MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2007

Appell Civili Numru. 624/2000/1

Alphonse Sant

v.

Pauline Micallef u s-socjeta` A.M. Developments Limited

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1.1. Dan hu appell interpost mill-attur Alphonse Sant minn decizjoni moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet premessi li giet deciza fil-25 ta' Frar 2005 u li biha kienu gew michuda t-talbiet ta' l-attur bl-ispejjez kontra tieghu. F'dan l-appell, l-attur appellant qieghed jitlob ir-revoka tas-sentenza appellata u dan billi, filwaqt li jigu respinti l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, jigu milqughin it-talbiet tieghu bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti.

1.2. Ghal intendiment ahjar ta' dana l-appell, qeghda tigi hawn taht riprodotta *in toto* s-sentenza appellata li fiha gie ritenut u deciz hekk:-

"**Il-Qorti.**

"**Preliminari**

"Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attur ippremetta illi l-genituri ta' l-attur u tal-konvenuta Pauline Micallef, Rosario Sant u Rita Sant mietu rispettivament fl-4 ta' Ottubru, 1976 u fl-1 ta' Lulju, 1987 b'testment unika karta tat-3 ta' Gunju, tal-1957 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino u l-istess Rita Sant b'testment iehor in aggunta tas-27 ta' Mejju, 1987 fl-atti ta' l-istess Nutar u hallew bhala l-unici eredi taghhom fi kwoti ndaqs bejniethom lill-istess attur u konvenuta Pauline Micallef;

"Peress illi fil-bidu tas-sena 1999 l-attur sar jaf illi l-konvenuta Pauline Micallef riedet tbiegh is-sehem taghha mill-eredita` tal-genituri u li kienet in kuntatt mal-konvenut Anton Camilleri li kien lest li jixtri u kien se jsir konvenju bejniethom;

"Peress illi malli l-attur sar jaf b'dan infurmaha illi ma jridx illi l-eredita` tal-genituri tghaddi f'idejn barranin u talabha biex tbiegh lilu bl-istess prezz jew anki bi prezz xi haga oghla;

"Peress illi l-konvenuta Micallef kienet accettat li tbiegh sehemha lill-attur u kien gie ffissat appuntament ghand in-Nutar Henri Vassallo biex isir il-konvenju pero` din flok

giet ghal dan l-appuntament marret flimkien mal-konvenut Anton Camilleri ghand in-Nutar Carmel Mangion fejn sar konvenju li bih il-konvenuta obbligat ruhha li tbiegh lil Camilleri jew kumpanija tieghu s-sehem taghha cioe` nofs indiviz mill-ereditajiet tal-genituri taghha bil-prezz ta’ mija u sittin elf lira (Lm160,000);

“Peress illi bhala co-eredi l-esponenti ghandu dritt li jirkupra mill-poter ta’ min jixtri s-sehem tal-konvenuta u dana a bazi ta’ l-artikolu 912 tal-Kodici Civili Kap. 16;

“Peress illi biex l-attur ma jkunx jista’ jezercita dan id-dritt ta’ rkupru successorju l-konvenuti fid-9 ta’ April, 1999 ghamlu kuntratt ta’ antikresi ghand in-Nutar Carmel Mangion bejn il-konvenuta Micallef u l-konvenut Camilleri ghan-nom tas-socjeta` tieghu ‘A.M. Developments Limited’ ghal tlett mitt sena u li bih il-konvenut Anton Camilleri ta lill-konvenuta Micallef is-somma ta’ mija u sittin elf lira (Lm160,000), il-prezz miftiehem bhala prezz ta’ bejgh fil-konvenju, waqt illi l-konvenuta Micallef ghaddietlu s-sehem taghha mill-ereditajiet tal-genituri taghha u dana wkoll bil-kundizzjoni li l-konvenuta ma tistax tirrifondi din is-somma qabel jghaddu t-tlett mitt sena u bil-ftehim illi meta l-konvenut Camilleri nomine jitlobha jsir il-kuntratt ta’ bejgh miftiehem bil-konvenju dak in nhar stess u dik is-somma ta’ Lm160,000 tigi pacuta mal-prezz;

“Peress illi dan il-kuntratt ta’ antikresi mhux haga ohra hlief kuntratt simulat intiz unikament sabiex jigi defrawdat u elus id-dritt ta’ rkupru successorju li ghandu l-attur fuq is-sehem tal-konvenuta mill-ereditajiet tal-genituri u ghalkemm ghandu l-ghamla ta’ kuntratt ta’ antikresi huwa fil-fatt kuntratt ta’ bejgh skond l-intenzjoni vera li kellhom mill-bidu nett il-konvenuti;

“Peress illi fit-22 ta’ Lulju, 1999 il-konvenut Anton Camilleri ghamel rikors quddiem it-Tribunal ta’ l-arbitragg dwar il-Qsim tal-Wirt Rikors Nru. 3/99JL f’isem il-konvenuta Pauline Micallef u talab id-divizjoni ta’ l-ereditajiet tal-konjugi Rita u Rosario Sant;

“Jghidu ghaliex l-istess konvenuti ma ghandhiex din il-Qorti tiddeciedi u tiddikjara:

1. Illi l-kuntratt ta’ antikresi maghmul fid-9 ta’ April, 1999 bejn il-konvenuta Pauline Micallef u l-konvenut Anton Camilleri ghan-nom tas-socjeta` tieghu ‘A.M. Developments Limited’ flimkien mar-rikors Nru. 3/99JL tat-22 ta’ Lulju, 1999 quddiem it-Tribunal ta’ l-arbitragg dwar il-Qsim tal-Wirt maghmul mill-konvenut Anton Camilleri f’isem il-konvenuta Pauline Micallef fl-ismijiet ‘Pauline Micallef vs Alfons Sant’ pendenti quddiem l-istess tribunal, saru b’ingann u bi frodi biex jigi defrawdat l-attur mid-dritt tieghu li jezercita l-irkupru successorju fuq is-sehem tal-konvenuta Pauline Micallef mill-ereditajiet tal-genituri kif ghandu d-dritt jaghmel bl-artikolu 912 tal-Kodici Civili;

2. Illi l-istess kuntratt ta’ antikresi huwa kuntratt simulat liema simulazzjoni hija relattiva billi ghalkemm sar kuntratt ta’antikresi l-partijiet kellhom l-intenzjoni inekwivoka li jaghmlu bejgh u konsegwentement tiddikjara li l-istess kuntratt huwa fil-fatt bejgh;

3. Tiddikjara illi ghalhekk l-attur bhala ko-eredi mal-venditrici l-konvenuta Pauline Micallef ghandu d-dritt li jirkupra s-sehem tal-konvenuta Pauline Micallef mill-ereditajiet tal-genituri, Rosario u Rita konjugi Sant, konsistenti f’nofs indiviz tal-fondi elenkati fil-lista annessa mal-kuntratt ta’ antikresi msemmi bhala Dokument A, mill-poter tas-socjeta` konvenuta ‘A.M. Developments Limited’.

