FIL-PRIM’AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 5 ta’ Diċembru, 2017

Kawża Nru 20

Rik. Nru. 1225/09JRM

ANNOT COMPANY LIMITED (C – 23071)

vs

Roberto Carlos **CALLEJA**

Il-Qorti:

Reġgħet rat ir-Rikors Maħluf imressaq fil-15 ta’ Diċembru, 2009, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, il-kumpannija attriċi talbet li din il-Qorti: (i) ssib li l-ftehim magħmul fil-kitba privata tal-11 ta’ Jannar, 2006, fejn il-partijiet jidher li kkontemplaw il-bejgħ-u-xiri ta’ arja mit-tmienja u tletin (38) filata sad-disgħa u erbgħin (49) filata ’l fuq mil-livell tat-triq li tagħmel mis-sit li qabel kien okkupat mill-bini bin-numri 31 u 32, Triq Imrabat, San Ġljan[1], bil-kundizzjonijiet kollha msemmija f’dik il-kitba, huwa null u bla effett minħabba li huwa vizzjat b’simulazzjoni u/jew billi l-kunsens tal-istess kumpannija attriċi

[1] F’uħud mid-dokumenti, il-post jissemma li jinsab f’Tas-Sliema

kien vizzjat bi żball ta' fatt li jaqa' fuq is-sustanza tal-ħaġa nnifisha li kienet l-oġġett tal-ftehim u/jew billi l-ftehim hu vizzjat minħabba nuqqas ta' konsiderazzjoni; (ii) issib li l-ftehim magħmul fil-kitba tal-11 ta' Jannar, 2006, fejn il-partijiet jidher li kkontemplaw l-għoti ta' kuntratt ta' appalt favur il-kumpannija attriċi dwar l-appartament fit-tielet (3et) sular tas-sit magħruf bħala 31 u 32, Triq l-Imrabat, San Ġiljan, bil-kundizzjonijiet kollha msemmija f'dik il-kitba, huwa null u bla effett minħabba li huwa vizzjat b'simulazzjoni u/jew billi l-kunsens tal-istess kumpannija attriċi kien vizzjat bi żball ta' fatt li jaqa' fuq is-sustanza tal-ħaġa nnifisha li kienet l-oġġett tal-ftehim u/jew billi l-ftehim hu vizzjat minħabba nuqqas ta' konsiderazzjoni; u (iii) thassar l-imsemmija ftehim jew liema wieħed minnhom, għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi, bla ħsara li l-partijiet jitqiegħdu fl-i*status quo ante*, magħdud kwalunkwe jedd għall-ħlas lura ta' xi ħlas magħmul. Talbet ukoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-18 ta' Diċembru, 2009[2] li bih appuntat il-kawża u ordnat in-notifika lill-imħarrek;

Rat id-degriet tagħha tas-26 ta' Frar, 2010[3], li bih ordnat li l-kawża tinġieb u tinstema' minnha flimkien mal-kawza nru. 271/08JRM;

Rat ir-Risposta Maħlufa tad-9 ta' Marzu, 2010[4] li biha u għar-raġunijiet hemm imfissrin l-imħarrek laqa' għall-azzjoni tal-kumpanija attriċi billi, b'mod preliminari, qal li l-azzjoni attriċi kif imressqa ma tiswiex għaliex il-kawżali tagħha joqtlu 'l xulxin, billi jew il-ftehim attakkati ma jiswewx (għaliex huma simulati jew m'għandhomx konsiderazzjoni) jew jiswew imma milquta minn vizzju tal-kunsens (l-iżball ta' fatt tal-kumpannija attriċi). Fil-mertu, laqa' billi qal li t-talbiet attriċi ma jmisshomx jintlaqgħu, billi l-ftehim li saru f'Jannar 2006 bejnu u l-kumpannija attriċi jiswew u ma kienu milquta bl-ebda nuqqas, la minn simulazzjoni, la minn qerq u lanqas minn nuqqas ta' konsiderazzjoni, wisq anqas minn xi żball ta' fatt;

Rat id-degriet tat-13 ta' April, 2010[5], li bih ordnat li, qabel kull ħaġ'oħra, issir it-trattazzjoni tal-ewwel eċċezzjoni dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-imħarrek;

Rat is-sentenza preliminari tagħha tal-14 ta' Lulju, 2011[6], li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-imħarrek;

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet, magħduda dik bil-meżż tal-affidavit, u kif ukoll il-provi dokumentali mressqa minnhom;

---

[2] Paġ. 13 tal-proċess
[3] Paġ. 21 tal-proċess
[4] Paġġ. 18 – 9 tal-proċess
[5] Paġ. 24 tal-proċess
[6] Paġġ. 28 – 36 tal-proċess

Rat in-Nota bix-xhieda b'affidavit u b'dokumenti mehmuża magħha mressqa mill-kumpannija attriċi fid-9 ta' Frar, 2012[7];

Rat id-degriet tal-11 ta' Marzu, 2015[8] fejn iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi u tat żmien lill-partijiet biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet mressqa mill-kumpanija attriċi fis-16 ta' April, 2015[9];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet mressqa mill-konvenut fil-25 ta' Awwissu, 2015[10];

Rat l-atti kollha tal-kawża u kif ukoll dawk tal-kawża fl-ismijiet inversi li qiegħda tinstema' ma' din il-kawża;

