PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **667/2021 (AD)**

STEPHEN U TANIA KONJUĠI BORG
(KI 0348280M U KI 0389282M RISPETTIVAMENT)

VS

IVAN CALLEJA (KI 335884M)
RODIANNE CALLEJA (KI 51186M)
FERNANDO FARRUGIA (KI 334277M) U
DOREEN FARRUGIA (KI 306289M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu 2025

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar talba tar-rikorrenti għal dikjarazzjoni ta' simulazzjoni ta' konvenju u att finali a bażi ta' kawża illeċita, dikjarazzjoni illi l-kunsens tar-rikorrenti fuq l-istess konvenju u att finali huwa vvizzjat billi ngħata b'ingann, u konsegwentement ir-rexxissjoni tal-konvenju u att finali.

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat nhar it-tmienja (8) ta' Lulju 2021, **<u>Stephen u Tania konjuġi Borg</u>**, bil-ġurament tagħhom ippremettew:

   a. *Illi fit-2 ta' Marzu 2017, permezz ta' skrittura privata illi kienet saret quddiem in-Nutar Dottor James Grech (**<u>Dokument "A"</u>**), ir-rikorrenti Tania Borg illi kienet dehret fuq l-istess skrittura f'isimha proprju kif ukoll f'isem zewgha r-rikorrent Stephen Borg bis-sahha ta' prokura generali, kienet obbligat ruhha li tbiegh, tassenja u tittrasferixxi lill-intimati Ivan Calleja u Fernando Farrugia li minn naha taghhom kienu obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw l-appartment numru tlieta (3) fi blokk numru tlieta (3) minghajr isem ufficjali fi Triq Axtart, Hal Ginwi, limiti ta' Marsaxlokk, liema appartament jinsab fil-first floor level u cioe' fit-tieni sular.*

   b. *Illi fost kondizzjonijiet ohra illi kienu gew stipulati fl-imsemmija skrittura privata, dawk saljenti kienu (i) illi l-prezz miftiehem kien ta' hamsa u erbghin elf Ewro (EUR45,000) minn liema prezz kien inghad fuq l-istess skrittura illi l-intimati Ivan Calleja u Fernando Farrugia kienu diga' hallsu depozitu ta' tletin elf Ewro (EUR30,000) akkont tal-istess prezz; (ii) illi l-konvenju kellu jibqa' validu sal-1 ta' Ottubru 2019 (u cioe' ghal zmien sentejn u seba' xhur); u (iii) illi r-rikorrenti inghataw id-dritt unilaterali li jinhallu mill-konvenju fi kwalunkwe zmien tul l-imsemmi perijodu tal-validita' tieghu minghajr bzonn li jaghtu ebda raguni billi jhallsu lura d-depositu fuq imsemmi.*

   c. *Illi fit-13 ta' Marzu 2017, u cioe' hdax (11) il-gurnata wara, kienet saret skrittura privata ohra (**<u>Dokument "B"</u>**) quddiem l-istess Nutar Dottor James Grech bejn l-istess partijiet, u cioe' bejn ir-rikorrenti Tania Borg illi kienet dehret fuq l-istess skrittura f'isimha proprju kif ukoll f'isem zewgha r-rikorrent Stephen Borg bis-sahha ta' prokura generali minn naha l-wahda u bejn l-intimati Ivan Calleja u Fernando Farrugia minn*

naha l-ohra, li permezz taghha kien inghad illi l-intimati Ivan Calleja u Fernando Farrugia kienu qieghdin dak il-hin stess ihallsu depozitu akkont tal-prezz ulterjuri ta' hmistax il-elf Ewro (EUR15,000).

d. *Illi fit-18 ta' April 2018 l-intimati kollha, u cioe' l-intimati Ivan Calleja u Fernando Farrugia kif ukoll issa l-intimati Rodianne Calleja u Doreen Farrugia, kienu intavolaw proceduri quddiem dina l-istess Onorabbli Qorti permezz ta' rikors guramentatipprezentat kontra r-rikorrenti, liema rikors guramentat kien igib in-numru ufficjali 364/18/MH, fejn fost affarijiet ohra kien intalab sabiex jigi dikjarat minn dina l-Onorabbli Qorti illi r-rikorrenti tilfu l-beneficcju taz-zmien allegatament ai termini tal-Artikolu 1079 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligiijiet ta' Malta), u sabiex konsegwentement ir-rikorrenti jigu kkundannati sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv ghall-proprjeta' kif fuq deskritta fl-ewwel paragrafu tar-rikors guramentat odiern tar-rikorrenti.*

e. *Illi ghal ragunijiet illi jekk hemm bzonn jigu spjegati ahjar waqt it-trattazzjoni ta' dina l-kawza, minkejja illi kienu inkarigaw avukat sabiex jippatrocinahom fil-fuq riferiti proceduri legali istitwiti kontra taghhom mill-intimati, fil-fatt ma kienux gew ipprezentati eccezzjonijiet ghat-talbiet tal-intimati u r-rikorrenti kienu ghalhekk sfaw ruhhom kontumaci fl-imsemmija proceduri legali istitwiti kontra taghhom mill-intimati.*

f. *Illi fil-11 ta' Ottubru 2019 kienet inghatat sentenza minn dina l-Onorabbli Qorti fl-imsemmija proceduri legali istitwiti mill-intimati kontra r-rikorrenti, li permezz taghha t-talbiet kollha tal-intimati kienu gew milqugha, ad eccetto biss tal-hames (5) talba fejn l-intimati kienu talbu alternattivament, f'kaz illi l-att finali ma jkunx jista' jigi ppublikat skont il-ligi, illi r-rikorrenti jigu kkundannati minn dina l-Onorabbli Qorti sabiex jirrifonduhom is-somma ta' hamsa u erbghin elf (EUR45,000) oltre l-imghax legali mit-2 ta' Marzu 2017 sal-eventwali pagament, u fejn l-istess Qorti kienet astjeniet milli tiehu konjizzjoni taghha. Il-Qorti kienet ukoll innominat lin-Nutar James Grech ghall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv fi zmien xahar fl-edificju tal-Qorti, u kienet innominat ukoll lill-*

Avukat Benjamin Valenzia u l-Prokuratur Legali Doreen Aquilina biex jirraprezentaw l-eventwali kontumacja fuq l-att.