“Bl-ispejjez u l-VAT u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attur a fol. 3 tal-process;

“Rat in-**nota ta’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta a fol. 24 tal-process fejn eccepiet:**

1. Illi t-talbiet ta’ l-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi l-atti maghmula mill-partijiet ma kienux tajba u tali li jwasslu ghat-trasferiment fit-titolu tal-proprjeta` minn persuna ghall-ohra u ghalhekk ma jistghu qatt jammontaw ghal bejgh simulat;

3. Illi ma kien hemm l-ebda simulazzjoni da parti tal-partijiet u l-atti li saru minnhom kienu jirriflettu l-volonta` taghhom;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

"Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta a fol. 30 tal-process fejn eccepiet:**

1. Illi t-talbiet ta' l-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi l-atti maghmula mill-partijiet ma kienux tajba u tali li jwasslu ghat-trasferiment fit-titolu tal-proprjeta` minn persuna ghall-ohra u ghalhekk ma jistghu qatt jammontaw ghal bejgh simulat;

3. Illi ma kien hemm l-ebda simulazzjoni da parti tal-partijiet u l-atti li saru minnhom kienu jirriflettu l-volonta` taghhom;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

"Rat l-atti tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

"Semghet ix-xhieda bil-gurament;

"Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

"**FATTI**

"Illi l-attur u l-konvenuta Pauline Micallef huma ahwa u l-unici eredi tal-genituri taghhom Rosario u Rita konjugi Sant, illum mejtin. L-attur jamministra l-propjeta` in komun appartenenti ghall-eredita`. Fl-1998 il-konvenuta Pauline Micallef isseparat minn ma' zewgha u skond il-ftehim li sar bejniethom hija kellha tixtri s-sehem ta' zewgha tad-dar

fejn kienet tirrisjedi flimkien ma wliedha minuri f'Windsor Terrace u dan ghal prezz ta' Lm40,000. Il-konvenuta Micallef kellha bzonn dawn il-flus urgentement sabiex tkun tista' thallas lil zewgha u tkkonkludi l-pendenzi li kellhom bejniethom u sserrah mohhha li hi u uliedha setghu ikomplu jghixu fil-flat f'Windsor Terrace, Sliema.

"Il-konvenuta Micallef ghalhekk dahlet f'negozjati ma' Anton Camilleri u s-socjeta` konvenuta AM Developments Limited sabiex tbiegh sehemha mill-wirt. L-attur jghid li huwa gie infurmat mill-PL Edgar Montanaro, li kien il-konsulent legali ta' ohtu, li din kienet ser tiffirma konvenju ma' AM Developments Limited fejn kienet ser tbiegh sehemha mill-wirt ghas-somma ta' Lm140,000. Dejjem skond l-attur huwa kien lahaq ftehim mal-PL Montanaro fis-sens li huwa kien lest li jixtri sehem ohtu mill-wirt ghall-prezz ta' Lm145,000 u gie ffissat appuntament sabiex isir dan il-konvenju izda l-konvenuta ma marritx ghall-appuntament u l-attur skopra li dakinhar stess ohtu kienet iffirmat konvenju ma AM Developments Limited sabiex tbiegh sehemha mill-wirt.

"Fid-9 ta' April 1999 iz-zewg konvenuti qattghu il-konvenju precedenti tas 7 ta' Ottubru 1998 (l-ewwel konvenju li sar) u ffirmaw kuntratt ta' antikresi u konvenju iehor. Permezz tal-kuntratt ta' antikresi (esebit a fol. 14 sa 16 tal-process) AM Developments sellfet lill-konvenuta s-somma ta Lm160,000 u in garanzija ta' dan is-self antikretiku Pauline Micallef obbligat ruhha li tghaddi f'idejn il-kreditur antikretiku (AM Developments Limited) sehemha indiviz mill-wirt tal-genituri taghha. Inoltre hija obbligat ruhha li ma troddx lura s-somma liha mislufa u tiehu lura sehemha mill-wirt qabel l-iskadenza ta' tlett mitt sena mid-data ta' l-iffirmar tal-kuntratt. L-ispejjez tal-kuntratt kellhom ikunu a karigu tal-kreditur antikretiku. Fil-konvenju iffirmat miz-zewg konvenuti kontemporanjament mal-kuntratt ta' antikresi Micallef obbligat ruhha li tbiegh sehemha mill-wirt lis-socjeta` konvenuta ghall-prezz ta' Lm160,000. Hija obbligat ruhha wkoll illi tistitwixxi immedjatament proceduiri gudizzjarji li jwasslu ghad-divizjoni tal-wirt u ghall-finijiet tad-divizjoni kif ukoll ghall-finijiet ta' bejgh tal-proprjeta` kollha formanti parti mill-istess wirt Micallef

ikkostitwit lil AM Developments prokuratur permezz ta' prokura irrevokabbli (a fol. 122 sa fol. 125). Il-konvenju kien ghal perijodu ta' tletin sena. Fl-imsemmi konvenju Pauline Micallef obbligat ruhha li tidhol f'kuntratt ta' antikresi mas-socjeta` konvenuta, kif fil-fatt ghamlet, u gie patwit li fl-eventwalita li ssir il-vendita` msemmija fil-konvenju, is-self li sar fl-kuntratt ta' antikresi isir immedjatament esegwibbli u jigi pacut mal-prezz tal-kuntratt ta' bejgh.

"Fit-22 ta' Lulju 1999 il-konvenuta Micallef prezentat rikors quddiem it-Tribunal ta' l-arbitragg dwar il-Qsim tal-Wirt fejn talbet li ssir id-divizjoni tal-propjeta` ereditarja (a fol. 17). Hija cediet dan ir-rikors permezz ta' nota (a fol. 121 tal-process).

"**KONSIDERAZZJONIJIET**

"**Talbiet**

"L-attur isostni li l-kuntratt ta' antikresi tad-9 ta' April 1999 u r-rikors quddiem it-Tribunal ta' l-arbitragg ghall-Qsim tal-Wirt saru b'ingann u bi frodi sabiex huwa jigi defrawdat mid-dritt tieghu li jezercita l-irkupru successorju fuq sehem il-konvenuta mill-ereditajiet tal-gentiuri taghhom kif ghandu dritt li jaghmel skond l-Artikolu 912 tal-Kodici Civili. Ghalhekk l-attur permezz ta' l-ewwel talba tieghu talab lil din il-Qorti dikjarazzjoni f'dan is-sens.

L-attur jirritjeni wkoll li l-kuntratt ta' antikresi de quo huwa kuntratt simulat u s-simulazzjoni hija wahda relattiva peress li ghalkemm sar kuntratt ta' antikresi l-partijiet kellhom intenzjoni inekwivoka li jaghmlu kuntratt ta' bejgh u ghalhekk huwa talab lil din il-Qorti tiddikjara li kien hemm din is-simulazzjoni. Din hi t-tieni talba.

"Permezz tat-tielet talba tieghu l-attur talab lill-Qorti tiddikjara li huwa bhala ko-eredi tal-venditrici Pauline Micallef kellu d-dritt li jirkupra sehem il-konvenuta mill-ereditajiet tal-genituri tieghu.

“L-attur jissottometti li ghalkemm it-talbiet tieghu huma konnessi dawn ghandhom jigu trattati u decizi separatament ghaliex kull wahda minhom tieqaf wahidha. Fil-fatt jidher li l-ewwel zewg talbiet attrici ma gewx formulati b’mod kumulattiv u kull wahda hija separata u indipendenti mill-ohra. Dawn iz-zewg talbiet ghalhekk ser jigu kkunsidrati separatament.