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża għat-tħassir ta' żewġ ftehim magħmula bejn il-partijiet fil-kawża. Il-kumpannija attriċi (minn issa 'l quddiem imsejħa "Annot") trid li l-Qorti ssib li l-imsemmija ftehim ma jiswewx. Issejjes it-talbiet tagħha fuq bosta kawżali, u b'mod partikolari, billi tgħid li l-ftehim kienu simulati, billi l-kunsens tagħha meta resqet fuq l-imsemmija żewġ ftehim kien milqut minn żball ta' fatt li jaqa' fuq il-ħaġa innifisha li kienet l-oġġett tal-ftehim u wkoll billi l-kuntratti kienu nieqsa minn konsiderazzjoni;

Illi, min-naħa tiegħu, l-imħarrek laqa' għal din l-azzjoni billi, b'mod preliminari, qal li l-azzjoni attriċi kif imressqa ma tiswiex għaliex il-kawżali tagħha joqtlu 'l xulxin, billi jew il-ftehim attakkati ma jiswewx (għaliex huma simulati jew m'għandhomx konsiderazzjoni) jew jiswew imma milquta minn vizzju tal-kunsens (l-iżball ta' fatt min-naħa ta' Annot). Fil-mertu, laqa' billi qal li t-talbiet attriċi ma jmisshomx jintlaqgħu, billi l-ftehim li saru f'Jannar 2006 bejnu u Annot jiswew u ma kienu milquta bl-ebda nuqqas, la minn simulazzjoni, la minn qerq u lanqas minn nuqqas ta' konsiderazzjoni, wisq anqas minn xi żball ta' fatt;

[7] Paġġ. 40 - 43 tal-proċess
[8] Paġ. 159 tal-proċess
[9] Paġ. 160 – 168 tal-proċess
[10] Paġ. 173 – 179 tal-proċess

Illi b'sentenza tagħha tal-14 ta' Lulju, 2011, il-Qorti ma laqgħetx l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-imħarrek;

Illi għal dak li jirrigwarda l-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża, jibda biex jingħad li fit-12 ta' Ġunju 2002[11] sar konvenju li permezz tiegħu Annot intrabtet li tbiegħ lill-imħarrek Calleja appartament f'livell li kellu jiġi magħżul mix-xerrej, flimkien ma' spazju ta' parkeġġ, li jifforma parti minn blokka ta' appartamenti li kellha tinbena minflok il-fondi bin-numri wieħed u tletin (31) u tnejn u tletin (32) fi Triq l-Imrabat, Sliema. Fl-imsemmija kitba ngħad li dakinhar Annot kienet daħlet fuq att ta' konvenju mas-sidien tal-imsemmi fond, li wieħed minnhom kien l-istess imħarrek. Fil-konvenju bejn Annot u l-imħarrek, il-wegħda ta' xiri-u-bejgħ tal-ġid li Annot kellha tiżviluppa kien maqbul li jkun ta' ħamsin elf Lira Maltin (LM50,000)[12] liema somma l-partijiet iddikjaraw li kienet diġa` tħallset. Il-konvenju kellu jibqa' fis-seħħ sa erbgħa u għoxrin (24) xahar mid-data meta Annot tikseb il-bini li kienet se' twaqqa' u terġa' ttella'. Il-kitba tal-konvenju ġiet ffirmata wara li Calleja ħadha miktuba lesta għand Marcus Tonna[13]. Marcus Tonna iffirma dik il-kitba f'isem Annot;

Illi bis-saħħa ta' kuntratt tat-12 ta' Ġunju, 2003[14], fl-atti tan-Nutar Peter Fleri-Soler, il-kumpannija Sunsea Properties Limited (li għaliha fuq il-kuntratt deher Marcus Tonna) xtrat il-fond imsemmi fi Triq Imrabat, bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija, fosthom bil-prezz miftiehem ta' disgħin elf Lira Maltin (Lm 90,000)[15]. Il-ħlas sar fuq il-kuntratt b'sensiela ta' *banker's drafts* maħruġin favur il-bejjiegħa (fosthom l-imħarrek) skond indikazzjoni li kienet ingħatat mis-sidien ftit jiem qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt[16]. Sehem l-imħarrek f'dak il-bejgħ kien ta' ħamsa u għoxrin elf Lira Maltin (Lm 25,000)[17], li tħallsu fuq l-att b'*banker's draft* ta' dak l-import[18];

Illi minħabba li l-konvenju li kien hemm bejn Annot u l-imħarrek kien għadu fis-seħħ, l-imħarrek radd lura l-*banker's draft* lil Tonna[19];

Illi saru erba' (4) applikazzjonijiet għall-bini fuq il-fond in kwistjoni. L-ewwel waħda ġiet imdaħħla fit-3 ta' Frar 2003[20] (jiġifieri qabel ma Sunsea Properties Limited kienet kisbet il-fond), imma fis-26 ta' Jannar, 2004, Marcus Tonna irtira t-talba (PA 0579/03) għar-raġuni "*since I sold the property in question*"[21]

