QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 21 ta' {unju 2002
Numru 7

~itazzjoni 421/1991

Gemma mart Joseph Brownrigg, Carmelo *sive* Charles Grima, Carmelina mart il-Ma[istrat Dr Gawdenz P. Borg LL.D., Miriam mart Dr George W. Vella M.D., Agostina *sive* Ina mart Carlo Cini, Angela *sive* Gillian mart Henry Gauci Borda, Marija Grima Baldacchino mart l-assenti Frankie Grima b]ala prokuratri`i ta' l-istess \ew[ha u wkoll b]ala prokuratri`i ta' binha l-assenti Edward Grima Baldacchino, Vanessa u Gordon a]wa Grima Baldacchino, Alfrida Grima b]ala tutri`i ta' binha minuri Claude Grima, Anjelica u Simon a]wa Grima wlied il-mejjet Joseph Grima, in-nisa mi\\ew[in bl-assistenza ta' l-imsemmija \wie[hom; u b'dikriet tat-23 t'April 1998, *stante* l-mewt ta' Frankie Grima, Maria Grima ma g]adhiex tidher b]ala mart l-assenti Frankie Grima u prokuratri`i ta' l-istess \ew[ha, waqt li wliedha Edward Grima Baldacchino u Gordon Grima Baldacchino assumew l-atti tal-kaw\a f'isimhom *stante* li llum ma g]adhomx assenti minn dawn il-g\ejjer, u wkoll, *stante* li Claude Grima sar ma[[orenni, hu assuma l-atti tal-kaw\a minflok ommu Alfrida Grima, waqt li Anjelica xebba Grima llum i\\ew[et u qieg]da tidher b]ala Anjelica mart Jonathan Ellul

versus

Angelo Grima u missieru Alfred Grima

F'din il-kaw\a l-atturi qeg]din ifittxu li j]assru kirja billi qeg]din ig]idu illi l-kirja ttie]det mill-konvenuti b'qerq, vjolenza u simulazzjoni, u wkoll g]ax ma saritx ta]t kondizzjonijiet xierqa kif irid l-art. 1530 tal-Kodi`i ~ivili billi l-kirja ng]atat lill-konvenuti minn possessur temporanju.

I`-`itazzjoni tg]id illi l-atturi u l-konvenut Alfred Grima huma komproprjetarji ta']afna proprjetajiet fosthom *Villa St Rita*, nru 47, Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk. Din il-proprjetà [iet f'idejhom b]ala werrieta ta' Angelo Grima, illum mejjet, illi b'testment tieg]u tat-13 ta' Marzu 1961 fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit kien ukoll]atar lill-Monsinjur Salvatore Grima u lil o]tu, illum mejtin, b]ala u\ufruttwarji.

Meta kien g]adu]aj il-Monsinjur Salvatore Grima l-konvenut Angelo Grima beda jivvanta dritt ta' kiri tal-fond fuq imsemmi; Monsinjur Grima kien `a]ad dan u kien ukoll ippre\enta `itazzjoni kontra l-konvenuti u fl-istqarrija ma]lufa kien qal illi huwa qatt ma kien kera l-fond validament lill-konvenut Angelo Grima. Li [ara kien illi l-konvenut Alfred Grima, missier il-konvenut l-ie]or Angelo, kien mar sab lill-u\ufruttwarju fejn dan kien rikoverat f'post g]al sa`erdoti anzjani, u, bi vjolenza u kontra r-rieda tieg]u, u g]ax inqeda wkoll bis-sa]]a dg]ajfa ta' l-u\ufruttwarju, kien [ieg]lu jo]ro[ ri`evuta g]all-kera favur il-konvenut Angelo Grima.

Kif fisser fi`-`itazzjoni li kien ippre\enta, Monsinjur Grima ma kellu ebda]sieb illi jfixkel il-qasma tal-wirt bejn il-werrieta — il-qsim tal-wirt kien fi stadju avanzat i\da kollox kellu jieqaf billi l-valur tal-fond intlaqat]a\in b'dak li kien sar. Il-Monsinjur kien kompla jfisser ukoll illi hu kien `eda u iffirma r-ri`evuta min]abba fil-qerq u l-vjolenza tal-konvenut Alfred Grima fl-interess ta' ibnu l-konvenut Angelo.

Dik il-kaw\a kienet marret de\erta billi s-sa]]a ta' l-u\ufruttwarju kienet marret lura u ma fela]x ikompli bil-kaw\a.

L-atturi tallum issa qeg]din ig]idu wkoll illi l-kirja lilhom ma torbothomx g]ax, barra mir-ra[unijiet imressqa mill-u\ufruttwarju, ma kinitx saret ta]t kondizzjonijiet xierqa kif irid l-art. 1530 tal-Kodi`i ~ivili ladarba l-u\ufruttwarju kellu titolu temporanju. Qeg]din ig]idu wkoll illi dak li g]amel il-konvenut Alfred Grima kien ma]sub biex iqarraq bil-werrieta l-o]ra minn qasma [usta tal-wirt billi jwaqqa' sew il-valur tal-fond. Ig]idu wkoll illi l-kiri kien simulat.

G]al dawn ir-ra[unijiet l-atturi qeg]din jitolbu illi l-qorti:

1. tg]id illi l-kirja vantata mill-konvenuti tal-fond *Villa St Rita*, nru 47, Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk ma tiswiex, kemm g]ax ittie]det mill-konvenuti b'qerq, vjolenza u simulazzjoni, u wkoll g]ax ma saritx ta]t kondizzjonijiet xierqa kif irid l-art. 1530 tal-Kodi`i ~ivili; u
2. tg]id illi l-konvenut Angelo Grima qieg]ed i\omm il-fond ming]ajr titolu li jiswa fil-li[i u g]alhekk tag]ti \mien qasir illi fih huwa g]andu ji\gombra mill-fond.

Talbu wkoll l-ispejje\.

Il-konvenut Angelo Grima ressaq dawn l-e``ezzjonijiet:

1. hu ma nqeda b'ebda pressjoni fuq il-Monsinjur Grima meta sar il-ftehim ta' kiri favur il-konvenut l-ie]or; u
2. il-kiri favur Angelo Grima jiswa skond il-li[i.

Il-konvenut Alfred Grima ressaq l-e``ezzjoni illi l-kiri mag]mul mill-u\ufruttwarju jiswa wkoll quddiem is-su``essuri tieg]u, u illi l-kiri ma tte]idx bi vjolenza, qerq u simulazzjoni.

L-atturi u l-konvenut Angelo Grima huma s-sidien tal-fond *Villa Santa Rita*, nru 47, Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk. Dan il-fond kien so[[ett g]all-u\ufrutt tal-Monsinjur Salvatore Grima.

Meta l-atturi u l-konvenut Alfred Grima kienu qeg]din jag]mlu pjanijiet biex jaqsmu l-proprjetà li kellhom flimkien, fosthom il-fond ta' Marsaxlokk meritu tal-kaw\a tallum, li l-atturi kienu ja]sbu li kien battâl, Alfred Grima kien g]arraf lill-atturi li dak il-fond kien mikri lil ibnu l-konvenut Angelo Grima, billi kien krieh ming]and l-u\ufruttwarju b'kera ta' erbg]in lira (Lm40) fis-sena.

L-atturi marru g]and l-u\ufruttwarju, il-Monsinjur, li kien rikoverat fid-Dar tal-Kleru f'Birkirkara, biex jistaqsuh kif kien illi kera dak il-fond u l-Monsinjur we[ibhom illi mhux minnu illi kien kera l-fond i\da kien iffirma biss biex jag]ti permess lill-konvenuti biex jag]mlu r-ri`eviment tal-g]erusija ta' Angelo hemm-hekk. L-atturi insistew ma' l-u\ufruttwarju biex jifta] kaw\a biex iwaqqa' l-kiri, u dan ]alla f'idejhom u l-kaw\a nfet]et. Wara li nfet]et il-kaw\a, i\da, l-u\ufruttwarju ta struzzjonijiet lill-avukat illi kienu qabbdulu l-atturi biex il-kaw\a j`ediha. L-avukat, billi ma kienx `ert li dawn l-istruzzjonijiet kienu tassew dak li ried l-u\ufruttwarju, ma `ediex il-kaw\a i\da]allieha tmur *sine die* u eventwalment de\erta.

G]alkemm l-atturi qeg]din ig]idu illi l-kirja ttie]det b'qerq u bi vjolenza, ma ressqu ebda xiehda ta' dan]lief illi qalu illi l-u\ufruttwarju kien qalilhom illi Alfred Grima kien ingannah, u l-fatt illi l-u\ufruttwarju kien feta] kaw\a biex iwaqqa' l-kirja g]al dawk ir-ra[unijiet.

Il-qorti i\da hija tal-fehma illi ma tistax toqg]od wisq fuq dak illi qal u g]amel l-u\ufruttwarju fi\-\mien meta se]]ew il-fatti li wasslu g]al din il-kaw\a. Jidher illi, min]abba fl-istat ta' sa]]tu u l-età avanzata tieg]u, l-u\ufruttwarju kien i]alli lil]addie]or imexxih, u jimxi skond ir-rieda ta' min ikun kellmu l-a]]ar. Dan

jixhduh: il-fatt illi, g]alkemm il-konvenut Angelo Grima stess xehed illi l-u\ufruttwarju ma riedx]las ta' kera ming]andu, wara `eda u a``etta[1]; il-fatt illi]alla lill-atturi j[eg]luh jifta] kaw\a biex iwaqqa' dik il-kirja; u l-fatt illi]alla lill-konvenuti j[eg]luh i`ediha jew ma jkomplix biha. Min]abba dan kollu, il-qorti ma hix g]al kollox sodisfatta illi l-volontà tieg]u kienet tassew u g]al kollox tieg]u.

Huwa minnu illi dan g]andu jitfa' xi ftit ta' dubju wkoll dwar il-kapa`ità mentali ta' l-u\ufruttwarju illi jag]ti kunsens validu g]all-kiri. Madankollu, din il-qorti hija tal-fehma illi ma g]andhiex tist]arre[ i\jed dwar dan il-vizzju tal-kunsens billi ma jifformax parti mill-premessi ta`-`itazzjoni.

Ironikament, huma l-konvenuti stess illi jag]tu g]all-inqas]jiel ta' xiehda dwar simulazzjoni, meta bdew biex qalu illi l-u\ufruttwarju mill-ewwel a``etta illi lill-konvenut Angelo Grima jikrilu l-fond, u komplew ig]idu illi g]all-ewwel ma riedx ]las ta' kera u kien biss wara illi insistew huma illi a``etta. Jekk il-]sieb ta' l-u\ufruttwarju kien illi ma ja``ettax kera, mela l-kuntratt li tassew ried kien ta' kommodat u mhux ta' kiri, u l-forma ta' kiri kienet g]alhekk simulata.

Madankollu, il-qorti ma tarax illi tista' t]assar il-kiri min]abba simulazzjoni g]ax jekk tassew l-u\ufruttwarju a``etta l-kera g]alkemm wara xi \mien u wara insistenza tal-konvenuti, mela a``etta wkoll illi l-ftehim jinbidel minn kommodat mo]bi ta]t libsa ta' kirja simulata g]al kirja tassew.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti ma hix sodisfatta illi lill-atturi se]]ilhom illi juru illi l-kiri ttie]ed b'qerq jew vjolenza, jew illi huwa simulat.

Ng]addu issa biex naraw jekk il-kiri mag]mul mill-u\ufruttwarju jorbotx ukoll lill-atturi wara illi l-proprjetà ikkonsolidat f'idejhom meta miet l-u\ufruttwarju.

Din il-kwistjoni hija regolata fl-art 341 tal-Kodi`i ~ivili:

---

1 Ara x-xiehda tal-konvenut Angelo Grima fis-seduta tad-9 ta' Di`embru 1999, *fol.* 289+65.

> 341. Il-kiri tal-beni jibqa' jse]] ukoll wara li jispi``a l-u\ufrutt, kemm-il darba dan il-kiri jkun sar ta]t kondizzjonijiet [usti u g]al \mien ta' mhux aktar minn tmien snin, fil-ka\ ta' raba', jew erba' snin, fil-ka\ ta' bini, jew g]al \mien kif hu soltu skond l-u\u, fil- ka\ ta']wejje[mobbli, jew g]al \minijiet iqsar mi\-\minijiet hawn fuq imsemmija rispettivament f'ka\ ta' beni li l-kiri tag]hom g]al \mien li jaqbe\ dak i\-\mien iqsar huwa pprojbit.

L-istess ig]id l-art. 1530 tal-Kodi`i ~ivili.

Biex twie[eb g]all-mistoqsija jekk il-kiri sarx "ta]t kondizzjonijiet [usti" essenzjalment trid tara jekk *bonus paterfamilias* illi jkun sid tal-]a[a kienx jikriha fi\-\mien meta kriha l-u\ufruttwarju ta]t dawk il-kondizzjonijiet. Jekk il-]a[a ma kienx jikriha li kieku kienet tieg]u, g]ax il-kondizzjonijiet ma jkunux ta' vanta[[bi\\ejjed g]alih, mela ma g]andux jikriha meta hi ta']addie]or u b'dawk il-kondizzjonijiet — li bihom ma kienx jorbot]wej[u — jorbot]wejje[ ]addie]or.

Fil-ka\ tallum, g]alkemm il-fond mikri ma kienx dekontrollat meta sar il-kiri — g]ax i`-`ertifikat ta' dekontroll in]are[fil-25 ta' Lulju 2001[2], waqt illi kienet miexja l-kaw\a u sew wara li sar il-kiri — kien dekontrollabbli f'dak i\-\mien. Fil-fatt id-dekontroll ing]ata ta]t il-para. (*b*) ta' l-art. 3 ta' l-Ordinanza li tne]]i l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158], g]ax id-dar g]alkemm kompluta jew lesta g]all-u\u b]ala dar ta' abitazzjoni fl-10 t'April 1959, ma kinitx [iet okkupata b]ala dar ta' abitazzjoni f'dik il-[urnata jew qabilha. Din ir-ra[uni ta' dekontroll kienet tiswa wkoll meta sar il-kiri.

Ma hemmx dubju illi *bonus paterfamilias* qabel ma jikri dar li kienet dekontrollabbli ta]t ir-*regime* tal-li[ijiet spe`jali tal-kera li kienu fis-se]] qabel l-1995 kien l-ewwel jikseb id-dekontroll tag]ha. G]alkemm id-dekontroll, wara l-emendi li saru fil-li[ijiet tal-kera bis-sa]]a ta' l-Att XXIII ta' l-1979, ma jag]tix lil sid il-kera s-setg]a li jie]u lura d-dar wara li jintemm il-kiri, xorta jag]ti l-benefi``ju illi l-kera ma jkunx regolat ta]t l-Ordinanza li Tra\\an il-Kera fuq id-Djar u g]alhekk meta jikri g]all-ewwel darba sid il-kera jkun jista' jitlob kera

---

2 *Fol.* 289+140.

kemm jifla] is-suq. Barra minn hekk, ikollu l-benefi``ju wkoll illi l-kera jog]la skond l-g]oli tal-]ajja kull]mistax-il sena.

Fid-dawl ta' dan kollu, ma jistax ikun hemm dubju ra[onevoli illi l-kera ta' erbg]in lira (Lm40) fis-sena, g]al dar tal-kobor kif imfisser mill-perit tekniku ma]tur mill-qorti fl-ewwel relazzjoni tieg]u[3], huwa baxx]afna. Ukoll jekk l-u\ufruttwarju, biex ikun]ares in-norma ta' *salva rerum substantia,* ma setax jikri d-dar b]ala fond kummer`jali — g]alkemm hekk seta' j[ib kera a]jar — u seta' jikriha biss b]ala dar ta' residenza, u wkoll jekk ma kienx isib jikriha bil-kera ta' disa' mija u tmenin lira (Lm980) fis-sena msemmi mill-perit tekniku fit-tieni relazzjoni tieg]u[4], u wkoll jekk kienet te]tie[xi tiswijiet — g]alkemm il-perit dawn qieshom meta g]amel l-istima tieg]u — \gur illi kien isib jikriha g]al ferm aktar minn erbg]in lira (Lm40) fis-sena, u ma kienx jikriha b'dak il-kera baxx, aktar u aktar meta kien imissu jkun jaf illi, g]ax krieha ming]ajr ma qabel kiseb id-dekontroll, kien qieg]ed effettivament jikriha b'dak il-kera li ma setax ji\died g]al \mien indefinit, wisq aktar mill-erba' snin illi l-artt. 341 u 1530 tal-Kodi`i ~ivili jqisu b]ala xieraq.

G]al dawn ir-ra[unijiet din il-qorti hija tal-fehma illi mhux biss il-konvenuti ma wrewx illi l-kiri sar "ta]t kondizzjonijiet [usti" i\da anzi jirri\ulta ampjament illi l-kiri sar ta]t kondizzjonijiet illi xejn ma jag]mlu [ustizzja mas-sidien. G]alhekk taqta' l-kaw\a billi, wara li ti`]ad it-talba biex t]assar il-kiri min]abba qerq, vjolenza jew simulazzjoni, tg]id illi l-kiri mog]ti mill-u\ufruttwarju tal-fond *Villa Santa Rita* nru 47, Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk ma sarx ta]t kondizzjonijiet [usti kif iridu l-art. 341 u 1530 tal-Kodi`i ~ivili u g]alhekk ma jorbotx lis-sidien wara li ntemm l-u\ufrutt; tilqa' t-tieni talba ta' l-atturi billi tg]id illi l-konvenut Angelo Grima qieg]ed i\omm il-fond ming]ajr titolu li jiswa fil-li[i, u tordna l-

---

3 Para. 12 tar-relazzjoni, *foll.* 289+49 *et seqq.*

4 Para. 4(i) tar-relazzjoni, *fol.* 289+118.

i\gumbrament tieg]u fi \mien xahrejn millum. Tikkundanna wkoll lill-konvenuti flimkien i]allsu l-ispejje\ [udizzjarji.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.