MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR.
ANTHONY ELLUL

Seduta tas-27 ta' April, 2010

Citazzjoni Numru. 31/2008

Marjano sive Mario Pace f'ismu proprju u bhala mandatarju tal-imsiefrin hutu Josephine Robinson, Michelina Cutajar u Emanuel Pace kif ukoll bhala mandatarju tal-imsefrin Mary Ann Ahern u John Pace ulied il-mejjet Saviour Pace

Vs

Carmelo Pace u Carmelo Pace gie nominat kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-imsefrin John, Frank u Tereza martu Salvu Pace wkoll ahwa Pace.

Simulazzjoni ta' kuntratt ta' bejgh – Donazzjoni indiretta.

Permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin fost'affarijet ohra jitolbu dikjarazzjoni li l-kuntratt ta' bejgh li sar bejn omm il-kontendenti u l-konvenut Carmelo Pace fl-20 ta' Awwissu 1988 fl-atti tan-nutar Dr Paul George Pisani u li kellu bhala

oggett nofs indiviz tal-fond 1, Triq il-Helsien, Xewkija, Ghawdex, hu simulat fis-sens li fir-realta' hu donazzjoni. F'din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu l-hlas tal-legittima.

Il-konvenuti jsostnu li (ara eccezzjonijiet a fol. 37):-

a. It-talba ghal dikjarazzjoni li l-kuntratt tal-20 ta' Awwissu 1988 hu simulat, ghandha tigi michuda ghaliex il-kuntratt jikkonsisti f'bejgh regolari li sar skond il-ligi bl-ghajnuna u intervent tal-avukat Anton Refalo li sahansitra ffirma l-istess kuntratt.

b. Gialadarba l-fond gie akkwistat mill-konvenut b'titolu ta' bejgh minghand ommu u l-atturi kienu jafu x'ser taghmel ommhom, il-fond ma jiffurmax parti mill-wirt tal-omm. Ghaldaqstant, m'ghandux jidhol fil-likwidazzjoni tal-porzjon rizervata.

Permezz ta' sentenza preliminari li nghatat fl-20 ta' Jannar 2009 (fol. 107) giet michuda r-raba' eccezzjoni tal-konvenuti li l-atturi m'ghandhomx id-dritt li jitolbu l-legittima mill-wirt ta' ommhom ghaliex kienu ghamlu atti ta' eredi.

Ikkunsidrat:-

1. F'din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu l-legittima mill-wirt ta' ommhom Maria Pace li mietet fis-7 ta'April 1998 (fol. 9). Permezz tal-ewwel talba l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li l-kuntratt ta' bejgh li sar bejn Maria Pace u l-konvenut fl-20 ta' Awwissu 1988 fl-atti tan-nutar Dr Paul George Pisani, fir-realta' hu donazzjoni. L-atturi jsostnu dan ***"ghaliex maghmul bi prezz li l-ebda mod ma jirrifletti r-realta' kummercjali u b'valur irrizorju...."***. F'dan il-kuntest l-attur, Mariano Pace, xehed: *"Jiena nsostni li l-kuntratt li sar bejn il-mama u hija Carmelo* ***mhuwiex bejgh ghax ma tahiex flus. Ghalhekk hu donazzjoni.****"* (fol. 203). Permezz ta' dak il-kuntratt Maria Pace bieghet lill-konvenut nofs (1/2) indiviz mill-fond numru wiehed (1), Triq Helsien, Xewkija. Fil-kuntratt jinghad li:-

"Dan il-bejgh qieghed isir u jigi accettat bil-prezz ta' elfejn u hames mitt lira Maltin (Lm2,500) mil-liema somma l-ammnot ta' elf u hames mitt lira Maltija (Lm1,500) qieghed

jigi pacut ma' somma ugwali mislufa mill-komparenti Carmelo Pace lill-komparenti Maria Pace matul dawn l-ahhar snin u tal-istess qed tithallas d-debita ricevuta fuq dan l-istess att u l-bilanc jithallas f'ammonti ta' hames mitt lira Maltin (Lm500) fiz-zmien sentjejn mid-data tal-lum u bla imghax u in garanzija tal-hlas puntwali tal-imsemmi bilanc ta' prezz il-komparenti Maria Pace qeghda tirrizerva a favur taghha l-privilegg specjali fuq id-drittijiet immobiljari hawn mibjugha kompetenti lilha skond il-Ligi." (fol. 24).

Fl-istess kuntratt Maria Pace irrizervat favur taghha nnifisha d-dritt ta' uzu u abitazzjoni gratuwitu fil-fond in kwistjoni.

Permezz ta' digriet moghti fis-sentenza parzjali tal-20 ta' Jannar 2009 il-qorti nnominat lill-perit Mario Cassar sabiex jaghmel stima tal-fond fid-data li sar il-kuntratt u fid-data tal-mewt tat-testatrici. Il-perit tekniku pprezenta r-rapport fil-21 ta' Mejju 2009 (fol. 150) u ddikjara li l-valur tal-fond fl-20 ta' Awwissu 1988 kien ta' €82,000 filwaqt li l-valur fis-7 ta' April 1998 kien ta' €155,000 (fol. 155). Ovvjament fl-istima li ghamel, il-perit tekniku ha in konsiderazzjoni ta kif kienet il-proprjeta qabel twaqqa l-fond u rega' nbena mill-konvenut Carmelo Pace.

Da parti taghhom il-konvenuti jikkontestaw it-tezi li l-kuntratt tal-20 ta' Awwissu 1988 hu fir-realta' donazzjoni, u jsostnu li m'ghandux jidhol fil-massa ereditarja ta' Maria Pace ghal finijiet ta' kalkoli tal-porzjon rizervata mill-wirt ta' ommhom. Huma ressqu lill-perit Saviour Micallef, perit li ilu mill-1989/1990 bil-prattika f'Ghawdex, li esprima l-fehma li stima ta' €82,000 fl-1988 hi gholja. Fl-1991 dan il-perit kien hejja pjanta tal-fond li kien ezistenti qabel twaqqa' u rega' nbena mill-konvenut (fol. 202). Waqt id-deposizzjoni tieghu qal ukoll li ma kienx f'posizzjoni li jaghti stima tal-valur tal-fond ghaliex ma kienx ipprepara ruhu ghall-mistoqsija simili.

Hu evidenti li l-atturi qeghdin jippretendu li l-att pubbliku in kontestazzjoni wassal ghal tnaqqis tal-porzjon rizervata

(legittima). L-iskop tal-atturi hu li l-fond jigi nkluz ghal skopijiet ta' kalkolu tal-legittima.

2. Mill-provi rrizulta li Maria Pace ghamlet zewg testmenti:-

(a) **1 ta' Settembru 1988 atti nutar Dr Paul George Pisani** (fol. 10) fejn halliet bi prelegat lill-konvenut Carmelo Pace il-fond 176, Triq San Bartilmew, Xewkija, Ghawdex b'raba' annessa tal-kejl ta' cirka 281 metri kwadri;
(b) **7 ta' Lulju 1989 atti nutar Dr Paul George Pisani** (fol. 12) fejn halliet bi prelegat lill-konvenut Carmelo Pace n-nofs indiviz mir-raba' ta' Gulin, limiti tax-Xewkija tal-kejl ta' cirka 8,430 metri kwadri. Jinghad li l-prelegat thallha *"..... bhala hlas ta' diversi kuri, servigi u assistenzi gia prestati sal-gurnata tal-lum u bhala rikompens ta' diversi ammonti ta' flus gia prestati......"*.

Il-konvenut Carmelo Pace xehed:-

Fis-seduta tad-29 ta' April 2009 (fol. 146) li:
- Ommu riedet *"....tikteb nofs dan il-post f'ismi..... Il-mama qaltli mmur nghix maghha d-dar f'dan l-istess fond. Dak iz-zmien il-post kien qadim. Il-mama qaltli li kienet se tiktibli nofsu"*. Qal ukoll li kien ighix l-Awstralja u rritorna lura fl-1988 wara li ssepara minn martu.
- Kien hallas flus lill-ommu tat-trasferiment ta' sehemha mill-fond 1, Triq il-Helsien, Xewkija.
- Dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt kien **"zgur"** li ta lill-ommu parti mill-prezz.
- Quddiem l-avukat Anton Refalo, li kien inizjalment qieghed jippatrocina lill-atturi, kien hallas lill-ommu s-somma ta' Lm1,500. Wara kien hallasha fuq Lm1,000 bhala parti mill-prezz; *"Dawn kont naghtihomla d-dar mhux quddiem l-avukat Refalo."*.
- Meta sar il-kuntratt ommu kienet debitrici tieghu. Qal li kienet issellfet is-somma ta' Lm2,000.

Fl-affidavit (fol. 167) qal li:

- *“Illi meta ommi wriet ix-xewqa li jiena nibqa nghix maghha u allura riedet taghtini l-post, il-parir moghti lilna kien li dan il-post jien kelli nixtrieh.”.*
- Qabel sar il-kuntratt, il-konvenut u ommu, kienu talbu parir minghand l-avukat Anton Refalo dwar kif kellhom jipprocedu. Kienu fittxew parir minghand l-avukat Refalo sabiex ma jinqalawx problemi ghaliex *“....diga’ kienu jezistu problemi bejni u bejn hija Mario dak iz-zmien.”*.
- L-Avukat Refalo kien baghatu ghand il-perit Saviour Micallef sabiex jaghmel stima tan-nofs indiviz.
- Il-prezz ma thallasx kollu dakinhar tal-kuntratt peress li kien qieghed jistenna xi flus jaslu mal-Awstralja. Kif ircieva l-flus mill-Awstralja kien hallas lill-ommu u saret skrittura li tikkonferma dan il-fatt (ara kopja a fol. 171). Fuq l-iskrittura deheru zewg xhieda (Publius Buttigieg u George Debrincat) peress li ommu ma kenitx taf tikteb. Skrittura li saret mill-avukat Anton Refalo[1].

Fis-seduta tat-2 ta’ Ottubru 2009 (fol. 193).

- Kien hallas Lm1,000 fil-prezenza tax-xhieda, Dr Anton Refalo. Ghalkemm inizjalment qal li kien prezenti n-nutar Pisani, wara ddikjara li kellu dubju dwar dan.
- Meta rritorna mill-Awstralja kien gab mieghu s-somma ta’ Lm3,000. Lill-ommu kien hallasha Lm1,000. Ma setax ihallas kollox ghaliex ma riedx jispicca bla flus.
- Fl-Awstralja kien ghad ghandu l-problem u ma stax ighix f’Ghawdex.
- *“Lill-mama ghidtilha ‘issa naghtik parti mill-flus. La nerga’ nigi nirrangaw. Ser natik kollox.’”*.
- Meta hallas is-somma ta’ Lm1,000 kien fadallu jhallas il-bilanc, li kien hallas meta rritorna fl-1989; *“Hawnhekk qed nirreferi ghall-bilanc ta’ elf u hames mitt lira Maltin (Lm1,500) pero niddikjara li ma tajthiex il-flus kollha. Tajtha xi seba mitt lira Maltin (Lm700). Id-differenza ma tajthielhiex. Meta l-mama kienet l-Awstralja kont tajtha xi flus u konna pacejna l-ammonti”*.

[1] Kif ikkonferma l-istess avukat Refalo meta xehed fis-seduta tat-2 ta’ Ottubru 2009 (fol. 188).

Il-konvenut isostni li l-attur m'ghandux ghalfejn jilmenta ghaliex hu wkoll kien gawda meta akkwista proprjeta, 176, Triq San Bert, Xewkija, Ghawdex, minghand ommu bi prezz qrib ghal dak dikjarat fil-kuntratt in kwistjoni. F'dan il-kuntest il-konvenut ipprezenta att tat-12 ta' Settembru 1992 li sar quddiem in-nutar Dr Enzo Dimech bejn Maria Pace u l-attur Marjano Pace. Il-qorti rat l-atti tal-kawza fl-ismijiet: **Mario Pace vs Maria Pace** (Citaz. numru 55/1991) li giet ceduta wara transazzjoni. Fil-fehma tal-qorti ma jistax isir paragun bejn iz-zewg kuntratti, in kwantu dak tat-12 ta' Settembru 1992 sar wara li Marjano Pace ghamel kawza kontra ommu u talab dikjarazzjoni li t-trasferiment tal-fond fuq imsemmi favur Maria Pace li sar b'kuntratt fl-atti tan-nutar Giuseppi Cauchi fl-20 ta' Lulju 1981, kien null in kwantu kien qieghed isostni li ommu ma kenitx awtorizzata li tiddelega lil haddiehor sabiex f'isem l-attur jittrasferixxi l-fond lill-istess Maria Pace.

3. Il-qorti tistqarr li f'kazijiet simili m'huwiex facli ghall-atturi li jaghtu prova li l-att hu simulat. Dan iktar u iktar meta bhal f'dan il-kaz l-argument ikun bazat fur il-valur tal-prezz li jkun gie dikjarat fil-kuntratt. Inoltre, dawn it-tip ta' kawzi jsiru wara l-mewt tal-venditur.

Hu minnu li diment li persuna hi proprjetarja ta' fond hi libera li taghmel li trid bi hwejjigha. Pero' bl-agir taghha m'ghandix dritt li teludi d-drittijiet ta' haddiehor. Jekk wiehed kellu jsostni li sid jista' jbiegh il-proprjeta' tieghu ghal kwalsiasi prezz li jidhirlu xieraq u li hadd ma jista' jindaga jekk fir-realta' fin-negozju kienx hemm ukoll donazzjoni ndiretta, allura facilment jigu pregudikati d-drittijiet tal-legittimarji.

Il-qorti tqies li f'dawn it-tip ta' kazijiet jista' jkollok tlett sitwazzjonjiet differenti, u cjoe' negozju li fir-realta' kien:-

(a) **Kompravendita**; jew

(b) **Donazzjoni mohbija minn bejgh**. F'liema kaz il-proprjetarju jkollu l-intenzjoni univoka li jiddona, intenzjoni li tibqa' mohbija taht negozju oneruz (il-bejgh). Ghalhekk

ikollok zewg negozji distinti: dak reali (gratuwitu), u dak apparenti (oneruz) li l-partijiet ma jridux. Il-fatt wahdu li f'att ta' bejgh jigi dikjarat prezz baxx ma jfissirx li s-sid kellu l-intenzjoni univoka li jiddona; jew

(c) **Donazzjoni indiretta**. Dan in-negozju ma jimmaskerax donazzjoni, cjoe' m'huwiex donazzjoni simulata. Dan fis-sens li m'hemmx kuntrast bejn l-apparenza u r-realta'. In-negozju guridiku li jsir mill-partijiet ikunu verament rieduh il-partijiet fl-elementi kollha tieghu. Pero' permezz ta' negozju simili, il-partijiet riedu li fl-istess hin jaghtu lok ghal rizultat li hu dak ta' liberalita' favur ta' min jircievi; *"Come e' pacifico in giurisprudenza,* ***nel negotium mixtum cum donatione la causa del contratto e' onerosa, ma il negozio commutativo adottato viene dai contraenti posto in essere per raggiungere in via indiretta, attraverso la voluta sproporzione delle prestazioni corrispettive, una finalita' diversa ed ulteriore, rispetto a quella di scambio, consistente nell'arrichimento, per puro spirito di liberalita', di quello dei contraenti che riceve la prestazione di maggior valore****, con cio' venendo il negozio posto in essere a realizzare una donazione indiretta; per il che* ***la vendita ad un prezzo inferiore a quello effettivo non realizza, di per se stessa, un negotium mixtum cum donatione, essendo all'uopo altresi' necessario non solo che sussista una sproporzione tra le prestazioni ma anche che questa sia d'entita significativa, ed, inoltre, che la parte alienante sia stata consapevole dell'insufficienza del corrispettivo percetto rispetto al valore del bene ceduto, abbia cio' nonostante voluto il trasferimento della proprieta' e l'abbia voluto allo specifico fine d'arrichire la controparte acquirente della differenza tra il detto valore e la minore entita' del corrispettivo.****"* (*Qorti tal-Kassazzjoni Taljana* numru 19601 tad-29 ta' Settembru 2004).

4. Hu fatt li fl-atti hemm certu ndizji li jaghtu lok ghal dubju dwar jekk il-partijiet verament riedux bejgh jew li dan kien

semplici paraventu bil-ghan li jahbu donazzjoni. Hekk per ezempju:-

- Ghalkemm skond il-kuntratt tal-20 ta’ Awwissu 1988 il-bilanc ta’ Lm1,000 kellu jithallas f’ammonti ta’ Lm500 fi zmien sentejn, fir-realta’ il-hlas sar fit-30 ta’ Awwissu 1988. Ma nghatat l-ebda spjegazzjoni dwar x’wassal biex sar wara biss ghaxart (10) ijiem mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt.
- Ghalkemm saret l-iskrittura datata 30 ta’ Awwissu 1988, il-privilegg specjali ma giex imhassar.
- Il-verzjonijiet differenti li ta Carmel Pace dwar ir-raguni ghalfejn sar il-kuntratt u kif thallas il-prezz. Fl-affidavit xehed li ommu kienet uriet ix-xewqa li: *“....jiena nibqa’ nghix maghha u allura riedet taghtini l-post, il-parir moghti lilna kien li dan il-post jien kelli nixtrieh.”* (fol. 167).
- Il-fatt li Carmel Pace jghid li qabel sar il-kuntratt kienu marru ghand l-avukat Refalo sabiex jiehdu parir.
- Mill-provi ma rrizultax li omm il-kontendenti kellha bzonn il-flus u ghalhekk kellha tbiegh il-proprjeta’.

Madankollu l-qorti tistqarr li m’hijiex moralment konvinta li l-att pubbliku li sar fl-20 ta’ Awwissu 1988 fl-atti tan-nutar Dr Paul George Pisani fir-realta’ kien semplici donazzjoni. Il-qorti m’ghandix dubju li Maria Pace riedet tiffavorixxi lil binha Carmelo Pace fis-sens li kellha t-tir li tarrikkixxi lil binha (kompratur) fid-differenza bejn il-prezz pattwit u dak effettiv. L-intenzjoni ta’ Maria Pace li takkomoda u tippreferi lil binha hu wkoll rifless fiz-zewg testmenti li ghamlet u li saru fl-1 ta’ Settembru 1988 u 7 ta’ Lulju 1989. Il-qorti verament temmen li qabel sar l-att Maria Pace u binha Carmelo Pace kienu hadu parir minghand l-avukat Refalo, u dan ghaliex l-attrici riedet titrasferixxi sehemha mill-fond lil binha. Il-konvenut stess jikkonferma li dak iz-zmien kellu diga’ l-inkwiet ma’ huh Marjano Pace. Il-parir kien li l-proprjeta tinxtara minn Carmelo Pace. Kif osservaw tajjeb l-atturi, il-konvenut Carmelo Pace hawwad kemm felah meta xehed dwar il-mod kif hallas il-prezz lill-ommu. Pero’ dan ma jwassalx lill-qorti sabiex tikkonkludi li l-atturi rnexxielhom jaghtu prova li l-kuntratt tal-20 ta’ Awwissu 1988 ma kienx bejgh izda semplici att

ta' liberalita' mohbi wara negozju oneruz. Mill-provi rrizulta kif il-partijiet iffirmaw skrittura datata 30 ta' Awwissu 1988 (fol. 180) u li permezz taghha omm il-kontendenti ddikjarat li qeghda tircievi s-somma ta' elf lira Maltija (Lm1,000) bhala l-bilanc tal-prezz tal-bejgh. Skrittura li nkitbet mill-avukat Anton Refalo u giet iffirmata quddiemu. Kien hemm ukoll zewg xhieda peress li Maria Pace ma kenitx taf tikteb. L-avukat Refalo, prodott mill-konvenuti, xehed fis-seduta tat-2 ta' Ottubru 2009 (fol. 188), u kull ma qal kien li Maria Pace kienet klijenta tieghu u li kien ghamel l-iskrittura. Fl-ebda hin ma stqarr li n-negozju li sar bejn l-omm u binha Carmelo Pace kien semplici *messa in scena* u xejn iktar. Il-qorti qeghda taghmel din l-osservazzjoni in kwantu l-avukat Refalo kien wiehed mix-xhieda fuq il-kuntratt ta' bejgh meritu ta' din il-kawza u sahansitra t-testmenti li ghamlet Maria Pace fl-1 ta' Settembru 1988 u 7 ta' Lulju 1989, u certament kellu jkun xhud principali. Il-qorti tifhem li hu kien jaf ir-retroxena kollha. Fl-ebda parti tad-deposizzjoni tieghu ma jsemmi li kien sar kuntratt ta' bejgh sempliciment bhala mezz sabiex il-partijiet jahbu donazzjoni.

5. Gialadarba l-qorti waslet ghal konkluzjoni li fil-kuntratt tal-20 ta' Awwissu 1988 kien hemm ukoll donazzjoni indiretta, irid jigi stabbilit x'kien il-valur taghha. Dan peress li l-qorti waslet ghal konkluzjoni li hi moralment konvinta li Maria Pace riedet fl-istess hin taghmel att ta' liberalita' favur binha. Dan fis-sens li kellha l-intenzjoni li b'dan it-trasferiment il-konvenut jarrikkixxi ruhu. Il-fehma espressa mill-perit Mario Cassar hi fiha nnifisha prova[2]. Hu minnu li l-perit tekniku ma ta l-ebda spjegazzjoni ta' kif wasal sabiex jaghmel stima ta' €82,000. Min-naha l-ohra pero' hu fatt ukoll li s-sit qeghda f'kantuniera (ara ritratti a fol. 158), f'post centrali u fiha kejl ta' mitejn u erbgha u hamsin metri kwadri (254m2). Kif jidher mir-ritratti annessi mar-rapport tal-perit tekniku, is-sit ghandha potenzjal qawwi ta' zvilupp, u dan ma jistax jigi skartat. Il-qorti ghalhekk ser tistrieh fuq l-istima li ghamel il-perit tekniku.

---

[2] Ara **Saverio Anastasi et vs Joseph Vassallo** deciza mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Marzu 2010.

Ghalkemm hu minnu li t-trasferiment kien biss ta’ nofs indiviz u Maria Pace rrizervat id-dritt ta’ uzu tal-fond, dan inaqqas il-valur marginalment. Il-qorti tikkonkludi li d-donazzjoni indiretta kienet fl-ammont ta’ disgha u ghoxrin elf ewro (€29,000), b’dan li l-ammont ma jittraducix ruhu f’xi sehem mill-fond gialadarba l-qorti qeghda tikkonkludi li n-negozju guridiku hu *negotium mixtum cum donatione*[3]. Kif rajna l-hsieb ta’ Maria Pace kienet li tiffavorixxi lil binha, b’mod sostanzjali, f’parti mill-prezz tal-bejgh.

6. Ghalkemm hu minnu li t-talba tal-atturi hi li l-kuntratt tal-20 ta’ Awwissu 1998 hu simulat in kwantu l-kuntratt apparenti, ta’ bejgh, ma jikkorrispondix mal-vera volonta’ tal-partijiet li jaghmlu kuntratt gratuwitu, il-qorti hi tal-fehma li l-konkluzjoni li waslet ghaliha hi kompriza fl-ewwel talba. Dan in kwantu l-ilment principali tal-atturi hu li fir-realta’ hemm l-aspett ta’ liberalita’ fin-negozju guridiku li nghata lok ghalih bil-kuntratt in kwistjoni.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda:-

1. Tiddikjara li l-kuntratt ta’ bejgh li sar fl-20 ta’ Awwissu 1988 fl-atti tan-nutar Dr Paul George Pisani, fih ukoll donazzjoni indiretta fl-ammont ta’ disgha u ghoxrin elf ewro (€29,000).

Spejjez ta’ din is-sentenza a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza In Parte >

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

[3] "...... *si pensi a chi venda un bene ad un prezzo di gran lunga inferiore al suo valore venale, inducendo cosi’ a far credere* ***che per spirito di liberalita’ abbia voluto arricchire l’acquirente della differenza.***" (*La Successione Ereditaria, La Divisione dei Beni e Le Donazioni* – C. Cerrai – S. Ciocchetti – P. La Vecchia – I. Pipponzi – E Vargiu - Maggioli Editori 2008 pagna 524)