QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 18 ta’ Mejju 2001
Numru 7

~itazzjoni 556/1991

Judith Luchesi g]an-nom u in rappre\entanza tas-so`jetà *Culinaria Limited*

versus

Rita armla minn Ronald Sultana f’isimha proprju u kif ukoll f’isem u in rappre\entanza ta’ bintha minuri Andreina Sultana; u Roberta xebba Sultana, ma[[orenni

F’din il-kaw\a s-so`jetà attri`i qieg]da titlob illi l-qorti tg]id illi meta l-awtur tal-konvenuti xtara proprjetà immobbli g]amel hekk b]ala *prestanome* g]as-so`jetà attri`i, li g]alhekk g]andha titqies b]allikieku hija s-sid tal-fond.

I`-`itazzjoni tg]id illi f’kuntratt tad-29 ta’ Jannar 1976 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin deher illi Dorothy Davinia Britt kienet bieg]et lil Roland Sultana t-terran bla numru u bl-isem *Felix* fi Triq “G”, li llum jisimha Triq il-Gandoffli, f’Bu[ibba, limiti ta’ San Pawl il-Ba]ar. Dak in-nhar ukoll, b’kitba privata li saret quddiem in-Nutar Gambin, l-imsemmi Roland Sultana kien ta l-istess terran b’kiri lis-so`jetà attri`i, bil-patt fost o]rajn illi l-fond kellu jintu\a g]al skopijiet ta’

kummer` in konnessjoni mal-[estjoni tal-lukanda *Villa Mare*, li hija mmexxija mis-so`jetà attri`i.

Il-flejjes li bihom t]allas il-prezz tax-xiri tat-terran kienet]ar[ithom is-so`jetà attri`i, u dejjem kien il-]sieb tas-so`jetà u ta' Sultana li l-fond kien proprjetà tas-so`jetà attri`i, u li kien inxtara f'isem Sultana g]all-konvenjenza biss tal-partijiet. L-ispejje\ kollha me]tie[a g]all-fond kienu n]ar[u wkoll mill-attri`i.

Fis-27 ta' Novembru 1989 Roland Sultana miet, u]alla warajh lil martu u \-\ew[uliedu, konvenuti tallum. Il-konvenuta Rita Sultana stqarret, ukoll bil-miktub, illi s-so`jetà attri`i kellha tkun is-sid tal-fond; i\da, g]alkemm kienet imsej]a, ukoll uffi`jalment, flimkien mal-konvenuta l-o]ra, biex tersaq g]all-pubblikazzjoni ta' Att pubbliku biex il-fond ig]addi f'isem is-so`jetà attri`i, ma tridx tersaq fuq dan l-att.

Billi din l-im[ieba hija ta']sara g]all-attri`i, u l-konvenuti qeg]din jistag]new bit-telf tag]ha, l-attri`i fet]et din il-kaw\a u qieg]da titlob illi l-qorti:

1. wara li, jekk ikun me]tie[, tg]id illi kien hemm ftehim li l-fond *Felix* fi Triq il-Gandoffli, Bu[ibba, limiti ta' San Pawl il-Ba]ar, kellu jitqies b]allikieku kien tas-so`jetà attri`i, tikkundanna lill-konvenuti jersqu g]all-pubblikazzjoni ta' att quddiem nutar biex il-fond ji[i trasferit lill-attri`i; u
2. ta]tar nutar biex jippubblika l-att fil-jum,]in u lok li tg]id il-qorti, u ta]tar ukoll kuraturi biex jidhru f'isem min jonqos li jersaq g]all-att.

Talbet ukoll l-ispejje\, fosthom dawk ta' l-ittra interpellatorja tat-2 t'April 1990 u ta' l-ittra uffi`jali tad-19 ta' Settembru 1990.

Il-konvenuti ressqu l-e``ezzjoni illi ma hux minnu dak li qalet l-attri`i, u g]alhekk it-talbiet tag]ha g]andhom ji[u mi`]uda. Fid-dikjarazzjoni ma]lufa minnha, il-konvenuta Rita Sultana kompliet tfisser illi g]alkemm huwa minnu li l-flus biex jinxtara l-fond, u flejjes o]ra me]tie[a g]all-fond, kienu n]ar[u mill-attri`i, dawn il-flus ing]ataw b'self lil Ronand Sultana.

Il-fatti [raw hekk.

Judith Lucchesi, li llum qieg]da tidher f'isem is-so`jetà attri`i, u Roland Sultana, awtur tal-konvenuti, fl-1976 kellhom ishma fis-so`jetà attri`i. Jidher illi s-so`jetà attri`i kellha x-xewqa li takkwista l-fond meritu tal-kaw\a i\da, billi l-bi``a l-kbira ta' l-ishma kienu f'idejn barranin, min]abba d-dispo\izzjonijiet ta' l-Att dwar l-Akkwist ta' Proprjetà Immobbli minn Persuni mhux Residenti [Kap. 246], is-so`jetà ma setg]etx tixtri l-fond ming]ajr permess mill-Ministru responsabbli g]all-finanzi, u fi`-`irkostanzi ma kienx hemm \mien bi\\ejjed biex jinkiseb dan il-permess.

G]alhekk il-fond inxtara fid-29 ta' Jannar 1976 minn Sultana, li, barra milli kien azzjonist, kien ukoll direttur u *accountant* tas-so`jetà attri`i. Il-prezz kien ta' elfejn lira (Lm2,000) g]all-immobbli u tmien mija u]amsin lira (Lm850) g]all-mobbli li kien hemm fil-fond, b'kollox elfejn tmien mija u]amsin lira (Lm2,850)[1]. Dak in-nhar stess li xtara l-fond, Sultana krieh lill-attri`i. Il-ftehim tal-kiri sar bil-miktub[2] u fost il-pattijiet tal-kiri hemm dawn li huma mi[juba hawn ta]t:

> 1. The premises is to be used for commercial purposes in connection with the business of Hotel Villa Mare and is to be internally connected to it to form an integral part of the hotel for all aspects and purposes of law.
>
> 3. The Company is also by virtue of this agreement hereby lending to the landlord the sum of £M2850 with which he is today purchasing the said tenement named *Felix*; for this sum landlord gives receipt; this sum he binds himself to pay to the Company on demand without interests.
>
> Should the present shareholders sell their shares or the majority of their shares to third parties landlord has the right to ask the Company to buy the place for the price of £M2850 and so set off the loan.[3]

Barra l-elfejn tmien mija u]amsin lira (Lm2,850) msemmija fil-kitba, is-so`jetà attri`i kienet]ar[et ukoll l-ispejje\ ta' l-att pubbliku u g]all-]las tal-lawdemju fuq it-trasferiment.

---

1 Ara l-kuntratt ta' bejg]-u-xiri pubblikat fid-29 ta' Jannar 1976 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, *foll.* 6 *et seqq.*

2 *Foll.* 9 *et seq.*

3 *Fol.* 9.

G]alkemm il-konvenuti qeg]din ig]idu li dak li hemm miktub huwa tassew il-ftehim li kien sar, l-attri`i qieg]da tg]id illi l-kitba hija simulata, g]ax il-ftehim kien ie]or:

> It was Roland Sultana himself who suggested that he appear personally on the deed and that the relative funds be provided by plaintiff company, and that subsequently, when the necessary permits were issued, the premises would be re-transferred to the plaintiff company. This agreement was verbal. It was made in the presence of Notary Doctor Maurice Gambin who published the deed. Actually the matter was discussed previous to the publication of the deed, but the relative agreement was confirmed in the presence of Notary Gambin.[4]

G]alkemm in-Nutar Gambin kien ikun l-a]jar xhud ta' dan il-ftehim, is-so`jetà attri`i, g]al xi ra[uni, ma ressqitux biex jixhed.

Is-so`jetà attri`i qieg]da tg]id ukoll illi qatt ma]allset kera lil Sultana; kienet biss t]allas i`-`ens lil sid i`-`ens. Kienet t]allas ukoll lil Sultana t-taxxa li kien i]allas fuq il-kera g]ax, g]alkemm ma kienx qed ida]]al kera, xorta kien jiddenunzja l-kera b]ala d]ul g]all-g]anijiet tat-Taxxa fuq id-D]ul[5]. Il-konvenuta, i\da, qieg]da tg]id illi s-so`jetà attri`i kienet t]allas kera; qieg]da tg]id ukoll illi `-`ens kien i]allsu \ew[ha u, wara, baqg]et t]allsu hi, u s-so`jetà attri`i ma kinitx troddilha l-flus ta`-`ens[6].

Roland Sultana miet fis-27 ta' Novembru 1989. L-armla tieg]u, il-konvenuta Rita Sultana, iddenunzjat il-fond g]all-g]anijiet tat-taxxa tal-mewt u, billi kienet taf illi kien hemm ftehim li l-ispejje\ kollha li kellhom x'jaqsmu mal-fond kienet t]allashom is-so`jetà attri`i, kitbet lil Judith Lucchese f'isem is-so`jetà biex titlobha t]allsilha t-taxxa u xi ispejje\ o]ra li kienet g]amlet. Rita Sultana kitbet hekk[7]:

> I am here enclosing a photostat copy of the Bill sent by the architect and for the amount of stamps to be paid. The amount of stamps are only for half of the flat, as tax has to be paid only on half the value of the flat (Roland's share).

4 Ara x-xiehda ta' Judith Lucchesi fis-seduta tat-8 ta' Mejju 1992, *fol.* 25.

5 Ara x-xiehda ta' Judith Lucchesi fis-seduta tal-15 t'Ottubru 1993, *foll.* 44 *et seq*; ara wkoll l-*affidavit* ma]luf minn Lino Casapinta fid-19 ta' Novembru 1997, *fol.* 90.

6 Ara l-*affidavit* ma]luf minn Rita Sultana fid-29 t'April 1999, *fol.* 97.

7 Ara l-ittra tad-19 ta' Frar 1990, *fol.*29.

> These are already settled by me, so the money from *Culinaria Ltd* is due to me. Could you please also send me the tax money and the ground rent for the flat due to Roland for 1989 ... ...

Jidher `ar illi bi "*stamps*" il-konvenuta qieg]da tifhem it-taxxa tal-mewt, li kellha tit]allas fuq is-sehem ta' \ew[ha billi l-fond kien inxtara matul i\-\wie[. L-ittra tgiddeb dak li kienet xehdet il-konvenuta meta qalet illi s-so`jetà attri`i kienet t]allas il-kera i\da mhux i`-`ens; fil-fatt fl-ittra qieg]da titlob biss i`-`ens u t-taxxa tad-d]ul fuq il-kera, u mhux ukoll il-kera.

Lucchesi wie[bet fit-2 ta' Marzu 1990[8]; lil Sultana bag]titilha *cheque* g]al mija u seba' liri (Lm107) biex t]allas: (i) it-taxxa tal-mewt fuq il-fond; (ii) id-dritt tan-nutar g]all-istima g]all-g]anijiet tad-denunzja; (iii) i`-`ens; u (iv) it-taxxa fuq id-d]ul fuq il-kera. L-ittra tg]id ukoll hekk:

> This amount is being paid by *Culinaria Ltd* on the understanding that you appreciate that the flat *Felix* does in fact belong to *Culinaria Ltd* as agreed between Roland and myself (representing *Culinaria Ltd*).

Il-konvenuta, i\da, ma laqg]etx din l-offerta ta']las, u fl-14 ta' Marzu 1990 wie[bet hekk[9]:

> I am afraid that I may not accept your condition that the flat *Felix* does in fact belong to *Culinaria Ltd*.
>
> I have not had the time as yet to go through all Roland's papers and consequently I may not sign off for something about which I am not as yet certain.

Qalet hekk minkejja li fl-*affidavit* tag]ha kienet qalet illi "\ew[i kien i\ommni infurmata b'dak kollu li kien jag]mel u, in konnessjoni mal-problema in kwistjoni, nista' ng]id illi kien qalli li huwa kien sejjer jixtri l-*flat* ... ... U ner[a' ng]id illi bejn \ew[i u bejni ma kien hemm assolutament ebda sigrieti dwar l-investimenti tieg]u. Kont nafhom kollha, inklu\ dan illi qieg]da nixhed dwaru."[10]

Il-kwistjoni issa hija jekk in-negozju li sar fid-29 ta' Jannar 1976 kienx simulat jew hekk hux tassew dak li kellhom f'mo]]hom il-partijiet. Billi l-kliem

---

8 *Fol.* 28.

9 *Fol.* 69.

10 *Foll.* 97 *et seq.*

tal-kuntratti jitqiesu li jaqblu ma' dak li riedu jfissru l-partijiet, l-oneru qieg]ed fuq l-attri`i biex turi li tassew li l-]sieb kien li l-awtur tal-konvenuti ma jkunx]lief *prestanome* g]aliha.

Ma hux bi\\ejjed g]all-attri`i li turi li l-]sieb tal-partijiet fil-bidu kien li l-fond tixtrih hi, g]ax jista' jkun li dak il-]sieb inbidel meta nstab li kien hemm diffikultajiet biex seta' jse]], u g]alhekk intg]a\let triq o]ra flok xiri mis-so`jetà attri`i — *i.e.* xiri minn Sultana u kera lill-attri`i — biex l-attri`i xorta tkun tista' tinqeda bil-fond.

It-te\i ta' l-attri`i mela hi li n-negozji li saru fid-29 ta' Jannar 1976 ma kinux arran[ament alternattiv biex hi xorta tkun tista' tinqeda bil-fond, g]alkemm mhux bis-sa]]a ta' titolu *in re*, i\da li l-kuntratti ta' xiri ming]and terzi u kiri lill-attri`i kienu ma]suba biex ja]bu r-realtà li s-sid tassew kienet l-attri`i.

L-aktar argument qawwi favur it-te\i ta' l-attri`i hu illi ma kinitx t]allas kera u illi l-ispejje\, b]all-prezz tax-xiri, l-ispejje\ tal-kuntratt, i`-`ens u t-taxxa tal-mewt, li normalment i]allashom is-sid, jew, fil-ka\ partikolari tallum, l-utilista, kienet t]allashom hi; fil-fatt il-qorti ma temminx lill-konvenuta meta din qalet li `-`ens kienet t]allsu hi u li l-attri`i kienet t]allas il-kera — l-ittra miktuba mill-konvenuta stess fid-19 ta' Frar 1990[11] turi `ar illi dan ma hux minnu, u illi l-konvenuta taf li dan ma hux minnu.

Min-na]a l-o]ra, hemm ukoll argumenti serji kontra t-te\i ta' l-attri`i, mhux l-anqas fosthom in-nuqaas tag]ha li tressaq biex jixhed lin-Nutar Gambin. Jekk il-ftehim sar quddiem in-nutar u bix-xiehda tieg]u, g]ala ma tressaqx biex jixhed in-nutar u jne]]i kull dubju? Barra minn hekk, jekk tassew il-]sieb kien li Sultana j\omm il-fond biss sakemm l-attri`i tikseb il-permessi me]tie[a, g]ala ma sarx bejn l-attri`i u Sultana konvenju li jorbot g]al \mien twil bi\\ejjed sakemm jinkiseb il-permess? Din kienet tkun soluzzjoni le`ita g]ad-diffikoltà li kellha l-attri`i.

---

[11] *Fol.* 29.

Argument ie]or kontra l-attri`i huwa \-\mien li damet — bejn id-19 ta' Frar 1976 meta sar in-negozju u t-2 t'April 1990 meta ntbag]tet l-ewwel ittra interpellatorja — sakemm g]amlet xi]a[a biex tfittex li tirregolarizza l-po\izzjoni. G]alfejn qag]det tistenna dak i\-\mien kollu flok ma fittxet mill-bidu li tikseb il-permessi me]tie[a? G]alfejn i``aqalqet biss wara li miet Sultana?

Wara li tqis dawn il-fatturi kollha l-qorti xorta tasal biex temmen li tassew [ara kif xehdet Judith Lucchesi: "*it was Roland Sultana himself who suggested that he appear personally on the deed and that the relative funds be provided by plaintiff company, and that subsequently, when the necessary permits were issued, the premises would be re-transferred to the plaintiff company*"[12]. Dan, i\da, ma jwassalx biex jintlaqg]u t-talbiet ta' l-attri`i.

Is-simulazzjoni, fiha nfisha, ma hix ra[uni ta' nullità ta' kuntratti, sakemm ma tkunx saret biex tqarraq bil-li[i. Jekk ng]idu li l-verità kienet li l-attri`i saret effettivament is-sid minnufih, bla ma kellha l-permessi li trid il-li[i, hekk kif xtara Sultana, u Sultana kien biss *prestanome*, mela dak li sar kien bi ksur tal-li[i li tirregola l-akkwist ta' proprjetà minn barranin, u b'dispo\izzjoni espressa tal-li[i l-bejg] kien null u ming]ajr effett[13].

Nistg]u ng]idu wkoll, i\da, illi, aktar milli simulazzjoni, li [ara hu illi tassew li Sultana xtara ming]and terzi, illi tassew li Sultana kera lill-attri`i, i\da kien hemm ukoll ftehim ie]or: illi Sultana jbig] il-fond lill-attri`i meta din tikseb il-permessi. Dan il-ftehim sar bil-fomm.

B'hekk ma tkun saret ebda frodi kontra li[i ta' ordni pubbliku. Il-weg]da ta' bejg], i\da, biex tkun tiswa, trid issir bil-miktub[14], u l-ftehim bejn is-so`jetà attri`i u Sultana sar bil-fomm. Mela ukoll jekk tassew kien hemm weg]da ta' bejg], kif qieg]da tg]id l-attri`i, dik il-weg]da ma kinitx tiswa. L-attri`i ma tistax ta]rab

12 *Fol.* 25.

13 Kap. 246, art. 3.

14 Art. 1233(1)(a), Kod. ~iv.

il-]tie[a tal-forma miktuba li trid il-li[i, u tikseb l-istess effett ta' weg]da ta' bejg] li ma tiswiex, billi tg]id illi kien hemm simulazzjoni meta kull ma [ara kien biss li l-partijiet kienu naqsu li jag]mlu bil-miktub il-weg]da ta' bejg].

F'kull ka\ g]alhekk — jew g]ax hemm kaw\a ille`ita jew g]ax saret weg]da ta' bejg] li ma tiswiex g]ax ma saritx bil-miktub — it-talbiet ta' l-attri`i ma jistg]ux jintlaqg]u.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi ti`]ad it-talbiet tas-so`jetà attri`i, u tikkundannaha t]allas l-ispejje\ [udizzjarji kollha.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.