QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta, 30 ta' April 2024

Kawża Numru: 13
Rikors Guramentat Numru:- 1058/2021 JVC

Mary Grech (K.I. 706646M)

vs

Salvatore Grima (K.I. 669755M) u martu Rachel Grima (K.I. 544559)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti Mary Grech li jaqra kif isegwi:

'Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 79, Triq San Gaetano, Hamrun li hija wirtet minghand iz-zija taghha Josephine Muscat (K.I. 193931M) fis-sena 2016 permezz tat-testment datat 4 ta'

Gunju 2003 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien (anness u mmarkat **Dok MG1**);

Illi l-imsemmija Josephine Muscat kienet dahlet fi ftehim ta' lokazzjoni, fejn kriet il-fond suriferit lill-intimati Salvatore u Rachel konjugi Grima fis-sena 5 ta' Ottubru 1985, hekk kif jirrizulta mill-ewwel pagna tal-ktieb tal-kera (anness u mmarkat **Dok MG 2**);

Illi sussegwentement l-intimati, konjugi Grima, dahlu fi ftehim iehor mas-sid Josephine Muscat datat 6 ta' Novembru tas-sena elfejn u disgha (2009). Li permezz tieghu dahlu f'kirja gdida ghall-hamsin (50) sena (kopja hawn annessa u mmarkata **Dok. MG 3**) ;

Illi dan il-kuntratt gdid sehh meta l-imsemmija Josephine Muscat kellha 78 sena u kienet fid-dar tal-anzjani Mtarfa Home minhabba l-kundizzjoni vulnerabbli taghha;

Illi oltre d-durata ferm twila u mhux solita ta' hamsin sena, il-kuntratt jaghti wkoll lill-intimati l-possibilta' li jestendu l-perjodu lokatizju permezz ta' avviz qabel it-terminazzjoni tal-kirja;

Illi l-perjodu kontemplat fil-ftehim, perjoda ta' hamsin (50) sena, mhux legalment possibli f'kuntratt ta' kiri bhalma huwa dak li sar bejn il-kontendenti, aktar u aktar meta l-kuntratt jikkontempla tigdid arbitrarji u fid-diskrezzjoni tal-inkwilin, u dan ghaliex a tenur tal-artikolu 1498 tal-Kap 16 koncessjonijiet ta' fondi illi jeccedi 16-il sena m'ghandhomx isiru b'kuntratt ta' lokazzjoni, u minflok ghandhom jitqiesu koncessjonijiet emfitewtici;

Illi inoltre, il-kera mizera ta' tmienja u hamsin ewro u erbgha u ghoxrin centezmu (€58.24), hija fissa u ma hemmx il-possibilta' li

din tizdied in kwantu si tratta ta' lokazzjoni li sehhet wara l-1995 u dan a tenur tal-artikolu 1531L tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;
Illi r-rata fissa tal-kera hija element iehor li tixbah aktar kundizzonijiet emfitewtici stante li a bazi tal-artikolu 1500 sub-artikolu (1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, c-cens matul iz-zmien ta' enfitewsi ma jitbiddilx. Ghalhekk anke minn dan il-lat il-kuntratt il-gdid jixbah aktar koncessjoni emfitewtika milli wahda lokatizzja;

Illi kif inghad skond l-artikolu 1498 tal-Kapitolu 16 kuntratti, li bhal dak in ezami, jixbhu aktar koncessjoni emfitewtici, minkejja li jkunu nghataw l-isem ta' lokazzjoni, ghandhom jitqiesu bhala kuntratti ta' emfitewsi u mhux kirja.

Illi l-istess artikolu 1498 ikompli jistipula illi tali *tkun 'nulla jekk tigi maghmula xort'ohra milli b'att pubbliku',* kundizzjoni din illi tirrifletti l-formalita' rikjesta ghall-kuntratti emfitewtici bl-artikolu 1497 paragrafu (a) tal-Kap 16, ossia li kuntratt emfitewtiku huwa null jekk ma jsirx permezz ta' att pubbliku;

Illi l-kuntratt ta' bejn il-kontendenti (Dok MG3) sar bi skrittura privata meta semmai kellu jsir permezz ta' att pubbliku ghar-ragunijiet fuq premessi, u kwindi huwa null;

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, ir-rikorrenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha;

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-koncessjoniji tal-fond 79, Triq San Gaetano, Hamrun, li saret bl-iskrittura privata tas-6 ta' Novembru 2009 tixbah dik ta' emfitewsi u mhux ta' lokazzjoni;

