MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-23 ta' Gunju, 2005

Citazzjoni Numru. 54/2002/1

Josephine Pule, armala u b'digriet tal-Qorti ta' l-24 ta' Settembru, 2004, gew trasfuzi l-atti f'isem Alfred, Rita mart Ronald Degiorgio, Raymond u Francis ahwa Pule' minflok l-attrici Josephine Pule' li mietet fil-mori tal-kawza

vs

Mario Grech u martu Doris Grech u b'digriet tal-Qorti tas-26 ta' Marzu, 2003, gew trasfuzi l-atti f'isem martu Doris Grech, ukoll bhala kuratrici *ad literm* tal-minuri Maria Grech u Garet Grech peress li, l-konvenut Mario Grech miet fil-mori tal-kawza

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-attrici fil-21 ta' Jannar, 2002, li *in forza* taghha, wara li ppremettiet illi:

L-attrici kienet tghix wehidha girien tal-konvenuti, u minhabba li kienet qed tikber fl-eta' kellha preokkupazzjoni dwar min idur biha;

L-istess attrici ghaddiet minn fazi ta' tilwim ma' uliedha u ghalhekk sabet ruhha f'kundizzjoni li ddur lejn nies ohra ghall-iskop li tassigura lilha nnfisha ghal quddiem;

Il-konvenuti saru hbieb taghha u ghal bidu kienu resqu lejha u sahansitra weghduha li jduru biha huma u jassistuha;

Il-konvenuti riedu li jkunu kompensati, u ghal dan il-ghan webblu lill-attrici li taghmel testment favur taghhom, u hija fl-istat li kienet, waslet li accettat li taghmel testment halli tassigurahom li jekk iduru biha, jkunu kompensati;

Il-konvenuti issimulaw sitwazzjoni fejn minflok testment, taw struzzjonijiet lin-Nutar li kienu se jixtru l-fond residenza tal-attrici, *79, Triq it-Tarzna, Paola,* u liema kuntratt gie pubblikat min-Nutar Dr Joseph Cilia fil-13 ta' Mejju, 1992;

L-attrici, *ad insaputa* taghha, addivjeniet ghal dan il-kuntratt minflok ghal testment, u ddikjarat li kienet qed tircievi l-prezz tal-bejgh li fil-fatt qatt ma kien thallas;

Dan il-kuntratt ta' bejgh kien ghal kollox simulat, u precipwament kien mahsub mill-konvenuti halli definitivament jevadu d-drittijiet tal-legittima ta' ulied l-attrici, kieku kellhom jigu kompensati b'testment; u *inoltre* qatt ma rrendew servigi jew kura lill-attrici.

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

(1) tiddikjara li l-kuntratt bejn il-kontendenti pubblikat fit-13 ta' Mejju, 1992 fl-atti tan-Nutar Joseph Cilia, li bih l-attrici ttrasferiet ir-residenza taghha lill-konvenuti kien simulat, u ghalhekk null u bla effett *ab initio*;

(2) konsegwentement tordna t-thassir tal-iskrizzjoni fir-registru pubbliku tal-kuntratt imsemmi, u dan *a karigu* tar-registratur taghha.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li *in forza* taghha huma ecepew illi:

1. It-talbiet attrici kif dedotti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes *stante* illi dak allegat ma hux vera simili u dan kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjes.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li resqu l-partijiet;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi l-attrici hija mara anzjana tbaghti minn mard mentali u fissazzjonijiet, u wara li miet zewgha, spiccat tghix wahedha peress li uliedha kienu mizzewga u l-uniku iben li kien fadalha d-dar, kien inghata parir mit-tabib tieghu biex jitlaq mid-dar u dan peress li l-agir u l-fissazzjonijiet ta' ommu kienu kkonducuh f'*depression* u kienu qed jafetwalu sahtu. Ghalkemm hareg mid-dar, kien xorta jzur lill-ommu, izda din bdiet thossha ruhha abbandunata, u meta l-girien taghha, il-konvenuti konjugi Grech, kien offrew li jduru biha, hi mill-ewwel accettat. Ghal-ewwel, il-