g. *Illi in segwitu ghall-fuq imsemija sentenza, u wara illi dina kienet ghaddiet in gudikat, fis-6 ta' April 2021 kien gie ppubblikat minn Nutar Dottor James Grech l-att finali relattiv ghall-proprjeta' fuq riferita u deskritta fl-ewwel paragrafu ta' dana r-rikors guramentat (**Dokument "C"**). Fuq dana l-att kienu dehru l- Avukat Benjamin Valenzia u l-Prokuratur Legali Doreen Aquilina bhala kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lir-rikorrenti bhala l-vendituri, u l-intimati bhala l-kumpraturi.*

h. *Illi l-fuq imsemmi att finali kien gie sussegwentement insinwat fir-Registru Pubbliku fit-3 ta' Mejju 2021 bin-numru tal-insinwar 11987/2021 u registrat fil-Volum H (GPP) 6978/2021.*

i. *Illi ghar-ragunijiet illi sejrin jigu indikati fil-paragrafi sussegwenti, u kif jigi wkoll ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza, il-fuq imsemmija konvenju u att finali huma bbazati fuq kawza illecita, u cioe' dik tal-uzura. Difatti, l-iskrittura privata tat-2 ta' Marzu 2017 redatta fil-forma ta' konvenju, kif ukoll l-iskrittura sussegwenti tat-13 ta' Marzu 2017, mehudin flimkien, u li in segwitu taghhom kien gie ppubblikat l-imsemmi att finali fis-6 ta' April 2021, ma huma xejn ghajr simulazzjoni billi l-veru negozju illi kien sar bejn ir-rikorrenti Tanya Borg u l-intimati Ivan Calleja u Fernando Farrugia kien dak tal-uzura u l-istess skritturi privati kienu intenzjonati biss da parti tal-imsemmija intimati sabiex iservu bhala paraventu ghan-negozju illegali u illecitu taghhom. Dana kollu jidher bic-car meta wiehed iqis il-kundizzjonijiet saljenti fuq indikati tal-hekk imsejjah konvenju, fosthom il-prezz irrizorju illi kien gie stipulat ghall-appartament in kwistjoni, it-tul ta' zmien tal-istess hekk imsejjah konvenju mehud kunsiderazzjoni wkoll tal-fatt illi kien inghad illi l-intimati Ivan Calleja u Fernando Farrugia kienu hallsu l-prezz kollu bil-quddiem, kif ukoll id-dritt unilaterali li inghata lir-rikorrenti sabiex jinhallu mill-hekk imsejjah konvenju fi kwalunkwe hin tul il-perijodu tal-validita'*

twil tieghu basta li jroddu lura lill-istess intimati l-prezz kollu illi kien inghad illi huma kienu diga' hallsu akkont.

j. *Illi difatti, ir-rikorrenti Tania Borg li kellha dejn fl-ammont ta' hmistax il-elf Ewro (EUR15,00) ma' certu Ronnie Galea illi kien sarfilha cheque mahrug fuq l-APS Bank plc, kienet iddepositat ghandu bhala rahan zewg karozzi u cioe' karozza tal-marka Audi A4 numru tar-registrazzjoni CCF-615 kif ukoll karozza tal-marka Peugeot 3008 numru tar-registrazzjoni ALE-307, bil-log books debitament iffirmati.*

k. *Illi sussegwentement l-istess rikorrenti Tania Borg kienet intebhet minn fuq il-Facebook illi certu Ivan Calleja, u cioe' l-intimat Ivan Calleja, kien qieghed jirreklama l-istess karozzi ghall-bejgh.*

l. *Illi wara illi r-rikorrenti Tania Borg kienet ghamlet kuntatt mal-imsemmi intimat Ivan Calleja, li sa dak iz-zmien ma kienetx tafu personalment, hija skopriet illi l-imsemmi intimat Ivan Calleja kien gie inkarigat mill-imsemmi Ronnie Galea sabiex ibieghlu l-fuq imsemmija karozzi, u wara illi kienet stqarret mieghu illi hija ma kellhiex flus sabiex tkun tista' ssalda d-dejn taghha mal-imsemmi Ronnie Galea, l-imsemmi intimat Ivan Calleja, flimkien ma' siehbu l-intimat Fernando Farrugia, kienu pproponewlha illi jhallsu dan id-dejn huma stess u mbaghad ir-rikorrenti Tania Borg tkun taf lilhom issa fl-ammont mizjud, anzi rduppjat, ta' tletin elf Ewro (EUR30,000), u talbuha wkoll sabiex tipprovdilhom rahan fil-forma ta' proprjeta'.*

m. *Illi kien fuq dan il-bazi illi kienet saret l-iskrittura tat-2 ta' Marzu 2017 (Dokument "A") liema skrittura l-istess rikorrenti Tania Borg kien minghalija illi kienet skrittura ta' rikonoxximent ta' debitu bil-proprjeta' fuq riferita bhala rahan; tant illi l-istess rikorrenti Tania Borg ma kienet irceviet l-ebda sold mill-hekk imsejjah depositu ta' tletin elf Ewro (EUR30,000) minn ghand l-imsemmija intimati Ivan Calleja u Fernando Farrugia.*

n. *Illi ftit granet wara r-rikorrenti Tania Borg, illi kienet giet fil-bzonn tal-flus, kienet ghamlet kuntatt mal-intimat Ivan Calleja u talbitu self fl-ammont ta' sebat elef u hames mitt Ewro (EUR7,500). L-istess intimat Ivan Calleja kien accetta bil-kundizzjoni illi l-ammont illi kellu jithallas lura ghal darb'ohra jkun tad-doppju u cioe' fis-somma ta' hmistax il-elf Ewro (EUR15,000).*

o. *Illi kien fuq dan il-bazi illi sussegwentement kienet saret l-iskrittura l-ohra tat-13 ta' Marzu 2017 (Dokument "B"), u ghal darb'ohra r-rikorrenti Tania Borg kien minghalija illi kienet qieghda ssir emenda ghall-iskrittura ta' rikonoxximent ta' debitu bil-proprjeta' fuq riferita bhala rahan.*

p. *Illi minghajr pregudizzju ghal dak illi gie premess fil-paragrafi precedent, u b'zieda mal-istess, f'kull kaz ukoll u il-kunsens tar-rikorrenti ma kienx wiehed hieles izda kien kunsens ivvizzjat, billi moghti b'ingann, u dana ghar-ragunijiet fuq moghtija u kif jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*

q. *Illi 'l fuq imsemija sentenza ta' moghtija minn dina l-Onorabbli Qorti fil-11 ta' Ottubru 2019 ma jista' jkollha qatt l-effett li tissana n-nullita' inerenti tal-hekk imsejjah konvenju konsistenti fl-iskritturi fuq imsemmija tat-2 ta' Marzu 2017 kif ukoll tat-13 ta' Marzu 2017, u dana minkejja l-kontumacja tar-rikorrenti, anke' a bazi tal-principju legali fundamentali quod nullum est nullum producit effectum.*

r. *Illi ghalhekk sew 'l hekk imsejjah il-konvenju fuq riferit, konsistenti fl-iskrittura privata tat-2 ta' Marzu 2017 u fl-iskrittura sussegwenti tat-13 ta' Marzu 2017, mehudin flimkien, kif ukoll l-att finali tas-6 ta' April 2021 illi kien gie ppubblikat minn Nutar Dottor James Grech relattiv ghall-proprjeta' fuq riferita u deskritta fl-ewwel paragrafu ta' dana r-rikors guramentat (Dokument "C"), liema att ma huwa xejn ghajr is-sequitur tal-hekk imsejjah konvenju, huma t-tnejn li huma simulati kif ukoll nulli u bla effett fil-ligi billi huma bbazati fuq kawza illecita, u cioe' dik tal-*

uzura; u f'kull kaz u b'zieda ma' dan il-kunsens tar-rikorrenti fuq l-istess huwa ivvizjat billi ma inghatax liberament;

