QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tnejn
Sbatax (17) ta' Ottubru 2022

Rikors Numru 85/2021 FDP

Fl-ismijiet

Lucienne Drago (I.D. 464064M)

Vs

Patricia Bone (I.D. 568756M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 1 ta' Frar 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet is-segwenti:

> *1. PREMESS illi fit-18 ta' Lulju, 2016 il-ġenituri tal-attriċi, Paul u Mary miżżewġin Borg kienu ddonaw lill-istess attriċi, b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli, fl-atti tan-Nutar Dr Daniela Mifsud Buhagiar, in-nuda proprjeta tal-flat internament immarkat bin-numru tlieta (3) formanti parti minn blokk ta' flats uffiċjalment immarkat bin-numru tnejn u tmenin (82) u magħruf bħala Palmar Flats, fi Triq iż-Żebbuġ, Ħaż-Żebbuġ bid-drittijiet u l-pertinenzi tiegħu kollha, inkluż sehem indiviż, in komun mal-appartamenti l-oħra fl-istess blokk, tal-partijiet kollha tal-blokk intiżi għall-użu komuni inkluż l-entratura, l-entrata, it-taraġ u t-tromba tat-taraġ, u l-bejt (dok. A).*
>
> *2. PREMESS illi d-donaturi (il-konjuġi Borg), bl-aċċettazzjoni tad-donatarja (l-attriċi odjerna), irriżervaw favur tagħhom l-użufrutt tal-proprjeta hawn fuq trasferita għal matul ħajjithom kollha (dok. A).*
>
> *3. PREMESS illi b' att ta' rinunzja ta' użufrutt datat 30 ta' Lulju, 2020 fl-atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia (dok. B) il-konjuġi Borg irrinunzjaw*

b'effett immedjat mid-data tal-imsemmi att, id-dritt ta' użufrutt kostitwit minnhom bis-saħħa tal-att ta' donazzjoni datat 18 ta' Lulju, 2016 (dok. A) bil-konsegwenza li l-imsemmija konjuġi Borg iddikjaraw li huma m'għandhom l-ebda dritt u/jew pretenzjoni fuq l-imsemmi appartament.

4. PREMESS illi fil-15 ta' Mejju, 2008 l-awturi tal-attriċi kienu taw b'titolu ta' lokazzjoni lill-konvenuta "... l-appartament fis-second floor internament mmarkat bin-numru erbgħa (4), formanti parti minn blokka li għandha n-numru tnejn u tmenin (82) jisimha Palmar, fi Triq Ħaż-Żebbuġ, Ħaż-Żebbuġ, Malta" u dan, fost kundizzjonijiet oħra, "... għal tul il-ħajja kollha ta' l-inkwilina, ċioe hija tkun tista' tibqa' tgawdi l-kirja sakemm iddum ħajja u tispiċċa mal-mewt tagħha, dan pero bil-kundizzjoni illi l-kirja tkun nulla u bla effett ukoll jekk kemm-il darba l-inkwilina tmur toqgħod x'imkien ieħor jew inkellha jkollha residenza alternattiva proprjeta tagħha. Mal-mewt ta' l-inkwilina ċ-ċavetta u l-pussess tal-appartament ikunu jridu jgħaddu għand sidien il-kera jew għand l-aventi causa minnhom mill-aktar fis possibbli" (dok. C).

5. PREMESS illi disat' (9) ijiem biss wara li l-konjuġi Borg kienu ddonaw lill-attriċi b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli, fl-atti tan-Nutar Dr Daniela Mifsud Buhagiar, in-nuda proprjeta tal-flat internament mmarkat bin-numru tlieta (3) formanti parti minn blokk ta' flats uffiċjalment mmarkat bin-numru tnejn u tmenin (82) u magħruf bħala Palmar Flats, fi Triq iż-Żebbuġ, Ħaż-Żebbuġ bid-drittijiet u l-pertinenzi tiegħu kollha, u ċioe fis-27 ta' Lulju, 2016, sar att korrettorju bejn il-konjuġi Borg u l-konvenuta minn fejn jirriżulta li n-numru intern tal-appartament fuq deskritt ġie mibdul biex issa n-numru erbgħa (4) ġie jaqra numru tlieta (3). Illi fl-istess att korrettorju hawn appena msemmi, il-konjuġi Borg, issa użufruttwarji flimkien mal-konvenuta reġgħu kkonfermaw il-kontenut kollhu tal-att datata 15 ta' Mejju, 2008 (dok. D).

6. PREMESS illi l-awturi tal-attriċi fil-vesti tagħhom ta' użufruttwarji qatt ma setgħu jikkoreġu numru minn fuq l-iskrittura datata 15 ta' Mejju, 2008 kif lanqas qatt ma setgħu jikkonfermaw il-kontenut tal-istess skrittura.

7. PREMESS illi bl-iskrittura datata 15 ta' Mejju, 2008 il-konvenuta ingħatat kirja perpetwa (tul il-ħajja kollha tagħha) u l-kondizzjonijiet hemm elenkati jixbħu aktar lil kuntratt ta' enfitewsi milli dak ta' kera.

8. PREMESS illi għalhekk il-kondizzjonijiet ta' l-iskrittura datata 15 ta' Mejju, 2008, kif emendata fis-27 ta' Lulju, 2016 jaqblu iżjed mad-dispożizzjonijiet tal-artikoli fit-Titolu VIII tal-Kodiċi Ċivili milli ma' dawk dwar il-kuntratt ta' kiri.

9. PREMESS illi f'każ li l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li l-kondizzjonijiet tal-iskrittura datata 15 ta' Mejju, 2008 kif emendata fis-27 ta' Lulju, 2016 għandha minn kuntratt ta' kiri xorta waħda qiegħed jiġi sottomess li tali skrittura hija nieqsa minn element essenzjali ta' żmien determinat. Dan fis-sens li l-kuntratt ta' kera għandu jkun għal żmien determinat, u qatt ma jista' jkun għal perjodu mhux determinat bil-

konsegwenza li ġaladarba hemm dan l-element nieqes mill-iskrittura imsemmija, tali skrittura hija nulla u bla effett.

Għaldaqstant, in vista tal-premess, l-attriċi titlob bir-rispett illi l-Onorabbli Qorti jogħġobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni, ordni u provvediment opportun:-

1. TIDDIKJARA li kondizzjonijiet maqbula fl-iskrittura datata 15 ta' Mejju, 2008, kif korretta sussegwentement fis-27 ta' Lulju, 2016 magħmula bejn Paul u Maria konjuġi Borg u l-konvenuta Patricia Bone u li permezz tagħha l-konvenuta ingħatat il-fond Palmar, 82, appartament numru erbgħa (4), issa korrett għan-numru tlieta (3) fi Triq iż-Żebbug, ġewwa Ħaż-Żebbug jaqblu iżjed mad-disposizzjonijiet tal-artikoli li jinsabu fi Titolu VIII tat-II TAQSIMA tat-TIENI KTIEB tal-Kodiċi Ċivili (Fuq l-Enfitewsi) milli ma' dawk l-artikoli li jinsabu fit-Titolu IX tat-II TAQSIMA tat-TIENI KTIEB tal-Kodiċi Ċivili (Fuq il-Kuntratt ta' Kiri) u għalhekk ġaladarba ma sarux b'att pubbliku, tiddikjara tali skritturi bħala nulli u bla effett u konsegwentement TIDDIKJARA li l-konvenuta qiegħda tokkupa l-istess fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

2. Alternattivament u f'każ li l-Qorti ma jogħġobhiex tilqa' l-ewwel talba, TIDDIKJARA u TIDDEĊIEDI li l-iskrittura datata 15 ta' Mejju, 2008 kif sussegwentement korretta fis-27 ta' Lulju, 2016 ma humiex konformi mal-artikoli li jinsabu fi Titolu IX tat-II TAQSIMA Tat-TIENI KTIEB tal-Kodiċi Ċivili (Fuq il-Kuntratt ta' Kiri) bil-konsegwenza li huma nulli u bla effett u konsegwentement TIDDIKJARA li l-konvenuta qiegħda tokkupa l-istess fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

Bl-ispejjeż, kontra l-konvenuta li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni.

2. Rat illi fid-9 ta' April 2021 l-intimata Patricia Bone irrispondiet għal dak mitlub billi qajmet is-segwenti difiżi:

   1. *Illi l-allegazzjonijiet huma infondati kemm bħala fatt kif ukoll bħala dritt u dan kif ser jiġi spjegat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

   2. *Illi meta jiġi donat xi ħaġa l-akkwirent trid taċċetta l-kundizzjonijiet imposti jew tirrinunzja għal tali donazzjoni.*

   3. *Illi l-kawża hija mankanti u l-konjuġi Borg għandhom jiddaħħlu wkoll fil-kawża u għalhekk il-kawża hija nulla u bla effett.*

   4. *Illi jekk il-kuntratt ta' kera jixbaħ kuntratt ta' emfitewsi dan għandu jsir kuntratt ta' enfitewsi u mhux kuntratt ta' kera u b'hekk ma hemm xejn null.*

   5. *Illi ma hemm ebda perpetwita fil-kuntratt ta' kera għax il-fond in kwistjoni jirreverti lura għand l-attriċi mal-mewt tal-konvenuta.*

   Bl-ispejjeż kontra l-attriċi li hija inġunta għas-subizzjoni.

Provi:

3. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti, ossija:

    a. Skrittura ta' lokazzjoni bejn Paul u Maria Borg u Patricia Bone, datat 15 ta' Mejju 2008 fl-atti tan-Nutar Mariella Mizzi. (fol 5 u fol 46) u,

    b. il-kuntratt ta' donazzjoni minn Paul u Mary Borg lil Lucienne Drago datat 18 ta' Lulju 2016 fl-atti tan-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar (fol 9 u fol 37),

    c. Skrittura korrettorja bejn Paul u Maria Borg u Patricia Bone datat 27 ta' Lulju 2016 fl-atti tan-Nutar Corazon Mizzi (fol 12 u fol 48),

    d. L-att ta' rinunzja tal-Użufrutt fl-atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia ta' Paul u Maria Borg u Patricia Bone datat 30 ta' Lulju 2020 (fol 14 u fol 40).

4. Rat li fit-12 ta' April 2021, il-kawża tħalliet għall-provi.

5. Rat l-affidavit ta' **Lucienne Drago** ippreżentat fit-8 ta' Ġunju 2021 (fol 51).

6. Rat illi fit-8 ta' Ġunju 2021 ir-rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippreżenta.

7. Rat in-nota ta' l-intimata Patricia Bone ippreżentata fid-9 ta' Novembru 2021, li permezz tagħha eżebiet:

    a. l-introjtu tagħha mill-pensjoni;
    b. is-sitwazzjoni finanzjarja tagħha minn rendikont tal-Bank (fol 54).

8. Semgħet ix-xhieda ta' **Patricia Bone** mogħtija in eżami u kontro eżami fid-9 ta' Novembru 2021(fol 59).

9. Semgħet ix-xhieda ta' **Patricia Bone** mogħtija in eżami u kontro eżami fl-1 ta' Frar 2022 (fol 62).

10. Rat li fl-1 ta' Frar 2022, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali wara li ngħalqu l-provi tal-partijiet.

11. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Patricia Bone ippreżentata fl-1 ta' Marzu, 2022. (fol 64).

12. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti Lucienne Drago ippreżentata fis-26 ta' April 2022 (fol 67).