konvenuti kienu debitament jassistuha u ma kienux hemm problemi bejn il-partijiet. Il-konvenuti indikaw li kienu lesti jduru bl-attrici ghal-tul hajjitha kollha, izda riedu jigu kompensati. L-attrici accettat li *“tiktbilhom”* il-post fejn kienet toqghod, u *cioe’*, li thallilhom il-post taghha fil-wirt bhala kumpens ta’ kemm kienu se jduru biha. Il-konvenuti accettaw, u haduha immedjatament ghand in-Nutar taghhom, in-Nutar Joe Cilia, halli jsir il-kuntratt. Ghand in-Nutar, *pero’*, gie ppublikat kuntratt ta’ bejgh tal-fond, ghal-liema fond il-konvenuti *“hallsu”* l-prezz ta’ Lm7,000. Wara dan il-kuntratt, l-attrici giet abbandunata anke mill-konvenuti Grech.

Eventwalment, binha, li beda jahdem fil-Libja mal-*Air Malta,* dahalha f’*Home* tal-Anzjani u, wara ftit zmien, l-attrici iddecidiet li tbiddel is-suppost *“testment”* li ghamlet biex thalli d-dar taghha lill-binha Raymond flok lill-konvenuti Grech. Hija, fil-fatt, irrikorriet ghand in-Nutar Carmel Gafa’, u fid-29 ta’ Mejju, 1996, ghamlet testment fejn irrevokat kull testment li ghamlet qabel u halliet id-dar taghha fi *Triq it-Tarzna, Paola*, lil binha.

F’Settembru tal-2000, meta binha kien fid-dar tal-attrici ma’ siehbu John Attard, avvicinah il-konvenut u qallu li hu kien xtara d-dar fi *triq it-Tarzna*, u li meta l-attrici tmut hu jkollu dritt jidhol u jiehu pussess ta’ dik id-dar (u dan peress li fil-kuntratt tal-akkwist gie riservat id-dritt t’abitazzjoni favur l-attrici sakemm din tibqa’ hajja). Iben l-attrici issorprenda ruhhu, u mar ikellem lill-ommu li qaltlu li hi qatt ma kellha intenzjoni tbiegh il-post lill-konvenuti Grech, izda, dak iz-zmien, riedet biss tiktibulu fit-testement b’kondizzjoni li hu jibqa’ jiehu hsiebha sakemm tmut – kondizzjoni li, skond l-attrici, qatt ma nghata effett ghaliha peress li anke meta kienet marida, il-konvenuti qatt ma daru biha. Meta l-attrici saret taf li ta’ Grech dahqu biha u li, flok testment, kienet iffirmat ghal-kuntratt ta’ bejgh, hi ddecidiet li taghmel din il-kawza biex thassar dak il-kuntratt fuq il-bazi li dak il-kuntratt kien simulat.

L-attrici qalet ukoll li, ghalkemm fuq il-kuntratt jinghad li hadet Lm7,000 ghad-dar, fil-fatt hi ma hadet ebda flus

minghand il-konvenuti, u qatt ma gie offrut lilha xi hlas biex tbiegh id-dar.

Att ghandu jkun ritenut simulat meta bil-volonta' tal-persuni li hadu parti fih ikollu sinjifikat apparenti divers minn dak li realment ghandu. Din is-simulazzjoni tista' tkun assoluta jew totali, bhal meta l-partijiet ma ridu 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.

Illi b'sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Schembri vs Schembri", decisa fl-20 ta' Mejju, 1932, gie ritenut li fil-kazi li l-kuntratti jigu attakkati bhala simulati, anki meta jkunu atti b'titolu gratuwitu, il-prova tas-simulazzjoni ghandha ssir minn ghand min jallegaha; u kompliet tghid li *"cio' si applica con maggior rigore quando si tratta di dichiarare inesistente atti pubblici contro cui le deduzioni devono essere fondate su atti gravi, precisi e concordanti"*

Intqal ukoll, *"Illi s-simulazzjoni tista' tigi pruvata mhux biss bi provi diretti, imma tista' anke tirrizulta minn indizi u kongetturi, purke' pero' dawna jkunu fundati fuq fatti gravi, precizi u konkordanti, u ma jkunux kontradetti minn provi ohra"* – "Debono vs Zammit", decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-8 ta' Frar, 1946.

