi l-ħaġa kif jingħad hawn fuq, jiġi, fuq talba tas-suċċessuri tiegħu fil-pussess tal-ħaġa, imnaqqas għaż-żmien xieraq, u dan iż-żmien jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-kuntratt."*

Fil-kaz in ezami, it-tul tal-kirja kif iffissat wahdu jirrendi l-iskrittura mhux konformi mal-ligi u l-jeddijiet li din takkorda lill-pussessur temporanju (f'dan il-kaz l-uzufruttwarja). It-terminu ffissat fl-iskrittura, cioè perjodi infiniti ta' hmistax-il sena imur ferm oltre l-erba' snin permessi mil-ligi.

Din il-Qorti setghet tieqaf hemm. Madanakollu, ghall-kompletezza ser tqis ukoll, il-kundizzjonijiet l-ohra u cioè l-ammont ta' kera stabbilit li kien ta' €373.93 fis-sena. Il-valur lokatizju fis-suq illum gie stabbilit mill-perit tekniku inkarigata minn din il-Qorti fl-ammont ta' €6000 fis-sena.

Inoltre, din il-Qorti ma tistax ma zzommx quddiem ghajnejha li fiz-zmien li giet iffirmata l-iskrittura *de quo* l-ambjent gudizzjarju fil-qasam tal-ligijiet tal-kera kien digà beda jevolvi konsiderevolment kemm f'Malta kif ukoll fil-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Il-kawza Amato Gauci kienet digà ilha deciza.

Fl-assjem tac-cirkostanzi, ghaldaqstant, din il-Qorti ssib li l-iskrittura ta' kera datata 30 ta' Jannar 2013 ma saritx b'kundizzjonijiet gusti.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tiddikjara illi l-kirja moghtija permezz tal-iskrittura datata 30 ta' Jannar 2013 minn Margaret Bonello lill-konjugi Bezzina rigwardanti l-fond "George", Triq il-Papa Urbanus VIII, Birkirkara ma saritx taht kondizzjonijiet gusti u nghatat ghall-perjodi ta' izjed minn erba' snin;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-kirja msemmija m'ghadhiex fis-sehh;

3. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara illi Paul u Rosaria konjugi Bezzina ma jgawdu ebda titolu ta' kera naxxenti mill-iskrittura tat-30 ta' Jannar 2013.

L-ispejjez jithallsu minn Paul u Rosaria Bezzina.

IMHALLEF

DEP/REG