13. Rat illi fid-9 ta' Ġunju 2022 il-kawża ġiet differita għas-sentenza għallum.

Fatti tal-każ

14. Jirriżulta illi, permezz ta' skrittura privata fl-atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi, datata 15 ta' Mejju 2008, Paul Borg u martu Mario Borg taw lill-intimata, <u>b'titolu ta'</u>

lokazzjoni, il-fond numru 4, formanti parti minn blokka numru 82, Palmar, Triq iż-Żebbuġ, Żebbuġ (Dok A fol 5).

15. Jirriżulta wkoll li l-istess konjuġi Paul u Mary Borg, sussegwentement, taw b'titolu ta' donazzjoni, l-istess fond Numru 4, 82, Palmar fi Triq iż-Żebbuġ, Żebbuġ, lir-rikorrent Lucienne Drago, permezz ta' kuntratt datat 18 ta' Lulju 2016 fl-atti tan-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar (Dok B fol 9).

16. Jirriżulta wkoll illi, wara li l-fond ingħata b'donazzjoni, fis-26 ta' Lulju 2016, sar att ta' korrezzjoni bejn Paul u Mary Borg u Patricia Bone, b'referenza għall-iskrittura datata 15 ta' Mejju 2008, Dok C, a fol 12 tal-proċess, fejn ingħad li n-numru tal-appartament li kellu jaqra numru tlieta (3) mhux erbgħa (4).

17. Jirriżulta li fit-30 ta' Lulju 2020, il-konjuġi Borg permezz ta' kuntratt datat 30 ta' Lulju 2020 fl-atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia, iddikjaraw li m'għandhom l-ebda dritt u / jew pretensjoni fuq l-imsemmi appartament. Dan jidher evidentement minn Dok D a fol 14 *et seq* tal-proċess.

Ikkunsidrat

18. Jirriżulta, illi r-rikorrenti Lucienne Drago għamlet din il-kawża prinċipalment ai termini tal-artikolu 1498(1) tal-Kodiċi Ċivili ta' Malta.

19. Il-kwistjoni mertu tal-kawża tikkonċerna l-skrittura privata datata 15 ta' Mejju 2008, fejn il-konjuġi Paul u Mary Borg taw b'titolu ta' lokazzjoni il-fond 82, 'Palmar', Flat erbgħa (4), Triq iż-Żebbuġ, Ħaż-Żebbuġ Malta, lill-intimata Patricia Bone.

20. Jirriżulta li r-rikorrenti qed tipproċedi b'dan il-każ sabiex jiġi dikjarat li l-kondizzjonijiet f'din l-imsemmija skrittura jixbħu aktar lil kuntratt ta' enfitewsi milli kuntratt ta' lokazzjoni. Hija talbet ukoll illi, ladarba jiġi dikjarat illi din kienet skrittura privata u l-ftehim ma sarx b'att pubbliku, qed jintalab li tali skrittura hija nulla u bla effett, b'hekk l-intimata qed tokkupa l-fond *de quo* mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

21. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrent talbet ukol li, f'każ li ma tintlaqax l-ewwel talba a tenur tal-artikolu 1498(1) tal-Kap 16, jiġi dikjarat illi l-iskrittura privata datata 15 ta' Mejju 2008 mhijiex konformi ma' l-artikoli li jinsabu fil-Kodiċi Ċivili Titoli IX tat-II Taqsima tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili (Fuq Kuntratt ta' Kiri) bil-konsegwenza li l-iskrittura hija nulla u bla effett.

22. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimata sostniet fir-risposta tagħha l-allegazzjonijiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u jekk kemm-il darba il-kuntratt jixbaħ kuntratt ta' enfitewsi dan għandu jsir kuntratt ta' enfitewsi mhux kuntratt ta' kera, b'hekk mhuwiex null. Inoltre`, ġie sostnut ukoll, li m'hemm l-ebda perpetwita` fil-kuntratt ta' kera għaliex il-fond in kwistjoni jirriverti lura għand ir-rikorrenti mal-mewt ta' l-intimata. Di piu`, ġie eċċepit, li meta r-rikorrenti tirċievi donazzjoni, hija trid taċċetta l-kondizzjonijiet imposti.

Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:

23. **L-artikolu 1498 tal-Kodiċi Ċivili** jgħid hekk:

(1)Jekk fond jiġi mogħti għal aktar 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 li wieħed jew l-ieħor taħt kondizzjonijiet li jaqblu iżjed mad-dispożizzjonijiet tal-artikoli li ġejjin f'dan it-titolu milli ma' dawk dwar il-kuntratti 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 xorta oħra milli b'att pubbliku."

(2) Għall-kuntrarju, jekk fond jiġi mogħti b'titolu ta' enfitewsi, il-konċessjoni titqies li hija ta' enfitewsi, ikun kemm ikun qasir iż-żmien li għalih tiġi magħmula, u jkunu x'ikunu l-pattijiet li taħthom kienet saret."

24. L-elementi essenzjali rikjesti minn dan l-**Artikolu 1498(1) tal-Kodiċi Ċivili** huma s-segwenti|:

    1. Fond ikun ingħata għal aktar minn sittax-il sena.

    2. F'każ li l-kondizzjonijiet jaqblu aktar mad-disposizzjonijiet tal-artikoli fil-Kodiċi dwar enfitewsi, aktar milli mid-disposizzjonijiet dwar Kiri.

25. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għall-każ **Teresa Theuma vs Francis Spiteri et** (665/1999) deċiż mill-Prim' Awla fil-5 ta' Frar 2001, fejn intqal illi sabiex kirja tiġi ikkunsidrata bħala nulla jridu jissussistu żewġ ċirkostanzi, (1) il-fatt taż-żmien li jkun jeċċedi s-sittax il-sena u (2) il-fatt li l-kondizzjonijiet ikunu aktar jixtiebħu ma' dawk ta' enfitewsi milli dawk ta' kiri. L-att pubbliku huwa neċessarju biss meta dawn iż-żewġ fatturi jirriżultaw.

26. F'dan il-kuntest, ta' min jgħid, li l-fattur tat-terminu tal-kera li ntużat fl-iskrittura imsemmija, ossija "sakemm iddum ħajja u tispiċċa mal-mewt tagħha" tista' tkun biss ta' indikazzjoni, iżda mhux ta' bażi determinant għal dak li għandu jiġi mistħarreġ. Fil-każ **United Automobile Limited vs A. Bonello Limited** (493/2003) deċiż mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-13 ta' Novembru 2006, di fatti, ingħad hekk:

    "Il-Qorti taqbel illi l-isem li jagħtu l-partijiet għal ftehim ma hux relevanti għaliex allura kull meta l-partijiet jindikaw il-ftehim bħala kera ebda parti ma tista' tattakka dak il-ftehim taħt l-Artikolu 1498."

27. Il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ **John Formosa et vs Dr. Georg Sapiano et** deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-13 ta' April 2007, fejn intqal li ġej:

    "Il-Qorti tinnota wkoll li l-materja ta' tiswijiet tal-fond ma ġietx regolata fil-ftehim, u kwindi tibqa' materja regolata bil-liġi. Skont il-liġi, inkwilin mhux tenut għat-tiswijiet ta' natura straordinarja, waqt li wkoll skont il-liġi, utilista huwa obbligat li jagħmel ir-riparazzjonijiet kollha neċessarji, bla differenza jekk l-istess ikunx ta' natura ordinarja jew straordinarja. Il-fatt, li f'dan il-każ, l-inkwilin ma ġiex mgħobbi bl-obbligu li jagħmel anke t-tiswijiet straordinarji, ikompli juri li l-partijiet ma jridux joħolqu kuntratt li jixbaħ dak ta' enfitewsi."

