QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 15 ta' Novembru, 2023.

Numru 50

Rikors numru 1099/13/1 SM

Margaret Mula (479571M)

v.

Anthony Bugeja (4161M)

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-attriċi kontra sentenza ta' nhar it-28 ta' Novembru 2017 mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fejn l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet tal-attriċi li tirrexindi kuntratt ta' bejgħ ta' proprjetà immobbli fuq allegazzjoni li l-partijiet kienu ssimulaw l-istess kuntratt.

Daħla

2. Permezz ta' rikors ġuramentat ippreżentat nhar l-14 ta' Novembru 2013, l-attriċi ppremettiet illi permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono datat il-25 ta' Awwissu 2011, biegħet porzjon ta' art lill-intimat, ta' madwar mija u tliet metri kwadri punt ħamsa (103.5m²) ġewwa l-Għargħur, li għandha faċċata fuq Saint John Street, għall-prezz ta' disgħa u sittin elf, tmien mija u tnejn u tmenin Ewro (€69,882.00). In-Nutar ġie eżentat milli jagħmel ir-riċerki (*fol.* 5 *et. seq.)*.

3. L-attriċi tallega li l-intimat, li kienet f'relazzjoni intima miegħu, ikkonvinċiha tidħol f'dan l-att ta' bejgħ simulat sabiex f'każ li kienet ser tiżviluppa l-art, ir-raġel tal-istess attriċi, li minnu kienet separata *de facto,* ma jkollux dritt jirreklama xi pretensjoni fuq din l-istess art jew l-iżvilupp relatat. L-attriċi tgħid li hi akkwistat l-art permezz ta' att ta' donazzjoni mingħand missierha, liema donazzjoni, skont il-kuntratt ta' bejgħ in kwistjoni, saret fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon fl-20 ta' Lulju 1999. L-attriċi ssostni li hi qatt ma riedet tbiegħ din l-art.

4. L-attriċi tgħid li effettivament hi qatt ma tħallset l-ammont pattwit ta' disgħa u sittin elf, tmien mija u tnejn u tmenin Ewro (€69,882) wara li sar dan il-kuntratt u li din hija prova fiha nnifisha ta' kemm dan il-kuntratt kien wieħed simulat.

5. L-attriċi talbet lill-Ewwel Qorti:

"1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-kuntratt fuq imsemmi tal-25 ta' Awissu 2011, atti Nutar Dottor Reuben Debono li sar taht apparenza ta' komprovendita, kien sosstanzjalment wiehed fittizju u simulat;

2. Konsegwentement tirrexxindi u tannulla l-istess kuntratt;

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti minn issa ngunti in subizzjoni u kif ukoll Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1563/2013/1 JZM."

6. Il-konvenut in suċċint ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

"1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati stante li mhux minnu li l-kuntratt de quo kien wieħed fittizju u stimulat u għalhekk ma hemm l-ebda lok għar-rexissjoni tal-istess;

2. Illi jaqbel mall-ewwel premessa tar-rikorrenti li biegħatlu porzjon diviż ta' 103.5m² bil-kuntratt de quo illi pero` ma jaqbilx mal-kumplament tal-premessi tar- rikorrenti. Jgħid li hu ħallas il-prezz indikat fl-istess kuntratt lir-rikorrenti fi flus kontanti, u ħallas it-taxxi kollha dovuti lill-Awtoritjiet kompetenti, flimkien mal-ispejjeż notarili;

3. Illi l-attriċi għandha tipprova li teżisti simulazzjoni assoluta, għalkemm la teżisti simulazzjoni assoluta u lanqas dik relattiva. Li kienet l-intenzjoni tal-intimat li jixtri l-proprjeta` de quo mingħand l-attriċi għall-prezz pattwit u kienet l-intenzjoni tal-attriċi li tbiegħ l-istess proprjeta` lill-intimat għall-prezz pattwit u li fil-laqgħat li kellha man-Nutar de quo l-attriċi qatt m'uriet l-intenzjoni tagħha kif minnha esposta fir-rikors promotur tagħha;"

7. Din il-Qorti rat ix-xhieda u l-atti ppreżentati. Ġie allegat ukoll il-proċess tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet Margaret Mula v. Anthony Buġeja bin-numru 1564/2013JZM. Dan il-Mandat ta' Inibizzjoni ġie milqugħ u l-intimat ġie miżmum milli:

"*Ibiegh, jassenja, jittrasferixxi u/jew jiddisponi, bi kwalsiasi titolu, sia gratuwitu, sia oneruz, il-porzjon diviza tal-art li qieghed l-Gharghur tal-kejl superficjali komplessiv ta` circa mija u tlieta punt hamsa metru kwadri (103.5 mk) u konfinanti mil-Lvant mat-triq imsemmija, minn Nofsinhar mal-polt numru tnejn (2) beni ta` Mary Muscat jew l-aventi causa, mit-Tramuntana ma` beni ta` Joseph Mifsud, u mill-Punent ma` beni ta` Angelo Bonnici jew l-aventi kawza*

> *minnu, jew irjieh verjuri u precizi, liema art giet trasferita mill-esponenti a favur tal-intimat permezz ta` kuntratt ta` bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono nhar il-25 ta` Awissu 2011 (ara Dok A).”*

8. Din il-Qorti rat li tressqu tliet xhieda prinċipali quddiem l-Ewwel Qorti: l-attriċi, l-intimat u n-nutar inkarigat mill-att tal-bejgħ. Xehdu wkoll terzi oħra.

9. Fil-każ odjern jeżistu żewġ pożizzjonijiet dijametrikament opposti u ċjoè, l-attriċi tallega li hi qatt ma riedet tbiegħ l-art, u li kien l-intimat li ħareġ bl-idea li jsir żvilupp sabiex kemm hu u kemm l-attriċi jgħixu flimkien fuq l-istess art (*fol.44).* L-attriċi riedet tiżgura wkoll li r-raġel tagħha, li minnu kienet separata *de facto*, ma jittentax jirreklama xi pretensjoni fuq l-iżvilupp li kienet ser tagħmel. Fuq in-naħa l-oħra, fix-xhieda tiegħu l-intimat isostni li l-attriċi kienet qaltlu li għandha porzjon ta’ art il-Għargħur u li xtaqet tiżviluppa din l-art miegħu f’appartamenti, madankollu l-pożizzjoni tiegħu kienet li hu kien lest biss li jixtri l-art mingħandha mhux li jiżviluppa magħha peress li ma kienx irid jidħol fi sħab (*fol.*55 *et. seq)*. Jgħid li ma kien hemm l-ebda ftehim bejniethom illi l-attriċi ser ikollha xi sehem mill-art wara li din tiġi mibjugħa lilu u żviluppata. Jirrepeti dan fl-affidavit imressaq ulterjorment minnu (*fol.*156 *et. seq.*). Iżid li l-attriċi kienet qablet li tbiegħlu l-art.

10. L-attriċi permezz ta’ affidavit tixhed li n-Nutar issuġġerixxa li jsir kuntratt bejnha u bejn l-intimat iżda ma jingħaddux il-flus tal-art (*fol.*44);

madankollu u aktar 'il quddiem fil-proċeduri l-attriċi tikkoreġi lilha nnifisha u tgħid li n-Nutar qatt ma ssuġġerixxa kif għandhom jipproċedu l-partijiet u li kien l-intimat illi ssuġġerixxa kif għandhom jimxu u tixhed li ma għamlitx dan biex tikser il-liġi (*fol.*103 *et seq.)*. Tgħid li għand in-nutar marret diversi drabi, dejjem bil-ħsieb li tara kif ser iddawwar l-art sabiex tiżgura li la r-raġel, u anqas it-tfal tagħha ma jirreklamaw pretensjonijiet fuq l-istess. Tiċċara illi n-Nutar qatt ma pprova jikkonvinċiha taġixxi b'mod jew ieħor. Tgħid li ma kinitx eżatta fl-affidavit tagħha iżda li kien l-intimat li dejjem ipprova jikkonvinċiha kif kellhom jagħmlu u mhux in-nutar. L-attriċi tgħid illi l-intimat heddidha però qatt ma għamlet rapporti.

11. In-Nutar jixhed li oltre l-kuntratt mal-attriċi, l-intimat kien għamel kuntratti oħra inkluż ma' oħtu u ma' ħu l-attriċi (*fol.* 64 *et. seq.)* dakinhar tal-25 ta' Awwissu 2011. Jixhed li l-attriċi kellha problema b'liema tip ta' kuntratt kienet ser timxi 'l quddiem u li eventwalment ftiehmu li ser jagħmlu kuntratt ta' bejgħ. Jgħid li hu ġie nfurmat mill-attriċi li hi kellha biżgħa li r-raġel proprju tagħha seta' jieħu xi flus. F'xhieda ulterjuri n-Nutar jixhed li mhux minnu li hu nforma lill-partijiet li jistgħu jagħmlu kuntratt ta' bejgħ u ma jgħaddux flus bejniethom, li mhux minnu li hu kkonvinċa lill-attriċi sabiex tittrasferixxi l-art fuq l-intimat u jgħid ukoll li kieku kien jaf li mhux ser jitħallas il-prezz, kif tallega l-attriċi, kien jissuġġerixxi li ssir donazzjoni (*fol.* 101 *et seq.)*.

12. Fir-rigward tax-xhieda relatata mal-prezz li kellu jiġi mħallas fuq l-art, fil-kuntratt ta' bejgħ ġie ddikjarat li l-intimat kien qiegħed iħallas il-prezz pattwit u li l-attriċi kienet qiegħda taċċetta u tħalli d-debita rċevuta (*fol.*5 *et seq*). Madankollu mhux ċar x'seħħ. L-attriċi tgħid u żammet mal-pożizzjoni li hi ma tħallsitx (*fol*. 44 *et seq.*). L-intimat jgħid illi hu ħallas il-prezz pattwit fi flus kontanti (*fol.* 56) u li għadd il-flus flimkien mal-attriċi fuq il-mejda tal-kċina qabel marru għand in-Nutar. Li l-flus kontanti kienu kollha karti tal-ħames mitt Ewro l-waħda u li poġġa l-istess flus ġo borża sewda. Wara li marru għand in-nutar u sar il-kuntratt, għadda l-istess flus lill-attriċi (*fol.*55 *et seq.* u *fol.*157). L-intimat jixhed li mar il-perit tal-Gvern jagħmel valutazzjoni tal-art u li sab li l-prezz kien tajjeb.

13. Fl-affidavit intavolat fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni surreferit u mressaq mill-intimat f'dak l-istess mandat, in-Nutar xehed illi hu għadda xi flus tal-intimat lill-intimat u l-intimat għaddihom lill-attriċi (*fol.*44 fl-atti tal-mandat). Madankollu fil-mori tal-kawża odjerna n-Nutar jgħid illi (i) ma tax każ fejn għaddew il-flus li kellu u li ta lill-intimat (*fol.*65) (ii) ma rax lill-partijiet jgħaddu xi flus quddiemu (*fol. 65)* (iii) l-partijiet infurmawh li kienu ser jirranġaw bejniethom (fol.102).

14. In-Nutar xehed li t-taxxa u l-ispejjeż tiegħu ġew imħallsa wara li n-Nutar żamm ammont minn flus li kellu jgħaddi lill-intimat. L-attriċi tikkonferma li din it-taxxa tħallset mill-intimat u li qatt ma offrietlu tħallas

it-taxxa hi (*fol.* 104).

15. L-intimat xehed li kien ilu jinnegozja bi flus kontanti sa mill-1999, li kien iżomm il-flus id-dar u li kellu kumpanija tal-karozzi tal-kiri, *minibuses* u taxis bl-isem TJB Holdings (*fol.*56). Jidher li dakinhar tal-kuntratt ta' bejgħ mal-attriċi fil-25 ta' Awwissu 2011, l-intimat xtara proprjetà oħra mingħand oħtu għall-prezz ta' ħamsa u sebgħin elf Ewro (€75,000) li minnhom ħallas tlieta u għoxrin elf Ewro (€23,000) dirett lill-venditriċi u l-kumplament tħallsu permezz ta' self li l-intimat ħa mill-Bank of Valletta plc (*fol.* 67 *et.seq.)*. Fl-istess ġurnata wkoll sar kuntratt bejn l-intimat u ħu l-attriċi fejn l-intimat xtara biċċa art għall-prezz ta' sebat elef Ewro (€7000) li minnhom kien iddikjarat li l-intimat kien diġà ħallas seba' mitt Ewro (€700) u li l-kumplament kienu qiegħdin jitħallsu mill-intimat (*fol.*82 *et seq*).

16. L-intimat ippreżenta dokumenti bil-għan li jissostanzja dak dikjarat minnu u ċjoè li kien jinnegozja bil-flus kontanti, fosthom: li fl-2008 l-kumpanija tiegħu TJB kriet vettura għall-ħames snin li għaliha kellha titħallas elf Ewro fis-sena (*fol.*112), 4 *invoices* li juru ħlasijiet li saru a favur l-intimat u li juru li nġabru mill-attriċi (l-*invoices* kienu jammontaw għall-ċirka erbat elef u tliet mija u ħamsin Ewro (€4350) u tħallsu bejn Lulju 2012 u Mejju 2013) (*fol.*116 *et seq)*. Ġiet ippreżentata wkoll skrittura privata datata l-1996 li turi li l-intimat xtara u ħallas għal vann (*fol.*120) u

kif ukoll *invoices* li kienu indirizzati lil TJB Holdings jew lil ċertu Philip Bugeja, li minn *records* tar-reġistru tal-kumpaniji jidher li kien azzjonist fis-soċjetà TJB (*fol.114)*. L-intimat jisħaq li dawn l-*invoices* tħallsu bi flus kontanti. Wara li ġiet intavolata l-kawża odjerna, fis-sena 2015, jidher li l-attriċi rrikorriet għand l-intimat sabiex dan jiskambjalha xi ċekkijiet u li hi ffirmat li kienet qed tirċievi l-ammont ta' elf, mija u ħamsa u ħamsin Ewro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€1155.87) (*fol.*134). L-attriċi tixhed li ma kinitx taf li l-intimat kien ikollu l-flus kontanti f'idejh, madankollu kienet marret għandu sabiex issarraf xi ċekkijiet (*fol.* 179A *et seq.).*

17. Ir-relazzjoni tal-partijiet intemmet, l-attriċi tgħid għaliex l-intimat beda jipprova jikkonvinċiha tbiegħ proprjetà oħra li kienet tappartjeni lilha (*fol.*45) – minn messaġġi li ppreżenta l-intimat jidher li kien hemm raġunijiet oħra mhux relatati. L-intimat jeżebixxi messaġġi li juru li l-attriċi baqgħet tikkomunika miegħu anke wara li waqfet ir-relazzjoni tagħhom u anke wara li ġiet intavolata din il-kawża, mill-anqas sal-2016 (*fol.*159 *et. seq*.).

18. Ċertu Bartholomew Azzopardi xehed, permezz tal-affidavit, illi hu kien jaf lill-partijiet u li l-intimat kien jitlob lill-attriċi sabiex jixtri għalqa fi Triq il-Ferħa minn għandha u li din qaltlu le (*fol.*107). L-attriċi tgħid li x-xhud Bartholomew Azzopardi ma tafx min hu.

19. Skont xhieda tal-Perit Tancred Mifsud (*fol.*62 *et. seq.*), il-partijiet

kienu marru għandu sabiex jaraw kif tista' tintuża l-art u wara kkonstata x'kienu r-restrizzjonijiet tal-MEPA. Jgħid ukoll illi kien ta l-opinjoni tiegħu fuq xi proprjetajiet oħra.

20. L-Ewwel Qorti ddeċidiet is-segwenti:

> *"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."*

u waslet għal tali deċiżjoni fuq is-saħħa tas-segwenti kunsiderazzjonijiet:

> *"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:"

21. L-attriċi <u>intavolat dan l-appell</u> nhar il-15 ta' Diċembru 2017. Ġiet intavolata risposta mill-intimat nhar is-16 ta' Frar 2018.

22. L-appell tal-attriċi huwa msejjes fuq żewġ aggravji (i) li l-Ewwel Qorti naqset milli tgħarbel sew il-provi u żbaljat li ma ddikjaratx li l-kuntratt li sar bejn il-partijiet kien wieħed simulat (**L-Ewwel Aggravju**); (ii) li l-Ewwel Qorti naqset milli tirrealizza illi l-intimat appellat kien fuq l-istess att bħala mandatarju prestanome tal-attriċi stess u li kienet vittma ta' frodi (**It-Tieni Aggravju).**

23. Fir-risposta tiegħu l-intimat, fir-rigward tal-Ewwel Aggravju, jisħaq illi mill-apprezzament tal-provi jidher biċ-ċar li l-attriċi mhux qed tkun veritiera u li l-bejgħ ma kienx simulat. Fir-rigward tat-Tieni Aggravju jgħid li hu qatt ma kellu intenzjoni jiżviluppa l-art mal-attriċi *qua* appellanta u li l-attriċi qed tilgħabha tal-vittma madankollu hi qed tabbuża mill-mezzi

legali disponibbli.

Kunsiderazzjonijiet Legali

24. **Fl-Ewwel Aggravju** l-attriċi ssostni li l-każ jirrigwarda simulazzjoni assoluta u li b'hekk il-kuntratt huwa interament fittizju u l-partijiet ma ridux jikkuntrattaw ebda obbligazzjoni. **L-attriċi trid** li din il-Qorti tagħmel riapprezzament tal-provi sabiex tasal għall-konklużjoni diversa minn dak li waslet għaliha l-Ewwel Qorti, stante li, skont l-attriċi, l-Ewwel Qorti kellha tirrexindi l-kuntratt in kwistjoni peress li huwa ċar li mill-assjem tal-provi l-intenzjoni tal-partijiet kienet infatti li jiġi simulat il-kuntratt.

25. Qabel mal-Qorti tersaq sabiex tagħmel il-kunsiderazzjonijiet tagħha, tirreferi għas-segwenti ġurisprudenza u ċjoè fuq dak mistenni minn din il-Qorti meta tintalab li tagħmel hi apprezzament tal-provi fl-istadju tal-appell:

George Galea v. Maria Carmela sive Marica Baldwin[1]:

> *"tara li bla ma tissostitwixxi l-fehma jew l-apprezzament tagħha tal-fatti mressqa, tqis jekk minn dawk il-provi l-ewwel Qorti setgħetx raġonevolment tasal għall-fehma li tkun waslet għaliha u jekk dik il-fehma hijiex kontradetta mill-provi li hija kellha jew jekk it-tifsir mogħti minnha għal dawk il-provi huwiex tali li persuna raġonevoli ma tasalx biex tagħmlu"*

[1] App. Ċiv. Nru. 90/14/1FDP, deċiża fil-11 ta' Ottubru, 2022.

u **Nazzareno Cardona sive Leslie v. Massimo Zahra** et[2]

> *"…din il-Qorti tagħraf li bħala regola m'għandhiex tagħmel rivalutazzjoni tal-provi jew ta' min imissu jitwemmen. F'ċirkostanzi bħal dawn, sakemm l-eżerċizzju tal-apprezzament tal-provi fattwali li jsir mill-ewwel Qorti ma jkunx fid-dieher wieħed irraġonevoli, din il-Qorti ma tindaħalx biex tgħid x'kienet taħseb hi jew jekk l-apprezzament magħmul mill-ewwel Qorti kinitx tagħmlu bħalh2 . Madankollu, huwa minnu wkoll li din il-Qorti (diversament komposta) qalet li*
>
>> *"Il-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-Ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet viva voce qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-Ewwel Qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkorreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti3 ."" (**emfażi miżjuda).***

26. F'dal-każ, din il-Qorti ma tħossx li tista' sempliċiment tistrieħ fuq il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti u ser ikollha tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha.

27. L-allegazzjoni tal-attriċi hi li l-bejgħ kien simulat biex żewġha ma jagħmilx setgħa fuq il-proprjetà parafernali tagħha filwaqt li l-konvenut jallega li ma kien hemm ebda simulazzjoni iżda l-kuntratt wera l-intenzjoni tal-partijiet.

28. Din il-Qorti hi tal-fehma li l-atti xejn ma jpinġu stampa feliċi. Il-

[2] Deċiża mill-Qorti tal-Appell, fis-16 ta' Diċembru, 2019

partijiet żammew mal-pożizzjoni tagħhom, ħlief fejn l-attriċi xehdet li l-affidavit tagħha ma kienx korrett fir-rigward ta' dak li kienet xehdet fil-konfront tan-Nutar. Jeżistu diversi indizji li l-attriċi ma riditx tbiegħ dan il-fond, inkluż fejn in-Nutar jgħid li l-attriċi kienet indeċiża fuq x'tip ta' kuntratt kellu jsir.

29. Il-ġurisprudenza hija paċifika illi min irid iwaqqa' kuntratt għandu jġib provi konkludenti. Fil-każ odjern l-att in kwistjoni huwa att pubbliku u b'hekk trid tiġi applikata aktar rigorożità mill-Qorti:

Sam Investments Ltd. v. Scifo Diamantino[3]

> *"Tajjeb jinghad illi att ikun simulat meta, bil-volonta` tal-persuni li jidhru fuqu, ikollu sinifikat apparenti divers minn dak li realment ikollu. Simulazzjoni necessarjament timporta l-fatt li l-partijiet ikunu konsapevoli ta` dak li jkunu qed jaghmlu fil-kuntratt. Ghalhekk il-kunsens tal-partijiet fuqu ikun validu, madanakollu jkun qed isir bil-kunsens taghhom it-tnejn b`mod falz.*
>
> *….*
>
> *Kwalunkwe att jew skrittura huwa prezunt li huwa tajjeb u jirrifletti l-volonta` tal-partijiet. Ghalhekk, sabiex tirnexxi azzjoni ta` simulazzjoni, trid issir il-prova b`mod konvincenti u konklussiv illi l-intenzjoni u l-kunsens tal-partijiet kien li joholqu att simulat. L-oneru ta` din il-prova tinkombi jinkombi fuq min ikun qqed jallega s-simulazzjoni. L-oneru jsir aktar gravuz f`kaz illi s-simulazzjoni tkun allegatament illi saret f`att pubbliku u dana stante l-prezunzjoni li tapplika favur atti pubbliki."*

Luigi Spiteri Debono v. Joseph Spiteri Debono et[4]:-

> *"Hu ormaj maghruf li s-simulazzjoni hija forma ta` frodi (Kollez. XXXII-II-392); u peress li ma tinghatax guridikament prezunzjoni ta` frodi, kwalunkwe kuntratt jew ftheim ghandu favur tieghu l-prezunzjoni ta`*

[3] Ara Sam Investments Ltd. v. Scifo Diamantino - Rik. Gur. Nru. 791/12 JZM – Sentenza 30 ta' Mejju, 2017
[4] Sentenza 12 ta' Lulju 1946 – Prim'Awla tal-Qorti Ċivili

> *sincerita` u tar-realta`. Ghalhekk min irid iwaqqa` din il-prezunzjoni jisthoqqlu jgib il-prova konkludenti u perswasiva tas-simulazzjoni minnu allegata."*

30. Wara li l-Qorti reġgħet rat l-atti hi tal-fehma illi fil-każ odjern il-partijiet ma kellhomx l-istess ħsieb jew aġenda. Il-fatt li l-partijiet għamlu diversi inkontri man-Nutar u li l-attriċi ma kinitx ċerta fuq it-tip ta' kuntratt li riedet tagħmel, kif xehed in-Nutar stess, juri li l-attriċi kienet indeċiża u li l-preokkupazzjoni tagħha kienet minn pretensjonijiet li seta' kellu r-raġel proprju tagħha jekk tibni l-art u l-konsegwenzi legali li jqumu fir-rigward tal-komunjoni tal-akkwisti aktar u aktar meta l-attriċi u żewġha kienu separati *de facto*. Ironikament mill-*punto di vista* tal-attriċi din daħlet f'dan l-att sabiex tevadi dak li bil-liġi kellu possibilment dritt għalih l-istess raġel tagħha. Min-naħa l-oħra, jidher li l-intimat seta' kien qed jilgħab bl-emozzjonijiet tal-attriċi minn din is-sitwazzjoni sabiex din tasal tbiegħlu l-art b'mod fittizju bit-tir li din l-art tispiċċa f'idu bla ma jirritornaha lilha.

31. Punt kruċjali li fil-fehma tal-Qorti għandu jiġi ndirizzat u li jista' jiddetermina jekk l-attriċi għandhiex raġun huwa jekk seħħx il-ħlas. Dan li jiddetermina jekk fl-aħħar mill-aħħar il-kuntratt kienx verament simulat jew le stante li fid-dawl tas-suespost, jekk ma jkunux għaddew flus bejn il-partijiet ikun jidher biċ-ċar li l-kuntratt ma kien xejn ħlief fittizju. Għalkemm l-attriċi xehdet li 'ma kinitx taf' li l-attur jopera bil-flus kontanti din il-Qorti ma temminhiex, speċjalment meta hi stess, <u>waqt il-mori tal-kawża odjerna</u>, irrikorriet għand l-intimat sabiex jagħtiha flejjes u tagħtih iċ-

ċekkijiet (prassi li fl-2015 kienet għadha tista' ssir) u din il-Qorti temmen li l-intimat kien imdorri jitħallas u jopera bil-flus kontanti. Dan però mhux biżżejjed u ma jiddeterminax x'seħħ f'dan il-każ.

32. Din il-Qorti hija marbuta li tiddetermina l-kawża odjerna bil-fatti li għandha quddiemha għax fuq kollox *quod non est in actis non est in mundo* u suppożizzjonijiet waħedhom ma jwasslux għal soluzzjoni legali gusta.

33. Kif ingħid mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **George Falzon et v. Carmelo Falzon et**[5]:

> "*Wara kollox, jinsab miżmum f'ġurisprudenza konsistenti li min jallega l-ħlas għandu jippruvah għas-sodisfazzjon tal-Qorti. F'każ ta' dubju u fin-nuqqas ta' riċevuta għandha tirbaħ il-preżunzjoni li d-dejn ma jkunx tħallas (**ara Rosario Spiteri v. Michele Mifsud deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ottubru, 1953**). Għalkemm huwa aċċettat fil-ġurisprudenza wkoll, li anke fin-nuqqas ta' riċevuta, il-prova tal-ħlas tad-dejn tista' ssir b'mezzi oħra, bħal dokumenti, xhieda, il-konfessjoni tal-kreditur u provi indiretti bħalma huma preżunzjonijiet u indizzji li kapaċi jikkonvinċu lill-ġudikant (**ara Angelo Scicluna v. John Scerri deċiża mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fid-19 ta' Novembru, 1951, Desmond Mizzi noe et v. Patrick Filletti pro et noe mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) (recte Superjuri) fit-28 ta' Jannar, 2000, u Antoine Camilleri v. Jason Aquilina deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2020**).*"

U fil-kawża f-ismijiet **Emanuel Fenech v. Emanuel Calleja** ġie kkunsidrat illi:

> "*F'sitwazzjonijiet bħal din – fejn l-allegazzjoni hija illi sar ħlas – l-oneru tal-prova qiegħed fuq min jallega li ħallas. Barra minn hekk, fuq il-konvenuti hemm ukoll l-oneru illi juru mhux biss illi l-ħlas sar iżda wkoll illi sar bħala prezz tal-bejgħ u mhux għal xi raġuni oħra.*

[5] Deċiża nhar it-12 ta' Lulju 2023.

Il-provi relativi għall-ħlas huma biss ix-xiehda tal-partijiet: il-konvenuti jgħidu illi l-ħlas sar u l-attur jiċħad. F'ċirkostanzi fejn ma jkun hemm ebda indikazzjoni oġġettiva li tista' twasslek biex temmen parti aktar milli oħra, l-eżitu jiddependi fuq l-oneru tal-prova, u għalhekk imur kontra l-konvenuti. L-ewwel qorti iżda ma waqfitx hawn, għax osservat illi hemm ukoll ċirkostanzi oġġettivi illi jirrendu l-verżjoni tal-konvenuti waħda "kemmxejn inverosimili, jekk mhux platealment inveritjiera totalment". Kompliet fissret illi r-raġuni għala ma tistax temmen lill-konvenuti hija illi "ebda persuna ta' pozjent [kwozjent (?)] ta' intelliġenza bażika ma hija ser tħallas somma ta' sittin elf euro fi flus kontanti mingħajr ma tinsisti illi tingħatalha xi tip ta' riċevuta ta' tali ħlas".

Il-konvenuti jgħidu illi kien l-attur li ried li ma jsir xejn bil-miktub. Il-konvenuti iżda ma setgħux ma kinux jafu illi biex isir trasferiment tal-kwota li tkun magħrufa mid-Direttorat tal-Agrikoltura u mill-KPĦ kellha ssir kitba, bħalma ġara meta "krew" il-kwota fil-bidu. Għalhekk ma jagħmilx sens li ħallsu biex xtraw il-kwota bla ma jkollohom xejn x'juri.

Fir-rikors tal-appell il-konvenuti jgħidu illi "nies bħal dawn [i.e.bħalhom] jinnegozjaw bil-cash" u li, għax l-attur qabeż is-sebgħin sena, ma jistax "wieħed jippretendi li sold ma faddalx".

Il-konvenuti appellanti jixlu lill-ewwel qorti illi dak li għamlet kien "spekulazzjoni" aktar milli "apprezzament" ta' provi, iżda dak li bih jixlu lill-ewwel qorti qegħdin effettivament jagħmlu huma stess, għax jippretendu illi l-possibilità li bniedem ta' sebgħin sena faddal sittin elf euro hija ekwivalenti għal prova illi sar il-bejgħ u l-ħlas kif jallegaw huma. Dan ma huwiex il-każ.

Din il-qorti għalhekk taqbel mal-ewwel qorti illi, mhux biss fuq konsiderazzonijiet ta' oneru ta' prova iżda wkoll fid-dawl ta' apprezzament taċ-ċirkostanzi oġġettivi, ma jistax jingħad illi l-konvenuti għamlu l-prova la li seħħ ftehim ta' bejgħ u lanqas li sar il-ħlas minnhom lill-atturi. L-ewwel aggravju huwa għalhekk miċħud.[6]"

34. Tenut kont dan, din il-Qorti tqis li l-konvenut ma ġabx dik il-prova neċessarja li tikkonvinċi lil din il-Qorti li fil-verità l-ħlas għall-art trasferita bil-kuntratt ta' bejgħ datat il-25 ta' Awwissu 2011 sar. L-attriċi tinnega li tħallset sebgħin elf ewro kontanti. In-Nutar jgħid li ma jafx x'seħħ u flus ma għaddewx quddiemu. Ma sar ebda konvenju. Għalkemm in-Nutar

[6] Deċiża nhar id-29 ta' April 2023.

jgħid li dakinhar għamel tliet kuntratti fejn kien involut l-intimat ġew esebiti biss tnejn fejn l-intimat kien kumpratur u dak li n-Nutar qal kien kuntratt fejn l-intimat biegħ lil terżi u n-Nutar żammlu xi flus kontanti biex jgħaddihomlu fil-għaxija meta sar il-kuntratt in kwistjoni, la ġie esebit u l-intimat lanqas jirreferi għalih. Għalhekk id-dikjarazzjoni notarili fil-kuntratt mertu tal-kawża li sar il-ħlas u ngħatat debita riċevuta mhix ta' min jorbot fuqha għax l-intimat stess jixhed li l-flus għaddihom lill-attriċi wara l-kuntratt għalkemm kienu għaddewhom flimkien fuq il-mejda tal-kċina qabel marru għand in-Nutar. B'żieda ma' dan għalkemm l-intimat isostni li qatt ma ried jagħmel xi forma ta' ftehim ieħor mal-attriċi ħlief dak li jixtri madankollu qabel sar il-kuntratt mar magħha għand il-Perit Tancred Mifsud li xehed li kellimhom bħala koppja għax riedu parir x'seta' jiġi żviluppat fuq l-art in kwistjoni u hu tahom il-parir. Dawn il-fatturi jdgħajfu għal kollox il-prova li jrid jagħmel l-intimat li ħallas tal-art mertu tal-kawża. Għalkemm il-prova tal-ħlas tista' ssir b'kull mezz mhux biss billi tiġi esebita riċevuta, f'dan il-kaz iċ-ċirkostanzi fattwali jiftgħu dubju serju u ma jwasslux lil Qorti għal konvinċement morali li l-intimat ipprova li ħallas il-prezz tal-bejgħ u dan avolja jista' jagħti l-każ li ħallas il-boll fuq il-kuntratt. Il-Qorti għalhekk hi tal-fehma li l-kuntratt ta' bejgħ kien infatti wieħed simulat u b'hekk ser tilqa' l-Ewwel Aggravju tal-attriċi.

35. Fir-rigward tat-**Tieni Aggravju**, ma jagħmel l-ebda sens li l-intimat kien qiegħed jaġixxi bħala prestanome stante li deher hu stess fuq il-

kuntratt sabiex jakkwista l-art u dehret l-attriċi stess sabiex tbiegħ l-istess art. L-istitut tal-prestanome japplika meta parti tinnegożja għal ieħor mhux parti mill-kuntratt. Għalhekk l-aggravju qed jiġi miċħud.

Deċide

36. Għal dawn il-motivi il-Qorti tiddisponi mill-appell billi tilqa' l-ewwel aggravju u tħassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza appellata tal-Ewwel Qorti tat-28 ta' Novembru 2017 u minflok jiġi ddikjarat li l-kuntratt ta' bejgħ tal-25 ta' Awwissu 2011 li sar bejn Margaret Mula u Anthony Bugeja fl-atti tan-Nutar Reuben Debono u li sar taħt apparenza ta' komprovendita, kien wieħed fittizju u simulat. Konsegwentement tordna li dan il-kuntratt għandu jiġi mħassar u annullat. Tordna wkoll li kopja ta' din is-sentenza tiġi insinwata fir-Reġistru Pubbiku annessa mal-att ta' bejgħ li qed jiġi mħassar b'din is-sentenza a karigu u spejjeż tal-attriċi.

Spejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jiġu sopportati mill-intimat.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Joseph R. Micallef
Imħallef

Tonio Mallia
Imħallef

Deputat Reġistratur
gr