2. Tiddikjara konsegwentement illi tali koncessjoni kellha ssir permezz ta' att pubbliku;

3. Tiddikjara per konsegwenza li tali koncessjoni hija nulla in kwantu ma saritx fil-forma preskritta mil-ligi ossia permezz ta' att pubbliku;

4. Tiddikjara li l-intimati ma jgawdux titolu ta' lokazzjoni u l-anqas ta' emfitewsi fuq il-fond 79, Triq San Gaetano, Hamrun, u konsegwentement tordna lill-istess intimati sabiex jivvakaw mill-istess fond u jirritornawh bil-pussess battal lir-rikorrenti u dan fi zmien qasir u perentorju li dan il-Bord joghgbu jiffissa;

B'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimati, inkluz dik ghad-danni subiti gewwa l-fond de quo, u bl-ispejjez kontra l-intimati, li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' l-intimati Salvatore Grima et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi, fl-ewwel lok, in *vena preliminari*, jigi sottomess illi t-talbiet attrici huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u ghandhom jigu kollha michuda fl-intier taghhom;

2. Illi, fit-tieni lok, u dan kif ser jirrizulta ahjar mill-provi prodotti fil-mori ta' dawn il-proceduri, dan l-istess ftehim datat sitta (6) ta' Novembru tas-sena 2009, li hu ukoll anness mar-rikors promotur (Vide. Dok. "MG3"), hu bla dubju ta' xejn validu ghandu jibqa' in vigore hekk kif jippossjedi l-

karatteristici u jissodisfa r-rekwiziti kollha ta' kuntratt ta' lokazzjoni;

3. Illi, fit-tielet lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-istess attrici, ghal bosta snin, iffirmat u rceviet il-kirja naxxenti mill-kuntratt u dan kif hu ampjament car mill-ktieb tal-kera u liem estratti tal-pagni tal-istess ktieb qeghdin jigu hawn annessi u mmarkati kumplessivament bhal **Dok. "SG1"** li jmorru lura ghas-sena 2016;

4. Illi, fir-raba' lok, u minghajr pregudizzju ghal dak espost fil-premess, l-attrici bdiet tirrifjuta tali hlas tal-kera f'nofs is-sena 2021 u dan minghajr ebda raguni valida fil-ligi. Il-konvenuti Grima rrikorrew ghall-fakulta tac-cedoli ta' depozitu fejn bdew effettivament jiddepozitaw il-kera taht l-awtorita' ta' din l-Onorabbli Qorti sabiex jadixxu ruhhom mal-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' lokazzjoni u jissalvagwardjaw id-drittijiet taghhom. Sib anness kopja tac-cedoli ta' depozitu li gew intavolati quddiem din l-Onorabbli Qorti, kumplessivament mmarkati bhala **Dok."SG2"**;

5. Illi, fil-hames lok, u strettament minghajr pregudizzju ghas-suespost, minkejja t-terminu tal-kuntratt huwa wiehed ta' hamsin (50) sena, mhux necessarjement jekwivola ghal kuntratt enfitewtiku u dan kif jistipula wkoll l-artiklu 1498 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta stante li jista' jkollok kuntratt ta' perjodu twil *purche'* li ma jsirx f'kundizzjonijiet li jaqblu aktar mad-dispozizzjonijiet tal-artikolu relatati ma kuntratt enfitewtiku milli ma dak ta' kuntratt ta' kiri. Kien effettivament f'dan l-ispirtu li dan il-kuntratt gie propju ffirmat u kif ser jigi wkoll pruvat fil-mori tal-kawza u dan

anke minn analizi bir-reqqa tat-termini tal-istess kuntratt iffirmat originarjament bejn il-kontraenti;

6. Illi, fis-sit lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kundizzjonijiet fil-kuntratt tal-kiri sucitat juri b'mod inekwiviku li d-dispozizzjonijiet tal-kuntratt huma manifestament dawk ta' kiri milli enfitewtici li kien stampa cara tax-xewqat tal-kontraenti konjugi Grima u d-defunta Sinjura Muscat li gew kuntrattwalment u finalment pattwiti bejniethom;

7. Illi, fis-seba' lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-fatt li s-Sinjura Muscat kienet fid-dar tal-anzjani ma jfissirx li din ma setghetx tidhol f'kuntratti u obligazzjonijiet ohra u, fil-fatt il-kuntratt kien wiehed li gie spjegat u ffirmat quddiem l-Avukat Josianne Cardona Gatt u b'hekk l-allegazzjonijiet li giet ittentata mill-attrici hu ghal kollox infondata u bla bazi u qeghda tigi respinta;

8. Illi, fit-tmien lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi sottomess wkoll li kull haga relatata mal-fond kien dejjem bil-permess esplicitu tas-Sinjura Muscat, u li l-istess tigdid jista' jsir biss permezz ta' qbil bejn il-kontraenti u mhux b'mod diskrezzjonali, u li b'hekk dan wkoll hu indikazzjoni li l-istess ftehim rigward il-fond kien dejjem fil-kuntest ta' kirja u mhux dak ta' enfitewsi;

9. Illi, fit-disa' lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma hemm l-ebda lok illi jigi ddikjarat li l-koncessjoni tal-fond 79, Triq San Gaetano, Hamrun, tixbah aktar lil dik ta' enfitewsi milli dik ta' kiri u b'hekk, konsegwentement, ma hemm l-ebda lok ghalfejn tali skrittura privata kellha ssir permess ta'

att pubbliku u dan kif wkoll gie spjegat fl-ittra risponsiva annessa u mmarkata bhala **Dok. "SG3"**;

10. Illi, *in ogni casa,* ma hemmx lok ghalfejn tali koncessjoni ghandha tigi ddikjarata bhala nulla u konsegwentement b'hekk ma hemm l-ebda raguni ghalfejn l-istess konjugi Grima ghandhom jigu ordnati jivvakaw l-istess fond u jirritornaw il-pussess tal-istess fond lill-attrici hekk kif huma verament igawdu minn titolu ta' lokazzjoni validu;

11. Illi, *in finis,* u dan dejjem minghajr pregudizzju ghal dak espost fil-premess, filwaqt li l-intimati jissottomettu li t-talbiet attrici ghandhom kollha jigu michuda fl-intier taghhom, l-intimat jipprotestaw ruhhom ghall-ispejjez tal-kaz odjern u kwalunkwe spejjez ancillari;

12. Salv eccezzjonijiet ulterjuri, ai termini tal-ligi, jekk ikun il-kaz;

Bl-ispejjez kontra l-atturi, inkluz dawk relatati mac-cedoli ta' depozitu, u li huma wkoll minn issa ngunti in subizzjoni.

Dikjarazzjoni Guramentata ta' Salvatore Grima detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 669755M li jiddikjara bir-rispett u bil-gurament tieghu:

1. Illi jien, Salvatore Grima, nghid li t-talbiet kollha u l-allegazzjonijiet ittentati mill-attrici huma kollha nfondati u qeghdin jigu respinti bl-intier taghhom;

2. Illi, l-istess kuntratt datat sitta' (6) ta' Novembru tas-sena 2009 hu wiehed ta' kirja li flimkien ma' marti, Rachel Grima, konna ffirmajna mal-lum defunta Josephine Muscat, u li jinkludi fih il-kundizzjonijiet u dispozizzjonijiet kollha kuntrattwalment pattwiti bejnietna;

3. Illi, l-istess attrici kienet taf b'dan il-ftehim ta' kiri tal-fond '79, Triq San Gaetano, Hamrun', u kienet fil-fatt taccetta tali hlas tal-kera hekk kif hu indikat fil-ktieb tal-kera (vide Dok. SG1);

4. Illi, f'nofs is-sena ta' 2021, meta jien u marti morna biex nhallsu il-kera bil-quddiem, kif dejjem fl-ahhar mill-ahhar ghamilna, is-Sinjura Grech, ghal ebda raguni valida fil-ligi, nfurmatna li mhux ser taccetta tali hlas u minn hemm ahna bdejna niddepozitaw il-Qorti permezz ta' cedoli ta' depozitu l-istess kera sabiex nissalvagwardjaw id-drittijiet taghna;

5. Illi, u strettament minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, il-fatt li ahna qbilna fuq terminu ta' lokazzjoni ta' hamsin (50) sena ma jfissirx li dan kien wiehed ta' enfitewsi, izda kienet dejjem cara bejnietna li dan kien kuntratt ta' kiri, b'kundizzjonijiet u obbligazzjonijiet ta' kera u dan hekk kif gie spjegat u ffirmat wkoll quddiem l-Avukat Josianne Cardona Gatt hekk kif ix-xewqat ta' kull parti kienet fir-rigward ta' kiri u mhux enfitewsi;

6. Illi, u strettament minghajr ebda pregudizzju, qeghda tigi wkoll respinta l-allegazzjoni li tali kirja tista' tigi estiza permezz ta' semplici avviz, hekk kif hu car mill-kuntratt li l-istess estenzjoni tal-perjodu tal-lokazzjoni tigi biss possibbli jekk ikun hemm qbil fuq il-kera mas-sid;

7. Illi, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, kull tibdil jew oltre fir-rigward tal-fond kienet dejjem bil-permess esplicitu tas-sid, u cioe', d-defunta Josephine Muscat;

8. Illi b'hekk, huwa car li l-istess kuntratt hu wiehed ta' lokazzjoni u mhux ta' enfitewsi u b'hekk ma kienx hemm l-obbligu li jsir permezz ta' att pubbliku u konsegwentement li l-kuntratt ta' kiri mhux null u ma hemmx il htiega li nivvakaw u nirritornaw il-fond lill-attrici qabel iz-zmien previst fil-kuntratt su-citat;

9. Illi, nghid u nipprotesta, minghajr ebda pregudizzju ghal dak espost bil-premess, kontra l-ispejjez tal-kaz odjern u s-spejjez ohra relatati ma dan il-kaz;

10. Illi ghalhekk it-talbiet attrici kollha huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom, bl-ispejjez;

11. Illi jien naf b'dawn il-fatti kollha personalment;

12. Salvi eccezzjonijiet ohra premessi mill-Ligi.'.

Rat l-affidavits, testment, estratti mill-ktieb tal-kera, kopja tal-ftehim tal-lokazzjoni, kopji ta' cedoli ta' depositu, kopja ta' ittra ufficjali, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Mary Grech ipprezentat nhar it-13 ta' Jannar, 2022 fejn permezz tieghu talbet korrezzjoni a bazi tal-Artikolu 175 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u dan billi tigi koreguta s-sena meta r-

rikorrenti wirtet il-proprjeta' in kwistjoni u cioe' s-sena '2003' tigi sostitwita bis-sena '2016', rat li l-intimati ma dahlux risposta u rat li fil-verbal tat-8 ta' Frar, 2022 il-Qorti laqghet it-talba sabiex is-sena 2003 kif indikata fir-rikors guramentat tigi sostitwita bis-sena 2016;

Rat illi fil-verbal datat 4 ta' Mejju, 2023 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

<u>Fatti fil-qosor:</u>

Illi l-fatti fil-qosor li taw lok ghal kaz odjern huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti Mary Grech tippremetti li hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru 79 fi Triq San Gaetano, Hamrun liema fond gie ghandha mill-wirt u successjoni taz-zija taghha Josephine Muscat b'testment tal-4 ta' Gunju, 2003 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien (ara testment a fol. 6 tal-process);

2. Illi jirrizulta li l-mejta Josephine Muscat kienet dahlet fi ftehim ta' kera tal-fond bin-numru 79 fi Triq San Gaetano, Hamrun lura fis-sena 1985 mal-intimati Salvatore u Rachel konjugi Grima (ara kopja ta' pagna tal-ktieb tal-kera li tmur lura ghall-5 ta' Ottubru, 1985 a fol. 8 tal-process). Il-kirja fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna kienet regghet giet

ikkonfermata bi ftehim ta' kera gdid datat 6 ta' Novembru, 2009 (ara ftehim ta' kera gdid a fol. 9 et seq tal-process). Fil-kuntratt il-gdid ta' kera fil-klawsola bin-numru wiehed (1) gie ddikjarat illi:

> 'kull kuntratt ta' kirja ancedenti dan l-att bejn iz-zewg partijiet jigi hawn reciz;'.

Dan ifisser li t-titolu ta' kera vantat mill-intimati fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna huwa regolat unikament bl-iskrittura msemmija tas-6 ta' Novembru, 2009;

3. Illi r-rikorrenti Mary Grech issostni li dan il-kuntratt ta' kera gdid sar meta Josephine Muscat kellha l-eta' ta' tmienja u sebghin (78) sena u kienet residenti fid-dar tal-anzjani tal-Imtarfa Home. Issostni fost affarijiet ohra li l-perijodu twil ta' hamsin (50) sena kontemplat fil-ftehim mhux legalment possibbli f'kuntratt ta' kiri, aktar u aktar meta l-kuntratt jikkontempla wkoll tigdid arbitrarju u fid-diskrezzjoni tal-inkwilini. Tindika wkoll illi l-kera mizera ta' tmienja u hamsin Ewro u erbgha u ghoxrin centezmu (€58.24) kull tlett xhur ammont fiss u fejn m'hemmx il-possibilita' li tizdied hija element iehor li jixbah aktar il-kundizzjonijiet li jigu stipulati f'enfitewsi hekk kif kontemplati fl-Artikoli 1498 et seq tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, milli f'lokazzjoni;

4. Ir-rikorrenti ghalhekk ipprocediet bil-kawza odjerna fejn talbet li jigi dikjarat u deciz li l-koncessjoni tal-fond bin-numru 79 fi Triq San Gaetano, Hamrun li saret bi skrittura privata tas-6 ta' Novembru, 2009 tixbah dik ta' enfitewsi u mhux ta' lokazzjoni. Talbet ukoll sabiex konsegwentement jigi dikjarat li tali koncessjoni kellha ssir permezz ta' att

pubbliku u per konsegwenza tiddikjara li tali koncessjoni hija nulla in kwantu ma saritx permezz ta' att pubbliku. Finalment ir-rikorrenti talbet sabiex il-Qorti tiddikjara li l-intimati ma jgawdux titolu ta' lokazzjoni u lanqas ta' enfitewsi fuq il-fond bin-numru 79 fi Triq San Gaetano, Hamrun u konsegwentement tordna lill-istess intimati sabiex jivvakaw mill-istess fond u jirritornawh bil-pussess battal lilha u dan fi zmien qasir u perentorju li din il-Qorti joghgobha tiffissa.

Kunsiderazzjonijiet:

Illi l-kawza odjerna hija msejsa fuq is-sub-artikolu 1 tal-Artikolu 1498 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jiddisponi li:

> '**1498.** (1) Jekk fond jiġi mogħti għal iżjed minn sittax-il sena jew b'mod li l-konċessjonarju jista' jtawwal iż-żmien tal-konċessjoni għal iżjed minn sittax-il sena u, fil-każ il-wieħed jew l-ieħor, taħt kondizzjonijiet li jaqblu iżjed mad-dispożizzjonijiet tal-artikoli li ġejjin f'dan it-Titolu milli ma' dawk dwar il-kuntratt ta' kiri, il-konċessjoni titqies li hija ta' enfitewsi, għalkemm il-partijiet ikunu tawha isem ta' kiri; u din il-konċessjoni hija nulla jekk tiġi magħmula xort'oħra milli b'att pubbliku.'.

Illi r-rikorrenti ssostni li l-koncessjoni tal-fond bin-numru 79 fi Triq San Gaetano, Hamrun moghtija mill-antekawza tar-rikorrenti certa Josephine Muscat lill-intimati konjugi Grima bi skrittura privata tas-6 ta' Novembru, 2009 (fol. 9) tixbah dik ta' enfitewsi u mhux ta' lokazzjoni u ghalhekk kellha ssir permezz ta' att pubbliku bil-konsegwenza li tali koncessjoni hija nulla.

Illi l-intimati konjugi Grima jeccepixxu li l-ftehim tas-6 ta' Novembru, 2009 huwa wiehed validu u ghandu jibqa' in vigore billi jipposjedi l-karatteristici u jissodisfa r-rekwiziti kollha ta' ftehim ta' lokazzjoni. Isostnu li minkejja li t-terminu tal-ftehim huwa wiehed ta' hamsin (50) sena mhux necessarjament jekwivali ghal kuntratt enfitewtiku stante li jista jkollok ftehim twil purche' li ma jsirx f'kundizzjonijiet li jaqblu aktar mad-disposizzjonijiet tal-artikoli relatati ma' kuntratt enfitewtiku milli ma' dak ta' ftehim ta' lokazzjoni. Isostnu li kien infatti f'dak l-ispirtu li l-iskrittura privata in kwistjoni giet iffirmata.

Illi l-kwistjoni kollha li ghandha tistabbilixxi din il-Qorti hija jekk il-ftehim li sar bejn il-partijiet kienx effettivament wiehed ta' lokazzjoni jew inkella kellux l-konnotati ta' kuntratt ta' enfitewsi, b'dan li kellu jsir b'att pubbliku u mhux bi skrittura privata.

Illi l-Artikolu 1498 tal-Kodici Civili, kwotat aktar il-quddiem, jistipula li jekk ftehim ta' kera jitwal ghal izjed minn sittax (16) il-sena, u jkun moghti taht kundizzjonijiet li jaqblu izjed ma' kuntratt ta' enfitewsi, il-ftehim jitqies bhala wiehed ta' enfitewsi u ghalhekk null jekk mhux maghmula b'att pubbliku. Jsegwi ghalhekk li biex ftehim ta' lokazzjoni jitqies bhala wiehed ta' enfitewsi iridu jigu sodisfatti zewg kriterji:

(i) il-ftehim irid ikun jew jista' jitwal ghal perijodu ta' aktar minn sittax (16) il-sena, u
(ii) il-ftehim ikollu kundizzjonijiet li jixbhu izjed lid-disposizzjonijiet li jirregolaw il-kuntratt ta' enfitewsi.

Illi m'hemmx dubju li l-ftehim in diskussjoni tas-6 ta' Novembru, 2009 jizboq il-perijodu ta' sittax (16) il-sena billi dan inghata ghal perijodu ta' hamsin (50) sena. Madanakollu t-terminu wahdu ma

jaghmilx il-ftehim wiehed ta' enfitewsi jekk ma jkollux kundizzjonijiet ohra li wkoll jixbhu lil dawk ta' enfitewsi. Ir-rikorrenti telenka dawk l-allegati kundizzjonijiet tal-ftehim tas-6 ta' Novembru, 2009 li jaghmlu skontha dan il-ftehim wiehed ta' enfitewsi u mhux ta' lokazzjoni bhala:

(i) il-kera ma tistax titbiddel jew tizdied,
(ii) li jistghu jaffetwaw tiswijiet ordinarji u straordinarji,
(iii) tibdiliet strutturali minghajr l-ebda dritt ta' rimbors,
(iv) li jistghu jissollukaw l-fond lil terzi u jbiddlu d-destinazzjoni tal-fond,
(v) rilokazzjoni indefinita'.

(i) Illi dwar l-ewwel kundizzjoni li skont ir-rikorrenti Mary Grech jirrendi l-ftehim wiehed ta' enfitewsi u mhux ta' lokazzjoni titratta li l-kera ma tistax titbiddel jew tizdied. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha r-rikorrenti taghmel referenza ghal-klawsola 4 li testwalment tiddisponi:

> '4. Din il-kirja qedha ssir versu l-kera ta' tmienja u hamsin Euro u erbgha u ghoxrin centezmu (€58.24) kull tlett xhur, hlas bil-quddiem minghajr trazzin, riduzzjoni jew tpaccija, liema kera l-Inkwilini huma obbligati li jhalsu bid-dritt tas-Sid.'.

Illi kuntratt ta' kiri ta' haga skont is-sub-artikolu 1 tal-Artikolu 1526 tal-Kodici Civili huwa:

> '**1526.** (1) Il-kiri ta' ħaġa hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti lill-oħra t-tgawdija ta' ħaġa, għal żmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti l-oħra tintrabat li tħallas lilha.'.

Filwaqt li l-kuntratt ta' enfitewsi skont is-sub-artikolu 1 tal-Artikolu 1494 tal-Kodici Civili huwa:

> '**1494.** (1) L-enfitewsi hija kuntratt li bih waħda mill-partijiet li jikkuntrattaw tagħti lill-parti l-oħra, għal dejjem jew għal żmien, fond, bi ħlas ta' kull sena determinat jew b'ċens determinat, illi din tal-aħħar tintrabat li tħallas lilha, fi flus jew f'oġġetti, bħala rikonoxximent tad-dominju.'.

Illi l-Qorti ma taqbilx ma' dak argumentat mir-rikorrenti li l-fatt li l-kera qatt ma tista tigi awmentata ssahhah l-argument li dik il-klawsola tixbah aktar dak ta' enfitewsi. Minn harsa lejn x'inhu kera ta' haga, l-ligi tiddisponi li l-kera ghandha tkun '**b'kera miftiehem**' u ma tindikax li l-kera ghandha wkoll tkun wahda li tawmenta tul is-snin. Il-fatt li l-partijiet qablu fuq l-ammont ta' kera, pero' ma ndikawx li tali ammont ghandu jawmenta, ma jibdilx in-natura tal-kuntratt ghal dak ta' enfitewsi, bhal li kienu f'kuntratt ta' lokazzjoni dejjem u f'kull kaz ghandu jigi ndikat kif ser tawmenta l-kera tul is-snin. Ghalhekk ma jistax jinghad li din il-kundizzjoni tixbah aktar lil dik ta' enfitewsi minn dik ta' lokazzjoni.

(ii) Illi r-rikorrenti tindika wkoll bhala kundizzjoni simili ghal dik tal-enfitewsi t-tiswijiet li jistghu jsiru fil-fond in kwistjoni. Ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha dwar tiswijiet ordinarji tghid illi billi m'hemm xejn miktub fil-kuntratt ghandha tapplika l-ligi nostrana u f'dan il-kaz l-inkwilini ghandhom jaghmlu tajjeb ghat-tiswijiet ordinarji. Dwar it-tiswijiet straordinarji r-rikorrenti ssostni li l-partijiet irregolarizzaw il-pozizzjoni taghhom bil-klawsola 10 li skont dak miktub it-tiswijiet

ghandhom isiru mill-inkwilini biss pero′ meta tali tiswijiet huma tort tas-sidien, dan ikun a karigu taghhom.