“Da parti taghhom il-konvenuti jirritjenu li huma ma kellhom ebda intenzjoni li jiddefrawdaw lill-attur mid-dritt tieghu ghal irkupru successorju u ma kien hemm ebda simulazzjoni ghaliex ma kien hemm ebda trasferiment ta’ proprjeta` fil-kuntratt ta’ antikresi ta’ bejniethom u kull ma sar kien jirrifletti l-volonta` taghhom u sar legalment.

“**L-ewwel talba attrici**

“Permezz ta’ din it-talba l-attur jallega li l-konkluzjoni tal-kuntratt ta’ antikresi u l-prezentata tar-rikors ghall-qsim tal-wirt saru b’ingann u frodi sabiex huwa jigi defrawdat mid-dritt tieghu li jezercita l-irkupru successorju.

“L-attur kellu l-oneru li jipprova li z-zewg atti in kwistjoni gew maghmula bl-intenzjoni specifika da parti taz-zewg konvenuti lli jeludu d-drittijet tieghu ta’ rkupru successorju billi jiddefradawh.

“Mil-provi prodotti f’din il-kawza jirrizulta l-intenzjoni tal-konvenuta Pauline Micalllef fin-negozjati kollha li kellha mas-socjeta` konvenuta AM Developments Limited kienet esklussivament li tottjeni l-fondi sabiex hija tkun tista’ thallas lil zewgha u ghalhekk tkompli tghix fid-dar residenzjali flimkien ma uliedha minghajr ebda xkiel. Mix-xhieda taghha in kontro-ezami jirriuzlta b’mod car li hija kellha bzonn il-flus u ghalhekk kienet disposta li tikkonkludi n-negozjati ma’ AM Developments Limited sabiex tkun f’posizzjoni li tirrisolvi l-posizjoni finanzjarja prekarja li kienet tinsab fiha. Hija ma kienx jimpurtaha x’mezzi legali kienu ser jintuzaw sabiex tilhaq dan l-iskop, kien jintererssaha biss li tottjeni l-flus. Dan jirrizulta ampjament mix-xhieda taghha u mill-kontroezami.

"In-Nutar Charles Mangion xehed u nsista li l-konvenuta Micallef riedet li biex taghmel il-kuntratti hi tiehu il-flus minn qabel u ghalhekk il-konvenut Camilleri ried jissalvagwardja ruhhu. Flimkien mal-kuntratt ta' antikresi l-konvenuta kkonkludiet ukoll konvenju ghall-bejgh ta' sehemha mill-wirt lis-socjeta` konvenuta izda jidher li l-fattur determinanti wara l-konkluzjoni taz-zewg kuntatti kien is-self ta' ammont sostanzjali ta' flus lill-konvenuta sabiex hija tkun tista' tirrisolvi l-pozizzjoni finanzjaraja taghha fejn kienet tehtieg il-fondi minghajr dewmien.

"Il-fatt li l-konvenuti spiccaw biex ma' kkonkludewx kuntratt ta' bejgh izda dahlu f'kuntratt ta' antikresi m'ghandux necessarjament iwassal ghall-konkluzjoni li dan sar bi skop uniku li l-attur jigi defrawdat mid-drittijiet tieghu ta' rkupru successorju. L-attur stess fil-fatt irrikonoxxa li l-konvenuta Micallef kellha bzonn kbir ta' flus sabiex tirrisolvi l-pendenzi li kellha ma zewgha. Il-fatt li l-attrici cediet l-atti tar-rikors quddiem it-Tribunal ghall-Arbitragg ghall-Qsim tal-Wirt hija prova ulterjuri li l-konvenuta Micallef certament ma kellhiex l-intenzjoni li tiddefrawda lill-attur mid-dritt tieghu li jezercita l-irkupru successorju.

"Inoltre l-fatt illi s-socjeta` konvenuta riedet fl-ahhar mill-ahhar takkwista taht titolu ta' bejgh il-porzjoni ta' Pauline Micallef mill-wirt, u fil-fatt dahlet fil-konvenju ghall-akkwist ta' dan is-sehem, m'ghandux iwassal ghal konkluzjoni illi fil-mument li inghata l-kunsens ghall-kuntratt ta' antikresi u tal-konvenju li sar kontempornajament mal-kuntratt ta' antikresi, l-intenjoni tal-partijiet kienet illi jeludu d-drittijiet ta' l-attur jew li jiddefrawdawh minn dan id-dritt.

"Jidher li s-socjeta` konvenuta kienet kuntenta li ssellef lill-konvenuta Micallef is-somma ta' Lm160,000 sabiex din ta' l-ahhar tkun tista' tirrisolvi l-problemi finanzjariji taghha u mbaghad tistenna sakemm issir id-divizjoni sabiex hija tkun tista' takkwista sehem Miicallef mill-wirt de quo. Il-mezzi legali adoperati miz-zewg konvenuti fil-kawza odjerna kienu intizi sabiex jissodisfaw u jiffacilitaw simultanjament l-intenzjonijiet taghhom u cioe` li l-konvenuta Micallef tottjeni l-fondi li kellha bzonn u s-

socjeta` konvenuta dak li tkun f'posizzjoni li filwaqt li tassigura ruhha mill-proprjeta` ta' sehem Micallef mill-wirt fl-istess hin tissalvagwardja l-pozizzjoni taghha in kwantu jirrigwarda l-interessi fuq il-flus mislufa. Il-fatt li s-socjeta` konvenuta ma kienitx mghaggla sabiex tottjeni l-proprjeta` mhux necessarjament ifisser li hija riedet tiddefrawda lill-attur mid-dritt tieghu li jezercita l-irkupru successorju.

“Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-attur ma rnexxilux jipprova li fil-mument tal-konkluzjoni tal-kuntratt ta' antikresi iz-zewg konvenuti kellhom xi intenzjoni frawdolenti jew qarrieqa u ghalhekk isegwi li l-ewwel talba attrici ghandha tigi michuda.

“**<u>It-tieni talba attrici</u>**

“Permezz ta' din it-talba l-attur qed jitlob li jigi dikjarat li l-kuntratt ta' antikresi kien wiehed simulat u dan peress li l-partijiet involuti fl-imsemmi kuntratt, u cioe` z-zewg konvenuti fil-kawza odjerna, riedu effettivament jikkonkludu kuntratt ta' bejgh u mhux kuntratt ta' antikresi.

“Anki fil-kaz ta' din it-tieni talba kien jispetta lill-attur li jipprova tali simulazzjoni u dan permezz ta' provi inkonfutabbli u konklussivi f'dan is-sens. Il-Qrati Taghna dejjem irritenew li dan il-principju appena enuncjat ghandu jigi applikat b'mod rigidu specjalment meta tkun qed tintalab l-impunjazzjoni ta' att pubbliku (vide sentenzi Prim Awla tal-5 ta' Dicembru 1953 Vol.XXXVII.ii.797 u Carmelo Grech vs Julian Zammit Tabona et nomine Vol 82.ii.1378).

“Fil-kawza odjerna kien ghalhekk jispetta lill-attur li jipprova l-element ta' simulazzjoni da parti taz-zewg kontraenti fil-kuntratt ta' antikresi u dan peress li s-simulazzjoni tippressuponi l-partecipazzjoni volontarja taz-zewg kontraenti li jissimulaw il-kunsens taghhom specifikatament sabiex jikkonkludu att fittizju u differenti minn dak minnhom intenzjonat.

“Jibda biex jinghad li fir-rigward tal-konvenuta Pauline Micallef dan certament ma giex pruvat. Kull ma gie pruvat fil-fatt kien li hija kellha bzonn kbir ghall-flus u li hija kienet

disposta li taghmel kwanunkwe kuntratt u tikkonkludi n-negozjati mas-socjeta` konvenuta sabiex tottjeni l-flus. Hija ma fehmitx il-portata tal-mezzi legali adoperati sabiex hija tottjeni dan l-iskop izda dan ma jfissirx li l-attur irnexxielu jipprova sal-grad rikjest mill-ligi li l-konvenuta Micallef riedet tbiegh akkost ta' kollox u li hija kienet teskludi li taghti fuq titolu ta' antikresi is-sehem taghha ta' l-eredita`.

"Il-fatt li l-konvenuta Micallef irnexxileha tottjeni l-iskop uniku taghha li takkwista l-flus permezz tal-kuntratt ta' antikresi jindika li hija effettivament esprimiet il-volonta` reali taghha fuq l-imsemmi kuntratt. Konsegwwentement ma jistax jigi ritenut li l-kunsens taghha gie simulat.

"In kwantu jirrigwarda s-socjeta` konvenuta AM Developments Limited, mill-provi rrizulta li din kienet taf bid-dritt ta' rkupru successorju li kien jispetta lill-attur fl-eventwalita` li jsir it-trasferiment ta' sehem il-konvenuta Micallef mill-wirt tal-genituri taghha u ghalhekk is-socjeta` konvenuta iddecidiet li ma tidholx f'negozju ta' bejgh imma li tidhol f'negozju iehor li ma jikkomportax il-bejgh tal-proprjeta` izda li jiprospetta bejgh fil-futur. Dan ma jfissirx ghalhekk li l-kunsens tas-socjeta` konvenuta fuq il-kuntratt ta' antikresi kien wiehed simulat.

"L-attur ma rnexxilux jipprova li kienu jezistu l-elementi essenzjali ta' simulazzjoni relattiva fil-mument li z-zewg konvenuti kkonkludew il-kuntratt ta' antikresi u cioe` li l-att innifsu jkun jidher li huwa mod meta fil-fatt ikun mod iehor u li l-intenzjoni tal-partijeit kontraenti dwar dak li verament riedu li tkun ir-relazzjoni ta' bejniethom.

"Il-kuntratt ta' antikresi ma jikkomportax trasferiment tal-proprjeta` u ma jikkrejax dritt reali izda biss dritt personali fil-kreditur. Konsegwentement dan il-kuntratt qatt ma jista' jammonta ghal bejgh simulat ghaliex mhux biss ma hemmx l-intenzjoni li wiehed jitrasferixxi l-proprjeta` izda l-anqas biss hemm tali trasferiment. Essenzjalment il-kuntratt ta' antikresi jimplika li l-amministrazzjoni ta' proprjeta` titpogga fil-pussess tal-kreditur sabiex dan jikkawtela l-flus li jkun silef izda id-dritt ta' proprjeta` jibqa'

dejjem f'idejn id-debitur u ma jghaddix ghand il-kreditur (ara sentenzi Vol XL11 p 368; LXX p 217). Ghalhekk fil-kaz odjern ma jistax jinghad li kien hemm simulazzjoni ghaliex l-att innifsu ma hux tali li jwassal ghal trasferiment tal-proprjeta` u ghalhekk ma jistax ikun hemm bejgh simulat ghaliex il-proprjeta` ma ghaddietx ghand is-socjeta` konvenuta.

"Ghar-ragunijiet premessi anki t-tieni talba attrici qed tigi michuda.

"**<u>It-tielet talba ta' l-attur</u>**

"In vista tal-fatt li kif gie deciz aktar 'il fuq ma kien hemm ebda trasferiment tal-proprjeta` ta' sehem il-konvenuta mill-wirt de quo isegwi li ma jistax jinghad li l-attur ghandu d-dritt li jirkupra sehem il-konvenuta Micallef mill-ereditajiet ta' Rosario u Rita konjugi Sant mill-poter tas-socjeta` konvenuta AM Developments Limited u dan peress li tali dritt jiskatta biss fil-mument li jsehh it-trasferiment.

"**DECIZJONI**

"Ghal dawn il-motivi il-Qorti tiddeciedi billi tichad it-talbiet ta' l-attur, bl-ispejjez kontra tieghu."

<u>L-APPELL TA' L-ATTUR</u>

2.1. L-attur hassu aggravat b'din is-sentenza u ghalhekk huwa interpona appell minnha, ghall-fini ta' revoka, a bazi ta' aggravji li jistghu jigu sintetizzati hekk:

(i) Illi l-provi li gew prodotti f'din il-kawza kellhom iwasslu ghall-konkluzjoni kompletament differenti minn dik li waslet ghaliha l-ewwel Qorti. L-appellant jissottometti li ma setax jifhem kif setghet l-ewwel Qorti, bix-xiehda taz-zewg konvenuti u l-kontenut taz-zewg kuntratti li saru fid-9 ta' April 1999, tikkonkludi li l-attur ma rnexxilux jipprova li, fil-mument tal-konkluzjoni tal-kuntratt ta' antikresi, iz-zewg konvenuti kellhom xi intenzjoni frawdolenti jew qarrieqa u ghalhekk spiccat biex iddecidiet li l-ewwel talba attrici tigi michuda. L-operat tal-konvenuti kien intiz proprju "biex

jevitaw li l-attur jezercita d-dritt tieghu li jirkupra s-sehem ta’ ohtu mill-eredita`.”

Skond l-appellant, ghar-ragunijiet minnu esposti u minn dak li jirrizulta mill-provi prodotti, l-ewwel Qorti “kellha bilfors tikkonkludi li dak li ghamlu l-konvenuti wara l-ewwel konvenju ma kienx hlief raggiri biex jiddefrawdaw id-drittijiet ta’ l-attur u ghalhekk kellha takkolji l-ewwel domanda attrici.”

(ii) It-tieni aggravju jirrigwarda dak li gie deciz mill-ewwel Qorti meta din cahdet it-tieni talba. F’din it-talba, l-attur talab dikjarazzjoni illi l-kuntratt ta’ antikresi maghmul bejn il-konvenuti “huwa kuntratt simulat liema simulazzjoni hija relattiva billi ghalkemm sar kuntratt li gie moghti l-isem ta’ antikresi dan il-kuntratt.....kif redatt ma jistax jigi konsiderat bhala kuntratt veru u reali ta’ antikresi, dan apparti l-fatt illi l-partijiet fil-verita` kellhom l-intenzjoni inekwivoka li jaghmlu bejgh.” Peress li dan l-aggravju huwa relatat specifikament mat-tieni domanda, din il-Qorti m’hijiex ser tiddilunga aktar fuqu. Dan ghar-raguni li, b’nota pprezentata mill-attur fil-mori ta’ l-appell, in data tad-9 ta’ Lulju 2007, l-imsemmija tieni domanda giet formalment irtirata. Fl-imsemmija nota ta’ rinunzja, l-appellant jaghmel ukoll accenn ghat-tielet domanda tieghu billi jiddikjara li kien “qieghed jirrestringi t-tielet domanda ghad-dikjarazzjoni li huwa ghandu d-dritt li jirkupra s-sehem tal-konvenuta mill-eredita` tal-genituri, Rosario u Rita, konjugi Sant, konsistenti f’nofs indiviz tal-fondi elenkati fil-lista annessa mal-kuntratt ta’ antikresi msemmi bhala Dokument A.

Dawn l-aggravji min-naha ta’ l-attur gew amplifikati b’accenn kopjuz ghal siltiet twal mid-depozizzjonijiet li nghataw tul is-smigh tal-kawza, kif ukoll b’citazzjonijiet, daqstant iehor twal, minn uhud mill-kuntratti li gew esebiti fil-process, flimkien ma’ dokumenti ohrajn. Minhabba t-tul esagerat – u ripetizzjonijiet ta’ l-istess argument *ad nauseam* f’certi partijiet – din il-Qorti htegilha li tmur ghas-sustanza u qofol ta’ l-aggravji ta’ l-attur appellant biex wiehed ikun jista’ jsegwi dak li minnu qieghed jillanja l-istess attur.

IR-RISPOSTA TA’ L-APPELL TA’ A.M. DEVELOPMENTS LIMITED

3.1. Is-socjeta` konvenuta A.M. Developments Limited wiegbet li s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti hija gusta u timmerita konferma.

3.2. L-appellata ssostni li l-ewwel talba “hija marbuta intrinsikament u ineluttabilment mat-tieni talba ghal liema hija preambolari, ghalhekk ma setghetx tintlaqa’ din it-talba minghajr ma tintlaqa’ t-tieni talba wahedha”. Trattandosi ta’ allegazzjoni ta’ frodi, din il-prova kienet tispetta lill-attur u, kif tajjeb irriteniet l-ewwel Qorti, tali prova ma tirrizultax. B’dak li sar mill-konvenuti la kien hemm provi u lanqas gie l-attur privat minn xi dritt lilu kompetenti. L-attur ma jistax jilmenta minn qerq u jghid li qieghed jigi michud mid-drittijiet tieghu semplicement ghaliex ohtu ma dahlitx f’kuntratt ta’ bejgh mat-terz.

3.3. Dwar l-aggravji rigwardanti t-tieni talba ta’ l-attur, in-nuqqas ta’ trasferiment bejn il-partijiet huwa fatali ghat-tezi ta’ l-istess attur li hemm bejgh simulat. Il-proprjeta` baqghet tappartjeni lis-sid originali u ma gietx trasferita. Ma sar ebda att li seta’ jwassal ghat-trasferiment ta’ l-istess proprjeta`.

3.4. L-antikresi ma tikkrejax drittijiet reali fuq il-proprjeta` u ghalhekk dak li l-appellant jghid dwar il-validita` tal-kuntratt ta’ antikresi hu rrelevanti billi l-kawza m’hijiex ghad-dikjarazzjoni ta’ nullita` imma ta’ simulazzjoni.

IR-RISPOSTA TAL-KONVENUTA APPELLATA PAULINE MICALLEF

4.1. L-appellata Pauline Micallef, oht l-appellant u ko-konvenuta f’dawn il-proceduri, tissottometti li “qatt ma gie a konjizzjoni taghha il-mod kif giet kontestata l-istess kawza”. Dak li halfet fid-dikjarazzjoni li ghamlet ma’ l-eccezzjonijiet taghha ma giex moqri lilha. Lanqas ma qatt inkarigat lill-Avukat Therese Cachia biex tiddefendiha fil-kawza. Hija tghid li saret taf li sar kuntratt differenti minn

dak ta' bejgh meta inqatghet il-kawza u gie spjegat lilha l-kontenut tas-sentenza u l-konsegwenzi taghha. L-appellata tkompli tghid li "kollox sar ad insaputa ta' l-esponenti (i.e. taghha) u kollox gie orkestrat minn Anton Camilleri". Hija tghid li "qatt ma kellha f'rasha li kellu jsir xi haga li permezz taghha l-attur kien jispiccalu d-dritt ta' rkupru".

Ghalhekk l-appellata Pauline Micallef "thoss li s-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili hija skorretta u ma timmeritax li tigi konfermata ghax hija thoss u temmen li kollox sar biex l-attur jigi impedut li jirkupra l-bejgh li l-esponenti kellha f'rasha li attwalment ghamlet mas-socjeta` konvenuta".

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

5.1. Qabel ma din il-Qorti tiddeciedi finalment dwar il-vertenza, thossha fid-dmir li tirrileva certi punti importanti ghar-rizoluzzjoni ta' l-appell.

Fl-ewwel lok, ir-rikors promotorju ta' appell ta' l-attur jikkontjeni certi kummenti u riflessjonijiet dwar l-ewwel Qorti li fil-fehma taghha ma messhom qatt saru u huma censurabbli. Espressjonijiet bhal "Huwa inkredibbli li l-ewwel Qorti tasal ghal dan ir-ragunar li ma jaghmilx sens" jew "wiehed irid ikun ingenwu u semplici biex ma jikkonkludix li dak li ghamlu l-konvenuti wara li kienu ffirmaw l-ewwel konvenju ghall-bejgh ma ghamlux (Recte: m'ghamluhx) proprju biex jevitaw li l-attur jezercita d-dritt tieghu li jirkupra ....", la jghinu t-tezi attrici u wisq anqas jimpressjonaw lil din il-Qorti. Espressjonijiet simili jservu biss biex jixhtu dell xejn edifikanti fuq l-awtur taghhom, li messu jaf ferm ahjar.

5.2. It-tieni osservazzjoni ta' din il-Qorti tirrigwarda l-kontenut tar-risposta ta' l-appellata konvenuta Pauline Micallef ghall-appell ta' l-attur fejn fiha jidher ovvju li hija daret dawra tond kompletament mil-linja difensjonali li kienet hadet tul il-kawza – li sa issa ilha ghaddejja seba' (7) snin – u spiccat biex issa, wara dan iz-zmien kollu, taderixxi ruhha mat-talbiet ta' l-attur! Hija tghid li qatt ma

inkarigat bhala avukata taghha lil Dr. Therese Cachia, pero` f'ebda waqt ma taghmel l-icken accenn ghall-fatt li, apparti min-nota ta' l-eccezzjonijiet taghha, u wara li l-imsemmija Dottor Cachia rrinunzjat ghall-patrocinju taghha, dehru successivament ghaliha f'din il-kawza, l-avukata Dottor Ramona Frendo (li wara wkoll irrinunzjat ghall-patrocinju taghha), l-avukata Dottor Rachel Loporto Montebello (li wkoll irrinunzjat il-patrocinju in segwitu), l-Avukat Alex Perici Calascione li f'isimha pprezenta nota ta' sottomissjonijiet elaborata hafna (ara fol. 151-158 tal-process) u issa, finalment, Dottor Joseph M. Schembri. Minbarra dan l-ahhar patrocinant, il-konvenuta dejjem zammet l-istess linja ta' difiza fis-sens (ara fol. 159, l-ahhar paragrafu) "illi l-eccezzjonijiet taghha ghandhom jigu milqugha, it-talbiet kollha attrici ghandhom jigu respinti, bl-ispejjez kontra l-istess attur". Jekk issa din il-konvenuta jidhrilha li dak kollu li ghamlet kien oltre dak "li kellha f'mohha" u li kulhadd hadem u agixxa biex jaghmel bil-maqlub jew differentement ghal kollox mir-rieda taghha, dik affari taghha. Del resto, anke jekk wiehed jezamina sew id-deposizzjoni moghtija minn din il-konvenuta, kompriz il-kontro-ezami taghha, jasal malajr ghall-konkluzjoni li din hija xhud <u>ghal kollox inaffidabbli</u> u li, bla tlaqlieq, wiehed ma jistax joqghod fuq dak li ddeponiet ghaliex dak li xehdet dwaru huwa affett jew minn amnezija totali jew parzjali, jew inkella huwa konfuzjonarju ghall-ahhar.

5.3. It-tielet riflessjoni hija dwar xi kummenti ta' l-appellant fis-sens li skond hu l-ewwel Qorti ddecidiet il-kawza kontrih minghajr anqas biss ma ghamlet ebda accenn ghal dak li gie sottomess mill-attur fin-nota ta' l-osservazzjonijiet ezawrjenti li dahlet fil-fond u b'mod dettaljat fuq il-kwestjonijiet kollha "minghajr ma ezaminat u evalwat sewwa l-provi prodotti...". Jekk l-appellant jippretendi li l-ewwel Qorti, jew del resto din il-Qorti, kienet jew hi obbligata li necessarjament ghandha toqghod issemmi kull argument kif avvanzat mill-parti, huwa sejjer zbaljat. L-importanti, u li jghodd, hu li l-Qorti tkun fliet u fehmet l-import ta' l-argumenti tal-parti minghajr il-htiega pero` li toqghod tiehu bilfors punt punt kif dawn l-argumenti gew avanzati mill-parti, *multo magis* meta l-

partijiet, kif sar f'din il-kawza, jghogobhom jipprezentaw "monografiji" twal f'forma ta' noti ta' osservazzjonijiet li fihom ikun hemm inkluz brani twal mid-deposizzjonijiet moghtija mix-xhieda, liema deposizzjonijiet diga` jkunu jiffurmaw parti mill-atti processwali. Bil-fatt li Qorti ma toqghodx tirrepeti dak kollu li jkun gie sottomess lilha mill-partijiet, ma jfissirx ukoll li dik il-Qorti ma tkunx ezaminat jew evalwat sewwa dak kellu li jkun gie hekk sottomess, kemm min-naha u kemm minn ohra.

6. Sbrigati dawn il-punti, il-Qorti sejra issa tinvesti l-mertu tal-vertenza. Kif rajna, hawn si tratta ta' eredi – l-attur – li qieghed isostni li b'rizultat ta' raggiri u manuvrar adoperat mill-konvenuti appellati, id-dritt li huwa kellu biex jezercita l-irkupru successorju mhux biss gie stultifikat, imma gie kommess kontrih agir li bih huwa safa' ingannat u "defrawdat" mill-istess dritt fuq imsemmi. Dan l-operat ha l-forma ta' kuntratt ta' antikresi maghmul bejn il-konvenuta ohtu, ko-eredi mieghu, u s-socjeta` konvenuta l-ohra citata fil-kawza. Skond l-attur, dan il-kuntratt ta' antikresi ma kien xejn ghajr bejgh simulat maghmul bl-iskop uniku u specifikament biex jigi eluz id-dritt tieghu moghti mil-ligi li jezercita irkupru successorju. Id-domandi originali fl-att tac-citazzjoni kienu tlieta jigifieri, li jigi deciz u dikjarat mill-Qorti,

(i) illi l-kuntratt ta' antikresi tad-9 ta' April 1999 bejn il-konvenuti u r-rikors numru 3/99/JL tat-22 ta' Lulju 1999 quddiem it-Tribunal ta' l-Arbitragg dwar il-Qsim tal-wirt maghmul minn Anton Camilleri f'isem il-konvenuta Pauline Micallef, saru b'ingann u bi frodi biex jigi defrawdat l-attur mid-dritt tieghu li jezercita l-irkupru successorju fuq sehem ohtu mill-wirt tal-genituri skond l-Artikolu 912 tal-Kodici Civili;

(ii) li l-istess kuntratt ta' antikresi hu wiehed simulat liema simulazzjoni hija relattiva billi ghalkemm sar kuntratt ta' antikresi l-partijiet kellhom l-intenzjoni irrekwivoka li jaghmlu bejgh u konsegwentmeent tiddikjara li l-istess kuntratt huwa fil-fatt bejgh;

(iii) illi ghalhekk, l-attur bhala ko-eredi mal-venditrici, il-konvenuta Micallef, ghandu d-dritt jirkupra s-sehem tal-konvenuta Pauline Micallef mill-ereditajiet tal-genituri taghhom, konsistenti f'nofs indiviz tal-fondi elenkati fil-lista

annessa mal-kuntratt ta’ antikresi msemmi bhala Dokument A, mill-poter tas-socjeta` konvenuta A.M. Developments Limited.

Kif diga` ntqal *supra*, fil-mori ta’ l-appell, l-attur hass li kellu jirtira t-tieni domanda u jirrestringi t-tielet domanda ghal dikjarazzjoni li huwa ghandu d-dritt li jirkupra s-sehem tal-konvenuta mill-wirt tal-genituri.

7. In segwitu ta’ din in-nota ta’ cessjoni parzjali, is-socjeta` konvenuta appellata eccepiet ulterjorment li “it-talbiet kif issa formulati huma insostenibbli, billi l-attur jigi priv minn interess, u jsegwi wkoll li t-tielet talba ma hi sorretta mill-ebda premessa jew kawzali bhala konsegwenza li giet irtirata t-tieni talba”.

8. Din il-Qorti, wara li hadet kont tar-rinunzja *in parte* ta’ l-attur u l-eccezzjoni ulterjuri tas-socjeta` konvenuta, hija tal-fehma li m’ghandhiex ghalfejn tippronunzja ruhha dwar l-eccezzjoni ulterjuri qabel ma tkun idderimiet dwar it-talbiet attrici, tenut kont naturalment tan-nota ta’ rinunzja ipprezentata mill-appellant kif fuq inghad.

9. Fil-fehma konsiderata tal-Qorti, bir-rinunzja tat-tieni domanda tieghu, l-attur gie f’sitwazzjoni fejn hu ma baqax aktar jitlob – kif originarjament talab – dikjarazzjoni li l-kuntratt ta’ antikresi maghmul bejn il-konvenuti huwa kuntratt simulat fis-sens li l-istess kuntratt ma kien xejn ghajr bejgh simulat. Dan, mela, igib il-konsegwenza li, darba li ma hemm ebda dikjarazzjoni f’dan is-sens, ifisser li llum jezisti bhala fatt kuntratt ta’ antikresi, apparti li hemm ukoll konvenju ta’ bejgh li dwaru din il-Qorti sejra tirreferi ghalih ukoll ulterjorment, maghmul bejn iz-zewg konvenuti, u li dan il-kuntratt ta’ antikresi ma jistax jitqies li legalment jammonta ghal att ta’ trasferiment ta’ proprjeta` li jista’ jaghti lok ghal irkupru successorju.

10. Nigu ghall-fatti tal-kaz li, in succint, huma dawn li gejjin:- L-appellant attur u l-konvenuta appellata Pauline Micallef, ahwa Sant, huma ko-eredi fil-wirt tal-genituri taghhom, Rosario u Rita, it-tnejn mejtin. Il-konvenuta kellha inkwiet fil-hajja konjugali taghha u kellha bzonn li

jkollha f'idejha somma flus biex ma tispiccax zgumbrata mid-dar konjugali. Hija ghalhekk xtaqet tbiegh is-sehem taghha mill-eredita` tal-genituri u giet in kuntatt ma certu Anton Camilleri, li kien qieghed jidher ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` konvenuta A.M. Developments Limited. L-attur jghid li meta huwa sar jaf b'dak li kienet sejra taghmel ohtu, huwa infurmaha illi hu ma xtaqx u ma riedx li l-wirt tal-genituri jghaddi f'idejn il-barranin u ghalhekk ipproponilha li jaghtiha s-somma li kien offrielha Anton Camilleri nomine. Minn hawn jibdew id-divergenzi dwar il-fatti kif graw realment. L-attur jghid li ohtu ghall-bidu accettat li tbiegh sehemha lill-attur u li sa anke gie ffissat appuntament ghand Nutar li ghalih pero` l-imsemmija konvenuta m'attendietx. Min-naha taghha, il-konvenuta tipprofessa amnezija kwazi totali. Mix-xiehda prodotta jirrizulta li, effettivament, dak li verament kien jinteressa lill-konvenuta f'dak il-mument partikolari ta' hajjitha kien dak li tara kif tottjeni somma sostanzjali ta' flus ghar-raguni gia` msemmija. Hija stqarret – ara xiehda taghha – li ma kenitx thossha rassikurata li tinnegozja ma' l-attur, u hasset invece li Anton Camilleri nomine seta' jsolvilha din il-problema ta' nuqqas ta' finanzi b'mod aktar spedit u cert. Jidher li l-idea originali bejn il-konvenuti kienet tabilhaqq dik li l-konvenuta tbiegh sehemha mill-wirt tal-genituri taghha lil Anton Camilleri nomine. Izda wara li dan Anton Camilleri ikkonsulta ruhu ma' l-avukat tieghu inghata parir (ara affidavit a fol. 77 u 78 tal-process) li "jekk nakkwista sehem indiviz mill-proprjeta` dan kien ikun suggett ghall-irkupru minghand huha, l-attur f'din il-kawza". Kien ghalhekk, jghid il-konvenut Camilleri nomine, li hu insista li hija taghmel qabel xejn il-qasma tal-wirt ma' huha qabel il-bejgh, u b'hekk tigi evitata l-possibbilita` ta' irkupru successorju. L-attur jinsisti li l-konvenuti gia` kienu ghamlu konvenju ta' bejgh bejniethom u li wara jidher li sparixxa. Pero`, anke jekk dan il-fatt huwa minnu , kif probabbilment kien, jibqa' l-fatt li promessa ta' bejgh li baqghet ma twettqitx ma kienet qatt tissarraf f'att ta' trasferiment. Jidher li nel frattemp – u anki biex evidentement jispingi aktar lill-konvenuta biex dina timxi mal-pjan tieghu – Camilleri nomine ivversa somma sostanzjali ta' flus lill-konvenuta biex jagevolaha u fl-istess waqt ried ukoll isib mezz legali li bih ihares l-

interessi tieghu fir-rigward tas-somma li ivversa lill-konvenuta, kif ukoll ihalli miftuha l-possibilita` li, darba li ssehh il-qasma tal-wirt, huwa jkun jista' anke jakkwista l-istess sehem b'bejgh.

Jirrizulta li Camilleri nomine ipprova anke jixtri s-sehem l-iehor spettanti lill-attur imma dan ma riedx jinnegozjah. Kien ghalhekk li <u>minflok bejgh</u>, sar kuntratt ta' antikresi bejn il-konvenuti in data tad-9 ta' April 1999 – ara att a fol. 79 *et seq* – fl-atti tan-nutar Dottor Carmelo Mangion. Bis-sahha tieghu, l-konvenuta Pauline Micallef iddikjarat li hadet b'self minghand Anton Camilleri nomine s-somma ta' Lm160,000 (mija u sittin elf lira Maltin) u fejn hija weghdet u obbligat ruhha, "sabiex trodd lura, thallas u tirrestitwixxi lill-istess Anton Camilleri nomine, f'gheluq tlett mitt sena dekorribbli mil-lum" l-imsemmi ammont. Min-naha l-ohra, imbaghad, Anton Camilleri nomine accetta li "bhala imghax fuq dan is-self, huwa jiehu l-frott kollu b'effett mil-lum, derivanti mill-proprjetajiet li jifformaw is-sehem li d-debitrici ghandha mill-wirt tal-genituri taghha ....u jigifieri n-nofs indiviz mill-ereditajiet imsemmijin." Haga evidenti li tali ftehim ma nizilx tajjeb ma' l-attur ghar-raguni li d-dritt tieghu li kien ikollu f'kaz ta' bejgh ghal fini ta' rkupru successorju kien issa gie stultifikat billi flok att ta' trasferiment kien sar ftehim iehor, jigifieri wiehed ta' antikresi.

11. In tema legali (ara wkoll l-artikolu 1987 *et seq* tal-Kodici Civili, Kap 16) l-antikresi hija kuntratt li bih il-kreditur jakkwista l-jedd li jdahhal il-frottijiet ta' l-immobbli tad-debitur tieghu, bl-obbligu li kull sena jaqta' dawn il-frottijiet mill-imghaxijiet, jekk ikollu jehodhom, u mbaghad mill-kapital tal-kreditu tieghu. Issa skond il-ligi vigenti, antikresi li tkun saret b'att pubbliku <u>qabel</u> it-28 ta' Frar, 1961, ghal zmien ta' aktar minn tletin (30) sena, titqies li hi bejgh, kemm-il darba l-imsemmi att pubbliku jigi insinwat fir-Registru Pubbliku bhala trasferiment b'titolu ta' bejgh, imma kif gia` inghad *supra*, dan il-ftehim in ezami gie fis-sehh fl-1999. Setghu l-konvenuti jeskogitaw u jaghmlu, fuq parir legali min-naha ta' l-avukat tas-socjeta` konvenuta, ftehim simili b'mod legali u validu? Fil-fehma ta' din il-Qorti, bhal dik ta' qabilha, it-twegiba hija fl-

affermattiv. U, del resto, anki l-istess attur jaqbel ma' dan ir-ragjonament, ghaliex fin-nota ta' osservazzjonijiet elaborata tieghu (ara fol. 135) huwa *inter alia* jghid hekk:
"Issa huwa veru illi l-konvenut Camilleri kellu d-dritt jekk irid li jsib xi mezz legali biex jixtri minghand Pauline Micallef b'mod li l-attur ma jkunx jista' jirkupralu....."

Fejn mhux qieghed jaqbel invece l-attur ma' l-operat tal-konvenut Camilleri nomine huwa fil-metodu maghzul, ghaliex, skond l-attur, il-konvenut nomine,
"dan seta' jaghmlu liberament kieku ghamel kuntratt ta' self lil Pauline Micallef b'ipoteka specjali ghas-somma mislufa fuq sehemha mill-wirt tal-genituri u mbaghad ghamel konvenju biex jixtri dak li jmissha mill-wirt tal-genituri wara li din taqsam ma' huha. Dan kien ikun korrett u hadd ma kien ikun jista' jilmenta".

Kif rajna, il-konvenuti ghazlu li jagixxu mod iehor. L-attur deherlu li dak li ghamlu l-konvenuti ma kien xejn ghajr bejgh simulat imma fil-mori ta' l-appell deherlu opportun, ghar-ragunijiet tieghu li ma jinsistix aktar fuq dan il-binarju u effettivament spicca biex irrinunzja formalment ghat-tieni talba tieghu illi kienet proprju redatta f'dan is-sens li hawn si trattava ta' bejgh simulat.

12. Din il-Qorti tinnota li n-nota ta' rinunzja surreferita da parti ta' l-attur appellant dwar it-tieni talba tieghu giet kwalifikata, jigifieri li tali rinunzja saret,
"peress illi rrealizza illi l-kuntratt ta' antichresi li sar bejn iz-zewg konvenuti huma (recte: huwa) null peress illi ma tistax issir antichresi fuq parti indiviza ta' fond wisq aktar ta' eredita` shiha u ghalhekk kuntratt null ma jistax ikun kuntratt simulat validu."

Issa, imqar jekk dan il-punt jista' jkollu validita` legali – u li dwaru pero` din il-Qorti bl-ebda mod ma qeghda tippronunzja ruhha minimament – jibqa' l-fatt li l-premessi fl-att tac-citazzjoni, il-provi kollha li saru, kif ukoll is-sottomissjonijiet li saru quddiem l-ewwel Qorti ma mxewx fuq dan il-binarju imma kienu kollha msejsa fuq li
(i) gie pprattikat ingann u frodi mill-konvenuti a skapitu tad-drittijiet ta' l-attur; u li,

(ii) hawn si trattava ta’ bejgh simulat.

Bir-rinunzja tat-tieni kap, il-vertenza baqghet biss ghalhekk fuq l-ewwel kap – dak tal-qerq.

Anki hawn pero`, din il-Qorti jkollha tirrileva li l-ewwel talba hija biss wahda purament dikjaratorja u li la hija preceduta minn xi premessa dwar allegata nullita` u lanqas ma hemm talba dwar in-nullita` tal-kuntratt ta’ antikresi *de quo*. Fi kwalsiasi kaz, imbaghad, il-kuntratt ta’ antikresi surreferit jikkoncerna proprjament il-partijiet kontraenti fih, u sakemm dan ikun sar validament u jkun jirrispekkja l-volonta` tal-partijiet kontraenti, ebda terz ma jista’ jitlob dikjarazzjoni bhax-xorta invokata mill-attur fl-ewwel talba tieghu ghaliex fir-rigward tieghu dan il-ftehim huwa *res inter alios acta*. Huwa minnu li issa, fil-mori ta’ l-appell, jirrizulta li l-konvenuta appellata Pauline Micallef qeghda tghid bil-maqlub ta’ dak li tant sahqet fuqu fl-ewwel istanza, izda ghajr li hija irtirat ir-rikors li kienet ghamlet quddiem it-Tribunal ta’ l-Arbitragg dwar il-Qsim tal-Wirt hija ma hadet ebda passi ohra biex b’xi mod tattakka l-validita` tal-kuntratt ta’ antikresi li hija ftehmet bih mas-socjeta` konvenuta. Konxju minn dawn il-mankanzi lampanti, l-attur, fl-istadju ta’ l-appell, qieghed ghalhekk jipprova issa, kif jinghad bl-ingliz “to move the goal posts”. Minflok ma jinsisti fuq l-element ta’ ingann, huwa qieghed issa jikkampa l-aggravji tieghu fuq il-premessa – wahda gdida – jigifieri dik “illi l-kuntratt ta’ antikresi li sar bejn iz-zewg konvenuti huma (recte: huwa) null peress illi ma tistax isir antikresi fuq parti indiviza ta’ fond wisq aktar ta’ eredita` shiha u ghalhekk kuntratt null ma jistax ikun simulat validu”. Jekk, ghall-grazzja ta’ l-argument, dak li qieghed jallega l-attur huwa fondat, certament jezorbita ghal kollox minn dak li huwa ppremetta u talab fl-att tac-citazzjoni in dizamina u kwindi l-ewwel talba tieghu, kif dedotta, ma tistax tigi milqugha. Huwa principju assodat fil-gurisprudenza illi kawzali kif espressa fic-citazzjoni ma tistax tinbidel tul it-trattazzjoni tal-kawza u l-Qorti ghandha toqghod u tkun konformi mat-termini tad-domandi kif

espressi fic-citazzjoni. Li kieku dan ma jsirx, is-sentenza moghtija tkun *extra petita*.[1]

13. Fir-rigward tat-tielet u l-ahhar talba u l-aggravju relattiv ghaliha, din ukoll ma tistax tigi milqugha mhux biss minhabba c-cahda ta' l-ewwel talba u r-rinunzja tat-tieni talba da parti ta' l-attur stess, ma' liema, it-tielet talba hija wkoll konnessa, imma l-ghaliex in effett ebda bejgh jew trasferiment ma sehh u kwindi ebda rkupru successorju ma huwa jew kien possibli *rebus sic stantibus*, jigifieri in assenza tat-trasferiment effettiv tas-sehem ereditarju ta' Pauline Micallef.

Kif tajjeb gie sottomess mis-socjeta` konvenuta appellata, l-antikresi ma tikkrejax drittijiet reali fuq il-proprjeta`. Id-diversi sentenzi citati mill-attur appellant jew m'humiex rilevanti ghal dan il-kaz ghar-raguni li din il-kawza ma hijiex intiza ghall-otteniment ta' dikjarazzjoni ta' nullita` imma ghal dikjarazzjoni ta' simulazzjoni, jew inkella, addirittura jikkonfermaw li taht ebda cirkostanza ma l-antikresi tista' tohloq dritt reali fil-kreditur billi thalli, f'kull waqt, lid-debitur veru u uniku proprjetarju tal-fond jew fondi moghtijin in antikresi.

14. Fl-ahharnett, fir-rigward tal-kap ta' l-ispejjez, din il-Qorti jidhrilha li jkun gust u xieraq li tenut kont tan-nuqqas ta' serjeta` u genwinita` li bih il-konvenuta appellata kkonduciet id-difiza taghha tul dina l-istanza – fejn assistejna ghal *volte face* shiha u kompleta min-naha taghha relattivament ghal dak li tenniet b'tant enfasi quddiem l-ewwel Qorti – li din il-Qorti taghmel modifika ta' l-ispejjez fil-konfront taghha.

Ghal dawn ir-ragunijiet:
Tiddeciedi billi tichad l-appell ta' l-attur u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellant, ad eccezzjoni ta' l-ispejjez tat-tieni istanza

[1] **Debono v. Cassar Torreggiani**, Qorti ta' l-Appell, sentenza tal-5 ta' Dicembru, 1952.

relattivi ghall-konvenuta appellata Pauline Micallef, liema spejjez jibqghu a karigu taghha unikament.

< Sentenza Finali >

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