[11] Dok "RC1", f'paġġ. 82 – 3 tal-proċess
[12] Li jġibu € 116,468.67 fi flus tal-lum
[13] Xhieda tal-imħarrek f'paġ. 98 tal-proċess
[14] Dok "MTA", f'paġġ. 70 – 4 tal-proċess
[15] Li jġibu € 209,643.61 fi flus tal-lum
[16] Ara Dok "A", f'paġ. 42 tal-proċess
[17] Li jġibu € 58,234.33 fi flus tal-lum
[18] Dok "X", f'paġ. 57 tal-proċess
[19] Xhieda tal-imħarrek f'paġ. 90 tal-proċess
[20] Dok "OMA1", f'paġġ. 106 – 9 tal-proċess
[21] Dok "OMA2", f'paġ. 115 tal-proċess

u ngħata rifużjoni ta' parti mill-ħlas li kien għamel meta ressaq it-talba[22]. It-tieni applikazzjoni (PA 03654/04) saret fis-17 ta' Ġunju 2004[23]. Fit-2 ta' Marzu, 2005 l-Awtorita' għall-Ippjanar irrifjutat it-talba[24]. It-tielet talba (PA 4560/05) iddaħħlet fil-21 ta' Lulju 2005[25], u kienet tixbah lil dik ta' qabilha, għalkemm imressqa minn perit ieħor. Fit-13 ta' Awwissu 2009, wara "*request for reconsideration*", l-Awtorita' approvat l-iżvilupp propost b'massimu ta' tlett sulari fuq il-faċċata u sular ieħor *setback*[26], iżda l-permess kien wieħed provviżorju biss bħala "*outline development*"[27]. Ir-raba' talba (PA 5574/2010) iddaħħlet fil-25 ta' Ottubru, 2011[28], kienet *full development application* (li kienet twettaq l-ewwel kundizzjoni tal-'*outline development permit*' provviżorju maħruġ f'Awwissu tal-2009). Din l-aħħar talba kienet għadha pendenti meta ngħatat ix-xhieda waqt is-smigħ ta' din il-kawża minn rappreżentant tal-Awtorita'[29];

Illi sadattant, fil-11 ta' Jannar, 2006, Annot u l-imħarrek resqu fuq żewġ ftehim (il-ftehim mertu ta' din il-kawża). Fl-ewwel wieħed[30], Annot wiegħdet li tbigħ lill-imħarrek medda arja fuq għoli ta' ħdax-il (11) filata fil-livell tat-tielet sular ta' binja li kienet qiegħda tittella' fuq is-sit fejn qabel kien hemm il-bini bin-numri 31 u 32, Triq l-Imrabat, San Ġiljan, u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm fih imfissra, fosthom bil-prezz ta' ħamsa u għoxrin elf Lira Maltin (Lm 25,000) li jissemma li x-xerrej (Calleja) kien ħallashom qabel dakinhar, u ta' liema somma Annot kienet qiegħda tagħti riċevuta permezz tal-istess kitba. Il-kuntratt kellu jsir fi żmien tliet xhur mill-ħruġ tal-permessi tal-bini. Jekk dawn ma jinħarġux sat-30 ta' Ġunju 2006, il-konvenju kien jaqa' awtomatikament u Annot intrabtet li lill-imħarrek tagħtih lura s-somma ta' ħamsa u għoxrin elf Lira Maltin (LM25,000) sa mhux iktar tard mill-31 ta' Lulju 2006 u, fin-nuqqas, tħallsu wkoll erbat elef Lira Maltin (Lm4,000) bħala danni sa mhux iktar tard mill-31 ta' Jannar, 2008;

Illi fit-tieni wieħed[31], l-imħarrek ħatar lil Annot b'kuntratt ta' appalt, biex tibnilu appartament fil-firxa ta' arja li huwa kellu jixtri mingħandha fl-ewwel ftehim. Il-prezz tal-appalt kien miftiehem li jiswa ħamsa u għoxrin elf Lira Maltin (Lm 25,000) li wkoll issemma li kienu diġa` tħallsu, u f'dan il-ftehim ukoll, Annot intrabtet li, jekk kemm-il darba ma jkunux inħarġu l-permessi għall-iżvilupp sat-30 ta' Ġunju, 2006, l-appalt kien jaqa' awtomatikament u Annot intrabtet li lill-imħarrek tagħtih lura s-somma ta' ħamsa u għoxrin elf

[22] Dok "OMA3", f'paġ. 116 tal-proċess
[23] Dok "OMB1", f'paġġ. 110 – 3 tal-proċess
[24] Dok "OMB2", f'paġ. 114 tal-proċess
[25] Dok "OMC1", f'paġġ. 117 – 120 tal-proċess
[26] Dok "OMC2", f'paġġ. 121 – 2 tal-proċess
[27] Xhieda ta' Oliver Magro f'paġ. 138 tal-proċess
[28] Dok "OMD", f'paġġ. 125 – 8 tal-proċess
[29] Xhieda ta' Oliver Magro f'paġ. 138 tal-proċess
[30] Dok "A", f'paġġ. 7 sa 10 tal-proċess
[31] Dok "B", f'paġġ. 11 – 2 tal-proċess

Lira Maltin (LM25,000) sa mhux iktar tard mill-31 ta' Lulju 2006 u, fin-nuqqas, tħallsu wkoll erbat elef Lira Maltin (Lm4,000) bħala danni sa mhux iktar tard mill-31 ta' Jannar, 2008;

Illi minħabba l-kwestjonijiet li nqalgħu bejn il-partijiet wara dawk il-ftehim, l-imħarrek fetaħ kawża[32] kontra Annot fit-18 ta' Marzu, 2008, biex jitlobha tħallsu dak li ntrabtet bih fil-ftehim;

Illi Annot fetħet din il-kawża fil-15 ta' Diċembru, 2009;

Illi għal dak li jirrigwarda l-kunsiderazzjonijiet legali li jolqtu l-każ, il-Qorti tqis li għandha tistħarreġ x'ġara tabilħaqq bejn il-partijiet meta saru l-kitbiet privati msemmija u x'kellhom f'moħħhom il-partijiet meta dehru li qegħdin jintrabtu ma' xulxin b'dawk il-ftehim. Min-natura nnifisha tal-azzjoni attriċi, il-Qorti trid tara wkoll jekk dak li jidher li kien qiegħed jiġi miftiehem bejn il-partijiet kienx hekk tassew jew kienx mistħajjel: f'din it-tieni ċirkostanza, irid jirriżultalha wkoll jekk is-simulazzjoni allegata minn Annot kenitx biss f'waħda mill-partijiet jew inkella mit-tnejn li huma;

Illi l-Qorti tagħraf ukoll li Annot issejjes l-azzjoni tagħha fuq tliet kawżali li, għalkemm mhux tabilfors li joqogħdu flimkien, għandhom l-effett li jġibu ma jiswewx il-ftehim li jridu jattakkaw. Annot issejjes l-azzjoni tagħha fuq il-vizzju tal-kunsens minħabba (i) is-simulazzjoni u/jew minħabba (ii) l-iżball ta' fatt, u kif ukoll (iii) fuq in-nuqqas ta' kunsiderazzjoni;

Illi l-Qorti se tibda biex tqis **il-kawżali tas-simulazzjoni**. Huwa magħruf li s-simulazzjoni sseħħ meta l-partijiet joħolqu kuntratt li, kif ikun jidher, ma jkunx jirrifletti dak li jkunu tabilħaqq ftiehmu bejniethom;

Illi s-simulazzjoni hija waħda miċ-ċirkostanzi maħsuba mil-liġi u d-duttrina bħala waħda li tolqot il-vizzju tal-kunsens tal-partijiet li jkunu resqu fuq ftehim. Is-simulazzjoni ġġib bejn il-partijiet, fiċ-ċirkostanzi xierqa, in-nullita' tal-ftehim li jkun sar. F'każ bħal dan, il-kwestjoni tan-nuqqas ta' siwi ta' ftehim magħmul b'dak il-mod tista' titqajjem mhux biss *per via di azione* iżda wkoll *ope exceptionem*[33] u dan b'ħarsien tar-regola li l-eċċezzjoni tan-nullita' tista' tingħata f'kull żmien minn min ikun imħarrek għall-eżekuzzjoni ta' kuntratt, fil-każijiet kollha li fihom hu nnifsu sata' jmexxi għat-tħassir tal-kuntratt[34]. Dan ukoll għaliex huwa suġġett għat-tħassir kull ftehim li fih tkun nieqsa xi waħda mill-elementi essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa jew li l-liġi tgħid

---

[32] Rik. Nru. 271/08JRM li qiegħda tistenna l-eżitu ta' din il-kawża

[33] Ara, b'eżempju, P.A. JA **30.1.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Avukat Hugh Peralta noe vs Credinvest International Corporate Finanace Ltd*** (sentenza *in parte* mhix appellata)

[34] Art. 1226(1) tal-Kap 16

espressament li ma jiswiex[35]. Għalhekk, ladarba s-simulazzjoni hija ċirkostanza li tolqot is-siwi tal-kunsens tal-partijiet f'kuntratt, hija ħaġa naturali li l-istess nuqqas jista' jitqajjem bil-mezz ta' eċċezzjoni;

Illi jingħad li jkun hemm simulazzjoni "*quando vi e` divergenza voluta tra la volonta` e la dichiarazione. Tale divergenza si ha anche nella riserva mentale: ma la riserva, rimanendo interna, non essendo esplicita, ne` manifestandosi in altro modo, non ha alcuna rilevanza. Nella simulazione, invece, la divergenza si manifesta perche` si tratta di un vero e proprio accordo tra le parti, o tra le parti e un terzo, inteso a far apparire cio` che non e`. Il contratto con il quale le parti creano la finzione si dice accordo o contratto simulato*"[36];

Illi s-simulazzjoni tista' tkun assoluta (meta l-partijiet, taħt id-dehra li qegħdin joħolqu rabta kuntrattwali, jkunu tal-fehma li ma jridu jnisslu l-ebda rabta) jew relattiva (meta l-partijiet jidħlu f'rabta ta' kuntratt partikolari, iżda jkollhom f'moħħhom rabta oħra). F'tal-ewwel, is-simulazzjoni titfisser bħala "*colorem habens, substantiam vero nullam*", filwaqt li f'dik relattiva jingħad li "*colorem habens, substantiam vero alteram*"[37]. L-azzjoni msejsa fuq is-simulazzjoni assoluta għandha l-għan li tikseb id-dikjarazzjoni mill-Qorti tal-ineżistenza assoluta tal-att; filwaqt li dik li għandha bħala bażi s-simulazzjoni relattiva għandha l-għan illi tagħraf ir-realta` tal-ftehim u twarrab min-nofs il-forma apparenti tiegħu. Għalhekk, jekk il-kawża espressa tkun falza, il-ftehim jista', b'dan kollu, jinżamm sħiħ, kemm-il darba jiġi ppruvat li kien hemm kawża oħra.[38] Minbarra dan, huwa miżmum ukoll li mhux kull att simulat jitqies bħala att null, sakemm ma jkunx sar b'qerq għal dak li trid il-liġi[39];

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, jidher li Annot issejjes il-każ tagħha fuq is-simulazzjoni relattiva, billi ma tiċħadx li tassew intrabtet mal-imħarrek f'xi għamla ta' ftehim;

Illi fis-simulazzjoni r-regola hi li bejn il-partijiet il-ftehim simulat ma jnissel l-ebda effetti għaliex dak li tassew huma jkunu riedu jirbaħ fuq dak li tabirruħhom urew li qegħdin jagħmlu ("*plus valet quod agitur quam quod simulate concepitur*"). Fil-każ ta' simulazzjoni relattiva, jibqa' jkollu effett bejn il-partijiet il-veru ftehim ta' bejniethom, sakemm dan ikun jissodisfa r-rekwiżiti ta' sustanza u ta' forma[40]. Minħabba f'hekk, fejn hemm simulazzjoni relattiva,

---

[35] Art. 1212 tal-Kap 16
[36] G Alpa <u>Corso di Diritto Contrattuale</u> (2006) § 3.5 f'paġ. 51
[37] Coen <u>Giurisprudenza Italiana</u> *voce 'Simulazione'* § 72
[38] Artiklu 989 tal-Kodiċi Ċivili
[39] Ara, f'dan ir-rigward, P.A. GCD **18.5.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Judith Lucchesi noe vs Rita Sultana et*** (konfermata fl-Appell **3.12.2004**)
[40] C. Massimo Bianca, *Diritto Civile*, (vol III), '*Il Contratto'*, §§381 *et seq.*

jitqies li r-rabta tassew hija dik li l-partijiet qablu li kellha tiġi fis-seħħ u mhux dik li fid-dieher juru li daħlu għaliha[41];

Illi minn dak li jissemma hawn fuq, wieħed mill-elementi meħtieġa fis-simulazzjoni (kemm dik assoluta u kif ukoll relattiva) hu li l-partijiet kollha fil-ftehim simulat ikunu tal-istess fehma li dak in-negozju li juru li sar, fil-fatt ma riduhx, jew li riedu jiftehmu dwar xi ħaġa oħra li ma juruhiex. In-nuqqas ta' dan il-kunsens ixejjen fil-qofol tiegħu l-att tas-simulazzjoni[42];

Illi minbarra dan, min jallega s-simulazzjoni jrid jippruvaha bla ebda dubju, u dan l-aktar fejn ir-rabta li tidher tkun saret fis-sura ta' ftehim miktub[43]. F'dan l-aħħar każ, jidħlu fis-seħħ ir-regoli stabiliti dwar fejn, meta u kif titħalla titressaq xhieda kontra l-miktub;

Illi f'każ bħal dan, il-punt tat-tluq hu li kitba ta' ftehim bejn partijiet hija meqjusa bħala r-rifless ta' dak li l-istess partijiet riedu jaqblu dwaru. Għalhekk, ir-regola li *contra scriptum testimonium non scriptum non fertur* tfisser li prova b'dokument ma tistax titwaqqa' bi prova kontra dak li tgħid il-kitba, jekk mhux għal raġunijiet serji[44]. Kemm hu hekk, dwar tali regola huwa stabilit li (a) meta ftehim ikun inkorporat f'kitba, għandu jitqies li dak li l-partijiet riedu jiftehmu dwaru kien fil-fatt imniżżel f'dik il-kitba; (b) li l-provi orali huma ammissibbli biss biex jiċċaraw xi punti dubjużi tal-kitba; (ċ) li l-provi orali jistgħu jitressqu biex tiġi mfissra aħjar ir-rieda tal-kontraenti fuq il-kitba, l-iżjed jekk dak li nkiteb ikun tniżżel b'mod ambigwu jew biex jiġi pruvat xi fatt inċidentali jew aċċessorju kompatibbli mal-istess kitba[45]; u (d) li r-regola tibqa' fis-seħħ sakemm il-Qorti ma tkunx konvinta li fil-kitba jew kuntratt hemm żball jew tħalla barra xi patt għal raġuni speċjali[46];

Illi r-raġunijiet serji maħsuba bħala eċċezzjonijiet għar-regola huma meta (i) il-ftehim ikun vizzjat minn qerq jew xi raġuni oħra li tolqot is-siwi formali jew essenzjali tal-ftehim, (ii) il-ftehim ikun simulat, (iii) l-kitba ma turix fehmiet ċari ta' dak li suppost hemm qbil dwaru bejn il-partijiet, (iv) meta jqum punt inċidentali jew aċċessorju tal-ftehim li jkun meħtieġ li jiġi ppruvat u sakemm tali punt ma jkunx irrikonċiljabbli mal-ftehim ewlieni; u (v) meta mal-ftehim miktub ikun sar ftehim ieħor bil-fomm li b'xi mod jammonta għal kundizzjoni li tolqot fil-qalba l-eżekuzzjoni tal-ftehim innifsu[47];

---

[41] Prof. V. Caruana Galizia <u>Notes on Civil Law: Obligations</u> (Ediz. Riveduta) paġ. 274

[42] Ara P.A. JZM **17.1.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Ġorġ Borġ vs Mary Calleja et*** u l-għadd ta' sentenzi hemm imsemmija (mhix appellata)

[43] Ara App. Ċiv. **13.7.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Vassallo et vs Carmelo Vassallo et*** (mhix pubblikata) u P.A. PS **28.1.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Lawrence Farruġia vs Fedela Carabott*** (mhix appellata)

[44] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **28.2.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech Sant noe vs Farruġia noe et*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.394**); P.A. **11.5.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Privitera noe vs Galea noe*** (Kollez. Vol: **LXXII.iv.775**); App. Ċiv. **30.1.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit et vs Żammit et*** (Kollez. Vol: **LI.i.61**) u App. Kumm. **28.10.1960** fil-kawża fl-ismijiet ***Lungaro Mifsud noe vs Polidano*** (Kollez. Vol: **XLIV.i.267**)

[45] P.A. RCP **29.11.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***General Cleaners Co Ltd vs L-Avukat Ġenerali et***

[46] App. Ċiv. **6.6.1955** fil-kawża fl-ismijiet ***Gatt vs Cuschieri noe*** (Kollez. Vol: **XXXIX.i.221**) u l-għadd ta' riferenzi hemm imsemmija

[47] Ara P.A. PS **31.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Amante Caruana vs Saveria Bonniċi***

Illi, ladarba l-kawżali mressqa minn Annot hija sewwasew is-simulazzjoni tal-ftehim, il-Qorti sejra tqis ix-xhieda li tressqu biex tgħarbel is-siwi tal-istess kawżali u tiddetermina l-għan veru tal-ftehim li huma attakkati;

Illi, madankollu, il-provi li jeħtiġilha tressaq il-parti li tallega s-simulazzjoni jridu jkunu persważivi u konkludenti. Il-prova tista' ssir b'kull mod permess mil-liġi, ukoll minn xhieda bil-fomm. Iżda dan il-prinċipju għandu jitħaddem b'akbar reqqa meta jiġi impunjat att pubbliku minħabba l-fidi akbar li l-liġi tqiegħed fuq att bħal dak. Minbarra dan, parti tista' tipprova s-simulazzjoni kemm bi provi diretti u kif ukoll permezz ta' preżunzjonijiet u konġetturi, sakemm jintwera li dawn ikunu gravi, preċiżi, u jaqblu, u mhux imwaqqgħin minn preżunzjonijiet u indizji oħra[48];

Illi, fil-qafas ta' att simulat, bosta drabi jiġri li l-partijiet joħolqu kuntratt li permezz tiegħu taparsi jkunu daħlu fi ftehim li jidher fih iżda li fil-fatt mhux veru jkunu għamlu, sabiex jaħarbu mid-drittijiet jew aspettattivi ta' terzi persuni. Iżda l-intenzjoni li jiġu mqarrqa terzi persuni, jew il-*causa simulandi,* mhix element essenzjali tas-simulazzjoni. Kemm hu hekk jinsab stabbilit li " *la causa simulandi "non risulta indispensabile ai fini della pronuncia di accertamento della simulazione, restando rilevante solo per fornire indizi rivelatori dell'accordo simulatorio*"[49]. Huwa minħabba f'hekk li ngħad li mhux kull ftehim simulat huwa illegali jew illeċitu, u s-simulazzjoni titqies waħda frawdolenti biss meta l-ħsieb tal-partijiet li jidhru fuq ftehim bħal dak ikun wieħed li jikser il-liġi[50];

Illi, mill-ġabra tal-provi u x-xhieda mogħtija mill-imħarrek u minn Marcus Tonna, il-Qorti ma għandha l-ebda dubju li f'dan il-każ seħħet is-simulazzjoni. Il-partijiet jaqblu li meta Marcus Tonna avviċina lis-sidien tal-fondi 31 u 32 Triq l-Imrabat biex ibigħulu l-ishma tagħhom mill-imsemmi bini, l-imħarrek, li kien wieħed minnhom, qallu li hu ma riedx flus, iżda ta' sehmu ried appartament (u, oriġinarjament, jidher li ippretenda wkoll wisgħa ta' parkeġġ) minn dawk li x-xerrej (Annot) kien bi ħsiebha tibni wara li jitwaqqa' l-bini li kien hemm u jittella' ieħor ġdid. Dan jistqarru l-imħarrek innifsu[51], u jżid jgħid li ma kienx jersaq għall-kuntratt tal-bejgħ tal-fond fi Triq Imrabat li kieku mhux għaliex kien hemm ftehim bejnu u Annot f'dan is-sens;

---

[48] Ara, b'eżempju, App. Ċiv. **7.2.1949** fil-kawża fl-ismijiet ***Caruana Scicluna vs Paċe et*** (Kollez. Vol: **XXXIII.i.390**); P.A. **5.12.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Spiteri Debono vs Spiteri Debono et*** (Kollez. Vol: **XXXVII.ii.797**); u P.A. JSP **28.2.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Vassallo et vs Vassallo et*** (mhix pubblikata; ikkonfermata fl-Appell fit-**13.7.2001**

[49] Cass. **8.6.1994** Nru. 5541

[50] Ara A. Torrente Manuale di Diritto Privato (9[a] Ediz) §99, paġ. 177

[51] Xhieda tiegħu f'paġġ. 88, 90 u 97 tal-proċess

Illi, minn din il-ġabra ta' ċirkostanzi probatorji joħroġ li l-veru ftehim bejn il-partijiet kien wieħed ta' tpartit (permuta)[52] u li Marcus Tonna u l-imħarrek ma ridux juru lis-sidien l-oħrajn b'dan il-ftehim li kien ilu li sar bejniethom minn tal-anqas sena qabel ma sar il-bejgħ tal-binja fi Triq Imrabat;

Illi l-Qorti tasal għal din il-fehma billi tqis li l-ewwel ftehim li sar bejn l-imħarrek u Annot (att ta' konvenju) kien sar sewwasew sena qabel ma sar il-bejgħ tal-bini fi Triq Imrabat. Fit-tieni lok, kemm fl-imsemmi att ta' konvenju u kif ukoll fil-ftehim mertu ta' din il-kawża, il-partijiet dejjem iddikjaraw li kienu tħallsu l-korrispettiv imsemmi fihom, meta dan ma kienx il-każ. Fit-tielet lok, għalkemm dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ tal-fond msemmi ma ssemma xejn dwar it-tpartit (biex ma jintqanqlux suspetti min-naħa tal-bejjiegħa l-oħrajn sidien tal-post), l-imħarrek irċieva sehmu mill-prezz permezz tal-*banker's draft*, liema somma raddha lura minnufih lil Marcus Tonna li kien qiegħed jidher għall-kumpannija xerrejja[53]. Fir-raba' lok, il-fatt li, minkejja li fl-att ta' konvenju li sar f'Ġunju tal-2002 (jiġifieri sena qabel il-bejgħ tal-post u kważi tliet snin u nofs qabel il-ftehim mertu ta' din il-kawża) jissemma l-ftehim dwar ħlasijiet imwettqa diġa', l-ebda ħlas ma kien sar bejniethom, juri b'mod ċar l-element tas-simulazzjoni u wkoll tal-qbil tal-partijiet f'dak il-ħsieb, liema simulazzjoni jistqarrha l-imħarrek ukoll[54]. Għalkemm l-imsemmi att ta' konvenju mhuwiex mertu tal-kawża tal-lum, kien ir-raġuni għaż-żewġ ftehim li huma mertu tal-kawża llum. Dan jingħad għaliex, sa kważi tliet snin wara l-bejgħ tal-post fi Triq Imrabat, il-permessi tal-bini imsemmija fil-konvenju (li kellu jibqa' fis-seħħ sa sentejn wara l-bejgħ mis-sidien) kienu għadhom ma ħarġux u għaliex l-ammonti msemmija (li wkoll intwera li ma tħallsux) kienu jaqblu mas-somma miftehma fl-imsemmi att ta' konvenju, u mal-kundizzjoni li ried l-imħarrek li jingħata appartament u wisgħa ta' parkeġġ. Fil-ħames lok, il-partijiet ma fissrux għaliex, ladarba l-binja ta' 31 u 32 Triq l-Imrabat inkisbet minn Sunsea Properties Limited, il-ftehim mertu ta' din il-kawża saru bejn l-imħarrek u Annot, jekk mhux għaliex il-ftehim li tassew kien hemm kien il-permuta maqbula sa mill-bidunett bejn l-imħarrek u Marcus Tonna;

Illi ladarba jirriżultaw dawn il-fatti, il-konsegwenza legali tagħhom hi li l-partijiet iridu jitpoġġew lura fil-posizzjoni li kienu fiha qabel ma saru l-ftehim. L-imħarrek jargumenta li sehemu ipprezzah ħamsin elf Lira Maltin (Lm 50,000) sa minn qabel biegħu fil-kuntratt tat-12 ta' Ġunju, 2003, u li dan ġie rifless fil-kitbiet li huma l-ftehim mertu tal-każ. B'danakollu, il-Qorti ma tistax tilqa' dan l-argument. Fl-imsemmi kuntratt, il-prezz ta' sehmu jidher li hu ħamsa u għoxrin elf Lira Maltin (Lm25,000), u jekk kien se jpartat mingħajr ma jagħti

[52] Ara n-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-imħarrek f'paġġ. 175 u 177 – 8 tal-proċess
[53] Xhieda ta' Marcus Tonna f'paġġ. 65 – 6 tal-proċess
[54] Xhieda tiegħu f'paġ. 99 tal-proċess

jew jirċievi flus (fis-sura ta' xi ekwiparazzjoni), l-appartament li kellu jiġi mogħti lilu kellu jiġi vvalutat b'dak il-prezz. Huwa minnu li l-partijiet taw lill-appartament il-valur ta' ħamsin elf Lira Maltija (Lm50,000) fuq l-ewwel att ta' konvenju (iktar tard maqsumin fi prezz għall-arja u prezz tal-appalt), iżda ntwera li din hija figura għal kollox mistħajla u fittizja għax l-appartament kien sejjer jingħata bi bdil mas-sehem indiviż tal-imħarrek mill-fond fi Triq Imrabat u dan is-sehem kien jiswa Lm25,000 u mhux Lm50,000. Minn imkien ma jirriżulta li l-imħarrek talab Lm50,000 u mhux Lm25,000 ta' sehmu. Fit-tieni lok, kemm l-imħarrek u kif ukoll Marcus Tonna xehdu li l-valur ta' ħamsin elf Lira Maltin (Lm 50,000) imsemmi fl-ewwel kitba ta' Ġunju tal-2002, kien irrilevanti, għaliex il-fehma vera tagħhom kienet li l-imħarrek jingħata appartament (u wisgħa ta' parkeġġ) għal sehmu, ikun jiswa kemm ikun jiswa l-appartament li jinbnielu skond dak il-ftehim. Hu x'inhu, fit-tielet lok, ġaladarba n-negozju ma seħħx, il-partijiet jerġgħu fil-pożizzjoni tal-*istatus quo ante* u biex isir hekk l-ebda wieħed minnhom ma jista' javvantaġġja ruħu bi ħsara tal-ieħor;

Illi lanqas jidher li jista' jingħad li, ladarba n-natura vera tal-ftehim bejn Annot u l-imħarrek kienet sa mill-bidunett waħda ta' permuta, tonqos is-simulazzjoni tal-ftehim mertu tal-każ. Huwa minnu li l-permuta u l-bejgħ huma żewġ istituti kuntrattwali li jixbhu ħafna 'l xulxin[55], imma l-ftehim li sar bejn Annot u l-imħarrek dwar il-wegħda ta' bejgħ-u-xiri tal-arja fit-tielet sular ma setgħet qatt titqies bħala l-ftehim awtentiku, ladarba sa mill-bidunett ma kien sar l-ebda tpartit ta' ġid (imma kienet saret biss dikjarazzjoni mhux minnha li l-valur maqbul kien tħallas f'somma flus), u ladarba wkoll ħareġ li min wiegħed li jbigħ l-arja tat-tielet sular lill-imħarrek ma kenitx l-istess persuna li xtrat il-ġid imwiegħed (billi dak il-post fi Triq Imrabat inkiseb minn Sunsea Properties Limited u mhux minn Annot);

Illi fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Qorti tasal għall-fehma li tabilħaqq li ż-żewġ ftehim li saru bejn Annot u l-imħarrek fil-11 ta' Jannar, 2006, kienu milqutin minn simulazzjoni relattiva, u għalhekk it-talbiet attriċi relattivi għall-imsemmija ftehim huma mistħoqqa u sejrin jintlaqgħu;

Illi minħabba li l-Qorti waslet għal din il-fehma, lanqas huwa meħtieġ li tistħarreġ ukoll il-kawżali l-oħrajn li Annot tibni l-azzjoni tagħha fuqhom, ukoll għaliex, kif sewwa jirrileva l-imħarrek[56], fiċ-ċirkostanzi li ħarġu mill-atti tal-kawża, ma seta' jkun qatt li Annot tabilħaqq kienet indotta f'xi żball meta dak kollu li għamlet kien marbut mal-ftehim "veru" milħuq bejnha u l-imħarrek sa mill-2002. Ikun għalxejn ukoll li tinvesti l-kwestjoni tan-nuqqas ta' konsiderazzjoni, lil hinn minn dak li ssemma aktar qabel f'din is-sentenza;

[55] Ara, b'eżempju l-artt. 1486 u 1487 tal-Kap 16
[56] Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu f'paġ. 176 tal-proċess

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li l-ftehim tal-11 ta' Jannar, 2006 li bih il-partijiet dehru li qegħdin jaqblu fuq wegħda ta' bejgħ tal-arja mit-tmienja u tletin (38) sad-disgħa u erbgħin (49) filata 'l fuq mil-livell tat-triq formanti parti mis-sit li qabel kien okkupat bil-fond numri 31 u 32, fi Triq Imrabat, San Ġljan, bil-kundizzjonijiet hemm miftehma ma jiswiex għaliex vizzjat mis-simulazzjoni relattiva tal-partijiet infushom;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u ssib li l-ftehim tal-11 ta' Jannar, 2006, li bih il-partijiet ftiehmu kuntratt ta' appalt fir-rigward ta' appartament fit-tielet sular fis-sit li qabel kien okkupat bil-fond numri 31 u 32, fi Triq Imrabat, San Ġljan, bil-kundizzjonijiet hemm miftehma ma jiswiex għaliex vizzjat mis-simulazzjoni relattiva tal-partijiet infushom;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-imħarrek billi mhumiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' t-tielet talba attriċi u ssib li ż-żewġ ftehim imsemmija fl-ewwel u fit-tieni talba huma mingħajr effett u l-partijiet għandhom jitqiegħdu fil-qagħda li kienu fiha qabel saru, magħdud kull jedd ta' rimbors li jista' jkun dovut lil min minnhom; u

Tordna li l-imħarrek iħallas l-**ispejjeż tal-kawża.**

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

5 ta' Diċembru, 2017

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur

5 ta' Diċembru, 2017