Fil-kawza "Spiteri Debono vs Spiteri Debono", decisa minn din il-Qorti fil-5 ta' Dicembru, 1953, intqal dan *a propositu* tal-azjoni bazata fuq is-simulazzjoni.

"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 ftehim ghandu favur tieghu l-prezunzjoni tas-sincerita' u tar-realta'. Ghalhekk min irid iwaqqa' din il-prezunzjoni jisthoqqlu jgib il-prova konkludenti u perswasiva tas-simulazzjoni permess mil-ligi, anki permezz ta' xhieda; izda dan il-principju jigi applikat b'rigur akbar meta jigi impunjat att pubbliku, minhabba l-akbar fidi li tirriponi fih il-ligi. Ghalhek id-deduzzjonijiet kontra dak l-att ghandhom

ikunu specifici u cirkostanzjati, u l-prezunzjonijiet gravi, precizi u konkludenti (Kollez. XXVII-II-551). U skond Altogradi (Citat min Giorgi – Obbligazioni, Vol. IV, § 161, nota 2 in calce), " ad probandam simulationem contra instrumentum publicum requiruntur probationes luce meridiana clariores et testes omni exceptione majores". Fuq kollox, imbaghad, ghandha tirrizulta b'mod inekwivokabili l-"causa simulandi", b'mod li, jekk il-prova ma tirnexxix, l-impunjazzjoni taqa' (Kollez. XXIV-II-295)".

Dawn il-principji gew affermati ricentement fil-kawza "Sammut vs Debono", decisa min din il-Qorti fid-29 ta' Ottubru, 1999, u fil-kawza "Vassallo vs Vassallo", decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-13 ta' Lulju, 2001.

Interessanti wkoll is-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Mercieca vs Pace", moghtija fil-15 ta' Dicembru, 1947, fejn jinghad hekk fil-kuntest ta' kuntratt simulat li parti wahda minnhom ma tatx il-kunsens ghalih:

"Illi l-gravam ta' l-appellant huwa illi l-Ewwel Qorti laqghet id-dikjarazzjoni mitluba u annullat il-kuntratt in kwistjoni, ghaliex jippretendi illi dik il-Qorti jmissha, minghajr ma dahlet fil-kwistjoni ta' l-annullament, iddikjarat semplicement dak il-kuntratt x'natura ghandu, jekk cjoe' huwiex kostituzzjoni ta' uzufrutt, kif apparentement jidher, jew inkella sullokazzjoni kif riedu l-partijiet. Kieku l-partijiet riedu jaghmlu dak il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' uzufrutt biex jghattu s-sullokazzjoni, allura l-appellant kien ikollu ragun, ghax allura l-Qorti kien ikollha tezamina u tiddecidi realment il-partijiet x'riedu per mezz ta' dak il-kuntratt li huma stess ikkwalifikaw ta' kostituzzjoni ta' uzufrutt biex din il-forma timmaskera dik is-sullokazzjoni. Izda f'dan il-kaz il-partijiet ma riedux u ma tawx l-ebda kunsens biex isir dak il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' uzufrutt, ghaliex ghalihom il-kuntratt huwa sullokazzjoni, u taw il-kunsens ghal sullokazzjoni. Ghalhekk ma jistax isehh u jkollu validita' guridika kuntratt li lanqas apparentement il-partijiet ma taw il-kunsens taghhom biex isir, biex, kif intqal izjed 'il fuq, jghatti kuntratt iehor u jeludu d-drittijiet tas-sid. Kien ikun hekk kieku l-partijiet kienu jkunu taw il-kunsens taghhom ghall-kuntratt ta' kostituzzjoni ta'

uzufrutt biex jeludu drittijiet ta' hadd iehor, izda realment riedu sullokazzjoni; u allura l-Qorti kienet tkun tista' tiddikjara illi dak li ghamlu l-partijiet kienet sullokazzjoni. Izda f'dan il-kaz, la darba l-partijiet ma tawx il-kunsens taghhom ghal dak il-kuntratt apparenti, allura ma jistax isehh u jigi dikjarat illi dak huwa kuntratt ta' sullokazzjoni; u l-Ewwel Qorti ghamlet sewwa illi ddikjarat l-annullament tieghu".

Dan it-taghlim gie segwit mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza "Azzopardi vs Attard", decisa fil-5 ta' Mejju, 1989.

Dan il-principju jattalja sew mal-kaz meritu ta' din il-kawza, ghax anke hawn l-allegazzjoni tal-attrici hi fis-sens li hi ma tatx il-kunsens taghha u ma riedetx il-kuntratt simulat, u ghalhekk, jekk l-attrici tirnexxi fil-prova li trid taghmel, *"ma jistax isehh u jkollu validita' guridika kuntratt li lanqas apparentement il-partijiet ma taw il-kunsens taghhom biex isir"*.

Il-Qorti, wara li ezaminat ix-xhieda prodotta, iqies li l-attrici, fil-fatt, irnexxiela tipprova l-kaz taghha. Jirrizulta li l-attrici mhux mara ta' wisq skola, tbati min forma ta' mard mentali kif anke ikkonferma l-psikjatra Dott. Joseph Spiteri, u l-kuntratt impunjat iffirmatu malajr, u minghajr wisq hsieb fuq dak li kienet qed tiffirma. Il-konvenuti konjugi Grech sabuha f'mument meta hi kienet irrabjata ghall-uliedha, bdew huma iduru biha u jiehdu hsiebha, sakemm hargu bl-idea li riedu kumpens tas-servigi li kienu ghamlu u weghdu li se jkomplu jaghmlu. L-attrici, wara li *"tilfet"* lill-uliedha ma riedetx titlef lill-dawn ukoll, u accettat li tiktbilhom il-post fit-testment, basta jibqghu jduru biha. Il-konvenuti hatfuha fil-kelma, u malajr malajr, haduha ghand in-Nutar taghhom, u hemm iffirmaw, dak il-hin stess, kuntratt ta' bejgh.

Li dan il-kuntratt huwa simulat jirrizulta minn diversi fatturi, fosthom anke ix-xhieda tal-attrici li din il-Qorti ma ghandhiex ghalfejn tiddubita fuq il-kredibilita' taghha. *Oltre* din ix-xhieda hemm il-fatt li l-kuntratt sar malajr u minghajr konvenju li soltu jsir qabel il-pubblikazzjoni tal-att

finali; li l-kuntratt sar minghajr id-debiti ricerki; li ghalkemm l-att jghid li l-*"prezz"* thallas *"prenzenzjalment"* fuq l-att, in-Nutar jghid li, sa fejn jiftakar, m'ghadewx flus quddiemu; li l-flus ma jirrizultawx li, fil-fatt, qatt spiccaw f'idejn l-attrici; u li l-*"prezz"* ta' Lm7,000 ma jidhirx li hu wiehed realistiku u hu pjuttost baxx, anke ghal-valuri tal-1992. Dawn kollha huma indizji u cirkostanzi li jwasslu lill-Qorti tkun moralment konvinta li l-kuntratt kien simulat u l-attrici ma riedetx taghti l-kunsens taghha ghalih.

Hu veru li n-Nutar li ppubblika l-att xehed li kien spjega b'mod car id-differenzi bejn testment u trasferiment *vita durante*, u l-konsegwenzi li jitnisslu ma' kull att, *pero'*, din il-Qorti mhix konvinta li l-attrici apprezzat id-differenza bejn iz-zewg tipi ta' kuntratti, specjalment li jekk tittrasferixxi l-fond matul hajjitha ma tkunx tista' tirriklamah lura jekk il-girien ma jibqghux jasistuha kif weghdu. Il-Qorti hija konvinta li l-attrici ma riedetx terhi l-kontroll taghha fuq dik il-proprjeta' u li hi qatt ma riedet *"tbiegh"* l-istess fond matul hajjitha. Il-Qorti thoss li hi giet ngannata mill-konvenuti; l-attrici halliet f'idejhom u ghamlet dak li gie suggerit lilha li kien l-ahjar, izda qatt ma kellha l-intenzjoni li tiddisponi b'mod permanenti mid-dar taghha. Dwar kif l-ahjar kellu jsir l-att, hi halliet f'idejn il-konvenuti u n-Nutar, *pero'*, fil-waqt li dwar il-metodu ma kienet taf xejn u halliet f'idejn persuni li suppost kellha tafda, il-hsieb u l-intenzjoni taghha qatt ma kien li hi tehles mill-fond minn dak il-mument. Dan il-hsieb ma hux rifless fil-kuntratt li hi giet mitluba biex tiffirma, u *kwindi* l-kunsens taghha ghandu jitqies li kien simulat.

Il-fatt li flus, effettivament, m'ghadewx hija cirkostanza importanti, ghax b'dak li ghamel, il-konvenut la seta joffri u lanqas ihallas flus lill-attrici, ghax kieku ghamel hekk, l-attrici kienet zgur tissusspetta xi haga, ghax meta wiehed ihalli proprjeta' b'legat jew wirt f'testment, ma jirceviex korrispettiv fi flus dak il-hin.

Inoltre, f'kazijiet bhal dawn, jigifieri ta' servigi lill-anzjani, dak li invariabilment isir huwa testment li fih jithalla l-kumpens, u mhux bejgh. Meta jsir bejgh, tal-anqas titnizzel kondizzjoni li x-xerrejja, bhala kondizzjoni

marbuta mal-bejgh, jobbligaw ruhhom li jibqghu jduru ma u jiehdu hsieb lill-venditur. F'dan il-kaz, ma sar xejn minn dan; sar biss bejgh semplici u mhux marbut mal-ghoti tas-servigi, u dan hu fattur iehor li jkompli jikkonferma li l-attrici ma rieditx taghti l-kunsens taghha ghal dak l-att.

L-attrici tat il-kunsens taghha ghal-testment u mhux ghal dak l-att simulat. Tant hasbet li kienet iffirmat testment, li meta irrangat id-differenzi li kellha ma' binha Raymond, iddecidiet li *"tirrevoka"* it-testment li kienet ghamlet qabel biex thalli d-dar lill-imsemmija binha. Fil-fatt, hekk dehrilha li ghamlet u lanqas m'ghadilha minn mohha li l-dar ma kienetx ghada taghha biex tiddisponi kif xtaqet.

Il-Qorti tapprezza li anzjani, anke meta jidhlu f'*Home*, ma jkunux iridu jiddisponi minn darhom, u difficcli li taccetta li l-attrici, malajr malajr, u bl-anqas hsieb, taqbad u tiddeciedi li tbiegh darha, *ancorche'* b'riserva tad-dritt ta' abitazzjoni. L-attrici kienet cara fl-istqarrija taghha li hi qatt ma riedet tbiegh id-dar taghha lill-konvenuti, u din il-Qorti hija lesta u propensa taghti kredibilita' shiha lill-attrici u tqies il-versjoni taghha ta' kif sehhew l-affarijiet bhala veritjera.

Dawn ic-cirkustanzi u indizji jwasslu lill-Qorti taccetta, li l-kuntratt tat-13 ta' Mejju, 1992, kien fil-fatt simulat, u peress li l-attrici ma riedetx u, fil-fatt, ma tatx il-kunsens taghha ghal-dak l-att, l-istess att ghandu jitqies null.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet imsemmija, tiddisponi minn din il-kawza billi tichad l-eccezzjoni tal-konvenut, u tilqa' t-talbiet attrici u *kwindi* tiddikjara li l-kuntratt li sar bejn il-kontendenti Josephine Pule', min naha l-wahda, u Mario u Doris konjugi Grech, min naha l-ohra, u li gie ppubblikat min Nutar Joe Cilia fit-13 ta' Mejju, 1992, bhala null u bla effett *ab initio* u tawtorizza lill-atturi sabiex, b'effett ta' din is-sentenza, jaghmlu annotazzjoni relattiva fl-iskrizzjoni tar-Registru Pubbliku. Tordna wkoll li, *a kura* tal-atturi, kopja legali ta' din is-sentenza tintbaghat lin-Nutar Joe Cilia biex dan jaghmel notament fir-registru tieghu li l-kuntratt *in kwistjoni* gie annullat b'effett ta' din is-sentenza.

L-ispejjes kollha tal-kawza jithallsu mill-konvenuti *in solidum* bejniethom.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------