Illi mill-argumentazzjoni tar-rikorrenti mressqa fin-nota ta′ sottomissjonijiet il-Qorti tifhem li r-rikorrenti fehmet li l-intimati konjugi Grima assumew l-obbligi ghat-tiswijiet straordinarji kollha fil-fond ghajr ghal dawk li huma kkawzati mis-sidien u cioe′ minnha. Il-Qorti ser tikkwota *ad verbatim* il-klawsola bin-numru 10 ghal ahjar intendiment:

> ′10. L-Inkwilini huma obbligati, a spejjez taghhom u minghajr dritt ta′ kumpens mis-Sid, li jzommu il-Fond fi stat ta′ manutenzjoni ordinarja, sew interna kif ukoll esterna, u jobbligaw ruhhom li fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jirritornaw l-istess Fond lis-Sid fi stat tajjeb ta′ manutenzjoni u riparazzjoni. Tiswijiet ta′ natura straordinarja li taghhom l-Inkwilini ma jkunux responsabbli u ma jkunux saru tort taghhom jkunu a karigu tas-Sid;′.

Illi primarjament jigi nutat li m′huwiex minnu li fil-ftehim m′hemm xejn indikat dwar it-tiswijiet ordinarji. Dwar it-tiswijiet straordinarji, a kuntrarju ta′ dak argumentat mir-rikorrenti, minn qari tal-klawsola 10 huwa car li r-responsabilita′ ghat-tiswijiet straordinarji baqghu fuq is-sid tal-fond u ma gewx assunti mill-intimati konjugi Grima. Il-Qorti tqis li ghalkemm l-intimati assumew l-obbligi ta′ tiswijiet straordinarji dawn huma limitati unikament ghal dak li jirrizulta minn negligenza u nuqqas taghhom u effettivament ir-rikorrenti xorta hija tenuta li taghmel it-tiswijiet straordinarji l-ohra. Il-fatt li l-inkwilini huma mghobbija biss bit-tiswijiet ordinarji u dawk straordinarji li jirrizultaw minn negligenza u nuqqas taghhom, huwa

indikazzjoni cara li r-rikorrenti baqghet xorta zzomm il-posizzjoni taghha bhala sid il-fond. Dan il-fattur jiddistingwi b'mod car l-ghamla tal-ftehim jekk huwiex wiehed ta' lokazzjoni jew inkella wiehed ta' enfitewsi billi f'enfitewsi l-utilista hu meqjus bhala s-sid fil-perijodu enfitewtiku, filwaqt li fil-lokazzjoni l-principju jibqa' li s-sid jibqaghlu l-obbligazzjonijiet ta' sid u l-kerrej jista' biss juza l-oggett mikri [1].

(iii) Bhala t-tielet kundizzjoni r-rikorrenti taghmel referenza ghall-klawsola bin-numru 9 li titratta t-tibdiliet strutturali minghajr l-ebda dritt ta' rimbors. Il-klawsola 9 taqra kif isegwi:

> '9. L-Inkwilini ma jistghux jaghmlu tibdiliet strutturali fil-Fond, minghajr il-permess tas-Sid bil-miktub, b'dan li kwalunkwe benefikati ta' natura permanenti illi jsiru mill-Inkwilini jakkrexxu mal-Fond minghajr ebda dritt ghar-rimbors lilhom ta' l-ispejjez jew valur ta' l-istess benefikati fi tmiem il-kirja;'.

Il-Qorti tirrileva li klawsola bhal din tiddahhal ta' sikwit f'kuntratt ta' lokazzjoni u m'hemm xejn fil-ligi li tipprojbixxi li kundizzjonijiet simili jigu nkluzi wkoll fi ftehim ta' lokazzjoni.

(iv) Illi r-rikorrenti ssostni li skont il-ftehim l-inkwilini jistghu jissollukaw l-fond lil terzi u jbiddlu d-destinazzjoni tal-fond. Illi minn qari tal-klawsola numru 7 huwa car li sabiex l-inkwilini jissollukaw, jitrasferixxu, jew b'xi mod iehor icedu jew jghaddu d-drittijiet minnhom akwistat fuq il-fond lil terzi jrid ikun hemm il-kunsens tas-sid bil-miktub. Il-klawsola tistipula wkoll li jekk l-inkwilini jagixxu minghajr il-kunsens bil-miktub tas-sid il-ftehim

[1] Ara decizjoni fl-ismijiet **Lorenzo Vella -vs- Giuseppe Bugeja Bonnici** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Novembru, 1948.

ma terzi ikun null u bla effett fil-fond tas-sid. M'hemm xejn fil-ligi li jipprojbixxi klawsoli bhal dawn f'kuntratt ta' kiri u l-Qorti tifhem li l-klawsola giet inkluza proprju sabiex tigi regolata s-sitwazzjoni ta' sullokazzjoni, trasferiment jew cessjoni. Dan billi fl-eventwalita' li ma tigix regolata jkun japplika l-kuntrarju. Il-Qorti lanqas ma temmen li r-referenza ghas-socjeta' kummercjali fil-klawsola bin-numru 7 saret bl-intent li jista jkun hemm tibdil tad-destinazzjoni, ghalkemm ghandu jinghad li m'hemmx xejn x'jipprojbixxi t-tibdil tad-destinazzjoni fi ftehim ta' lokazzjoni. Pero' a kuntrarju ta' dak argumentat mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, il-Qorti temmen li r-referenza ghas-socjeta' kummercjali saret biex zgur ikun kollox kopert bil-ftehim u l-inkwilini ma jkollhomx minn fejn jaharbu minn xi obbligi fl-eventwalita' ta' sullokazzjoni, trasferiment u/jew cessjoni anke favur socjeta' kummercjali.

(v) Finalment fir-rigward l-kundizzjoni ta' rilokazzjoni indefinita' allegata mir-rikorrenti kontenuta fil-klawsola numru 5, l-klawsola numru 5 taqra kif isegwi:

> '5. F'kaz li l-Inkwilini jkunu jixtiequ il-Fond ghal perjodu itwal mill-perjodu originali ta' hamsin (50) sena. l-Inkwilini ghandhom jaghtu avviz lis-Sid mhux aktar tard minn xahrejn (2) qabel it-terminazzjoni tal-kirja, b'dan pero' li l-Inkwilini u s-Sid qed jaqblu minn issa illi l-kera tkun reveduta fid-dawl tac-cirkustanzi taz-zmien li fih ikun ser isir il-ftehim gdid.'.

Il-Qorti m'hijiex tifhem il-klawsola bin-numru 5 bl-istess mod argumentat mir-rikorrenti u cioe' li hemm rilokazzjoni indefinita' favur l-intimati. Huwa minnu li m'hemmx imnizzel fil-klawsola li s-sid irid jaghti l-kunsens ghat-tkomplija tal-lokazzjoni, pero' l-fatt

li fil-ftehim hemm l-uzu tal-kliem '**terminazzjoni tal-kirja**' u '**ftehim gdid**' huwa car li l-ftehim ikun wasal fl-istadju tat-terminazzjoni u konsegwentement jrid ikun hemm ftehim gdid. Fil-kaz odjern l-ftehim ta' kera huwa wiehed li gie ffirmat fis-sena 2009 u ghalhekk wara l-1995 u ma jistax jigi argumentat li b'xi mod hemm rilokazzjoni sfurzata fuq is-sid ai termini tal-ligi.

Mehud kollox fl-assjem, m'hemm xejn fil-ftehim ta' lokazzjoni tas-6 ta' Novembru, 2009 li jindika li l-kondizzjonijiet jixbhu aktar dawk ta' koncessjoni enfitewtika minn dik ta' lokazzjoni ghajr ghaz-zmien ta' hamsin (50) sena. Ghaldaqstant ladarba l-ligi barra t-terminu li jaqbez is-sittax (16) il-sena, titlob li jkun hemm kundizzjonijiet ohra li jaqblu izjed mal-kuntratt ta' enfitewsi, haga li ma rrizultatx fl-investigazzjoni tal-Qorti, il-Qorti m'ghandiex ghazla ohra ghajr li tghaddi sabiex tichad it-talbiet rikorrenti. F'kaz li r-rikorrenti ssostni li kien hemm xi tip ta' vizzju tal-kunsens tas-sid fil-mument li giet iffirmata l-iskrittura privata bejn il-partijiet allura l-kawza odjerna ma kinitx l-azzjoni li kellha tiehu r-rikorrenti odjerna.

<u>**Decizjoni:**</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti filwaqt li tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimati konjugi Grima, tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti Mary Grech kif proposti bl-ispejjez interament a karigu tal-istess rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' April, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' April, 2024