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

   i. Tiddikjara illi sew (a) il-konvenju maghmul bejn ir-rikorrenti minn naha l-wahda u l-intimati Ivan Calleja u Fernando Farrugia minn naha l-ohra fit-2 ta' Marzu 2017 (Dokument "A" u emendat fit-13 ta' Marzu 2017 (Dokument "B"), relattivament ghall-appartment numru tlieta (3) fi blokk numru tlieta (3) minghajr isem ufficjali fi Triq Axtart, Hal Ginwi, limiti ta' Marsaxlokk, liema appartament jinsab fil-first floor level u cioe' fit-tieni sular, kif ukoll (b) l-att finali tas-6 ta' April 2021 maghmul bejn ir-rikorrenti minn naha l-wahda u l-intimati minn naha l-ohra u illi kien gie ppubblikat minn Nutar Dottor James Grech relattivament ghall-istess appartment (Dokument "C"), liema att huwa s-sequitur tal-imsemmi konvenju, huma simulati billi huma bbazati fuq kawza illecita, u cioe' dik tal-uzura, u ghalhekk l-istess konvenju u att finali huma nulli u mingharj ebda effett fil-ligi;

   ii. Tiddikjara illi f'kull kaz illi l-kunsens tar-rikorrenti fuq l-imsemmi konvenju u att finali huwa ivvizjat billi ma inghatax liberament izda b'ingann;

   u konsegwentement ghat-talbiet premessi

   iii. Tordna r-rexxissjoni tal-fuq imsemmija konvenju u att finali, u tordna n-notifika ta' dina s-sentenza lid-Direttur tar-Registru Pubbliku.

   Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma ingjunti minn issa stess ghas-subizzjoni.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Lulju 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta tat-tmienja (8) t'Ottubru 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-stess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B’risposta ġuramentata datata ħdax (11) ta’ Novembru 2021, il-konvenuti **<u>Ivan Calleja et</u>** eċċepew:

   a. *Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li m’huwhiex minnu illu l-ftehim imsemmi kien frott ta’ uzura kif lamentat mir-rikorrenti imma li l-intimati huma vittma tal-frawdolenza u misappropjazjoni tal-istess rikorrenti Tania Borg, kif ser jirrizulta waqt it-trattazjoni tal-kawza.*

   b. *Illi r-rikorrenti obbligaw ruhhom li jbighhu u jitrasferixxu l-appartament numru 3 f’Triq Axtart, Hal-Ginwy Marsaxlokk, liema flatt jinsab l-ewwel sular, skond konvenju redatt min-Nutar James Grech tat 2 ta’ Marzu 2017 hawn anness u mmarkata bhala ‘**Dokument A**’, bi prezz ta €45,000 li thallsu in kwantu ghal €8,000 ghad-dejn ta zewg karozzi li kellha Tania Borg, u l-bilanc ta’ €37,000 in kwantu ghal €22,000 kontanti fit-2 ta’ Marzu 2017 quddiem in-Nutar James Grech, u l-bilanc, skond skrittura tat-13 ta’ Marzu 2017, hawn anness u mmarkat bhala ‘**Dokument B**’, redatta min-Nutar James Grech fil process, li thallsu quddiemu.*

   c. *Illi ghandu jinaghad illi n-Nutar James Grech gie nominat mill-istess rikorrenti u l-intimati ma kienux akkonoxxenza tieghu.*

   d. *Illi l-intimati gew defrodati mill-istess Tania Borg, stante li hija frawdolenti u immisappropjat eluf kbar ta’ Ewro lilhom u lil terzi, kif jirrizulta mill-kawza tat-18 ta’ Jannar 2018, fl-ismijiet Pulizija vs Tania Borg, pendenti quddiem il-qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti istruttorja ‘**Dokument C**’ fil-process.*

   e. *Illi b’sentenza tal-11 ta’ Ottubru 2019, rikors Guramentat nru 364/18NH bl-ismijiet Ivan Calleja et vs Tania Borg et, ir-rikorrenti gew ikkundannati biex jersqu ghall-ezekuzzjoni tal-konvenju, hawn fuq imsemmi, kif jrrizulta mid-**Dokument D** illi din is-sentenza hija finali u ma gietx appellata.*

*f. Illi b'rikors tal-25 ta' Frar 2020, hawn anness u mmarkat bhala **Dokument E**, l-esponenti talbu lill-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti Istruttorja, biex tawtorizza lill-istess Tania Borg, u jew il-kuraturi deputati li jirrapprezentawha fl-eventwali kontumacja, biex il-freezing order mahrug kontra taghha fit-18 ta' Ottubru 2018, li pprojbiha li titrasferixxi, taghti b'rahn, ipoteka jew xorta ohra, tiddisponi minn propjeta mobbli jew immobbli taghha ai termini tal-artiklu 5 tal-Kap 373 tal-Ligijiet ta' Malta u 23A tal-Kodici Kriminali, jigi awtorizzat mill-istess Qorti.*

*g. Illi b'digriet tat-18 ta' Gunju 2020 fl-atti tal-kumpilazzjoni nru 62/18 hawn anness u mmarkat bhala **Dokument F**, il-Qorti ordnat biex dan il-bejgh ikun jista` jsir ai termini tal-ligi.*

*h. Illi skond verbal tat-3 ta' April 2018 **Dokument G** fil-Process, l-Ispettur Anne Marie Xuereb xehdet illi Tania Borg iddefrodat diversi nies fosthom l-intimati. Tant illi meta saru r-ricerki, huma sabu li hija kellha dejn mal-HSBC Bank Malta plc ammontanti ghal €93,217.23 li thallsu mill-istess intimati, kif jirrizulta mill-kuntratt ta' bejgh tas-7 ta' April 2021, fl-atti tan-Nutar James Grech, li kopja tieghu qieghad jigi hawn ezebit u mmarkat bhala Dokument D. U li taghhom huma gew surrogati fid-drittijiet li l-istess bank kellu a favur tieghu kontra l-intimati Borg.*

*i. Illi l-bejgh gie ppubblikat f'kuntratt tas-6 ta' April 2021 fl-atti tan-Nutar James Grech, **Dokument G** hawn anness.*

*j. Illi b'rikors guramentat iehor (622/21 JVC) fl-ismijiet Ivan Calleja et vs Tania Borg et, din il-qorti diversament preseduta fl-20 ta' Lulju 2021, ordnat l-izgumbrament tar-rikorrenti mill-fond imsemmi liema sentenza ghadha sotto appell, u li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkat abhala **Dokument H**.*

k. *Illi altru l-ftehim kien frott ta' uzura, imma kien frodi ta' parti tal-intimati, stante li minkejja li ftehmu mar-rikorrenti biex ihallsu dejnhom ma' terzi, huma gew affacjati b'dawn id-djun ohra ipotekati u biex isalvaw hwejjighom u l-flus li huma kienu hargu, insistew illi l-propjeta in kwistjoni tigi surrogata favur taghhom gialadarba hallsulhom dejnhom mal-HSBC Bank Malta plc.*

l. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Il-Qorti

6. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti datat tmienja (8) ta' Lulju 2021, u d-dokumenti annessi miegħu;

7. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti datata ħdax (11) ta' Novembru 2021, u d-dokumenti annessi magħha;

8. Rat l-affidavit ta' **Stephen Borg**, immarkat **Dokument SB** a fol 77 *et seq* tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu;

9. Rat l-affidavit ta' **Tania Borg**, immarkat **Dokument TB** a fol 109 *et seq* tal-proċess, u d-dokument anness miegħu;

10. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tan-**Nutar James Grech**, prodott mir-rikorrenti waqt is-seduta tas-sbatax (17) ta' Frar 2022[1], u rat id-dokument minnu esebit u mmarkat **Dok JG1** a fol 141-142 tal-proċess;

11. Rat id-dokument esebit mir-rikorrenti bħala **Dok MDH-1** a fol 147 tal-proċess;

12. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Ronnie Galea**, prodott mir-rikorrenti waqt is-seduta tal-ħamsa (5) t'April 2022[2];

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 120 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 148 *et seq* tal-proċess

13. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Charmaine Psaila Raji** in rappreżentanza tal-**APS Bank plc**, prodotta mir-rikorrenti waqt is-seduta tal-wieħed u tletin (31) ta' Mejju 2022[3], u rat id-dokumenti minnha esebiti u mmarkati **Dok APS1 sa APS3** a fol 200 *et seq* tal-proċess;

14. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Edward Mizzi** in rappreżentanza tal-**HSBC Bank Malta plc**, prodott mir-rikorrenti waqt is-seduta tal-wieħed u tletin (31) ta' Mejju 2022[4], u rat id-dokument minnu esebit u mmarkat **Dok HSBC1** a fol 214 *et seq* tal-proċess;

15. Rat il-valutazzjoni tal-appartament numru tlieta (3) Blokk 3, Binja Ħal Ginwi, Trtiq Axtart, Marsaxlokk, esebita mir-rikorrenti bħala **Dok SBX** a fol 218-219 tal-proċess;

16. Rat il-kopja tar-rikors għall-bejgħ bl-irkant numru 25/2022 esebit mir-rikorretni bħala **Dok D** a fol 224 *et seq* tal-proċess;

17. Rat l-affidavit addizzjonali tar-rikorrenti **Tania Borg**, immarkat **Dok TB-x** a fol 267-268 tal-proċess;

18. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Stephania Calafato Testa**, fil-kwalita' tagħha ta' **Assistent Reġistratur Qrati u Tribunali Kriminali**, prodotta mir-rikorrenti waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Jannar 2023[5];

19. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Lorraine Attard**, in rappreżentanza tal-**HSBC Bank Malta plc**, prodotta mir-rikorrenti waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Jannar 2023[6], u rat id-dokumenti minnha esebiti u mmarkati **Dok LA1 sa Dok LA10** a fol 292 *et seq* tal-proċess;

20. Rat l-affidavit ta' **Ivan Calleja** a fol 316 *et seq* tal-proċess;

21. Rat l-affidavit ta' **Fernando Farrugia** a fol 318 tal-proċess;

[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 195 *et seq* tal-proċess
[4] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 206 *et seq* tal-proċess
[5] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 283 *et seq* tal-proċess
[6] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 286 *et seq* tal-proċess

22. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tas-**Supretendent Anne Marie Xuereb**, prodotta mill-konvenuti waqt is-seduta tal-ħdax (11) ta' Lulju 2023[7], u rat id-dokumenti minnha esebiti u mmarkati **Dok AX1 sa Dok AX4** a fol 324 *et seq* tal-proċess;

23. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-attur **Stephen Borg** prodott mill-intimati in kontro-eżami waqt is-seduta tal-ewwel (1) ta' Diċembru 2023[8];

24. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-attriċi **Tania Borg** prodotta mill-intimati in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tnejn (2) ta' Frar 2024[9];

25. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-intimat **Ivan Calleja** prodott mir-rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta' Marzu 2024[10];

26. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-intimat **Fernando Farrugia** prodott mir-rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta' Marzu 2024[11];

27. Rat id-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) fil-kawża bir-Rikors Nru 622/21/2, esebita mill-intimati a fol 392 *et seq* tal-proċess;

28. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tletin (30) ta' Mejju 2024, a fol 407 *et seq* tal-proċess;

29. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati datata tlieta (3) ta' Lulju 2024, a fol 414 *et seq* tal-proċess;

30. Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-partijiet waqt is-seduta tat-tmintax (18) t'Ottubru 2024;

31. Rat illi l-partijiet qablu illi l-kawża tibqa' differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

---

[7] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 322 *et seq* tal-proċess
[8] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 346 *et seq* tal-proċess
[9] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 361 *et seq* tal-proċess
[10] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 378 *et seq* tal-proċess
[11] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 386 *et seq* tal-proċess

32. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

33. Bil-kawża odjerna, ir-rikorrenti qed jallegaw illi l-konvenju datat tnejn (2) ta' Marzu 2017 u emendat fit-tlettax (13) ta' Marzu 2017 illi permezz tiegħu ir-rikorrenti obbligaw rwieħhom illi jbigħu u jittrasferixxu lill-intimati Ivan Calleja u Fernando Farrugia l-appartament numru tlieta (3) fi blokk numru tlieta (3) mingħajr isem uffiċjali fi Triq Axtart, Ħal Ginwi limiti ta' Marsaxlokk, kif ukoll l-att finali illi sar konsegwentement fuq ordni tal-Qorti nhar is-sitta (6) t'April 2021, huma simulati u bbażati fuq kawża illeċita, cioe dik tal-użura. Huma qed jitolbu lil din il-Qorti wkoll tiddikjara illi l-kunsens tagħhom fuq il-konvenju u l-att finali kien ivvizzjat billi ma ngħatax liberament iżda b'ingann, u finalment qed jitolbu r-rexxissjoni tal-imsemmi konvenju u att finali;

34. Da parti tagħhom, l-intimati qed isostnu illi l-ftehim bejn il-partijiet minn dejjem kien illi jakkwistaw il-fond mingħand ir-rikorrenti, u li meta akkwistawh ma kinux konxji tal-fatt illi l-fond kellu numru ta' privileġġi u ipoteki fuqu. Infatti, meta saru r-riċerki skoprew illi kien hemm dejn mal-HSBC Bank Malta plc ammontanti għal €93,217.23, u kienu l-intimati illi kellhom iħallsu l-istess dejn bil-konsegwenza illi ġew surrogati fid-drittijiet li l-istess bank kellu a favur tiegħu kontra r-rikorrenti Borg;

35. Din il-Qorti għandha għalhekk tagħmel indaġini fuq tliet binarji: fl-ewwel lok għandha tindaga jekk il-konvenju u l-att finali kinux simulati; fit-tieni lok, fil-każ illi jirriżulta illi kienu simulati, jekk kienx hemm skop ta' użura; u fit-tielet lok, għandha tindaga jekk il-kunsens tar-rikorrenti fuq il-konvenju u l-att finali kienx ivvizjat billi ngħata b'ingann.

