MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum t-28 ta' Novembru, 2017.

Rikors Numru 1099/2013

Margaret Mula

vs.

Anthony Bugeja

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat l-14 ta' Novembru, 2013, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponiet s-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi b'kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Reuben Debono datat il-25 t'Awwissu, 2011, li permezz tieghu r-rikorrenti

bieghet porzjon diviz ta' art ta' madwar mija u tliet metri kwadri punt hamsa, (103.5m²), lill-intimat, (ara foll 5);

1.2. Illi l-prezz dikjarat ghall-istess kompra-vendita riferita fil-paragrafu precedenti kien ta' disgha u sittin elf tmien mija u tnejn u tmenin euro, (€69,882.00);

1.3. Illi s-somma fuq imsemmija qatt ma thallset mill-intimat lir-rikorrenti;

1.4. Illi r-rikorrenti iffirmat il-kuntratt *de quo* ghaliex l-intimat ikkonvinciha li kemm- il darba l-arti in dizamina tghaddi ghandu u eventwalment tigi zviluppata, r-ragel tar-rikorrenti li minnu kienet separata *de facto*, seta' jirreklama drittijiet fuq l-istess;

1.5. Illi *nonostante* l-imsemmi kuntratt, il-partijiet ma riedux jaghmlu l-vendita li apparentement ghamlu u dan:

1.5.1. Kemm ghaliex il-prezz qatt ma thallas; u

1.5.2. Kemm ghaliex effettivament ghamlu kuntratt simulat;

1.6. Illi ghalhekk aderiet din il-qorti biex l-intimat ikollu l-opportunita` jghid ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.6.1. Tiddikjara li l-kuntratt in dizamina li sar taht apparenza ta' kompravendita kien wiehed fittizju u simulat;

1.6.2. Tirrexxindi u tannulla l-istess kuntratt;

1.6.3. Bl-ispejjez kontra l-intimat;

2. Rat id-digriet taghha datat l-20 ta' Novembru, 2013, li permezz tieghu appuntat l-istess procedura ghas-smigh ghad-data hemm indikata, (ara foll 9);

3.0. Rat ir-risposta guramentata datata t-30 ta' Gunju, 2014, li permezz taghha l-intimat irrisponda sintetikament bil-mod segwenti:

3.1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati;

3.2. Illi l-kuntratt in dizamina, (dak datat il-25 t'Awwissu, 2011, *in atti* tan-Nutar Dr Reuben Debono, (ara foll 5)), hu wiehed invalidu skont il-ligi;

3.3. Illi ghalhekk mhux minnu li l-kuntratt *de quo* hu fittizju u simulat;

3.4. Illi b'hekk m'hemm l-ebda lok ghar-rexissjoni mitluba;

3.5. Illi jaqbel mall-ewwel premessa tar-rikorrenti li bieghatlu porzjon diviz ta' 103.5m² bil-kuntratt *de quo*;

3.6. Illi pero` ma jaqbilx mal-kumplament tal-premessi tar-rikorrenti;

3.7. Illi hu hallas il-prezz indikat fl-istess kuntratt lir-rikorrenti fi flus kontanti, u hallas it-taxxi kollha dovuti lill-Awtoritjiet kompetenti, flimkien mal-ispejjez notarili;

3.8. Illi la kien hemm simulazzjoni assoluta u lanqas dik relattiva;

3.9. Illi l-intenzjoni tal-intimat kienet li jixtri l-proprjeta` *de quo* minghand ir-rikorrenti ghall-prezz pattwit;

3.10. Illi l-intenzjoni tar-rikorrenti kienet li tbiegh l-istess proprjeta` lill-intimat ghall-prezz pattwit;

3.11. Illi fil-laqghat li kellha man-Nutar *de quo* ir-rikorrenti qatt m'uriet l-intenzjoni taghha kif minnha esposta fir-rikors promotur taghha;

3.12. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

3.13. Salv risposti ulterjuri;

4. Rat id-digriet taghha datat it-28 ta' Marzu, 2017, li permezz tieghu, wara talba appozita, awtorizzat lill-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 179);

5. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata s-27 t'April, 2017, (ara foll 180), flimkien ma' dik tal-intimat datata l-25 ta' Mejju, 2017, (ara foll 190);

6. Rat il-verbal datat l-1 ta' Gunju, 2017, li permezz tieghu l-abbli rapprezentant legali tal-partijiet iddikjaraw li kienu qed jistriehu fuq is-sottomissjonijiet skritti minnhom ipprezentati, (ara foll 195);

7. Semghet ix-xhieda prodotta;

8. Ezaminat id-dokumenti esebiti, flimkien mad-dikjarazzjonijiet guramentati pprezentati *in atti*;

Ikkunsidrat:

9.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

9.1. Illi l-partijiet irredigew kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Reuben Debono datat il-25 t'Awwissu, 2011, (ara foll 5);

9.2. Illi permezz tal-istess jirrizulta li r-rikorrenti bieghet lill-intimat porzjon art diviza ta' madwar 103.5m² fil-Gharghur, (ara foll 5);

9.3. Illi dan il-porzjon art ir-rikorrenti kienet ircevietu b'donazzjoni minghand missierha, (ara foll 44);

9.4. Illi l-prezz pattwit kien ta' €69,882.00;

9.5. Illi f'dak il-perjodu r-rikorrenti kienet ghaddejja minn procedura ta' separazzjoni minn ma' zewgha, (ara foll 44), u kienet f'relazzjoni mal-intimat, (ara foll 179A);

9.6. Illi r-rikorrenti ssosstni li l-kuntratt in dizamina kien wiehed simulat fejn l-intenzjoni taghha meta dahlet ghall-istess kuntratt kienet li ma riditx lil zewgha jivvanta xi drittijiet fuq l-istess art, (ara foll 44);

9.7. Illi ghalhekk ir-rikorrenti qed titlob li l-istess kuntratt jigi rexiss, (ara foll 3);

9.8. Illi min-naha tieghu l-intimat isosstni li l-kuntratt in dizamina ma fih xejn simulat u li effettivament kien:

9.8.1. Hallas is-somma pattwita ta' €69,882.00 fi flus kontanti, (ara foll 56);

9.8.2. Gie l-perit tal-gvern li accetta l-prezz pattwit, (ara foll 55);

9.8.3. Ukoll ha self mill-*Bank of Valletta* biex seta' jaffettwa l-istess pagament, (ara foll 156);

9.8.4. Hallas ukoll:

9.8.4.i. L-ispejjez notarili;

9.8.4.ii. It-taxxi kollha, (ara foll 156);

10. Illi r-rikorrenti ssostni li hemm divergenza voluta bejn l-intenzjoni tal-partijiet u l-manifestazzjoni reali tal-istess;

11. Illi in effetti r-rikorrenti ssosstni li l-kuntratt in dizamina hu simulat, (ara foll 3);

12. Illi s-simulazzjoni allegata mill-istess rikorrenti hi dik "assoluta", (kuntrarjament ghal dik relattiva), *stante* li skont l-istess rikorrenti, l-partijiet qatt ma riedu jaghtu ezistenza legali u effikacja lill-att kuntrattwali li ikkonkludew;

13. Illi kuntrarju ghal dan, l-intimat isostni minflok li l-partijiet verament riedu jikkuntrattaw l-obbligazzjoni in dizamina;

Ikkunsidrat:

14. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Josephine Pule` et vs. Mario Grech et**, datata t-**23 ta' Gunju, 2005**, li tghid:

> "Att ghandu jkun ritenut simulat meta bil-volonta` tal-persuni li hadu parti fih ikollu sinifikat apparenti divers minn dak li realment ghandu. Din is-simulazzjoni tista'

> tkun assoluta jew totali, bhal meta l-partijiet ma riedu jaghmlu ebda att guridiku, jew relattiva jew parzjali, bhal meta jigi konkjuz att guridiku veru u reali, izda taht falza apparenza li tahbi l-vera natura tieghu”;

15. Illi *di piu`*, fi procedura fejn qed jigi allegat is-simulazzjoni, l-prova tistrieh fuq min ikun qed jivvanta tali allegazzjoni – f’dan il-kaz ir-rikorrenti;

16. Illi gialadarba *si tratta* minn talba ghal dikjarazzjoni li l-att pubbliku in dizamina – il-kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Reuben Debono datat il-25 t’Awwissu, 2011 – mhux effettivament ezistenti ghaliex kien allegatament simulat, il-prova rikjesta biex tigi assodata tali allegazzjoni ghandh tkun wahda rigoruza;

17. Illi f’dan is-sens, kif irriteniet il-**Qorti tal-Appell** fis-sentenza fl-ismijiet **Debono vs. Zammit**, datata t-**8 ta’ Frar, 1946**:

> “...s-simulazzjoni tista’ tigi pruvata mhux biss bi provi diretti, imma tista’ anke tirrizulta minn indizi u kongetturi, purche` pero` dawna jkunu fundati fuq fatti gravi, precizi u konkordanti u ma jkunux kontradetti minn provi ohra”;

Ikkunsidrat:

18. Illi f’dan ir-rigward il-presunzjoni ghandha dejjem tkun li l-att pubbliku in dizamina – f’dan il-kaz il-kuntratt datat il-25 t’Awwissu, 2011 – hu wiehed validu;

19. Illi konsegwentement, biex tkun tista’ tigi milqugha talba bhal din in dizamina ghal dikjarazzjoni ta’ simulazzjoni tal-att pubbliku *de quo*, l-prova rikjesta fir-rigward jinhtieg li tkun konkludenti u perswasiva;

Ikkunsidrat:

20.0. Illi minn ezami tar-rizultanzi prodotti *in atti* il-fatti riskontrati jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

20.1. Illi ghalkemm ma sarx konvenju bejn il-kontendenti qabel ma gie redatt il-kuntratt in dizamina, xorta wahda jirrizulta li l-konkluzjoni tal-istess kuntratt ma kienitx wahda mghaggla, (ara foll 55, 65, 103 u 156);

20.2. Illi *di piu`*, *stante* li jirrizulta li fl-istess perjodu l-istess kontendenti kienu f'relazzjoni allura l-mod li bih imxew l-affarijiet ma jindikax li kien hemm xi haga nefasta fir-rigward;

20.3. Illi skont ma jirrizulta espressament indikat fil-klawsola numru 1 tal-kuntratt in dizamina, (ara foll 6);

> "... il-kompratur, (l-intimat Bugeja), qieghed ihallas is-somma ta' disgha u sittin elf tmien mija u tnejn u tmenin euro (€69,882.00) a saldu tal-prezz intier direttament lill-venditrici", (ir-rikorrenti Mula), li taccetta u thalli d-debita ricevuta a saldu tal-prezz intier skont il-ligi fuq dan l-att", (precisazzjonijiet tal-qorti);

20.4. Illi jirrizulta wkoll li l-intimat hallas it-taxxa dovuta fuq l-istess kuntratt, (ara foll 102 u 104), flimkien mal-ispejjez notarili, (ara foll 156);

20.5. Illi l-fatt li n-nutar involut kien maghzul mill-kompratur intimat, (ara foll 64), ma jiddesta l-ebda suspett fir-rigward, *molto piu` stante* li jirrizulta li l-istess kompratur intimat kellu kuntratti ohra tieghu fdati f'idejn l-istess nutar, (ara foll 64 u 156);

Ikkunsidrat:

21. Illi in sintesi tal-insenjament u tar-rizultanzi *suesposti* issir referenza ghas-sentenza tal-**Qorti tal-Appell** fl-ismijiet **Maria mart l-imsiefer Philip Debono et vs. Kanonku Dekan Francesco Camilleri nomine et**, datata l-**5 t'Ottubru, 2010**, li tistabbilixxi s-segwenti:

> "Il-gurisprudenza lokali hija konkordi illi s-simulazzjoni ghandha tigi provata minn min jallegaha, u l-provi jridu jkunu perswasivi u konkludenti. Il-prova tista' ssir

b'kull mod permess mill-ligi, anke minn xhieda. Izda dan il-principju ghandu jigi applikat b'rigur meta jigi impunjat att pubbliku minhabba l-fidi akbar li l-ligi tirriponi fuqhom. Gie inoltre osservat li s-simulazzjoni tista' tigi provata mhux biss bi provi diretti imma anke permezz ta' prezunzjonijiet u kongetturi, purche` dawn ikunu gravi, precizi, u konkordanti, u mhux kontradetti minn prezunzjonijiet u indizji ohra, (ara **Caruana Scicluna vs. Pace** deciza minn **din il-Qorti** fis-**17 ta' Frar, 1949**; **Spiteri Debono vs. Spiteri Debono** deciza mill-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fil-**5 ta' Dicembru, 1953**; u **Vassallo vs. Vassallo**, deciza mill-**istess Qorti** fit-**28 ta' Frar, 1995**, fost ohrajn)";

Ikkunsidrat:

22. Illi konsegwentement minn ezami tal-atti ma jirrizultax li hemm indizji cari u konkludenti favur it-talbiet tar-rikorrenti, senjatament li l-kuntratt in dizamina kien wiehed fittizju u simulat, fejn il-partijiet hemm involuti ma riedux jikkonkludu l-obbligazzjonijiet hemm riprodotti;

23.0. Illi ghalhekk, din il-qorti hi sodisfatta li in vista tal-premess:

DECIDE:

23.1. Ir-rikorrenti ma ipprovatx it-talbiet taghha skont il-ligi;

23.2. Illi ghalhekk tirrespingi l-istess talbiet tar-rikorrenti;

23.3. Takkolji r-risposti tal-intimat;

23.4. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI