# QORTI TAL-APPELL

**IMHALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI**
**ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA**
**ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI**

**Seduta ta' nhar il-Gimgha 26 ta' Jannar 2018**

**Numru 2**

**Citazzjoni numru 847/03 LSO**

**Carmel sive Charles Aquilina u b'digriet tal-15 ta' Frar 2005, l-atti tal-kawza ghaddew fil-persuna ta' John, David u Noel ahwa Aquilina minflok missierhom Carmel sive Charles Aquilina li miet fil-mori tal-kawza, u Michelina Casha**

**v.**

**Gorg Micallef u b'digriet tal-25 ta' Settembru 2017, Monica Micallef giet awtorizzata tassumi l-atti safejn jikkoncernaw lil mejjet Gorg Micallef, Maria Louise Houlton, A.M. Developments Limited (C18510), Toncam Properties Limited (C20016), u Caman Properties Limited (C10687), ilkoll ghal kull interess li jista' jkollhom.**

**Il-Qorti:**

Rat l-att tac-citazzjoni li pprezentaw l-atturi fit-18 ta' Awwissu 2003, u li jaqra hekk:

“Peress illi l-kontendenti huma lkoll ko-eredi fil-wirt ta’ Salvatore u Carmela nee` Bonnici, konjugi Micallef li mietu rispettivament fit-18 ta’ Mejju 1955 u fil-11 ta’ Dicembru 1979.

“U peress illi l-konvenut Gorg Micallef kien b’kuntratt ippubblikat minn Nutar Pierre Cassar fit-28 ta’ Awwissu 1998 biegh u ttrasferixxa lis-socjeta` konvenuta A.M.Developments Limited sehemu mill-wirt ta’ ‘l fuq imsemmija Salvatore u Carmela konjugi Micallef ekwivalenti dan is-sehem ghal 1/48 parti indiviza mill-istess wirt pero’ fil-kuntratt ta’ trasferiment in kwisjtoni minflok bejgh tal-kwota ereditarja spettanti lilu, l-konvenut Micallef gie indott mis-socjeta` konvenuta A.M.Development Limited ibiegh 1/48 parti ndiviza mill-immobbili kollha li kienu jiffurmaw parti minn dan il-wirt u dan b’*malafede*, sabiex l-atturi ko-eredi ma jkunux jistghu jirkupraw dan il-bejgh skont it-terminu tal-Artikolu 912 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

“U peress illi *inoltre* l-istess socjeta` konvenuta A.M.Developments Limited b’qerq u b’*malafede* gieghlet lil imsemmi konvenut Gorg Micallef jaccetta li fuq il-kuntratt ta’ trasferiment fuq imsemmi titnizzel bhala c-cifra tal-imsemmi trasferiment ossija l-kunsiderazzjoni ta’ dan it-trasferiment is-somma ta’ Lm15,000 minflok is-somma attwalment miftiehma u mhallsa u cioe dik ta’ Lm6,500 u dan bil-ghan uniku sabiex jigu ddefrodati l-ko-eredi atturi milli jirkupraw jekk mhux bic-cifra awmentata appositament fil-kuntratt ta’ trasferiment u dan kif huwa ampjament spjegat fl-affidavit tal-konvenut Gorg Micallef hawn esebit u mmarkat dokument “A”.

“U peress illi ghalhekk dan it-trasferiment kien wiehed simulat kemm minhabba l-fatt li gie ndikat bhala bejgh ta’ 1/48 parti indiviza mill-assi immobbiljari individwali meta fil-fatt ma kien xejn hlief bejgh ta’ kwota indiviza tal-wirt, kif ukoll minhabba l-fatt li l-kunsiderazzjoni ta’ dan il-bejgh indikat fil-kuntratt imsemmi ma kienx dak reali izda awmentat appozitament ghar-ragunijiet fuq imsemmija.

“U peress illi l-imsemmija socjeta` konvenuta A.M.Developments “Limited ghamlet l-istess manuvri legali b’mod abbusiv u bl-uniku intenzjoni li tappartjeni ruhha mill-flus zejda llegalmerit u b’qerq meta b’kuntratt iehor fl-atti tal-istess Nutar Pierre Cassar tal-20 ta’ Awwissu 1998 akkwistat minghand il-konvenuta l-ohra Maria Louise Houlton sehem l-istess mill-wirt tal-imsemmija mejtin konjugi Salvatore u Carmela Micallef pero’ anke f’dan il-kuntratt ta’ trasferiment flok il-kwota ereditarja li kellha l-imsemmija Maria Louise Houlton minn dan il-wirt, is-socjeta` konvenuta nizlet fil-kuntratt li akkwistat minflok 1/48 parti indiviza mill-immobbili li kienu jiffurmaw parti minn dan il-wirt.

“U peress illi *inoltre* l-istess socjeta` konvenuta A.M.Developments Limited b’qerq u *malafede* indott lill-konvenuta Maria Louise Houlton taccetta li fuq l-istess kuntratt titnizzel bhala c-cifra ossija l-kunsiderazzjoni tal-imsemmi trasferiment is-somma ta’ Lm20,000 minflok is-somma attwalment miftiehma ta’ Lm7,200 u dan ukoll bil-fini

li jigu ddefrodati l-ko-eredi atturi milli jirkupraw dak is-sehem jekk mhux bic-cifra awmentata appozitament fil-kuntratt ta' trasferiment.

"U peress illi ghalhekk dan it-trasferiment ukoll huwa wiehed vizjat b'simulazzjoni b'kemm minhabba l-fatt li gie ndikat bhala bejgh ta' 1/48 parti ndiviza mill-assi immobbiljari individwali appartenenti ghal dak il-wirt meta fil-fatt ma kien xejn hlief ta' kwota indiviza tal-wirt u cioe` 1/48 kwota ndiviza, kif ukoll minhabba l-fatt li l-ammont ossija l-kunsiderazzjoni tal-bejgh li gie miftiehem li jitnizzel fil-kuntratt imsemmi ma kienx dak li realment ghadda bejn il-partijiet izda wiehed awmentat appozitament ghal ragunijiet fuq imsemmija.

"U peress illi l-atturi jew min minnhom ghandhom u dejjem kellhom il-hsieb li jirkupraw dawn iz-zewg ishma *ai termini* tal-Artikolu 912 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom interess li dan l-irkupru jsir bil-valur realment miftiehem u mhux dak awmentat bl-intiza li jsir gwadan b'qerq.

"Jghidu l-konvenuti jew min minnhom ghal ragunijiet premessi u dawk li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza ghaliex mghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

> "1. Tiddikjara u tiddeciedi illi z-zewg kuntratti tal-20 u tat-28 ta' Awwissu 1998 redatti minn Nutar Pierre Cassar bejn il-konvenuti Gorg Micallef u Maria Louise Houlton u s-socjeta` konvenuta A.M.Developments Limited kienu simulati billi fiz-zewg kuntratti *si tratta* ta' bejgh ta' kwota indiviza ta' wirt u mhux kif gie indikat bhala bejgh ta' 1/48 parti indiviza tal-proprjeta` immobbli kollha imsemmija f' dawn il-kuntratti.
>
> "2. Tiddikjara u tiddeciedi illi z-zewg kuntratti fuq imsemmija kienu simulati wkoll minhabba l-fatt illi l-ammont fihom indikat bhala l-kunsiderazzjoni tat-trasferiment kien wiehed fittizzju u cioe` awmentat appozitament fil-kaz tal-konvenut Gorg Micallef minn Lm6,500 ghal Lm15,000 u ghal dak li jirrigwarda lill-konvenuta Maria Louisa Houlton minn Lm7,200 ghal Lm20,000.
>
> "3. Konsegwentement tordna li jsiru l-korrezzjonijiet mehtiega fl-imsemmija zewg kuntratti u dan fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, jekk ikun il-kaz billi jigi appuntat Nutar Pubbliku biex jippubblika l-att korrettorju relattiv u kuraturi ghall-evenfwali kontumacja tal-konvenuti jew min minnhom fuq l-atti korrettorji.

"Bl-ispejjez u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi kontra l-konvenuti jew min minnhom inkluza azzjoni ghad-danni, kontra l-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' A.M. Developments Ltd, Toncam Properties Ltd u Caman Properties Ltd li in forza taghha eccepew illi:

> "Fl-ewwel lok Toncam Properties Limited, u Caman Properties Limited ma ghandhom l-ebda interess fil-kawza u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizju;
>
> "Fit-tieni lok ic-citazzjoni hija monka billi bl-ebda mod ma hu spjegat kif l-atturi jippretendu li ghandhom dritt ta' rkupru fil-konfront tas-socjeta` konvenuta u lanqas ma huwa spjegat kif jitnissel u f'xiex jikkonsisti s-sehem tal-atturi mill-wirt minnhom pretiz u fiex jikkonsisti dan il-wirt;
>
> "Fit-tielet lok l-atturi jridu jipprovaw l-interess guridiku taghhom;
>
> "Fir-raba' lok ma kien hemm l-ebda simulazzjoni kif allegat mill-atturi u lanqas seta' jkun hemm tali simulazzjoni ghaliex fid-data li saru z-zewg kuntratti in kwistjoni l-wirt ghall-liema ssir riferenza fic-citazzjoni kien gja gie parzjalment likwidata u s-socjeta` bl-ebda mod ma kienet qieghed takkwista t-totalita` ta xi sehem minn wirt imma biss l-ishma mill-proprjetajiet indivizi li ssemmew fil-kuntratt fuq imsemmi, u wiehed ghandu x'jifhem li fl-istess ereditajiet kien hemm oggetti u affarijiet, djun u krediti ohra li bl-ebda mod ma gew akkwistati mill-istess socjeta`.
>
> "Fil-hames lok is-socjeta` kellha kull dritt li tixtri ishma minn proprjetajiet specifici u mhux wirt kif fil-fatt ghamlet u ghalhekk ukoll ma kien hemm l-ebda simulazzjoni.
>
> "Fis-sitt lok it-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.
>
> "Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat illi fl-udjenza tas-27 ta' Novembru 2003, quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, il-konvenuta Maria Louise Houlton irregistrat illi hija ma taqbilx mat-talbiet tal-attrici ghalkemm ma resqitx nota tal-eccezzjonijiet;

Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' Settembru 2013, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi laqghet it-talbiet attrici u cioe`:

"1. **Tilqa' l-ewwel talba** u tiddikjara u tiddeciedi li z-zewg kuntratti in kwistjoni redatti min-Nutar Pierre Cassar rispettivament bejn il-konvenuti George Micallef u Maria Louise Houlton u s-socjeta` konvenuta A.M.Developments Limited kienu simulati billi fiz-zewg kuntratti *si tratta* ta' bejgh ta' kwota ndiviza ta' wirt u mhux kif gie ndikat bhala bejgh ta' sehem indiviz minn proprjeta` immobbli;

"2. **Tilqa'** it-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi li z-zewg kuntratti msemmija kienu simulati wkoll billi l-prezz li gie ndikat bhala konsiderazzjoni ghall-akkwist ghandu jkun ta' sitt elef u hames mitt lira Maltija (Lm6,500) minflok dak dikjarat ta' hmistax-il elf lira Maltija (Lm15,000) fil-kaz tal-kuntratt ta' bejgh ta' George Micallef, u ta' tmient elef lira Maltija (Lm8,000) minflok dak dikjarat ta' ghoxrin elf lira Maltija (Lm20,000) fil-kaz tal-kuntratt ta' bejgh ta' Maria Louise Houlton;

"3. **Tilqa'** it-tielet talba attrici u tordna li jsiru l-korrezzjonijiet mehtiega fl-imsemmija zewg kuntratti sabiex jirriflettu dak deciz fuq l-ewwel u t-tieni talba attrici, u ghal dan il-ghan tinnomina lin-**Nutar Dottor Henri Vassallo** sabiex jippubblika l-kuntratti opportuni ta' korrezzjoni, liema att ghandu jigi ppubblikat fl-edifizju tal-Qrati Superjuri ta' Malta fil-hmistax (15) ta' Ottubru 2013 f'nofsinhar; u **tinnomina** lil **Dr. Anna Mallia** sabiex tirrapprezenta lill-eventwali kontumaci tal-konvenuti fuq l-atti relattivi.

"L-ispejjez kollha jithallsu mill-konvenuti fi kwoti ndaqs bejniethom."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

**"II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>**

**"(I) IL-VERTENZA ODJERNA.**

"Illi l-atturi permezz tal-kawza odjerna qed jattakkaw zewg kuntratti[1] ta' bejgh li saru mill-konvenuti lis-socjeta` A.M.Developments Ltd *stante* simulazzjoni peress li z-zewg kuntratti kienu jittrattaw ta' bejgh ta' kwota indivisa minn wirt u mhux kif gie ndikat bhala bejgh ta' sehem indiviz minn diversi beni mmobbli, biex b'hekk eludew il-jedd tal-istess atturi li jezercitaw id-dritt taghhom ta' rkupru. *Inoltre* jsostnu li l-prezz indikat f'dawn il-kuntratti gie frawdolentement awmentata bi pregiudizzju ghall-istess drittijiet tal-atturi fl-eventwali ezercitar tad-dritt ta' rkupru.

"Illi s-socjetajiet konvenuti min-naha taghhom ressqu diversi eccezzjonijiet li ser jigu trattati kollha aktar 'il quddiem. Il-konvenuta Maria Louise Houlton ma ressqitx nota ta' l-eccezzjonijiet izda ddikjarat

[1] Esebiti b'nota a fol. 28 *et.seq.* tal-process.

li ma taqbilx mat-talbiet attrici[2], filwaqt li George Micallef baqa' kontumaci.

"Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti. L-atturi u l-konvenuti George Micallef u Maria Louise Houlton huma ilkoll eredi *pro indiviso* ta' Salvatore u Carmen nee Busuttil, konjugi Micallef li mietu rispettivament fit-18 ta' Mejju 1955 u fil-11 ta' Dicembru 1979. Kemm George Micallef kif ukoll Maria Louise Houlton, b'zewg kuntratti separati fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tat-28 ta' Awwissu 1998 u tal-20 ta' Awwissu 1998 rispettivament, bieghu lis-socjeta` A.M.Developments Limited sehemhom ta' 1/48 indiviz mill-immobbli hemm indikati, liema kuntratti huma l-mertu tal-kawza odjerna.

"Il-konvenuti A.M.Developments Limited, Toncam Properties Limited u Caman Properties Limited ressqu diversi eccezzjonijiet li se jigu trattati kollha aktar 'il quddiem.

**"(II) PROVI PRODOTTI.**

**"George Micallef**, li gie prodott mill-atturi**,** xehed permezz ta' affidavit[3] u qal li kien iltaqa' quddiem in-Nutar Pierre Cassar ma' Anton Camilleri li ried jixtri d-drittijiet successorji tieghu mill-wirt tan-nanniet tieghu, Salvatore u Carmelina konjugi Micallef li kienu 1/6 minn 1/8 u kwindi 1/48. Hu xehed li:

> *""Ghalkemm fir-realta bieghet sehemi ghall-prezz ta' Lm6500 fil-kuntratt jidher li jien ircevejt Lm15,000 li kienet ic-cifra indikata bhala l-prezz tal-bejgh. ..Fil-bidu n-Nutaripprova jikkonvincini biex il-prezz ikun ta' LM20,000 u mhux Lm15,000."*

"Hu spjega li n-Nutar kien maghzul mix-xerrej u kienu huma li ssuggerewlu li jiddikjara prezz oghla fil-kuntratt filwaqt li assigurawh li ma kien ser ibaghti l-ebda konsegwenza.

"Qabel ma nfethu dawn il-proceduri kellmuh zewg kugini, Charles Aquilina u Saviour Casha ghaliex riedu jirkurpraw sehemu.

"Rega' xehed fis-seduta tas-17 ta' Marzu 2004[4] u ikkonferma li rcieva Lm6,500 minghand Anton Camilleri fuq il-kuntrat ta' bejgh. Lm500 minnhom telaqghom quddiemu fuq il-mejda. Kienet hajritu l-kugina Tessie Grima biex imur ghall kuntratt ghaliex kien xeba' mill-kwistjonijiet tal-wirt.

**"Saviour Casha** xehed[5] li hu iben l-attrici Michelina Casha, u kugin ta' l-attur Carmelo sive Charles Aquilina u tal-konvenuti George Micallef u Maria Louise Houlton. Il-konjugi Micallef kienu n-nanniet tieghu. Dawn

---

[2] Seduta tas-27 ta' Novembru 2003.
[3] Esebit a fol. 6 tal-process.
[4] A fol. 111 *et.seq.*tal-process.
[5] Seduta tas-17 ta' Marzu 2004 a fol. 105 *et.seq.* tal-process.

kellhom tmint itfal u fuqhom ghadda l-wirt inkluz fuq ommu. Il-kwistjoni tal-wirt tan-nanniet kienet spiccat f'kawza ta' qasma u pendenti baqa' dawn il-proceduri fejn tlieta mill-ahwa ghamlu konvenju ghal bejgh ta' sehemhom lill-wahda mill-kumpaniji konvenuti. Avvicina lill-Anton Camilleri ghal A.M.Developments Limited peress li kien interessat jakkwista dawn l-ishma u eventwalment dawn l-ishma ereditarju gew mibjugha lilu u lil Charles Aquilina f'isem kumpaniji rispettivi taghhom.[6]

"Eventwalment hu u Charles Aquilina f'isem il-kumpaniji rispettivi taghhom SC Hire Services Limited u Aquilina Properties Limited xtraw ishma ohra mill-wirt tan-nanniet taghhom li kkalkula jaghmlu circa 60% tal-assi ereditari taghhom.

"Kienu nteressati jkomplu jixtru l-ishma l-ohra u meta hadmu s-sehem tal-konvenuta waslu ghal cifra ta' Lm7000 u *tramite* ommha, gew mgharrfa li kienet ser taccetta li tbiegh sehemha ghal dan il-prezz. Hu kkuntattja lin-Nutar Pierre Cassar u ghamel appuntament izda dan thassar mill-konvenuta. Sussegwentement missier il-konvenuta gharrfu li kienet irceviet offerta ghal Lm7200. Hu xorta ried jiltaqa' izda wara sar jaf li saru l-kuntratti mertu ta' din il-kawza. Gabar kopji minghand in-Nutar Cassar u meta nduna bic-cifri talab parir lill-Avukat ta' fiducja tieghu.

"Esebixxa diversi dokumenti li juru li l-kumpanija A.M.Developments Limited giet diviza bejn Toncam Properties Limited (C 20016) u Caman Properties Limited (C10687)[7].

**"In kontro-ezami** xehed li l-ishma tal-atturi mill-wirt tan-nanniet ma nkisbux mill-kumpannija rapprezentati minnu u mill-attur. Meta irrefera ghax-xiri tal-ishma kien qed jirrreferi ghall-gid immobbli li kien fadal wirt tan-nanniet tieghu ghaliex ghamara ma kenitx ghada hemm. "*Il-motiv ghaliex iz-zewg kumpanniji rapprezentati minnu u mill-attur kienu qeghdin jixtru l-ishma kienet biex intghalaq il-vertenza li kien hemm minhabba l-kawza tal-qasma tal-wirt."*

"Xehed **In-Nutar Pierre Cassar**[8] u qal li kien ippubblika kuntratti ohrajn relattivi ghall-gid imsemmi fiz-zewg kuntratti li saru ma' George Micallef u Maria Louise Houlton.

"Inqratlu it-tielet paragrafu tal-affidavit ta' George Micallef u qal "*L-ewwel haga jiena ma niftakarx li ghidt lil George Micallef dan id-diskors u t-tieni nett ma nimmaginax illi dak id-diskors jiena ghidtu...ma kienx l-ewwel kuntratt li ghamilt dwar dan il wirt. Naf li meta kienet kisbet il-kumpanija ta' Saviour Casha kien inqala' xi diffikolta' dwar irkupru u din il-kwistjoni kien qalaghha anke l-avukat li dak iz-zmien kien qed jassisti lil Saviour Casha - jigifieri Dr. Kenneth Grima."..Jien ninsisti li l-kwistjoni tal-irkupru fil-kuntratt li kienu nvoluti fih Houlton u Micallef ma kienx*

[6] Kuntratti esebiti bhala **Dok. SC1 u SC2**
[7] Vide dokument a fol. 61 tal-process.
[8] Seduta tas-17 ta' Marzu 2004 a fol 113 *et.seq.* tal-process.

*jirraprezenta problema ta' rkupru ghaliex konna qeghdin nitkellmu fuq wirt differenti."*

“Cahad kategorikament li kien qal lil xi parti biex izzid il-flus lil xi kontraent iehor biex ikun jista' jnizzel xi ammont partikolari bhala korrispettiv ta' kuntratt ta' trasferiment. Ma ftakarx jekk is-somma imhallsa ghaddhietx quddiemu u lanqas l-ammont li gie imhallas fiz-zewg kuntratti. Tkellem ma' Saviour Casha biss f'okkazjoni wahda, wara li ippubblika z-zewg kuntratti in kwistjoni.

“Gie riprodott fis-seduta tat-20 ta' April 2006[9] u qal li huma l-partijiet li jiddeciedu l-prezz u hu inizzel dak li jindikawlu l-partijiet. Normalment iwarrab meta jiddiskutu prezz. Fuq mistoqsija tal-Qorti qal li ma ftakarx jekk garax hekk fuq il-kaz partikolari. Ma sabx il-konvenji li kienu saru. Dak iz-zmien ma kienx jaghmel il kuntratti bil-kompjuter. Rinfaccjat b'dawk li xehedu x-xhieda prodotti mill-atturi fuq il-prezz reali xorta nsista li baqa' ma jiftakarx. "*Jista' jkun li l-ohrajn qed jghidu il-verita`."* Mistoqsi dwar il-fatt li Tessie Grima xehdet li hadet senserija kkalkolata fuq il-prezz rejali quddiemu qal li dan hu l-*format* tal-kuntratt.

“Qal li normalment Camilleri jhallas b’*bills payable.*

“Qal izda li l-prezz ma setghax jinbidel ghaliex il-kuntratt sar f'H'Attard fejn ma kellux kompjuter u mar b'verzjoni lesta.

“Xehedet **Tessie Grima**[10] li kienet qalet lil George Micallef li kienet bieghet sehemha mill wirt lill-kumpanija ta' Anton Camilleri. "*Jiena kont ghidtlu li s-Sur Camilleri kien imhajjar li jikseb l-ishma li kien fadal minn tal-wirt."* Qabel kien sar bejgh ta' wiehed minn tmien partijiet ghal Lm32,000.

“Hi kienet is-sensara fuq il-bejgh u xehdet li George Micallef kellu jircievi madwar sitt elef lira mill-bejgh ta' sehmu u s-senserija taghha nhadmet fuq dan il-prezz.

“Madanakollu minkejja li marret ghall-kuntratt mal-konvenut, ma ftakritx jekk baqetx hemm meta ffirmawh u lanqas ftakret jekk semghetx xi diskors min-Nutar jew minn xi wiehed mill-partijiet.

> *““Jien nifhem li George Micallef kien qieghed ibiegh is-sehem tieghu mill-wirt tan-nanniet taghna jigifieri ta' Salvinu u Carmelina Micallef.”*

“L-assi mobbli tal-wirt kienu gja nqasmu. Meta sar il-kuntratt ta' trasferimenti kienu qeghdin ibieghu l-immobbli, kif issemmew fir-rapport tal-Perit David Pace fil-kawza tal-qasma. Wara li sar dan ir-rapport kien irrizulta li kien hemm xi proprjetajiet ohra tan-nanniet li dawn ma ddisponietx minnhom u ghadhom jaghmlu parti mill-kawza tal-qasma.

[9] Fol 175 *et.seq.* tal-process
[10] Seduta tas-17 ta' Marzu 2004 a fol.116 *et.seq.* tal-process.

"Xehdet **Carmen Houlton**[11], omm il-konvenuta Maria Louise Houlton, bint l-ewwel zwieg taghha mal-mejjet Alfred Micallef. Hi kienet taf li sehem bintha mill-wirt inbiegh lil A.M.Developments Ltd u kienet dahlet hi f'isem bintha fin-negozjati ma' Anton Camilleri. Kienet prezenti waqt il-kuntratt. Saviour Casha ried jakkwista sehemha izda l-prezz li offra ta' Lm6000 kien baxx. Kellmitha Tessie Grima u laqqatha ma' Anton Camilleri u meta kellmitu l-ewwel darba talbitu Lm8000.

> *""Jiena naf li fuq il-kuntratt relattiv dehret somma ghola. Din kienet issemmiet fuq insistenza ta' Anton Camilleri."*

"Xehed **Joseph Houlton**[12] zewg Carmen Houlton u afferma li bintu kienet bieghet sehemha mill-wirt tan-nanniet taghha. Hu kien prezenti waqt il-konvenju. Ma kienx involut fin-negozjati imma kien jaf li Camilleri kien offrielha xi Lm8000 jew Lm9000. Kien sar konvenju bis-somma accettata quddiem in-Nutar Cassar f'Rahal il-Gdid. "*Is-somma li hadet binti ma kenitx is-somma li ssemmiet illi ttiehdet minnha fuq l-atti notarili. Dan kien fil-fatt il-kwistjoni ghaliex ma stajniex nifhmu ahna kif dehret is-somma li hemm fuq il-kuntratt."*

"Xehdet il-konvenuta **Maria Louise Houlton**[13] li kkonfermat li irceviet Lm8000 ta' sehemha. "*Dakinhar li gie ppublikat il-kuntratt Anton Camilleri kien ghamel proposta illi fuq il-kuntratt l-ammont imhallas li jidher differenti mill-ammont illi rcevejt. Din il-proposta kienet saret waqt li konna ha naslu ghal firma tal-kuntratt.* Izda ma ftakkritx jekk ic-cifra kinetx gja mnizzla fuq il-kuntratt jew mibdula. "*Fuq suggeriment li ghamel Camilleri kienet titnizzel ic-cifra ta' Lm20,000."*

> *""Il-proposta li ghamel Camilleri haddietni ghall-gharrieda. Ma domniex nitkellmu dwarha. Ma kontx x'naf dik il proposta x'timplika...Il-flus ircevejthom dakinhar li kien ippubblikat il-kuntratt."*

"Is-socjetajiet konvenuti ma ressqux xhieda.

**"(A) L-EWWEL ECCEZZJONI.**

"Is-socjetajiet konvenuti Toncam Properties Limited u Caman Properties Limited eccipew li ma ghandhom l-ebda interess fil-kawza u li ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

"Dwar din l-eccezzjoni, huwa minnu li l-kuntratti li gew iffirmati fis-sena 1998 kienu bejn il-konvenuti Micallef u Houlton u s-socjeta` A.M.Developments Limited izda l-atturi esebew dokumenti li juru li din is-socjeta kienet ser tinqasam u l-attiv u l-passiv taghha jigu akkwistati per assenjazzjoni bejn iz-zewg socjetajiet l-ohra.[14] Konsegwentement

[11] Seduta tal-24 ta' Gunju 2004 a fol 123 *et.seq.* tal-process.
[12] Seduta tal-24 ta' Gunju 2004 a fol 128 *et.seq.* tal-process
[13] Seduta tal-24 ta' Gunju 2004 a fol 133 *et.seq.* tal-process
[14] Dokumenti esebiti a fol. 50 sa' 103 tal-process.

dawn is-socjetajiet huma legittimi kontradittури in kwantu li akkwistaw l-assi mertu ta' din il-vertenza.

“Ghaldaqstant din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

**“(B) IT-TIENI ECCEZZJONI.**

“Illi l-konvenuti eccepew li c-citazzjoni hija monka billi bl-ebda mod ma hu spjegat kif l-atturi jippretendu li ghandhom dritt ta' rkupru fil-konfront tas-socjeta` konvenuta u lanqas hu spjegat kif jitnissel u f'hiex jikkonsisti s-sehem tal-atturi mill-wirt minnhom pretiz u f'hiex jikkonsisti dan il-wirt.

**“Ikkonsidrat** li l-atturi ppremettew fic-citazzjoni li huma ko-eredi fil-wirt tal-konjugi Micallef u li din il-kwalita' taghhom tvestihom bl-interess guridiku li jezercitaw dritt ta' rkupru li, skont l-istess citazzjoni, gie mcahhad minhabba l-allegata simulazzjoni. L-istess premessi jindikaw li l-ishma trasferiti lis-socjeta` A.M.Developments Limited kienu provenjenti mill-istess wirt.

**“Ikkonsidrat** li l-prassi ricenti skont il-gurisprudenza kostanti, anke abbazi tal-emendi maghmula bl-**Att XXIV tan-1985,** inkluz dawk kontenuti fl-**artikolu 175 tal-Kap 12,** hija li *“l-formalizmu ezegerat illi hafna gie imnaqqas u limitat u bir-ragun il-ligi qeghda tkun aktar inklinata li tkompli tillimita l-formalizmu”* (**“Charles Fino vs Alfred Fabri noe”** (A.C. 28 ta’ Frar 1997), u konsegwentement *“l-atti jigu salvati anzi che annullati jew dikjarati nulli”* (**“Dr. Joseph Ellul vs Jos. G. Coleiro”** (A.C. 24 ta’ Jannar 1964).

**“Illi** l-**artikolu 156 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta,** kien infatti jipprovdi li c-citazzjoni ghandu jkun fiha (a) tifsir car u sewwa tal-oggett u r-raguni tat-talba; u (b) it-talba jew talbiet.[15]

“Il-mira tal-legislatur f'kull kaz hu sabiex “*il-citato deve conoscere quanto da lui si richiede dai termini delle domande e non dai documenti che vanno uniti alla citazzione e da altro mezzo di prova che in sostegno delle domande potrebbero essere predatti e non a lui notificati*”. (**“Bernardo Zammit vs Lorenzo Cassar noe”** P.A. 6 ta’ Novembru 1930). (**“Antonio Mizzi vs Stanley Chapman et”** - P.A. 26 ta’ April 1951. Vol XXXX.II pg. 399).

“Illi b’dan kollu l-**artikolu 156 tal-Kap 12**, ghandu jkollu interpretazzjoni wiesgha fis-sens illi “*l-ligi ma tirrekjedix kliem partikolari ghal kif ghandha ssir ic-citazzjoni; bizzejjed jiftiehem x’ ikun qieghed jitlob l-*

[15] Kif ammendat illum dan l-artikoli jiddisponi li ".....ir-rikors guramentat għandu jkun fih -
(*a*) dikjarazzjoni li tfisser b’mod ċar u sewwa l-oġġett tal-kawża f’paragrafi numerati separatament, sabiex
isaħħaħ it-talba tiegħu u jiddikjara wkoll liema fatti huwa jaf bihom personalment;
(*b*) ir-raġuni tat-talba;
(*ċ*) it-talba jew it-talbiet li għandhom ikunu enumerati;"156(1)

*attur, b' mod illi l-kawzali tista' tkun espressa lakonikament u sahansitra tista' tkun anke indotti mid-domanda*" (**"Av. Dr. Carlo Moore noe vs A & CE. Carmelo Fiteni"** – P.A. 15 ta' Dicembru 1955).

"Isegwi li hu bizzejjed li mic-citazzjoni, l-konvenut ikollu informazzjoni dwar ir-ragunijiet ghaliex l-attur qed imexxi kontrih u t-talbiet li qeghdin isiru sabiex ikun f'posizzjoni li jiddefendi ruhu.

"Fil-kaz in ezami, it-tieni eccezzjoni sollevata mis-socjeta` konvenuta hija sostantiva in kwantu li tmiss l-aspett probattiv tal-kawza, milli ta' nuqqas ta' forma fic-citazzjoni in kwantu li qed jitlob prova tal-kwalita' tal-atturi bhala werrieta, tas-sehem taghhom u tal-beni formanti parti mill-assi ereditarji.

"Dawn id-dettalji mhumiex rikjesti *pro forma*, bizzejjed li jigi dikjarat li l-atturi huma ko-eredi flimkien mal-vendituri fuq il-kuntratti in kwistjoni.

"Ghal dawn il-motivi, din it-tieni eccezzjoni wkoll qed tigi michuda.

**"(C) IT-TIELET ECCEZZJONI.**

"Il-konvenuti eccepew ukoll li l-atturi ghandhom jippruvaw l-interess guridiku taghhom.

"Illi fis-sentenza **"Onor. E. Fenech Adami vs Dr. George Abela et"** (A.C. (JSP) – 6 ta' Ottubru 1999 – Vol. LXXXIII. Ii.331) l-Onorabbli Qorti tal-Appell sostniet:-

> *""Illi d-definizzjoni accettata fil-gurisprudenza nostrana ta' interess guridiku hija dik tal-Mortara li jghid li l-interess guridiku huwa 'l'utilita' finale della domanda giudiziale nel tema dell'asserita esistenza o violazione del diritto'. Illi ghalkemm fis-sistema taghna tista' tinghata dikjaratorja huwa rekwizit essenzjali li jkun hemm dritt legali li jkun il-bazi li bih l-attur ikun jista' jippromwovi u jitlob l-accertament tieghu permezz ta' l-awtorita' gudizzjarja."*

*"Illi kif gie ritenut fis-sentenza ta' dina l-Qorti fil-15 ta' Lulju 1952 (Vol.36. ii. 493), fl-ismijiet **"Edgar Baldacchino vs Rosie Bellizzi et"** li:-*

> *""Min jistitwixxi azzjoni jrid bilfors ikollu xi dritt – 'l'azione civile non puo' essere promossa che per far valere un diritto, e da colui a cui il diritto spetti. Mancando l'uno e l'altro di questi requisiti, l'azione e' infondata e inammissibile'."*

"Illi hekk ukoll fis-sentenza **"Alexander Eminyan vs John Mousu' pro et noe et"** (A.C. 28 ta' Frar 1997 - Vol. LXX1. ii.429) l-Onorabbli Qorti tal-Appell sostniet li l-interess guridiku jrid ikun reali u attwali u ghandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta' vjolazzjoni ta' xi dritt li jappartjeni lill-attur u f'dan is-sens allura jrid ukoll ikun personali. Irid jigi stabbilit in-ness guridiku bejn l-agir abbuziv u llegali allegatament

kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-pregudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali ghal tali agir.

“Illi l-atturi qed jitolbu l-korrezzjoni ta' kuntratti ta' bejgh allegatament simulati biex jitqeghdu f'posizzjoni li jezercitaw jedd taghhom ta' rkupru fir-rigward tal-beni mibjughin.

**“Ikkonsidrat** li l-interess guridiku taghhom bhala werrieta, jirrizulta mit-talbiet, fejn ippremettew li huma wirtu flimkien ma' ohrajn, sehem indiviz mill-eredita ta' Salvatore u Carmela konjugi Micallef. Jirrizulta mix-xhieda ta' Saviour Casha[16] li ommu Michelina Casha u l-attur Charles Aquilina huma wkoll werrieta.

“Illi ghalhekk din it-tielet eccezzjoni ghandha wkoll tigi michuda *stante* li rrizulta li l-atturi ghandhom interess guridiku biex jipproponu l-kawza odjerna peress li taffetwa direttament id-drittijiet taghhom ta' rkupru.

**“(D) IR-RABA' U L-HAMES ECCEZZJONI.**

“Il-konvenuti eccepew li ma kien hemm ebda simulazzjoni in kwantu li fid-data li saru iz-zewg kuntratti in kwistjoni, il-wirt kien gja gie parzjalment likwidat u ghalhekk ma kienetx bl-ebda mod qed takkwista t-totalita' ta' xi sehem minn wirt imma biss l-ishma mill-proprjetajiet indivizi imsemmija fil-kuntratti. Qalu wkoll li wiehed ghandu x'jifhem li fl-ereditajiet kien hemm oggetti u affarijiet, djun u krediti li bl-ebda mod ma gew akkwistati mill-istess socjeta`.

“Din l-eccezzjoni hija segwita bil-hames eccezzjoni fis-sens li kellha kull dritt tixtri ishma minn proprjetajiet specifici u mhux wirt.

“Dawn l-eccezzjonijiet ser jigu trattati flimkien.

“Qabel xejn il-Qorti tinnota li ghajr ghal din in-nota, u ghad-dikjarazzjoni maghha annessa fejn il-konvenuti kkontestaw dak iddikjarat mill-atturi fic-citazzjoni, ma tressqet ebda prova da parti tas-socjetajiet konvenuti. Ghaldaqstant dak minnhom allegat dwar l-entita' tal-eredita` u c-cespiti li kienu jifformaw parti minnha, kif ukoll dwar xi likwidazzjoni parzjali, ma jirrizultax ippruvat.

**“Ikkonsidrat** li l-Qorti ghandha tiddeciedi *iuxta allegata et probata*. Is-simulazzjoni hija forma ta’ frodi, u min jallegaha ghandu jgib prova konkludenti u perswassiva tas-simulazzjoni.

**“Ikkonsidrat** *inoltre* li x-xiri ta' ishma indivizi f'diversi immobbli minflok l-akkwist ta' sehem minn eredita' huwa att lecitu. Izda b'din il-kawza, mhuwiex qed jigi attakkat il-validita' tal-kuntratti, imma dak dikjarat fihom li, skont l-atturi, ma jirrispekkjax il-verita' biex b'hekk gew sovvertiti fid-dritt taghhom ta' rkupru.

[16] Seduta tas-17 ta' Marzu 2004 a fol. 105 *et.seq.* tal-process.

"Il-*ratio* li jispira l-istituzzjoni tar-retratt successorju jigi spjegat hekk, fi kliem l-awturi **Torrente, Pescatore e Ruperto**[17] "*La ratio gustificativa della norma dell'art 732 va ricercata nell'esigenza di evitare che contro la volonta' espressa o tacita del coeredi, venga introdotta un estraneo nella comunione ereditaria.... ."*

**"Ikkonsidrat** li jekk jirrizulta li n-negozju kien wiehed ta' xiri ta' sehem minn eredita', dan in-negozju hekk dissimulat huwa wiehed validu in kwantu volut u jkollu effetti guridici bejn il-partijiet ("*plus valet quod agitur quam quod simulate concipitur")* purche' jissussistu r-rekwiziti ta' sostanza u forma.

"Riferibbilment ghas-simulazzjoni, kif gie osservat fis-sentenza **"Anna Attard et vs Carmelo Attard"** (P.A. (EM) 14 ta' Jannar 1956) insibu li *"huwa simulat l-att meta bil-volonta' tal-partijiet ikollu sinifikat apparenti divers minn dak li realment ghandu."*

"Illi mbaghad fis-sentenza **"Esther Pace et vs Mary Lauri et"** (P.A. (JCC) 12 ta' Ottubru 1950) il-Qorti kkunsidrat: -

> *""Illi skont id-dottrina hemm zewg speci ta' simulazzjoni: wahda assoluta, meta l-kuntratt ikun interament fittizju u l-partijiet ma riedu jikkuntrattaw ebda obbligazzjoni – "colorem habens, substantiam vero nullam"; u l-ohra relattiva, meta l-partijiet ghamlu kuntratt taht apparenza ta' iehor – "colorem habens, substantiam vero alteram" (Coen. Giurisprudenza Italiana, voce "Simulazione", para.72);*

"Illi rigward il-provi tas-simulazzjoni dawn *"jistghu jkunu diretti u ndizzjarji; u f'dan l-ahhar kaz, il-provi jridu jkunu precizi, gravi u konkordanti, b'mod li l-indizji ma jiswewx jekk ikunu ndebboliti minn provi jew indizji kuntrarji (Kollez. XXXVII-I-259)"* (vide Onor. Dr. A. Magri, **"John Giordimaina et vs Giuseppe Agius",** 21 ta' April 1961)[18].

"Illi fil-kaz in ezami, l-atturi ressqu lill-konvenuti George Micallef u Maria Louise Houlton, kif ukoll lil Teresa Grima.

"Mix-xhieda taghhom kollha jirrizulta li huma kienu tal-fehma li kienu qed ibieghu sehemhom mill-wirt. B'hekk George Micallef, fl-affidavit tieghu, qal li Anton Camilleri ghan-nom tas-socjeta` A.M.Developments Limited, ried jixtri d-drittijiet successorji tieghu mill-wirt tan-nanniet tieghu, Salvatore u Carmelina konjugi Micallef li kienu 1/6 minn 1/8 u kwindi 1/48. Xehed ukoll *viva voce*[19] li kien xeba' minn kwistjonijiet tal-wirt b'riferenza ghall-kawza li kienet pendenti bejn il-werrieta. Hu ried johrog mill-wirt permezz tal-kuntratt ta' bejgh.

---

[17] Codice Civile Annotato -Giuffre' Ed -1973 p 489 n 1.

[18] Dan kollu gie kkonfermat u kkorroborat mis-sentenza **"Joseph Vassallo et vs Carmelo Vassallo et"** (A.C.. Cit. Nru: 783/89/JSP –13 ta' Lulju 2001) fejn hemm referenza ghall-parametri li l-gurisprudenza timponi biex l-azzjoni ta' impunjazzjoni ta' kuntratti fuq il-bazi ta' simulazzjoni tigi ezercitata b'success.

[19] Seduta tas-17 ta' Marzu 2004

“Dan gie ikkorroborat minn Tessie Grima, li kienet is-sensara nvoluta fil-kuntratt ta' George Micallef. Hi xehdet**[20]** li kienet qalet lil George Micallef Anton Camilleri *"kien imhajjar li jikseb l-ishma li kien fadal".* Xehdet ukoll li "*Jien nifhem li George Micallef kien qieghed ibiegh is-sehem tieghu mill-wirt tan-nanniet taghna jigifieri ta' Salvinu u Carmelina Micallef."*

“Din il-posizzjoni hija riflessa fix-xhieda ta’ Carmen u Joseph Houlton, il-genituri tal-konvenuta. Carmen Houlton kienet involuta fin-negozjati tal-bejgh biex tassisti lil bintha u minn dak li stqarru jirrizulta li binthom bieghet sehemha mill-wirt[21]. Dan gie kkonfermat minn binthom stess**[22]** li qalet li rceviet Lm8000 ta' sehemha.

“Inoltre skont ix-xhieda ta' Saviour Casha, Anton Camilleri kien konsapevoli li hu w l-attur Charles Aquilina kienu interessati biex jakkwistaw l-ishma tal-eredita' u infatti kienu gja akkwistaw circa 60% mill-wirt. Dan hu rilevanti ghall-motivazzjoni tas-socjeta` konvenuta rapprezentata minn Anton Camilleri.

“Dawn l-istqarrijiet ma gewx ikkontestati in kwantu li Anton Camilleri ma resaqx biex jaghti l-verzjoni tieghu filwaqt li x-xhieda moghtija min-Nutar Pierre Cassar ma xehtet ebda dawl fuq il-kwistjoni. Din il-Qorti pjuttost hi tal-fehma li dawn l-istqarrijiet mehudin wahidhom jipprovaw l-intenzjoni tal-kontraenti George Micallef u Marie Louis Houlton, izda mhumiex *per se* prova sufficjenti li l-Anton Camilleri kellu l-istess intendiment. Jista' ikun li Houlton u Micallef kienu qed jahsbu li qeghdin ibieghu sehemhom mill-wirt u hekk kienet l-intenzjoni taghhom, izda b'hekk ma jfissirx li kien dan is-sehem li s-socjeta` konvenuta riedet takkwista ghalkemm jirrizulta li Anton Camilleri kien jaf sew li l-attur Aquilina u Saviour Casha kienu qed jakkwistaw l-assi ereditarji.

“Izda kif gja gie rilevat, il-prova li z-zewg kontraenti iddisimulaw ftehim tista' tkun anke indizjarja, purke' cara, gravi u konkordanti. Fil-kaz odjern, *inoltre*, jonqos prova kontrarja tal-konvenut li jista' jindebolixxi il-provi prodotti mill-atturi. Fil-materja ta' simulazzjoni, il-konvenut ma jistax jistrieh fuq dak redatt fil-kuntratt - Ara s-sentenza fil-kaz fl-ismijiet **“Carmelo Morana vs Nutar Dr Joseph Spiteri et”** (A.C – 26 ta’ Mejju 1952) fejn gie ritenut :-

> *““Illi hu veru li bhala regola tradizzjonali u generali “contra scriptum non scriptum testimonium non fertur”. Gie ritenut ukoll illi l-istess regola ma hijiex applikabbli f’dawk il-kazi fejn l-att miktub jigi mpunjat minhabba simulazzjoni (Vol.XXIX-II-1203).”*

“Fil-fehma tal-Qorti, izda, hija l-prova cara u inkonfutabbli fornit mill-atturi dwar is-simulazzjoni tal-prezz tal-akkwist fiz-zewg kuntratti li, allaccjata mal-istqarrijiet tax-xhieda imsemmija, jinducu ghall-konferma

[20] Seduta tas-17 ta' Marzu 2004 a fol.116 *et.seq.* tal-process.
[21] Seduta tal-24 ta' Gunju 3004.a fol 123 *et.seq.* tal-process.
[22] Seduta tal-24 ta' Gunju 2004 a fol 133 *et.seq.* tal-process

li n-negozju guridiku kien ukoll simulat. Kif osserva l-abbli difensur tal-attur, f'Malta solitament il-prezz dikjarat fuq kuntratt ta' xiri jitnaqqas mhux jizdied. Izda fiz-zewg kazijiet odjerni, il-prezz gie awmentat frawdolentement u l-uniku skop ghaliex dan seta' isehh kien sabiex il-ko-eredi ma jkunux jistghu jezercitaw jedd ta' rkupru. Dan sehh ghal darba, darbtejn. Li kieku il-ftehim kien dak iddikjarat fil-kuntratti, ma kien ikun hemm ebda skop ghal din il-*messa in scena* u toffri prova inkonfutabbli tal-intenzjoni tal-akkwirent li kienet proprju li jakkwista sehem ereditarju tal-vendituri.

“Difatti jirrizulta soddisfacjentement ippruvat li l-prezz dikjarat fiz-zewg kuntratti ma kienx il-prezz reali izda kien prezz falz awmentat fuq suggeriment ta' Anton Camilleri ghan-nom tas-socjeta` konvenuta A.M.Developments Limited.

“B'hekk **George Micallef**[23] qal li "*Ghalkemm fir-realta` bieghejt sehemi ghall-prezz ta' Lm6,500 fil-kuntratt jidher li jien ircevejt Lm15,000".* Dan gie korroborat minn **Tessie Grima,**[24] li thallset is-senserija fuq il-kuntratt ikkalkolat fuq il-prezz ta' Lm6,500. Bl-istess mod, Carmen u Joseph Houlton kif ukoll binthom Maria Louise Houlton ikkonfermaw li hi rceviet Lm8,000 ta' sehemha u mhux Lm20,000.

“Dan ukoll gie dikjarat b'mod kategoriku minn **Joseph Houlton**[25] meta qal li "*is-somma li hadet binti ma kenitx is-somma li ssemmiet illi ttiehdet minnha fuq l-atti notarili. Dan kien fil-fatt il-kwistjoni ghaliex ma stajniex nifhmu ahna kif dehret is-somma li hemm fuq il-kuntratt."* Bintu wkoll qalet li *"Il-proposta li ghamel Camilleri hadditni ghall- gharrieda."* George Micallef da parti tieghu, stqarr li ma setax jifhem ghalfejn il-kuntratt kien wera prezz differenti u gie assigurat li ma kien ser ibati ebda konsegwenza.

“Ix-xhieda tan-Nutar Pierre Cassar sfortunatament ma kienet ta' ebda ghajnuna fir-rigward ghaliex baqa' isostni li hu jnizzel biss il-prezz fuq struzzjonijiet tal-partijiet. Ma seta’ jiftakar xejn u lanqas seta' isib kopji tal-konvenji rispettivi li gew konkluzi bejn il-partijiet, liema konvenji kienu, skont kif xehed bil-gurament, miktubin *a mano* u mhux bil-kompjuter. Madanakollu ma setax jeskludi li x-xhieda kienu qed jghidu l-verita'.

“Ghal dawn il-motivi il-Qorti hija tal-fehma li l-atturi ippruvaw sal-grad rikjest mil-ligi li l-kuntratti in kwistjoni kienu simulati in kwantu li kienet l-intenzjoni tal-partijiet li jigu mibjugha l-kwoti ereditarji ta' George Micallef u Maria Louise Houlton rispettivament mill-wirt ta' Salvatore u Carmela mizzewgin Micallef li mietu rispettivament fit-18 ta' Mejju 1955 u fil-11 ta' Dicembru 1979. *Inoltre* huwa wkoll soddisfacjentement ippruvat li George Micallef biegh il-kwota indiviza tieghu mill-imsemmi

[23] Affidavit a fol 6 u kkonfermat fix-xhieda *viva voce* tas-17 ta' Marzu 2004.
[24] Seduta tas-17 ta' Marzu 2004.
[25] Seduta tal-24 ta' Gunju 2004 a fol 128 *et.seq.* tal-process

> wirt ghall-prezz ta' Lm6,500 filwaqt li Maria Louise Houlton bieghet il-kwota indiviza taghha mill-istess wirt ghall-prezz ta' Lm8,000."

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjetajiet konvenuti A.M. Developments Ltd, Toncam Properties Ltd u Caman Properties Ltd li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha:

> "… … thassar u tirrevoka l-precitata sentenza tas-26 ta' Settembru 2013, fil-kawza fl-ismijiet premessi u b'hekk tiddeciedi billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti tichad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom."

Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi li in forza taghha ghar-ragunijiet minnhom premessi, itennu:

> "… … illi l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellant u bl-impozizzjoni tad-doppie spese minhabba li l-istess appell huwa msejjes fuq il-frivolu u fuq il-vessatorju."

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi f'din il-kawza l-atturi qed jallegaw illi zewg kuntratti ppubblikati f'Awwissu tal-1998 min-Nutar Pierre Cassar huma simulati peress illi l-konvenuti Gorg Micallef u Maria Louise Houlton riedu jbieghu sehemhom kull wiehed ta' $^{1}/_{48}$ parti indiviza mill-wirt ta' Salvatore u Carmela konjugi Micallef, izda biex jigi evitat li l-atturi, li wkoll ghandhom

sehem mill-wirt, jezercitaw id-dritt ta' irkupru spettanti lilhom bil-ligi, hejjew kuntratti li bihom is-socjetajiet konvenuti akkwistaw sehem ta' $^{1}/_{48}$ indiviz tal-immobbli li kienu jiffurmaw parti minn dan il-wirt. Inoltre, ghall-istess skop, fuq il-kuntratti, flok il-prezzijiet ta' Lm6,500 u Lm7,200, verament patwiti u mhallsa, tnizzel li l-prezzijiet ghall-akkwisti kienu Lm15,00 u Lm20,000 rispettivament.

L-ewwel Qorti, wara li analizzat il-provi prodotti, qablet mat-tezi tal-atturi, sabet li l-kuntratti inkwistjoni kienu verament simulati, u ordnat is-sostituzzjoni taghhom.

Is-socjetajiet konvenuti appellaw mis-sentenza u jissottomettu principalment illi fl-atturi jonqos l-interess guridiku biex jippromwovu l-azzjoni peress illi, bil-ligi, ma hemmx dritt ta' irkupru jekk isir bejgh ta' proprjeta` identifikata, kif sehh f'dan il-kaz. F'kull kaz, jghidu li ma saritx prova ta' simulazzjoni.

Trattat l-appell, din il-Qorti tara' li l-aggravju principali tal-konvenuti appellanti *begs the question!* Huwa veru illi jekk isir trasferiment ta' immobbli partikolari u identifikabbli u li jkun gej minn wirt, ma jistax jigi ezercitat id-dritt ta' irkupru mill-ko-eredi l-ohra, u li l-kuntratti inkwistjoni hekk juru li sar, pero`, l-iskop tal-azzjoni huwa precizament biex jigi dikjarat li dak li jidher fid-deher, ma kienx intenzjonat li jsir. Dak li kellu

jsir kien trasferiment ta’ sehem minn wirt, u kieku gie registrat dak li kellu jsir, l-atturi kienu jkunu f’posizzjoni li jezercitaw id-dritt ta’ irkupru. L-atturi, ghalhekk, ghandhom interess guridiku ghal din il-kawza, peress li jridu li l-kuntratti inkwistjoni jirriflettu l-verita` biex ikunu jistghu jezercitaw id-drittijiet taghhom.

Dwar il-provi, din il-Qorti tikkondividi l-analizi taghhom li ghamlet l-ewwel Qorti u ma tarax li tezisti raguni valida li jwassluha tiddipartixxi mill-valutazzjoni tal-fatti li ghamlet l-ewwel Qorti. Mill-provi jirrizulta car li l-konvenuti Micallef u Houlton riedu jbieghu sehemhom mill-wirt u jidher li hekk kien il-ftehim verbali ma’ Anton Camilleri, rapprezentant tas-socjeta` konvenuta. Il-konvenut Gorg Micallef jghid li kien iltaqa’ ma’ Anton Camilleri quddiem in-nutar peress li dan ried jixtri d-drittijiet successorji tieghu mill-wirt tal-imsemmija nanniet tieghu li kien ta’ $^{1}/_{48}$. Din l-istqarrija ma gietx kontradetta.

Jidher li xi kugini ohra, ko-eredi fil-wirt, intimaw illi huma kienu lesti jaghmlu irkupru tas-sehem mibjugh, pero` biex dan jigi evitat, il-kuntratti ma baqghux bejgh ta’ sehem ta’ wirt, izda ta’ proprjeta` mmobbli identifikata. Fil-fatt, biex zgur ma jsirx irkupru, il-prezz gie *inflated* biex f’kaz ta’ success tal-azzjoni ta’ irkupru, il-werrieta azzjonisti jkollhom ihallsu prezz ferm oghla biex jiehdu lura l-proprjeta`, u dan bi profitt ghas-socjetajiet konvenuti.

Din il-Qorti, bhal l-ewwel Qorti qabilha, tara' li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li jsir bejgh u xiri tas-sehem li kellhom il-konvenuti Micallef u Houlton mill-wirt inkwistjoni. Minn ezami tal-provi tqis ukoll li l-hsieb li l-kuntratti ma jigux hekk miktuba kienet tas-socjetajiet konvenuti appellanti, u kienu huma li riedu jghollu l-prezz indikat biex bhal speci 'ibezzghu' lill-ko-eredi l-ohra milli jezercitaw l-azzjoni ta' irkupru. Hija 'komda' wkoll l-asserzjoni tan-Nutar li qal li ma sabx il-konvenji rispettivi tal-partijiet, u li dan l-istess Nutar ma jiftakarx jekk is-somma thallsitx quddiemu jew le.

Kollox ma' kollox din il-Qorti tara' li l-ewwel Qorti ghamlet analizi korretta tal-fatti, u tara' li jekk izzid wisq izjed tkun qed tirrepeti dak li ntqal mill-ewwel Qorti. Kienu l-konvenuti appellanti li, fil-fehma tal-Qorti, hargu bi hsieb li jaghmlu kuntratt simulat (forsi bin-Nutar kompartecipi?) u dan ghal skop preciz *(*il-*causa simulandi)* li ccahad lill-ko-eredi l-ohra mid-dritt ta' irkupru, bil-konvenuti l-ohra jippartecipaw f'din il-loghoba. Din il-Qorti tara wkoll li dan tant hu car, li ma tistax ma tqisx dan l-appell bhala wiehed fieragh u ta' hela ta' zmien.

Il-fatt li ma saritx il-prova tal-attiv u tal-passiv tal-wirt huwa immaterjali ghal fini ta' din il-kawza. Dak li hu rilevanti hu li l-kontraenti riedu jaghmlu kuntratt iehor u mhux dak li fil-fatt ghamlu (simulazzjoni relattiva) u biex isir trasferiment ta' sehem mill-wirt mhux essenzjali li

jissemmew kull *item* li jkun hemm fil-wirt. Bejgh ta' sehem minn wirt ikopri l-attiv u l-passiv kollu li jezisti fil-wirt, u jekk ghall-skopijiet ta' taxxa jew ghal xi ragunijiet ohra, ikun mehtieg li jigi identifikat il-konsistenza tal-wirt, dan ikun jista' jsir fi stadju opportun, imma tali lista ma hijiex mehtiega ghall-fini ta' din il-kawza u lanqas ghar-redazzjoni tal-kuntratt *ut sic.*

Fil-kuntest tal-eccezzjoni preliminari dwar in-nullita` tal-att promotur peress li l-atturi naqsu li jindikaw x'kienet il-pretensjoni taghhom, anke hawn din il-Qorti tara' li l-ewwel Qorti ghamlet gabra tajba tal-gurisprudenza fir-rigward, u analizi korretta tac-cirkostanzi tal-kaz. Huwa car dak li talbu l-atturi, u cioe` biex il-kuntratti ta' Awwissu 1998 jirriflettu l-verita`, u bl-ebda mod ma jista' jinghad li l-konvenuti sofrew pregudizzju ghad-difiza taghhom. Dan l-ilment hu, ghalhekk ukoll michud.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tas-socjetajiet konvenuti A.M. Developments Ltd, Toncam Properties Ltd u Caman Properties Ltd billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan li l-kuntratt li ordnat li jigi ppubblikat l-ewwel Qorti ghandu jigi ppubblikat, kif minnha ordnat, il-Gimgha 2 ta' Marzu 2018, jew f'gurnata u hin alternattiv li tista' tiffissa din il-Qorti fuq talba gustifikata tan-Nutar nominat.

L-ispejjez in prim istanza jithallsu kif ordnat l-ewwel Qorti, waqt li dawk ta' din it-tieni istanza jithallsu kollha mit-tliet socjetajiet konvenuti appellanti *in solidum*; u peress li tqis dan l-appell bhala wiehed fieragh u vessatorju, tikkundanna lill-appellanti sabiex, ai termini tal-paragrafu 10 tat-Tariffa A tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, ihallsu wkoll, bhala spejjez addizzjonali, is-somma ta' €2,000 (elfejn Euro) lir-Registratur tal-Qrati, u dan ukoll *in solidum*.

| | | |
|---|---|---|
| Silvio Camilleri<br>Prim Imhallef | Tonio Mallia<br>Imhallef | Joseph Azzopardi<br>Imhallef |

Deputat Registratur
ld