28. Il-Qorti tal-Appell, f'dan il-każ kompliet tgħid hekk:

> *"Il-ġurista* ***Ricci*** *("Corso Teorico Pratico di Diritto Civile" Vol. VIII Titolo IV para.13) f'kuntest simili jispjega li biex wieħed jiddeċiedi n-natura ta' kuntratt, ma għandux jintrabat mal-isem li l-partijiet jagħtu lil dak il-ftehim iżda:*
>
> *"dovra ritenersi, essersi col contratto posta in essere una locazione anziche` un enfitewsi, ogni qual volta risulti essersi accordato un diritto personale e non gia un diritto reale di disposizione relative al fondo e, vice versa, il contratto dovra ritenersi enfiteutico, qualora risulti che si e` inteso frazione il diritto di domino, quantunque le espressioni del contratto si referiscano a locazione."*

29. Għalkemm ir-rikorrenti tibbaża waħda mill-argumenti tagħha li l-ewwel rekwiżit dwar it-terminu ta' sittax-il sena, jirriżulta ppruvat, dan mhuwiex l-uniku element li jrid jissussisti.

30. Għalhekk, l-istħarriġ li jrid isir huwa jekk il-kondizzjonijiet tal-iskritturi privata in kwistjoni, jixbħux kuntratt ta' lokazzjoni jew dak ta' enfitewsi.

31. Dwar il-kuntratti ta' lokazzjoni, **l-Artikolu 1526 tal-Kap 16** jipprovdi li:

> *"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 tintrabat li tħallas għaliha."*

32. Minn naħa l-oħra, kuntratt ta' enftewsi skont l-**Artikolu 1494 tal-Kap 16** huwa:

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

Ikkunsidrat

33. Applikati dawn il-prinċipji għall-fattispeċje tal-każ, il-Qorti tgħaddi biex tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet.

34. Jibda biex jingħad li fl-iskrittura datata 15 ta' Mejju 2008, eżebita bħala Dok A mar-rikors promotur, a fol 5, li huma ta' rilevanza huma s-segwenti klawsoli:

> *c) Il-lokazzjoni qiegħda issir għal tul il-ħajja kollha ta' l-inkwilina, cjoe` hija tkun tista' tibqa' tgawdi l-kirja sakemm iddum ħajja u tispiċċa mal-mewt tagħha, dan pero bil-kundizzjoni illi l-kirja tkun nulla u bla effett ukoll jekk kemm-il darba l-inkwilina tmur toqgħod x'imkien ieħor jew inkella ikollha residenza alternattiva proprjeta` tagħha. Mal-mewt ta' l-inkwilina, iċ-ċavetta u l-pussess ta' l-appartament ikunu jridu jgħaddu għand sidien il-kera jew għand l-aventi causa minnhom mill-aktar fis possibbli.*

d) L-inkwilina jkollha dritt li tittermina l-kirja unilateralment basta tagħti preavviż lil sidien il-kera ta' mill-anqas sena għal liema sena hija tkun obbligata li tħallas il-kera regolarment.

e) L-inkwilina tkun obbligata li żżomm l-appartament fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u għalhekk l-ispejjeż kollha – kemm ordinarji kif ukoll straordinarji – tar-riparazzjoni u manutenzjoni ikunu a kariku ta' l-inkwilina, li tintrabat ukoll li tħallas il-kontijiet kollha tas-servizzi, bħal dawl ilma u telefon matul il-perjodu kollu tal-lokazzjoni.

f) L-inkwilina tkun obbligata li tħallas ukoll is-sehem tagħha 'pro rata' mill-ispejjeż tal-manutenzjoni, riparazzjoni, tindif u servizzi tal-partijiet komuni tal-blokka in kwistjoni.

g) Inkluż fil-kirja hemm id-dritt ta' l-użu ta' parti diviża mill-bejt tal-blokka liema parti diviża l-inkwilina tiddikjara li taf liema hi, fuq liema parti diviża hemm stallat it-tank ta' l-ilma li jservi l-appartament in kwistjoni. Kull apparat ġdid li tkun trid tinstalla l-inkwilina fuq il-bejt, dan għandu jiġi stallat fuq il-parti diviża li tagħha l-inkwilina għandha d-dritt ta' l-użu.

h) L-appartament għandu jintuża għal skopijiet residenzjali.

i) Il-partijiet qegħdin jiftehmu, jaqblu u jaċċettaw illi dina l-lokazzjoni qiegħda ssir minn sidien il-kera favur l-inkwilina personalment biss, u għalhekk għal ebda raġuni u fl-ebda ċirkostanza ma għandha tkun tista' iddaħħal terzi persuni jgħixu magħha jew titrasferixxi xi drittijiet fuq l-appartament in kwistjoni favur terzi, mingħajr il-kunsens espress u bil-miktub ta' sidien il-kera. Jekk kemm il-darba l-inkwilina tikser din il-kundizzjoni, din il-lokazzjoni tiġi xolta awtomatikament.

35. Il-Qorti tosserva illi huwa neċessarju li jiġu evalwati l-klawsoli indikati fl-iskrittura sabiex jiġi stabbilit jekk humiex aktar qrib ta' enfitewsi jew ta' lokazzjoni.

36. Fl-ewwel lok, jiġi osservat li m'hemm l-ebda terminu ta' żmien indikat għal meta qed tingħata l-kirja peress illi qed issir għal tul il-ħajja kollha ta' l-inkwilina, u mhux għal żmien definit. Fil-każ odjern, jidher ċar li mhux talli ma jissemmiex li l-fond qed jingħata għal aktar minn sittax-il sena kif provdut fl-Artikolu 1498, imma qiegħed jingħad espliċitament, li l-lokazzjoni hija għal tul ħajjet l-inkwilina.

37. Din ċertament mhijiex karatteristika ta' lokazzjoni iżda ċertament hija karatterisika ta' enfitewsi, għaliex lokazzjoni titlob li l-kirja issir għal żmien definit u mhux indefinit, kif ġara fil-każ odjern.

38. Fit-tieni lok, dwar kundizzjonijiet oħra pprovduti fil-ftehim, għandu jiġi osservat li hemm ċarament indikat li l-inkwilina hija responsabbli għal manutenzjoni kollha, kemm ta' natura ordinarja kif ukoll ta' natura straordinarja, fatt li jerġa', għal darba oħra, jindika disposizzjoni karatteristika ta' kuntratt enfitewsi, u hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għal dak osservat fil-kawża fuq kwotata **John Formosa et vs Dr. Georg Sapiano et.**

39. Inoltre`, l-inkwilina ingħatat id-dritt li tittermina l-kirja bi preavviż filwaqt li minn naħa l-oħra l-parti l-oħra ma ngħatawx dan id-dritt li jitterminaw il-kirja kif jiġri solitament f'kuntratti lokatizzji.

40. Mil-banda l-oħra, kif sostnut mill-istess rikorrenti fis-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tagħha, jidher illi l-aħħar klawsola fl-iskrittura mertu ta' din il-vertenza tixbaħ aktar dik ta' lokazzjoni, peress illi din tipprovdi għall-projbizzjoni ta' l-inkwilina li ddaħħal terzi persuni joqgħodu magħha fl-imsemmi fond, u f'każ li l-inkwilina tikser din il-kondizzjoni, il-kirja tiġi xolta.

41. Din il-Qorti tosserva illi, wara li eżaminat bir-reqqa il-klawsoli relevanti, jirriżulta ċar illi, mill-assjem tal-klawsoli, il-kondizzjonijiet indikati fl-iskrittura in kwistjoni huma aktar qrib dawk ta' enfitewsi, partikolarment għax m'hemm l-ebda terminu ta' żmien indikat, iżda l-konċessjoni ngħatat għal tul il-ħajja ta' l-intimata. L-istess japplika għall-kondizzjonijiet ta' tiswijiet, ordinarji u straordinarji, illi ma humiex kundizzjonijiet li jissemmew f'kuntratt ta' lokazzjoni, iżda huma prettament kundizzjoni li jissemmew f'kuntratti ta' enfitewsi.

42. Ikkunsidrati l-kalwsoli kollha, nonostante l-fatt li l-aħħar klawsola tixbaħ aktar dik ta' lokazzjoni, jidher ċar illi l-ftehim milħuq bejn l-konjuġi Paul u Mary Borg u Patricia Bone jixbħu aktar lid-disposizzjonijiet ta' enfitewsi, ossija d-disposizzjonijiet li jinsabu f'Titlu VII tat-II Taqsima tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili.

43. Għalhekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet, meta sostniet, li meta jissussistu iż-żewġ elementi f'daqqa allura l-konċessjoni titqies li hija ta' enfitewsi għalkemm il-partijiet ikunu tawha isem ta' kiri u dik il-konċessjoni għalhekk kellha ssir permezz ta' Att Pubbliku u, fin-nuqqas, titqies bħala nulla, kif konkluż fil-każ **Teresa Theuma vs Francis Spiteri** deċiż fil-5 ta' Frar 2001, diġa supraċitat.

44. Il-Qorti tosserva illi, ħarsa lejn l-att redatt u "pubblikat" min-Nutar Mary sive Mariella Mizzi juri illi, għalkemm jingħad illi l-att ġie ppubblikat quddiemha, l-elementi meħtieġa sabiex att jitqies bħala Att Pubbliku, kif elenkati fl-Artikolu 28 tal-Kap 55 dwar il-Professjoni Nutarili u Arkivji Nutarili ma ġew bl-ebda mod, osservati, w tali kitba ma tista' qatt titqies bħala Att Pubbliku, iżda hija skrittura redatta bejn l-konjuġi Borg u l-intimata Patricia Bone quddiem Nutar, liema skrittura, iżda, għandha n-natura u fattispeċje ta' skrittura privata.

45. Għalhekk, ladarba ġie stabbilit illi n-natura tal-ftehim kien wieħed ta' konċessjoni enfitewtika u mhux lokazzjoni, kif tikkontendi l-intimata, u la darba ġie stabbilit ukoll illi dana sar permezz ta' skrittura privata u permezz ta' Att Pubbliku, kif tirrikjedi l-Artikolu 1498 tal-Kodiċi Ċivili, għalhekk il-Qorti ma tara ebda raġuni għaliex ma għandhiex tikkunsidra favorevolment l-azzjoni tar-rikorrenti, u għalhekk l-Qorti ser tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti.

46. Ladarba qed tintlaqa' l-ewwel talba a tenur tal-Artikolu 1498 tal-Kodiċi Ċivili, m'hemmx lok li t-tiġi kkunsidrata t-tieni talba tar-rikorrenti kif dedotta.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti u tal-intimata;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata.

Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u għalhekk:

Tiddikjara li l-kondizzjonijiet maqbula fl-iskrittura datat 15 ta' Mejju 2008, kif korretta susegwentement fis-27 ta' Lulju 2016, magħmula bejn Paul u Maria konjuġi Borg u l-konvenuta Patricia Bone, li permezz tagħha l-konvenuta ngħatat il-fond Palmar, 82 appartament numru erbgħa (4), issa korrett għan-numru tlieta (3) fi Triq Iż-Żebbuġ, ġewwa Ħaż-Żebbuġ jaqblu iżjed mad-disposizzjonijiet ta' Enfitewsi, kif pprovduti f'Titolu VIII tat-II Taqsima tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili (Fuq l-Enfitewsi) milli ma' dawk ta' lokazzjoni, kif pprovduti li l-artikoli li jinsabu fit-titolu IX tat-II Taqsima tat-Tieni ktieb tal-Kodiċi Ċivili (Fuq il-Kuntratt ta' Kiri).

Tiddikjara illi, ladarba tali atti tal-15 ta' Mejju 2008 u 27 ta' Lulju 2016 ma sarux b'att pubbliku, tali skritturi bħala nulli u bla effett u għalhekk:

Tiddikjara li l-konvenuta qiegħda tokkupa l-istess fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni talba.

L-ispejjeż għandhom ikunu a kariku tal-intimata.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur