Jista' jiżdied ukoll illi jirriżulta mid-deposizzjoni ta' l-intimata appellata, liema deposizzjoni ma ġiet bl-ebda mod kontradetta minn mart ir-rikorrent li magħha kienet titħadded dwar il-fond, li r-raġuni l-għala saret it-talba odjerna hija pjuttost waħda finanzjarja, ċjoè billi l-intimata appellata rrifjuta li taċċetta żieda sostanzjali fil-kera u l-proposti l-oħra sussegwenti msemmija fl-istess deposizzjoni (fol. 36 *et seq.);*

Il-Qorti fid-dawl ta' dawn il-provi, ma tarax li r-rikorrent appellat issoddisfa l-element tal-bżonn u kwindi tirritjeni l-appell tiegħu infondat;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi (1) tiċħad l-eċċezzjoni preliminari fuq imsemmija ta' l-intimata appellata bl-ispejjeż kontra tagħha u (2) tiċħad l-appell tar-rikorrent u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent appellant.

---

22 ta' Ottubru, 1986

Imħallfin: –

S.T.O. Carmelo Schembri LL.D. – President
Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Carmelo Cini u Antonia Cini martu

versus

Alfred Zammit

Simulazzjoni – Presunzjoni tas-Sinċerità – Evitazzjoni ta' Rilaxx ta' Fond

Kull ftehim għandu favur tiegħu l-presunzjoni tas-sinċerità u tar-realtà. Għal min irid iwaqqa' din il-presunzjoni jeħtieġ li jġib il-prova tas-simultazzjoni li jallega.

Jista' jsir ftehim biex jiġi evitat ir-rilaxx tal-fond lill-ex-padrun dirett sakemm dan il-ftehim ikun veru u reali.

Il-Qorti: –

Rat iċ-ċitazzjoni pprezentata quddiem il-Qorti ta' Għawdex, Superjuri Ċivili, li biha l-atturi wara li ppremettew: li huma komproprjetarji tal-fond numru 160, Triq Sant'Ursola, Victoria, Għawdex; li dan il-fond kien ġie mogħti b'titolu ta' enfitewsi minn Giuseppa Mercieca, awtriċi ta' l-atturi lil missier il-konvenut (Dokument A);

Li meta fis-26 ta' Awissu, 1975, spiċċat l-enfitewsi il-konvenut irrifjuta li jirrilaxxja l-fond u l-konvenut allega li skond skrittura privata ddatata 10 ta' April, 1979, huwa kien ġie mogħti l-imsemmi fond b'titolu ta' lokazzjoni bil-kera ta' ħamsa u għoxrin lira (Lm25) fis-sena, li jitħallsu bil-quddiem u bil-kondizzjoni li l-fond jintuża biex jitpoġġa fih il-vann tax-xogħol u bħala '*store*' in konnessjoni ma' l-istess negozju; li din l-iskrittura, jekk saret effettivament saret fi żmien sospett u hija simulata billi għalkemm tidher li hija kirja fil-fatt kienet taparsi kirja magħmula bl-iskop illi timponi kirja futura fuq is-suċċessuri

fit-titolu b'kundizzjonijiet assolutament sfavorevoli għalihom; talbu li jiġi deċiż u ddikjarat li l-iskrittura ddatata 10 ta' April, 1975, u li qiegħda esebita fil-proċess tal-kawża numru 53/1979 fl-ismijiet: Carmelo Cini u Antonia Cini martu *versus* Alfred Zammit *et*" kienet simulata u maħsuba biex tiddefrawda lill-atturi. Bl-ispejjeż;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha eċċepixxa:

(1) In-nullità ta' l-att taċ-ċitazzjoni peress li l-ġudizzju m'huwiex integru, għax m'hemmx fil-kawża l-eredi kollha ta' Michelina Zammit li kienet waħda mill-partijiet fl-iskrittura impunjata; għalhekk l-eċċipjent għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju;

(2) Subordinatament, mingħajr preġudizzju, għal din l-azzjoni hemm l-ostakolu tan-*"ne bis in idem"*. Il-kwistjoni involuta f'din il-kawża tinsab deċiża minn din il-Qorti fil-kawża msemmija fid-dikjarazzjoni ta' l-istess atturi, li kienet ġiet ikkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell fid-29 ta' Jannar, 1980. Difatti, id-*"decide"* ta' din l-aħħar sentenza tgħid:

"....m'hemmx xejn li juri li tali lokazzjoni ma saritx almenu fid-data ta' l-istess skrittura u **li din ma kinitx kontrattazzjoni reali**, magħmula kif hemm maħsub fl-artikolu 1619 Kodiċi Ċivili u kwindi perfettament valida u korrenti fil-mumenti li ġiet inoltrata l-istanza preżenti";

(3) Fil-mertu mingħajr preġudizzju, l-iskrittura ta' lokazzjoni impunjata kienet reali, kif ġà ddeċidew il-Qrati fil-kawża msemmija: fiha ma kien hemm xejn simulat;

Rat *is-sentenza* tal-Qorti tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja għall-Gżejjer ta' Għawdex u Kemmuna fil-kompetenza superjuri bħala Qorti taċ-Ċivili ta' l-14 ta' Mejju, 1982 li biha ċaħdet l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet imsemmija, bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Rat l-atti l-oħrajn u d-dokumenti esebiti, kompriż il-proċess allegat tal-kawża fl-ismijiet "Carmelo Cini *et* kontra Alfred Zammit *et*" deċiża finalment mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fid-29 ta' Jannar, 1980;

Rat is-sentenza ta' l-istess Qorti ta' Prim'Istanza ta' l-10 ta' Ġunju, 1983, li biha ċaħdet it-talba ta' l-attur bl-ispejjeż barra dawk ġà deċiżi bis-sentenza ta' l-14 ta' Mejju, 1982, kontra tagħhom u dan wara li kkunsidrat:

1. B'kuntratt tas-26 ta' Awissu, 1958, fl-atti tan-Nutar Dottor John Busuttil, Giuseppa armla ta' Saverio Mercieca kkonċediet lil Giuseppa Zammit il-fond in kwistjoni numru 160 (allura 69) Triq Sant'Ursola, Victoria, b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena mid-data ta' l-att;

2. Giuseppa Mercieca mietet fit-12 ta' Diċembru, 1971. B'testment tas-17 ta' Settembru, 1970, ħalliet il-pjana proprjetà tal-fond lill-atturi;

3. Giuseppa Zammit, l-enfitewta oriġinali, miet fl-1964 jew 1965, u ħalla lil martu Michelina Zammit użufruttwarja;

4. Il-konċessjoni enfitewta fuq imsemmija tterminat ruħha fil-25 ta' Awissu, 1975. Biss bi skrittura ddatata 10 ta' April, 1975, ċjoè kważi erba' xhur qabel dik it-terminazzjoni Michelina

Zammit u binha l-konvenut Alfred Zammit kienu ddikjaraw li Michelina Zammit kienet kriet lill-konvenut il-garaxx in kwistjoni. Din hija l-iskrittura li l-atturi qegħdin jitolbu li tiġi ddikjarata simulata;

5. Din l-iskrittura attakkata tinsab esebita u mmarkata Dokument "X" fil-proċess allegat. Hija ddatata 10 ta' April, 1975, u permezz tagħha ġie premess li wara l-mewt ta' Giuseppe Zammit (l-enfitewta oriġinali) Michelina Zammit kienet kriet il-fond in kwistjoni lill-konvenut Zammit bil-kera ta' ħamsa u għoxrin lira fis-sena bil-quddiem, u l-ewwel pagament kien sar fis-26 ta' Awissu, 1965. Dan permess il-partijiet ftehmu li Alfred Zammit kien qiegħed jikri mingħand Michelina Zammit il-garaxx in kwistjoni bil-kera ta' ħamsa u għoxrin lira, dekorribbli mid-data ta' l-iskrittura pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem għal perijodu ta' erba' snin mill-istess data. Baqa' miftiehem li l-inkwilin kellu juża l-garaxx ħalli fih ipoġġi l-vann tiegħu tax-xogħol kif ukoll bħala *store* in konnessjoni man-negozju tiegħu;

6. L-atturi jallegaw li dik l-iskrittura hija "simulata billi għalkemm tidher li biha kirja, fil-fatt kienet taparsi kirja....." (premessi ċitazzjoni). Jiġifieri qegħdin jallegaw simulazzjoni assoluta, li l-partijiet kellhom l-intenzjoni li ma jagħmlu bejniethom ebda kontrattazzjoni. F'dan ir-rigward huma rilevanti s-segwenti ċirkostanzi li rriżultaw:

(a) Xi erba' xhur qabel ma spiċċa l-enfitewsi, (ċjoè għall-ħabta ta' April/Mejju 1975), Alfred Zammit staqsa lill-attur Carmelo Cini jekk dan riedx iżidu fil-ħlas u jħallih iżomm il-garaxx. Meta l-attur wieġeb li ma riedx ħlas imma ċ-ċwievet, il-konvenut ma qal xejn. Dan skond ma xehdu ż-żewġ atturi fil-kawża allegata;

(b) Ftit qabel l-okkażjoni msemmija preċedentement, il-konvenut kien qal lill-attur li kien sab garaxx ieħor, imma ma kienx ħadu billi kienu talbuh kera għoli. (L-atturi fil-proċess allegat);

(ċ) Fl-aħħar sena l-konvenut kien ser iħallas iċ-ċens bil-quddiem lill-attriċi. Din qaltlu li dik kienet l-aħħar sena, u mbagħad kellu joħroġ mill-garaxx. Għal dan il-konvenut ma wieġeb xejn ħlief "Iva". (attriċi fil-proċess allegat);

(d) Madwar tliet snin qabel ma sakdiet l-enfitewsi l-atturi kienu qalgħu kwistjoni billi kien deherilhom li l-konvenut kien għamel ħsara fil-garaxx. F'dik l-okkażjoni Michelina Zammit (illum mejta) kienet qalet lill-attriċi: "Għalfejn qed tagħmel hekk, biex tieħu l-post? Il-post tieħdu meta jagħlaq iċ-ċens u mhux qabel". (Attriċi fil-proċess allegat);

(e) F'ebda waħda minn dawn l-okkażjonijiet ma sar xi aċċenn, li l-post kien ġie mikri lill-konvenut, liema aċċenn kien naturali li jsir jekk dik il-lokazzjoni kienet tassew teżisti;

7. Kwalunkwe ftehim għandu favur tiegħu l-presunzjoni tas-sinċerità u tar-realtà. Għal min irid iwaqqa' din il-presunzjoni, jeħtieġlu jġib il-prova konkludenti u perswasiva tas-simulazzjoni minnu allegata. (Vol. XXXVII.II.797). Iċ-ċirkostanzi elenkati fil-paragrafu preċedenti ta' din is-sentenza huma prova suffiċjentement konkludenti u perswasiva li d-dikjarazzjoni kkontenuta fl-iskrittura in kwistjoni, li l-garaxx kien ġie mikri lill-konvenut fl-1965, kienet falza. Dik il-lokazzjoni kienet ineżistenti;

8. Kwantu għal-lokazzjoni kkreata b'dik l-iskrittura,

b'effett mill-10 ta' April, 1975, ma jidhirx li hemm prova suffiċjentement konklusiva li dik il-lokazzjoni kienet simulta. Di fatti, att huwa simulat meta bil-volontà tal-persuni li ħadu parti fih ikollu sinifikat apparenti divers minn dak li realment għandu (Vol. XXXII.I.138). Bl-ebda mod ma jirriżulta li l-iskrittura in kwistjoni ma ġietx iffirmata mill-partijiet fl-10 ta' April, 1975, kif inhi effettivament iddatata. Lanqas, ma jirriżulta li l-partijiet, b'dik l-istess skrittura, ma kellhomx ħsieb li l-konvenut ma jikrix il-fond *'de quo'*. Anzi, mill-kompless tal-provi jidher evidenti li l-konvenut ried jikri dak il-fond, u dan proprju bl-iskop li jimponi l-lokazzjoni fuq l-atturi. Huwa leċitu li ssir kwalunkwe kontrattazzjoni biex jiġi evitat ir-rilaxx tal-fond lill-ex-padrun dirett, purchè din il-kontrattazzjoni tkun vera u reali u mhux fittizja f'dan is-sens (Vol. XXXII.I.343);

9. Għalhekk, *stante* li l-lokazzjoni kkreata bl-iskrittura ta' l-10 ta' April, 1975, ma kinitx simulata, ma jistax jingħad li permezz ta' dik il-lokazzjoni reali l-atturi ġew defrawdati;

Rat a fol. 56 in-nota ta' l-appell ta' l-atturi u a fol. 59 il-petizzjoni ta' l-appell tagħhom li biha talbu li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata ċjoè dik ta' l-10 ta' Ġunju, 1983, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut;

Rat a fol. 65 ir-risposta ta' l-appell tal-konvenut li biha talab li l-appell jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata billi ġusta u timmerita konferma;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

L-ewwel aggravju ta' l-appellanti hu fis-sens li l-ewwel Qorti naqset milli tieħu in konsiderazzjoni jekk il-kirja in kwistjoni fil-fatt saritx b'kundizzjonijiet sfavorevoli għall-atturi;

F'dan ir-rigward l-appellanti jsostnu illi fiċ-ċitazzjoni huma kienu ppremettew illi l-iskrittura ta' l-10 ta' April, 1979, saret fi żmien sospett u hija simulata billi għalkemm tidher li hija kirja fil-fatt kienet taparsi kirja magħmula bl-iskop illi timponi kirja futura *fuq* is-suċċessuri fit-titolu b'kundizzjonijiet assolutament sfavorevoli għalihom. *Għalkemm* l-ewwel *Qorti*, *una volta*, waslet għall-konklużjoni illi l-iskrittura impunjata ma kinitx simulata iżda kienet waħda attendibbli u valida *kellha tgħaddi* biex tara u tinvestiga l-kwistjoni ta' kemm il-kondizzjonijiet tal-kirja kienu ġusti;

Illi wara li kkunsidrat iċ-ċitazzjoni ta' l-atturi din il-Qorti ma tarax *kif tista' taqbel ma'* l-appellanti f'dan l-aggravju tagħhom. Infatti, kemm mill-aħħar premessa taċ-ċitazzjoni kif ukoll mit-talba tagħhom ma jistax ikun hemm dubju li l-kawżali mhix ħlief l-allegata simulazzjoni fis-sens u b'mod illi *una volta* eliminata l-istess awtomatikament tonqos il-bażi taċ-ċitazzjoni. Effettivament, tant hu hekk, illi l-atturi ma impustawx talba sussidjarja *għall-oħra imma ppostulaw u ppremettew* fl-ewwel lok l-allegata simulazzjoni u fejn irreferew għal kondizzjonijiet sfavorevoli rabtu l-istess ma' l-assunzjoni li l-kirja *"de quo"* ma kinitx waħda awtentika iżda simulata. Infatti fil-premessa relattiva fiċ-ċitazzjoni intuża dan il-kliem li ma jħallix dubju fuq dan; "Peress illi din l-iskrittura, **jekk saret effettivament,** saret fi żmien sospett u hija **simulata** billi għalkemm tidher li hija kirja fil-fatt **kienet taparsi kirja** magħmula bl-iskop illi timponi

kirja futura fuq is-suċċessuri fit-titolu b'kondizzjonijiet assolutament sfavorevoli għalihom'' (sottolinear tal-Qorti). It-talba mbagħad hija inekwivoka, infatti l-atturi talbu li jiġi ddikjarat li l-iskrittura *de quo* ''kienet simulata u maħsuba biex tiddefrawda lill-atturi''. Dan l-aggravju ta' l-appell għalhekk huwa infondat;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravju l-ieħor ta' l-appellanti huwa fis-sens illi l-ewwel Qorti kellha biżżejjed biex tasal għall-konklużjoni illi l-iskrittura kienet effettivament waħda simulata. Fi kliem l-istess petizzjoni ta' l-appell l-aggravju relattiv hu kif ġej:

''Illi huwa proprju f'dan il-kuntest ukoll li trid tittieħed in konsiderazzjoni l-allegata simulazzjoni u *''mala fede''* fil-konvenut meta ġie biex jagħmel l-iskrittura in kwistjoni. Ġie ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża kif ukoll jidher li ġie aċċettat mill-Ewwel Onorabbli Qorti, li miċ-ċirkostanzi jidher anzi l-Ewwel Onorabbli Qorti qalet ''huwa prova suffiċjentement konkludenti u perswasiva'' li d-dikjarazzjoni kkontenuta fl-iskrittura in kwistjoni, li l-garaxx kien ġie mikri lill-konvenuta fl-1965 kienet falza u dik il-lokazzjoni ineżistenti. U allura m'huwiex aktar il-każ li l-iskrittura attakkata għandha favur tagħha l-presunzjoni tas-sinċerità, għaliex f'parti sostanzjali minnha ġie ppuvat b'mod sodisfaċenti li din kienet qarrieqa u farwdolenti. Il-qerq f'parti mill-iskrittura għandu jkun prova u joħloq presunzjoni tal-*''forma mentis''* tal-kontraenti li resqu għall-iskrittura b'animu ċar li jqarrqu, l-ebda ftehim li għandu lis-skop li jqarraq ma għandu jiġi tenut *in virtù* tal-prinċipju bażilari *''Fraus Omnia Corrumpit''* u jidher ċar li l-ftehim in kwistjoni kien intiż biss biex iqarraw. Iktar u iktar meta wieħed

jieħu in konsiderazzjoni l-kondizzjonijiet hemm stipulati;

Illi fattur ieħor li *għandu jittieħed* in konsiderazzjoni huwa ż-żmien li fih ġie magħmul il-ftehim u ċjoè meta kien baqa' biss erba' xhur biex jittermina ċ-ċens. Iktar u iktar meta mill-kumpless kien qabel ma għamel l-iskrittura in kwistjoni pprova jinnegozja mingħajr suċċess ma' l-atturi ftehim ġdid biex hu *jkompli* jokkupa l-fond *"de quo"*. Huwa diffiċli li wieħed jaċċetta li huwa leċitu li ssir kwalunkwe kontrattazzjoni biex jiġi evitat ir-rilaxx tal-fond illi ex-padrun dirett għaliex allura, u f'dan il-każ ma jkollhiex għajr il-*"frode alla legge"*;

Illi l-aggravju ta' l-appellanti ġie riprodott *verbatim* għaliex mill-istess jidher illi l-appellanti ma tawx importanza għall-paragrafu 7 tas-sentenza appellata fejn l-ewwel Qorti ċċirkoskriviet kull *presunzjoni* ta' legalità dwar l-allegata lokazzjoni ta' l-1975 però minn hemm għaddiet għall-paragrafu 8 u warajh il-paragrafu 9 fejn il-konsiderazzjonijiet ta' l-ewwel Qorti huma ineċċepibbli. Infatti l-argument bażi huwa li altru milli prova li l-iskrittura ta' l-10 ta' April, 1975 kienet waħda *simulata* teżisti prova li kienet waħda ġenwina benchè immirata biex *eventwalment timponi* kirja *fuq* l-atturi;

Illi f'dawn iċ-ċirkostanzi din il-Qorti *ma tistax* tara fondatezza fl-appell ta' l-atturi;

Għal dawn il-motivi tiddisponi mill-appell interpost billi tiċħad l-istess u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż *ta' dan* l-appell ikunu a kariku ta' l-appellant.