Is-Simulazzjoni o Meno tal-Konvenju u l-Att Finali

36. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Eugenio Agius et vs Duncan Agius et***[12]:

> *45. Hu minnu li l-prinċipju ġenerali hu li contra scriptum testimonium non feritur, però dan ma jfissirx li dan il-prinċipju mhuwiex soġġett għall-eċċezzjonijiet. L-eċċezzjonijiet għal din ir-regola jinkludu meta l-att jiġi mpunjat minħabba simulazzjoni assoluta, jew meta jkun jidher li l-kontraenti għamlu kuntratt bil-ħsieb li jgħattu kuntratt ieħor li realment riedu jagħmlu, jew meta jirriżulta li jkun sar żball fil-kuntratt (ara* **Ronald Azzopardi v. Francis Bonello et***. - Appell Superjuri - 3 ta' Frar, 2012;* **Blackman v. Apap Bologna** *- Appell Superjuri - 12 ta' Marzu, 1951). L-oneru tal-prova fuq min jallega s-simulazzjoni huwa aktar gravuż meta l-kontrattazzjoni attakkata hija kuntratt pubbliku, proprju minħabba l-fidi li huwa mistenni li jgawdu l-atti pubbliċi. (ara* **Margaret Mula v. Anthony Bugeja** *- Appell Superjuri - 15 ta' Novembru, 2023).*
>
> *46. Is-sejbien ta' simulazzjoni assoluta twassal għal dikjarazzjoni tal-ineżistenza tal-kuntratt ab initio u għat-tħassir totali tal-kontrattazzjoni simulata b'mod assolut; filwaqt li s-sejbien ta' simulazzjoni relattiva twassal għat-tħassir tal-qoxra sabiex jingħata effett dak mistur; dejjem jekk dak mistur ma hux milqut minn illeċità jew kontra l-ordni pubbliku.*

37. Ingħad inoltre fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***George Bonnici et vs Silvio Naudi***[13]:

[12] Rik Nru 150/2018/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 11 ta' Marzu 2025
[13] Ċit Nru 604/1996/2, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ P Sciberras, 31 ta' Mejju 2006 (in ġudikat)

*Il-gurisprudenza taghna fuq dan il-punt tenuncja illi "min jallega s-simulazzjoni jrid jipprovaha. Dan fuq it-taghlim tal-**Giorgi** ("**Teoria delle Obbligazioni**", Vol. IV pagna 176) li jafferma li, "ogni contratto si presuma sincero, donde la massima sulla quale non hanno mai dubitato i pratici, che il contraente il quale alleghi la simulazione è in obbligo di provarla". Ara **Kollez. Vol. XXIX P I p 570**. Jinsab insenjat ukoll illi tali prova "tista' ssir anke bi presunzjonijiet u ndizji ohra" (**Kollez. Vol. XXXII P I p 138**). Fuq kollox, imbaghad, ghandha tirrizulta b' mod inekwivokabbli l-causa simulandi b' mod li, jekk il-prova ma tirnexxix, l-impunjazzjoni taqa' (**Kollez. Vol. XXXVII P II p 797**);*

*Fi kliem iehor kif rakkolt mis-sentenza tal-Qorti tal-Kummerc ta' l-1 ta' Ottubru 1884 in re "**Francesco Teuma -vs- Luigi Camilleri et**" (**Vol. X pagna 912**), "dalle premesse ne emerge che a poter dedursi la invalidita` dell' atto è necessario che risulti chiaro che cio che si contratteva non era la verita`, ma una simulazione, cioe 'fictio seu ostensio falsi pro vero'; anche la difficolta` riducesi a questioni di fatto, indagando a poter decidere, non su cio che fu scritto: 'non quod scriptum sed quod gestum' coerentemente alla massima 'acta simulata substantiam mutare non possunt'."*

Mill-premessi principji jigi allura li f' dan il-kaz ghandu jigi ezaminat jekk hemmx tabilhaqq konkors ta' cirkostanzi gravi, precizi, univoci u konkordanti in sostenn tat-tezi tal-konvenut. Dan kontemporanjament mar-redazzjoni ta' l-iskrittura;

38. Applikati dawn il-prinċipji għall-fatti tal-każ odjern, din il-Qorti rat illi r-rikorrenti Tania Borg konsistentement issostni illi hija kienet tat żewġ

karozzi lil terz, ossia Ronnie Galea, bħala rahan għad-dejn illi hija kellha miegħu wara li sarrfilha ċekk illi ma ġiex onorat. Dawn il-karozzi Ronnie Galea kien għaddihom lill-intimati, illi ħallsu lil Ronnie Galea, u b'hekk akkwistaw il-karozzi[14]. Dan huwa fatt illi mhux qed jiġi kontestat mill-intimati[15]. Dak illi qed jiġi kontestat huwa l-intenzjoni illi kellhom il-partijiet meta resqu għall-konvenju redatt min-Nutar James Grech nhar it-tnejn (2) ta' Marzu 2017, stante illi minkejja illi r-rikorrenti qed issostni illi hi kienet mingħaliha li qed tersaq għal skrittura ta' kostituzzjoni ta' debitu, l-intimati jsostnu illi l-ftehim minn dejjem kien illi jsir il-bejgħ tal-appartament;

39. Wara li qieset il-provi kollha fl-assjem tagħhom, din il-Qorti ssibha diffiċli illi temmen, kemm il-verżjoni tar-rikorrenti kif ukoll il-verżjoni tal-intimati f'dan ir-rigward:

40. Il-Qorti hija konvinta illi r-rikorrenti kien, b'xi mod, irnexxielha tidħol għal diversi obbligazzjonijiet minn wara dahar żewġha. Infatti, żewġha r-rikorrent stess jgħid illi hu ma kienx jaf, la bil-konvenju, u lanqas bil-kawżi illi nfetħu wara mill-intimati, stante illi martu żammet kollox mistur minnu, tant illi kienet martu illi dehret fuq il-konvenju għan-nom tiegħu bi prokura illi l-istess rikorrent jinsisti illi kien għamilha fuq xewqa ta' martu illi tkun protetta aħjar legalment[16]. Ir-rikorrent lanqas kien jaf bil-kwestjoni dwar il-karozzi, u infatti kellu l-impressjoni illi martu kienet ser taħbi l-karozzi sabiex zitha, illi kienet għadha kemm sellfitha xi flus, ma tkunx taf bihom[17]. Din il-Qorti ma ssibhiex diffiċli temmen il-verżjoni tar-rikorrent, stante illi huwa saħansitra l-intimat Ivan Calleja stess illi jixhed illi lil Stephen Borg kien rah biss darba f'ristorant ma' Tania Borg, u qabel l-iskritturi ma kien rah qatt[18]. Hekk ukoll, il-konvenju nnifsu u l-emenda tiegħu juru illi Stephen Borg ma deherx personalment għall-iffirmar ta' dawn iż-żewġ skritturi, iżda dehret Tania Borg f'ismu[19]. Dan iwassal lill-Qorti sabiex temmen ukoll il-verżjoni ta' Tania Borg in kwantu tgħid illi, meta rat il-karozzi reklamati

---

[14] Vide **Dok TB** a fol 110 tal-proċess, para 4
[15] Vide affidavit tal-intimat Ivan Calleja, a fol 316 tal-proċess, para 2
[16] Vide **Dok SB** a fol 77 tal-proċess
[17] Ibid, a fol 79 tal-proċess
[18] A fol 380 tal-proċess
[19] **Dok A** a fol 10 tal-proċess u **Dok B** a fol 12 tal-proċess

għall-bejgħ fuq Facebook, waqgħet fi stat ta' disprament, stante illi rrealizzat illi jekk il-karozzi jinbiegħu, żewġha kien ser isir jaf bid-dejn illi kienet daħlet fih[20];

41. Madanakollu, din il-Qorti, filwaqt illi ma temminx illi Tania Borg riedet effettivament tbigħ il-proprjeta', temmen illi Borg kienet lesta illi tagħti l-proprjeta' bħala garanzija għall-flus li ssellfet, u fl-istat ta' disprament illi kienet fih sabiex tissellef il-flus u tħallas id-dejn qabel isir jaf bin-negozjati tagħha żewġha, waslet sabiex tiffirma skrittura ta' kostituzzjoni ta' debitu taħt l-apparenza ta' konvenju. X'wassal lir-rikorrenti taċċetta illi tagħmel dan, u jekk kinitx taf il-konsegwenzi u l-implikazzjonijiet ta' dak illi kienet qed tagħmel, din il-Qorti ma tistax definittivament tgħid stante illi ma ġiex pruvat; iżda, din il-Qorti mhix tal-fehma illi r-rikorrenti tista' titwemmen illi ma kinitx konxja ta' x'inhi tiffirma. Biss biss, il-konvenju nnifsu jibda bil-kliem *"Qegħdin jidhru fuq dan il-konvenju"*[21] u l-emenda għalih tibda wkoll bil-kliem *"Qegħdin jidhru fuq dan l-addendum ta' konvenju"*[22]. Anke li kieku, għall-grazzja tal-argument (anke jekk ma ġiex pruvat mir-rikorrenti), kellu jingħad illi n-Nutar ma qarax il-konvenju lill-partijiet qabel iffirmawh, il-forma illi ħadu ż-żewġ skritturi ma jħallu ebda ombra ta' dubju illi kienu konvenju u emenda għalih, bil-kundizzjonijiet kollha illi taħthom kien qed isir il-"bejgħ";

42. Il-fatt illi l-iskritturi kienu simulati, fil-fehma tal-Qorti, jirriżultaw prinċiparjament mill-prezz tal-proprjeta', illi hija stmata f'valur ta' €195,000[23] u ġiet akkwistata mill-intimati għall-prezz ta' €45,000. Minkejja illi apparti l-€45,000, l-intimati ħarġu wkoll id-dejn li kellhom il-konjuġi Borg mal-HSBC Bank Malta plc, u dan sabiex jiġu surrogati fid-drittijiet tal-HSBC Bank Malta plc fis-somma ta' circa €90,000, l-intimat Ivan Calleja, mistoqsi jekk għadux qed ifittex lir-rikorrenti għas-somma illi ħallas lill-HSBC Bank Malta plc, jirrispondi fl-affermattiv[24], b'dana illi huwa evidenti illi huwa mhux

---

[20] **Dok TB** a fol 110 tal-proċess, para 7
[21] **Dok A** a fol 10 tal-proċess
[22] **Dok B** a fol 12 tal-proċess
[23] A fol 219 tal-proċess
[24] A fol 382 tal-proċess

qed iqis din is-somma bħala waħda illi ġiet *set-off* ma' parti mill-valur tal-proprjeta'. Rat ukoll din il-Qorti illi l-konvenju kellu validita' ta' sentejn u nofs, illi, anke jekk għall-grazzja tal-argument kellu jingħad illi mhix ħaġa kompletament straordinarja, iċ-ċirkostanzi tal-każ odjern ma jidhrilhiex din il-Qorti illi kellhom jimmilitaw favur validita' daqstant fit-tul, stante illi la kien hemm raġuni għalfejn idumu sabiex isiru r-riċerku fuq il-proprjeta', u lanqas kienu l-intimati ser jottjenu xi self minn bank; anzi l-intimati stess jgħidu illi l-flus illi għaddew, għaddew fi flus kontanti. Finalment, din il-Qorti ma tistax tinjora wkoll ix-xhieda tan-**Nutar James Grech**, illi jgħid illi kienet għamlet kuntatt miegħu Tania Borg u espliċitament talbitu konvenju[25];

43. Meqjusa għalhekk il-provi u l-indizji kollha f'daqqa, din il-Qorti hija konvinta illi l-partijiet kienu ben konxji illi qed jersqu għal skrittura ta' kostituzzjoni ta' debitu simulata taħt l-apparenza ta' trasferiment ta' proprjeta';

44. Gialadarba dan huwa każ fejn, evidentement, il-ftehim veru huwa differenti minn dak apparenti, u mhux każ fejn ma kien hemm ebda ftehim *in primis*, il-Qorti tikkonkludi illi dan huwa każ ta' simulazzjoni relattiva.

Skop ta' Użura

45. Ir-rikorrenti tallega illi s-self kien sar bl-użura, u infatti tgħid illi hi riedet tissellef mingħand l-intimati s-somma ta' €30,000 sabiex tirrifondi s-somma ta' €28,000 lil Ronnie Galea, wara illi ċ-ċekk illi għaddietlu datat tnax (12) ta' Mejju 2016[26] m'għaddhiex. Għalhekk qed tikkontendi illi meta s-somma mifthiema fuq il-"konvenju" kienet dik ta' €45,000, din is-somma kienet tinkludi €15,000 imgħax bl-użura;

46. Din il-Qorti rat illi:

[25] A fol 140 tal-proċess
[26] **Dok APS3** a fol 205 tal-proċess

(a) Iċ-ċekk maħruġ minn Maria Dolores Borg (cioe z-zija tar-rikorrenti Tania Borg) fis-somma ta' €28,000, inħareġ nhar it-tnax (12) ta' Mejju 2016, iżda ġie *referred to drawer* f'Settembru 2016[27];

(b) Ronnie Galea xehed illi din is-somma Tania *"ġabithomlna cash. [...] Imbagħad ġiet eżempju ftit ġranet wara u ġabitli xi ċekkijiet oħra, xi 5,000 whatever"*. Ikompli jgħid illi dawn iċ-ċekkijiet kienu *"tagħha, imħallsin mingħand Ganza u mingħand dak u mingħand dak, u nsarrfulha u titlaq bil-barka."*[28]

(c) Eventwalment, jgħid illi Tania Borg ħaditlu ċekkijiet fis-somma ta' €50,000 ta' Ganza Cash and Carry[29], qrib il-Milied. Infatti, iċ-ċekkijiet esebiti a fol 296-297 tal-proċess (**Dok LA3**) huma datati tletin (30) ta' Novembru 2017 u sitta u għoxrin (26) ta' Diċembru 2017, u huma fis-somma ta' €9,000 u €17,000 rispettivament. Fuq l-istess żewġ ċekkijiet hemm intestat ukoll *"Suspected Fraud 23/3/17"*. Inoltre, skont ir-rapport magħmul mal-Pulizija minn Angelo Abela, iċ-ċekkijiet illi ssarrfu u kienu allegatament insterqu mir-rikorrenti kienu ssarrfu fit-tmienja u għoxrin (28) t'Ottubru 2016 minn Tania Borg fl-ammont ta' €10,000, fis-sebgħa (7) ta' Novembru 2016 minn Tania Borg fis-somma ta' €14,000, fit-tletin (30) ta' Novembru 2016 minn Romina Galea fis-somma ta' €9,000 u fis-sitta u għoxrin (26) ta' Diċembru 2016 minn Ronnie Galea fis-somma ta' €17,000[30]. Dan ir-rapport sar fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Marzu 2017;

(d) Nel frattemp kienet ġiet iffirmata l-ewwel skrittura, nhar it-tnejn (2) ta' Marzu 2017, u l-emenda nhar it-tlettax (13) ta' Marzu 2017;

(e) L-intimati jsostnu illi l-flus da parti tagħhom għaddew lir-rikorrenti kif isegwi: €8,000 bħala tpartit għad-dejn taż-żewġ karozzi illi kienu qed jiġu miżmuma minn Ronnie Galea bħala rahan, €22,000 fi flus kontanti

---

[27] **Dok APS1** a fol 200 tal-proċess
[28] A fol 177 tal-proċess
[29] A fol 178 tal-proċess
[30] **Dok LA1** a fol 293 tal-proċess

nhar it-tnejn (2) ta' Marzu 2017, u €15,000 fi flus kontanti nhar it-tlettax (13) ta' Marzu 2017[31];

(f) In-Nutar James Grech jikkonferma illi għaddew xi flus quddiemu, iżda ma kienx f'pożizzjoni illi jikkonferma l-ammont[32], u jikkonferma wkoll illi jiftakar illi l-partijiet kienu tkellmu dwar pagament lil ċertu Galea, u kien ingħad diskors fis-sens illi Ivan Calleja lil Tania Borg kien ħallsilha xi spejjeż[33]. L-intimati jixhdu wkoll illi l-flus kontanti ħarġu nofshom kull wieħed[34];

47. Huwa evidenti għalhekk illi, fl-ewwel lok, €8,000 mill-€45,000 m'għaddewx fi flus kontanti, iżda ġew paċċuti mal-vetturi illi l-intimati rrilaxxaw lura lir-rikorrenti. Inoltre, huwa evidenti wkoll illi s-somma ta' €28,000 illi r-rikorrenti kellha tagħti lil Ronnie Galea wara li ċ-ċekk ma ssarrafx, sa meta ġew iffirmati l-iskritturi f'Marzu 2017, kienet diġà ġiet rifuża lil Ronnie Galea. Dan stante illi Ronnie Galea jixhed illi dan il-pagament sar fi flus kontanti, u infatti reġa' sarrfilha ċ-ċekkijiet ta' Ganza f'Novembru / Diċembru 2016. Minn hawn isegwi illi l-flus illi għaddew fuq il-"konvenju" u l-"emenda" tiegħu ma kinux intiżi sabiex jagħmlu tajjeb għas-somma ta' €28,000 illi r-rikorrenti kellha tgħaddi lil Ronnie Galea, iżda għal raġunijiet oħra illi taf biss ir-rikorrenti;

48. Konsegwentement, din il-Qorti tikkonkludi illi ma ġiex sodisfaċentement pruvat illi l-ftehim bejn il-partijiet kien afflitt minn kawża illeċita, ossia użura.

Il-Kunsens tar-Rikorrenti kien vizzjat b'Ingann

49. Finalment, fit-tieni talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu, b'mod sussidjarju[35], lil din il-Qorti tiddikjara illi l-kunsens tar-rikorrenti fuq il-konvenju u att finali kien ivvizzjat billi ma ngħatax liberament iżda b'ingann;

---

[31] A fol 316 tal-proċess
[32] A fol 131 tal-proċess
[33] A fol 134 tal-proċess
[34] A fol 385 u 386a tal-proċess
[35] Infatti jintuża l-kliem *"f'kull każ"*

50. L-Artikolu 974 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta jistabbilixxi illi:

> *974. Jekk il-kunsens ikun ġie mogħti bi żball, jew meħud bi vjolenza, jew b’għemil doluż, ma jkunx jiswa.*

51. Inoltre, imbagħad l-Artikolu 981 tal-Kap 16 ikompli jelabora illi:

> *981.(1) L-għemil doluż huwa motiv ta’ nullità tal-ftehim, meta l-inganni magħmulin minn waħda mill-partijiet ikunu tali illi mingħajrhom il-parti l-oħra ma kenitx tikkuntratta.*
>
> *(2) L-għemil doluż ma jistax ikun preżunt, imma għandu jiġi ppruvat.*

52. Hekk kif ġia ġie spjegat aktar ‘il fuq, din il-Qorti rat illi mhux talli ma ġiex pruvat illi r-rikorrenti ma kinitx taf illi qiegħda tiffirma konvenju u emenda tiegħu, iżda talli ma setgħetx ma kinitx konsapevoli ta’ dak illi kienet qiegħda tagħmel, u cioe tiffirma kostituzzjoni ta’ debitu simulati bħala konvenju u emenda. Għaldaqstant, għar-raġunijiet diġa mogħtija aktar ‘il fuq f’din is-sentenza illi mhux ser jiġu hawn riprodotti a skans ta’ repetizzjoni inutili, din il-Qorti lanqas issib illi l-kunsens tar-rikorrenti kien ivvizzjat peress illi ngħata b’ingann, u sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** it-tieni talba rikorrenti.

In-Nullita’ u/jew Rexissjoni tal-Konvenju u l-Att Finali

53. Fit-tielet talba tagħhom, ir-rikorrenti qed jitolbu lil din il-Qorti tordna r-rexissjoni tal-konvenju u l-att finali;

54. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Prof Carlo Oreste Stracco vs Pietro Baldassare Contini et***[36]:

[36] Prim’Awla tal-Qorti Ċivili, 8 ta’ Novembru 1952

*L-azzjoni tar-rexissjoni jew tan-nullita' tippresupponi obbligazzjoni ġuridikament eżistenti, iżda nieqsa minn xi element essenzjali (art 1255 (1212) Kod Ċiv; difatti skond l-art. 1188 (ġ) (1145 ġ) ta' l-istess Kodiċi, ir-rexissjoni hija waħda mill-modi li bihom jispiċċaw l-obbligazzjonijiet, u peress li ma jistax loġikament jispiċċa ħlief dak li kien jeżisti, ma jistgħux ikunu soġġetti għar-rexissjoni, għall-finijiet ta' l-art 1255 (art 1212), kif kostantement interpretat mill-Qrati tagħna, dawk l-obbligazzjonijiet li huma ġuridikament ineżsitanti (***Kollez XXV – I – 511, u App Ċiv 13 ta' Ġunju, 1950 in re: Saliba – vs – Saliba")***. Viċeversa, l-azzjoni ta' simulazzjoni tippresupponi dejjem att ineżistenti, jew b'mod assolut, sew b'mod relativ, bil-konsegwenza li, rigward l-att apparenti impunjat isir inkonċepibbli u inutili l-annullamnet, salva, jekk ikun il-każ, l-impunjazzjoni ta' l-att reali li jkun moħbi taħt dak apparenti. Minn dana jidher li l-azzjoni tan-nullita' hija applikabbli biss għal dawk l-obbligazzjonijiet li jkollhom wieħed jew iżjed mid-difetti determinati fl-art 1266 (art 1222) fuq ċitat, iżda qatt għal dawk li ġuridikament u fil-fehma tal-partijiet qatt ma eżistew, jew qatt ma eżistew kif apparentement kienu jidhru. L-oġġett taż-żewġ azzjonijiet huwa, kwindi, neċessarjament differenti. L-azzjoni tan-nullita' għandha bħala skop tagħha l-annullament ta' l-obbligazzjoni minħabba li tkun nieqsa minn xi rekwiżit essenzjali (***Kollez XVI-II-332)***; mentri dak ta' l-azzjoni tas-simulazzjoni huwa li tkun ristabilita l-verita' f'dak li realment riedu l-kontraenti, għad li l-att reali jista' ma jkunx validu.*

55. Hekk ukoll, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Joan Spiteri vs Anthony Spiteri et***[37]:

> *50. Rilevanti huwa dak li ġie mtenni minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-3 ta' Settembru, 2024 fl-ismijiet* **Elton Mamo v. Dr Arthur Azzopardi nomine** *li f'dan ir-rigward, huwa mifhum u aċċettat, li sakemm is-simulazzjoni tkun waħda relattiva u dik is-simulazzjoni ma ssirx bil-għan li tagħti libsa legali lil dak li kieku huwa illegali, il-konsegwenza m'għandhiex tkun in-nuqqas ta' eżegwibilità ta' dak il-ftehim, iżda li r realtà tipprevali fuq id-dieher, jew fi kliem aktar sempliċi, li l-ftehim jiġi eżegwit mhux bil-mod ta' kif ikun inkiteb fuq il-karta, iżda bil-mod u manjiera ta' kif il-partijiet tassew ftehmu (ara* **Highway Auto Company Limited v. A.C.K. Limited et** *mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' Frar, 2013, u n-noti tal-***Professur V. Caruana Galizia***, «***Notes on Civil Law: Obligations***», mitbugħa mill-Għaqda Studenti tal-Liġi, f'paġna 25).*

56. Huwa evidenti, b'mod partikolari min-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti, illi l-kawża illi huma ressqu hija l-*actio simulatoria*; madanakollu, it-tielet talba rikorrenti hija talba illi tingħata f'azzjoni rexissorja. Fid-dawl tal-ġurisprudenza suriferita, illi din il-Qorti taqbel magħha *in toto*, din il-Qorti, gialadarba rinfaċċjata b'*actio simulatoria*, ma tistax tordna r-rexissjoni tal-konvenju (kif emendat) u l-att finali, iżda tista' biss tiddikjara illi t-transazzjoni ta' bejgħ bejn il-partijiet hija waħda ineżistenti, stante illi l-intenzjoni bejn il-partijiet kienet illi ssir kostituzzjoni ta' debitu wara self *brevi manu*;

57. Madankollu, din il-Qorti tifhem illi mingħajr ir-rexissjoni tal-kuntratt ta' bejgħ, l-istess kuntratt ser jibqa' viġenti bejn il-partijiet u vis-a-vis terzi, anke jekk essenzjalment qed jiġi dikjarat illi l-veru kuntratt intenzjonat bejn il-partijiet

[37] Rik Nru 228/2016/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 21 ta' Novembru 2024

ma kienx wieħed ta' kompravendita. Ikkunsidrat illi r-rexissjoni ma tistax tiġi ordnata fil-kawża odjerna, din il-Qorti tirrileva illi l-akkoljiment tal-ewwel talba tar-rikorrenti għandha sservi bħala bażi sabiex ir-rikorrenti jipproponu ġudizzju ieħor għar-rexissjoni tal-kuntratt ta' bejgħ. Dan stante illi, filwaqt illi din il-Qorti taqbel mat-tendenza ta' ġurisprudenza riċenti kontra l-formaliżmu esaġerat, fl-istess ħin din il-Qorti mhix tal-fehma illi għandu jiġi mħeġġeġ permessiviżmu esaġerat. Infatti, li kieku kellha tordna r-rexissjoni tal-kuntratt f'azzjoni simulatorja, din il-Qorti tkun qed toħloq preċedent fejn il-linja ta' demarkazzjoni bejn dak illi jikkostitwixxi l-*actio simulatoria* u l-azzjoni rexissorja jibda jitħassar, u tkun qed tittollera l-kumulu ta' azzjonijiet distinti bbażati fuq kawżalijiet illi jeskludu lil xulxin, b'effett dirett fuq is-sustanza tal-azzjoni;

58. Għaldaqstant, ikkunsidrat il-premess, din il-Qorti sejra **<u>tiċħad</u>** it-tielet talba rikorrenti, iżda sejra tiddikjara illi għandu jibqa' impreġudikat id-dritt tar-rikorrenti illi jressqu azzjoni għar-rexissjoni tal-kuntratt ta' kompravendita.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. **<u>Tilqa' *in parte* l-ewwel talba</u>**, u tiddikjara illi sew (a) il-konvenju maghmul bejn ir-rikorrenti minn naha l-wahda u l-intimati Ivan Calleja u Fernando Farrugia minn naha l-ohra fit-2 ta' Marzu 2017 emendat fit-13 ta' Marzu 2017, relattivament ghall-appartment numru tlieta (3) fi blokk numru tlieta (3) minghajr isem ufficjali fi Triq Axtart, Hal Ginwi, limiti ta' Marsaxlokk, liema appartament jinsab fil-first floor level u cioe' fit-tieni sular, kif ukoll (b) l-att finali tas-6 ta' April 2021 maghmul bejn ir-rikorrenti minn naha l-wahda u l-intimati minn naha l-ohra u illi kien gie ppubblikat minn Nutar Dottor James Grech relattivament ghall-istess appartment, huma simulati; madanakollu **<u>tiċħad</u>** l-istess talba in kwantu r-rikorrenti jsostnu illi l-istess konvenju u att finali kienu bbazati fuq kawza illecita, u cioe' dik tal-uzura;

ii. **<u>Tiċħad</u>** it-tieni u t-tielet talbiet rikorrenti, għar-raġunijiet mogħtija f'din is-sentenza.

Jibqa' riżervat favur ir-rikorrenti kull dritt t'azzjoni spettanti lilhom kontra l-konvenuti għar-rexissjoni tal-att finali pubblikat fl-atti tan-Nutar James Grech nhar is-sitta (6) t'April 2021.

Bl-ispejjeż ta' din il-kawża a karigu tal-intimati.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur