QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D. – PRESIDENT

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ONOR. TONIO MALLIA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 5 ta' Ottubru, 2018

Kawża Numru 1

Rikors Numru 1212/10MCH

Henry **CASSAR** u martu Monica Cassar

vs

Lourdes **FALZON**

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell imressaq mill-atturi miżżewġin Cassar minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Ottubru, 2013, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra ċaħdet it-talbiet tagħhom u laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-intimata appellata dwar rexxissjoni ta' kuntratt pubbliku ta' xiri-u-bejgħ li l-atturi qalu li ma kienx jiswa minħabba vizzju ta'

kunsens karpit b'qerq, tehdid u vjolenza fiżika u morali min-naħa tal-imsemmija intimata bejjiegħa;

2. L-Ewwel Qorti waslet għad-deċiżjoni tagħha wara li qieset li:

"*Din hi kawża fejn l-atturi qed jippruvaw jannullaw kuntratt fejn huma biegħu l-fond 24 Triq Sciberras, Santa Venera fil-5 ta' Frar 2010 atti Nutar Timothy Ellis. Huma qed jallegaw li l-kunsens tagħhom kien ivvizjat minħabba qerq, theddid u vjolenza kommessa fuqhom biex iġġegħelhom jersqu għal kuntratt.*

"***Provi***

"*Il-provi fil-qosor huma dawn*

"*Fil-verżjoni tiegħu, l-attur jixhed illi n-neputtija tieghu Lourdes Falzon li kienet tghix fil-fond in kwistjoni talbitu jgħinhom billi ma kellhiex flus biex tixtri l-fond li dak iż-żmien kien għal bejgħ. Hi kienet tgħix fih flimkien mas-sieħeb tagħha Reuben Schembri u żewġ uliedha. Dan kien fl-2004. Hu jgħid li aċċetta li jixtri l-fond u verbalment ftiehem magħha u Reuben Schembri li jħallsuh Lm6,000 b'rata mensili ta' Lm75 u meta jħallsu s-somma kollha jiftehmu fuq kuntratt finali. Iktar il-quddiem iżid li dwar jekk il-prezz għandux jiżdied oltre s-Lm6,000 kellu jsir ftehim meta jkun sar il-ħlas. Il-kuntratt sar fuq ismu u ħallas l-ispejjeż hu, għalkemm Lourdes u Reuben attendew għax kellhom interess. Kien hu li ltaqa' mal-bejjiegħ iżda kienet Lourdes li għamlet l-appuntament man-nutar u avzat lil bejjiegħa bid-data.*

"*Ammetta li Lourdes Falzon ħallset 49 rati ta' Lm75-il waħda pero' f'dan iż-żmien kien kellem lil Rueben Schembri u qallu li kien ser iżomm il-fond u kien lest li jirrifondi l-ħlasijiet li laħqet għamlet Lourdes Falzon, kif ukoll l-ispejjeż li saru fil-fond. L-għada Reuben Schembri bagħtlu SMS biex jiltaqgħu għand oħt l-attur u meta mar sab xi għaxra minn nies jistennewh fosthom membri tal-familja ta' Reuben u Lourdes li heddewh li mhux ser joħorġu mid-dar. Ma sar ebda pagament rateali ieħor billi x-xahar li kien imiss rrifjuta l-ħlas mingħand Lourdes Falzon. It-theddid baqa' jippersisti u għamlulu proposta li jibqgħu fil-fond b'xejn u ma jitkeċċewx jekk irid ibiegħu. Dan l-istat ta' fatt ipperdura xi sentejn sakemm fl-1 ta' Frar 2010 ċempel lil oħtu u qalilha li ma jistax jibqgħu sejrin hekk. Ħin wara ċempillu Reuben u qallu li mhux ser joħroġ mid-dar u li l-kwistjoni kienet ser tispiċċa fil-Qorti. L-attur irrispondih*

fl-affermattiv u nofs siegħa wara ġew għandu Reuben u missieru u persuna oħra u taw xebgħa lilu u lil martu. Esebixxa ritratt tal-ġriehi li ġarrab fuq wiċċu u għajnu Dok. HC1 a fol. 23 tal-proċess. Sar rapport l-għassa u ttieħdu proċeduri kriminali. Ħamest ijiem wara sar il-kuntratt mertu ta' din il-kawża wara interventi ta' ħuh Anthony u Manwel Attard imparentat ma' Lourdes Falzon, u dan peress li qalulu li l-kumpratur u seħibha kienu nies li jaslu. Beża' għal ħajtu u b'hekk aċċetta li jersaq għal kuntratt. Hu qal li fil-fatt daħħal kemm xtrah mill-ħlasijiet mensili li kienu għamlu Lourdes u seħibha. Hu qal li daħħal kundizzjoni favur tiegħu fil-kuntratt biex mill-mitluf jieħu li jista'. Xehed li hu ried iżomm il-fond għax kellu bżonn il-flus.

"*Xi jumejn wara l-kuntratt ġieh ripensament u ried iwaqqa' l-kuntratt.*

"*Verżjoni differenti hi mogħtija minn Lourdes Falzon u seħibha Reuben Schembri. Huma jgħidu li kienu jgħixu flimkien u illi ċ-ċwievet tal-fond ġew għand Lourdes xi sena qabel il-kuntratt tal-2004 mingħand familjari ta' Lourdes. Meta s-sidien xtaqu jbiegħu l-fond Lourdes offriet kera pero' s-sidien riedu jbiegħu bil-prezz ta' Lm4,000. Lourdes marret għand in-nanniet tagħha u nannuha offrielha li jissellef biex jagħtiha l-flus. Dak il-ħin ibnu Henry, ċioe l-attur, kien preżenti u offra li jsellef il-flus hu. Sar ftehim bejn l-attur u Lourdes u Reuben li l-attur kien ser joħroġ Lm4,000 pero' ried Lm2,000 oħra bħala rigal jew imgħax, b'pagamenti mensili ta' Lm75. Meta marru għand in-nutar ċioe' l-attur u martu u Lourdes Falzon u Reuben Schembri l-attur ried li l-fond ikun igħajjat lilu pero' quddiem in-nutar qalilhom li kien ser jittrasferih lil Lourdes meta jitħallsu s-Lm6,000. Huma jaqblu li n-nutar intgħażel mill-attur pero' huma kkuntattjaw lil nutar u ħallsu l-ispejjeż tal-kuntratt u boll. Seba' xhur wara l-kuntratt l-attur qalilhom li l-kuntratt kien null għax in-nutar ma reġistrahx. Din id-darba għażel in-nutar Reuben Schembri u għalkemm talbu lil attur li jniżżel fil-kuntratt li mal-ħlas isir it-trasferiment, l-attur ma riedx.*

"*Fl-2007 l-attur kellmu u qallu li kien f'qagħda finanzjarja ħażina u kellu bżonn il-flus u ried ibiegħ il-fond billi l-proprjeta' li kellu kienet ipotekata. Reuben Schembri qallu li ma setax jagħmel hekk pero' l-attur ma kompliex jaċċetta r-rati mensili. Ftit wara l-attur ħareġ bi proposta li jirritorna lura l-flus li kienu tawh u ispejjeż li saru fid-dar pero' Lourdes u Reuben irrifjutaw.*

"*Iktar tard fl-2009 offrew lill-attur li jħallsuh id-differenza li kien jonqos mis-somma ta' Lm6,000 u jdawwar id-dar fuqhom pero' l-attur ried li wara għoxrin sena jerġa' jixtrih bl-istess prezz. Reuben ma riedx jixhed fuq dak li seta' seħħ fl-aħħar żmien qabel seħħ il-kuntratt tal-2010 minħabba l-proċeduri kriminali kontrih.*

"*Il-konvenuta tixhed li hi avviċinat lil avukat tagħha biex tkellem nutar li jsir il-kuntratt. Għalkemm sar appuntament, l-attur ma resaqx. Sar appuntament ieħor pero' l-attur ried Lm10,000 biex jidher. Dawn in-negozjati saru tramite żewġ medjaturi cioe' Manuel Attard u Anthony Cassar. Fl-aħħar sar il-kuntratt in kwistjoni u l-attur waqt il-kuntratt ried ibiddel xi klawsola fis-sens li jekk hi tbiegħ jew titrasferixxi l-fond ried li tagħtih Lm14,000 u hekk sar. Hi żżid li l-attur dejjem kien konsapevoli li ma kellux x'jaqsam mal-fond iżda dejjem ried aktar flus. Fil-fatt esebiet ittra datata 10 ta' Settembru 2010 a fol. 120 tal-proċess li ntbagħtet mill-attur.*

"*Paul Cassar, missier l-attur u nannu tal-konvenuta xehed li ried jissellef il-flus biex Lourdes tkun tista' tixtri l-fond u ibnu Henry offra li jagħtihomlha hu. Għalkemm il-kuntratt sar fuq isem l-attur l-iskop kien li meta tħallsu jiddawwar il-fond fuqha. Hu jixhed li l-attur inganna lill-konvenuta għalkemm fi Frar 2010 l-attur qallu li t-trasferiment kien seħħ.*

"*Dawk li ġew meqjusa bħala medjaturi ċioe' Anthony Cassar u Emanuel Attard ukoll xehdu iżda Anthony Cassar ma kkontribwixxa xejn utili fix-xiehda tiegħu.*

"*Emanuel Attard inveċe xehed li Lourdes hi oħt martu u daħal fil-kwistjoni meta Lourdes spjegatlu li l-attur ried il-fond għalih u mhux jgħaddihulha kif ftehmu. Talbitu jgħinhom. Għalhekk kellem lil ħu l-attur li jafda u huma ħbieb biex jintervjenu. L-attur ma nnegax li Lourdes kienet qed tħallsu rati mensili pero' fl-istess waqt ma qallux li x-xiri sar f'isem u fl-interess tal-konvenuta. Hu u Anthony Cassar marru xi tliet darbiet għand l-attur u fl-aħħar aċċetta li jitrasferixxi l-fond fuq il-konvenuta. Dawn l-interventi damu xi xahar għaddejjin għalkemm ix-xhud ma kienx ċert. Għalkemm l-attur kien riluttanti għall-ewwel li jitrasferixxi l-fond fl-aħħar aċċetta purche' jagħmel xi kondizzjonijiet. Hu ammetta li f'okkażjoni minnhom meta mar id-dar tal-attur dan kellu xi ħaġa f'għajnejh u qallu li kienu għamluhielu min-naħa tal-konvenuta. Meta marru għand in-nutar damu jistennew xi nofs siegħa u kienu*

familjari ma' xulxin. Attendew l-atturi u l-konvenuta kif ukoll ix-xhud Anthony Cassar. Reuben Schembri ma kienx preżenti. Wara li sar il-kuntratt ix-xhud ħallas minn butu l-bilanċ li kien għad fadallu jieħu l-attur mis-Lm6,000 miftehma mal-konvenuta għalkemm ma jiftakarx kemm kien bl-eżatt.

"*In-Nutar Timothy Ellis xehed li Reuben Schembri ċempillu biex isir il-kuntratt mertu ta' din il-kawża. Hu ra lill-konvenuta dakinhar tal-kuntratt u ma jiftakarx jekk rax qabel lill-attur jew dakinhar biss. Hu nnota li l-attur kellu għajnu ħamra u minfuħa. Waqt il-kuntratt il-partijiet ma ndirizzawx lil xulxin. Magħhom kien hemm żewġ persuni jimmedjaw. Sar xi tibdil mill-abbozz li kien ħejja wara djalogu mal-medjaturi pero' l-bdil ma sarx b'xi impożizzjoni għalkemm kienet sitwazzjoni ftit skomda qisu xi separazzjoni personali.*

"*Jumejn jew tlieta wara ċempillu l-attur u xtaq ikellmu u meta kellmu qallu dwar id-diżgwid u li kien għamel rapport lill-pulizija. Qallu li ma riedx jagħmel il-kuntratt iżda beża'. Ix-xhud qal li l-attur ma deherx imbeżża' waqt il-kuntratt. Jiftakar li x'aktarx kien l-attur li ried ibiddel klawsola seba' fil-kuntratt. Il-prezz kien maqbul qabel ma ġew għandu u dan kien għarrfu bih Reuben Schembri. Għalkemm l-atmosfera kienet skomda pero' ma kien hemm xejn li żammitu lura milli jippublika l-kuntratt.*

"***Konsiderazzjonijiet***

"*Għalkemm l-atturi jibbażaw it-talba tagħhom fuq żewġ binarji ta' vizzju ta' kunsens, ċioe' qerq u vjolenza, jidher ċar mill-provi illi l-kwistjoni kollha ddur fuq il-vizzju tal-kunsens minħabba vjolenza.*

"*L-atturi ma ġabu ebda prova fattwali li sar xi qerq fil-kuntratt in kwistjoni. Il-qerq skond l-artikolu 981 tal-Kap. 16 jikkonsisti f'għemil doluż li hu mertu ta' nullilta' ta' ftehim meta l-inganni magħmulin minn waħda mill-partijiet ikunu tali li mingħajrhom il-parti l-oħra ma kinitx tikkuntratta.*

"*F'dan il-każ ma kien hemm ebda ħjiel ta' ingann. Il-kwistjoni kienet waħda sempliċi. Il-konvenuta riedet li jsir kuntratt ta' trasferiment mentri l-atturi ma ridux. Ir-raġuni mhix importanti f'dan il-kuntest ta' qerq iżda biss li l-kwistjoni tat-trasferiment kienet ben nota għall-partijiet u ma nġiebet ebda prova kif inhu obbligat li jagħmel l-attur biex jirrafforza xi qerq kommess fil-*

konfront tiegħu li ġegħlitu jersaq għal kuntratt fejn li kieku kienu noti ċ-ċirkostanzi ta' ingann fuq is-sustanza tal-ħaġa ma kienx jersaq.

"*Skartata din il-premessa fit-talbiet attriċi jibqa' l-qofol tal-kwistjoni ċioe' l-vjolenza fiżika u morali allegatament kommessi mill-konvenuta li ġegħlu lill-atturi jersqu għal kuntratt kontra r-rieda tagħhom. L-atturi qed jinvokaw kemm vjolenza morali konsistenti f'theddid u kemm fiżika konsistenti f'dannu fiżiku kommess fuq l-attur u martu.*

"*Qabel xejn jibda biex jingħad illi mart l-attur ma xehditx u ma nġiebet ebda prova tanġibbli dwarha li b'xi mod jista' jiġi attribwit vjolenza fiżika u morali magħmula lilha.*

"*Illi skond l-artikolu 974 tal-Kap. 16 jingħad li*

> *"Jekk il-kunsens ikun ġie mogħti bi żball, jew meħud bi vjolenza jew b'għemil doluż, ma jkunx jiswa".*

"*Illi l-artikolu 978 igħid hekk:*

> *"(1) Il-kunsens jitqies meħud bi vjolenza meta l-vjolenza hija tali li taħkem fuq persuna raġonevoli u ġġiegħlha tibża' li hija nnifisha jew ħwejjiġha jistgħu jiġu mqiegħda għal xejn b'xejn f'perikolu ta' ħsara kbira.*
> *"(2) F'dawn il-każijiet għandhom jitqiesu l-eta', is-sess u l-kundizzjoni tal-persuna."*

"*Illi fil-każ* ***Edgar G Soler noe vs H. H. Sir David Campbell noe*** *(Vol. XXXIII.II.431) ingħad:-*

> *'Illi skond il-liġi, il-vjolenza hija kawża ta' nullita tal-kuntratt għaliex tostakola l-liberta' tal-kunsens. Il-vjolenza tikkonsisti f'vie di fatto jew minaċċi eżerċitati kontra persuna biex jiġi minnha karpit il-kunsens li hija ma tridx tagħti. Hu pero' neċessarju li l-vjolenza morali tkun il-kawża determinanti tal-kuntratt; jiġifieri biex kuntratt ikun suxxettibli li jiġi annullat minħabba l-vjolenza jeħtieġ li l-kunsens ta' waħda mill-*

> *partijiet ikun ġie estratt bi vjolenza; fi kliem ieħor li l-kunsens ikun il-frott ta' vjolenza eżerċitata li tottjeni dak il-kunsens ... u mhux ir-riżultat aċċidentali ta' vjolenza eżerċitata biex jiġi raġġunt skop divers. Mhux biżżejjed li l-kunsens jiġi mogħti u l-kuntratt ikun sar taħt pressjoni ta' forza nsormontabbli għal dak li jkun ta l-kunsens; għaliex dik il-forza tista' tkun forza naturali u nkonxjenti, u għalhekk – proprjament ma jkunx hemm vjolenza mill-punto di vista ġuridiku. Il-vjolenza trid tkun l-opera ta' persuna li teżerċitaha biex tottjeni l-kunsens.*

"*IIi wkoll fis-sentenza* ***Rosario Bartolo vs Giovanni Bartolo*** *(Vol. XXIX.II.749) intqal is-seqwenti:*

> *'Biex il-vjolenza morali tammonta għall-vizzju tal-kunsens hemm bżonn li tkun determinanti, inġusta u gravi u tali li tagħmel impressjoni fuq persuna raġonevoli u li tiġġenera l-biża' li tesponi inġustament lill-persuna tagħha jew il-ġid tagħha għal dannu gravi ... II-kwistjoni jekk hemmx vjolenza hija ndaġni li hija mħollija nterament fil-prudenza tal-ġudikant.*

"*Infatti skond ma ntqal f'***Edgar G. Soler noe vs H. H. Sir David Campbell noe*** *(Vol. XXXIII.II.431)*

> *'... il-vjolenza hija kawża ta' nullita' tal-kuntratt għaliex tostakola l-liberta' tal-kunsens'.*

"*Kif qalet il-Qorti fil-kawża* ***Joseph Busuttil noe vs Anthony Zahra****, PA 25/03/2004:*

> *'Skond il-ġurisprudenza lokali, "biex il-vjolenza morali tammonta għall-vizzju tal-kunsens hemm bżonn li tkun determinanti, inġusta u gravi u tali li tagħmel impressjoni fuq persuna raġonevoli u li tiġġenera l-biża' li tesponi ngustament lill-persuna tagħha jew iI-ġid tagħha għal danni gravi. II-kwistjoni jekk hemmx vjolenza hija ndaħini li hija mħollija nterament fil-prudenza tal-Qorti" - "<u>Aquilina vs Ganado</u>", deċiża mill-*

Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-16 ta' Ġunju, 1995. Din il-Qorti fil-kawża "Grech vs Farrugia", deċiża fit-3 ta' Mejju, 1993, osservat li l-vjolenza bħala vizzju tal-kunsens irid ikun determinanti u jimmanifesta minaċċi veri u serji lill-persuna tal-komparenti jew tal-familja tiegħu ...

il-minaċċja trid tkun gravi u determinanti, b'mod li tinfiċċja fuq il-kunsens ta' dak il-kontraent; irid jirriżulta wkoll li dak il-kontraent kien f'pożizzjoni li ma setax jeħles mill-vjolenza jekk mhux billi jiffirma dik l-obbligazzjoni impoġġija quddiemu ...

Kif qalet I-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawża "Camilleri vs Vella", deċiża fid-9 ta' Ġunju, 2003, l-istat ta' anzjeta' u turbulenza tal-persuna ma jfissirx li l-kunsens ikun vizjat, għax fin-nuqqas ta' prova ta' theddieda ta' vjolenza fiżika impellenti, darba li jirriżulta li l-kontraent kien jaf x'inhu jagħmel, il-kuntratt m'għandux jitħassar.'

"*Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami tajjeb li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha li wasslu sal-kawża. Għalkemm għandhom jiġu applikati l-prinċipji legali idoneji għall-vertenza pero' dawn il-prinċipji ma jistgħux jiġu applikati fl-astratt iżda fl-isfond ta' apprezzament ġust tal-fatti. Din tal-aħħar tista' tkun kwistjoni spinuża speċjalment meta jkun hemm konflitt ta' provi fejn allura l-ġudikant irid jislet u jifred dawk il-provi l-aktar attendibbli għas-soluzzjoni tal-vertenza.*

"*Il-Qorti tqis illi l-attur mhux attendibbli fil-verżjoni tiegħu illi ma kienx hemm intendiment ta' trasferiment tal-fond darba li l-konvenuta tħallas is-somma ta' Lm6,000 miftehma u dan jidher mill-fatt illi l-attur xtara l-fond bil-prezz ta' Lm4,000 mentri ftiehem li jitħallas lura mingħand il-konvenuta Lm6,000 pagabbli Lm75 fix-xahar. Missier l-attur jikkonferma illi l-iskop li l-attur jislef lil konvenuta kien biex il-fond li fih kienet tgħix tixtrih hi. Dawn il-fatti juru illi din hi l-aktar spjegazzjoni plawsibbli għal dawn il-fatti. Mhix verosimili dik li jghid l-attur illi hu kien lest li jbiegħ il-proprjeta' lil konvenuta iżda wara l-ħlas lura lilu ta' Lm6,000 u jsir ftehim ġdid fuq il-prezz. Jekk dan kien il-każ, allura x'kien l-iskop li hu jixtri fond bil-prezz ta' Lm4,000 u jitlob lura*

Lm6,000. Il-ħlasijiet lura ma kinux forma ta' kirja u dwar dan anki l-attur jaqbel. Allura l-konklużjoni loġika hi li dan kien self bi gwadann għall-attur biex il-konvenuta tingħata l-opportunita' biex xi darba takkwista l-proprjeta' wara li jkun seħħ il-ħlas.

"*Pero' jidher illi l-attur biddel fehmtu fuq in-natura tal-ftehim. Ir-raġuni mhix daqshekk importanti. Jista' jkun kwistjoni ta' bżonn ġenwin jew kapriċċ pero' jidher ċar li r-rieda tal-attur li jiddisponi mill-proprjeta' għax tgħajjat lilu ma ġietx aċċettata mill-konvenuta u nqala' diżgwid peress li l-konvenuta u seħibha ma ridux jaċċettaw li jivvakaw il-fond biex l-attur jiddisponi minnu. Lanqas ma riedu, kif xehdet il-konvenuta u anki l-attur stess, li jiġu rimborsati l-flus li kienu ħallsu lill-attur u spejjeż li għamlu fil-fond.*

"*Dan kollu strettament ma jimpinġix direttament fuq l-azzjoni attriċi għaliex ħadd ma għandu jiġi assoġġettat jew sfurzat vjolentement biex jersaq għal ftehim, għandu kemm għandu raġun min qed juża mezzi mhux leċiti biex jikkonkludi l-ftehim. Hemm mezzi legali biex wieħed jieħu d-drittijiet li jivvanta u l-vjolenza bl-ebda mod ma tista' tkun tollerata.*

"*Jidher mill-provi illi fuq perjodu ta' snin baqa' jippersisti l-istatus quo fejn anki l-pagamenti mensili ma baqgħux jiġu aċċettati mill-attur, sakemm bejn l-aħħar tal-2009 u l-5 ta' Frar 2010 meta sar il-kuntratt ta' trasferiment, seħħew żewġ fatti. L-ewwel wieħed kien il-medjazzjoni ta' parenti tal-kontendenti biex tinstab soluzzjoni u ħsara fiżika fuq wiċċ l-attur li seħħet ġranet qabel sar il-kuntratt. L-attur jijxhed illi hu ġie msawwat minn sieħeb il-konvenuta u żewġ persuni oħra f'daru bl-iskop li din tittiehed bħala theddida serja biex jersaq għat-trasferiment tal-fond. Reuben Schembri għażel li ma jixhidx fuq din il-kwistjoni wara twissija mill-Qorti li seta' jibqa' sieket biex ma jikkriminax ruħu u billi kienu għaddejjin proċeduri kriminali kontrih mibdija mill-attur wara rapport tal-inċident li sar lill-pulizija.*

"*Mil-lat ċivili din il-Qorti tqis li l-verżjoni tal-attur tal-aggressjoni hi attendibbli tenut kont taċ-ċirkostanzi. Hu ppruvat mir-ritratt esebit u x-xhieda tan-nutar u Emanuel Attard li l-attur kellu daqqa fuq għajnu u r-ritratt esebit juri anki tiċrita fuq għajnu kompatibbli ma' daqqa.*

"Hu pero' rilevanti wkoll illi Emanuel Attard xehed illi kienu saru xi laqgħat mal-attur biex isolvu l-impasse u l-attur kien wera rieda li jsir it-trasferiment taħt ċertu kondizzjonijiet.

"Il-kwistjoni li fuqha ddur il-kawża hi jekk din il-vjolenza perpetrata kontra l-attur kinitx tali li vvizjat għal kollox il-kunsens tiegħu tant li l-biża' kien il-mottiv li għalih akkonsentixxa għat-trasferiment.

"Il-Qorti hi konvinta li wara diversi snin ta' tiġbid x'ser isir mill-fond, l-aggressjoni fuq l-attur ippreċipitat il-konklużjoni tal-kwistjoni bit-trasferiment tal-fond lill-konvenuta; għalkemm kif ingħad, qabel l-aggressjoni kien ġia' jeżistu trattativi bil-medjaturi għat-trasferiment taħt ċertu kondizzjonijiet.

"Dak li pero' din il-Qorti mhix konvinta minnu hu illi l-attur resaq għal kuntratt mhux bil-volonta' tiegħu u ma għamilx il-kuntratt liberament. Il-Qorti ma temminx li l-attur kien tant imbeżża' u mhedded wara l-inċident li seħħ fl-1 ta' Frar 2010, skond ma jgħid hu, li resaq għall-kuntratt sfurzat jagħmel dak li ma riedx.

"Hu ċar li l-attur ma riedx jittrasferixxi l-fond kuntent biss li mill-operazzjoni inizjali jagħmel gwadann ta' Lm2,000 fuq il-prezz li ħallas għall-fond. Pero' t-trasferiment li seħħ fil-5 ta' Frar 2010 ma jurix li fil-fatt dak hu li għamel l-attur.

"Jibda biex jingħad li ghall-kuntratt dehru biss il-kontendenti u l-medjatur li kontrihom l-attur fl-ebda ħin ma allega vjolenza jew theddid. Dak li hu jqis bħala aggressuri tiegħu, l-attur irraportahom lill-pulizija u ttieħdu passi kriminali kontrihom u kwindi ma jidhirx li l-attur kien tant intimidat li żamm kwiet u daħal f'qoxortu iżda ħa passi mill-ewwel.

"Il-kuntratt fih innifsu mhux wieħed li jitfa' l-bilanċ favur il-konvenuta. Fil-fatt il-klawsola 7 tal-kuntratt abbozzata minn nutar ġiet sostitwita ma' oħra aktar vantaġġjuza għall-attur fuq talba tal-istess attur waqt li qed isir il-kuntratt u fejn din il-klawsola ġiet aċċettata mill-konvenuta. Din il-klawsola kienet fis-sens li fi kwalunkwe trasferiment futur tal-fond mill-kumpraturi bi kwalsiasi mod, l-attur jew l-aventi causa tiegħu kellhom jedd jirċevu €14,000 mill-istess trasferiment u għal dan il-għan ġiet kostitwita ipoteka speċjali fuq l-istess proprjeta'. F'każ li l-konvenuta tieħu jew tuża għall-kummerċ l-istess proprjeta', is-somma tkun dovuta

immedjatament. L-attur jiddeskrivi l-attitudni tiegħu għall-impożizzjoni ta' din il-klawsola bħala "mill-mitluf tieħu li tista'". Mhux hekk biss, iżda wara l-kuntratt Emanuel Attard minn butu ħallas lill-attur id-differenza li kien għad jonqos mis-somma ta' Lm6,000 li l-konvenuta ftehmet li tħallas lill-attur lura fl-2004 meta sar il-ftehim inizjali.

"*Dan il-komportament tal-attur juri volontarjeta' għall-ftehim ta' trasferiment li ma kien imxekkel minn ebda theddida jew biża' ta' vjolenza attwali jew futura fuqu jew martu bl-impożizzjoni ta' dawn il-kondizzjonijiet finanzjarji vantaġġjuzi għall-atturi. L-attur fil-fatt ma jallega ebda theddid, biża' jew riperkussjonijiet vjolenti mill-ftehim raġġunt fil-5 ta' Frar 2010 u ħlief għall-inċident tal-1 ta' Frar 2010 ma jagħti prova ta' ebda theddid jew vjolenza fiżika fuqu jew familtu.*

"*L-istess nutar li rrediġa l-att u Emanuel Attard jixhdu illi għalkemm l-atmosfera kienet skomda ma kien hemm ebda ħjiel li xi parti kienet qed tiġi sforzata tagħmel xi ħaġa għax imġegħla. Jista' jkun li l-attur, kontra qalbu, kien qed jitrasferixxi l-fond, pero' dan ma jistax jiġi ekwiparat ma' vjolenza tali li ġie mġiegħel jagħmel it-trasferiment tenut kont ta' dawn l-aħħar fatti meta seħħ it-trasferiment.*

"*Il-fatt li l-attur reġa' bdielu ftit ġranet wara jirraforza mhux jindebolixxi t-teżi tal-konvenuta illi l-attur fil-fatt ma kienx imbeżża' minn xi vjolenza ta' kwalsiasi tip li ġegħlitu jersaq għall-kuntratt. Kif ingħad hu probabbli li l-attur iddeċieda li l-affarijiet kienu aggravaw u illi kien ikun aħjar li jsir it-trasferiment milli l-ġlied ikompli b'konsegwenzi serji pero' t-trasferiment sar b'kundizzjonijiet impost minnu favorevoli għalih.*

"*Dan jidher ċar mill-ittra esebita mill-konvenuta a fol. 120 tal-proċess mibgħuta mill-attur lill-konvenuta fl-10 ta' Settembru 2010 li għalkemm mhix iffirmata pero' mhix negata mill-atturi. F'din l-ittra l-atturi jippruvaw jaslu b'arranġament mal-konvenuta li tħallas mill-ewwel is-somma li kellhom jieħdu l-atturi jekk isir it-trasferiment tal-fond mill-konvenuta skond il-kuntratt u huma ma jifthux il-kawża odjerna. F'kaz li l-konvenuta taċċetta wara li tkun infetħet il-kawza kien ikollha tħallas Lm2,000 għall-ispejjeż. Dan il-komportament tal-atturi żgur li ma jurix biża' ta' vjolenza ftit wara li seħħ il-kuntratt ta' trasferiment.*

> "*Dawn il-fatturi kollha jimmilitaw kontra t-teżi tal-attur in sostenn tan-nullita' tal-kuntratt għax ivvizjat biss mill-vjolenza perpetrata fuqu u martu*";

3. L-atturi appellaw mill-imsemmija sentenza b'Rikors tal-Appell tal-15 ta' Novembru, 2013, bl-aggravju waħdieni tagħhom ikun l-"apprezzament skorrett u irraġonevoli tal-provi" min-naħa tal-Ewwel Qorti "b'tali mod illi dan l-apprezzament ħażin wassal u kin (*sic*) l-unika raġuni għaliex ġew miċħuda t-talbiet attriċi";

4. Min-naħa tagħha, b'Risposta mressqa fid-9 ta' Diċembru, 2013, il-konvenuta appellata qalet li s-sentenza appellata kienet ġusta fil-fatt u fid-dritt u kienet timmerita li tiġi konfermata fl-interezza tagħha. B'mod partikolari qalet li l-aggravju tal-appellanti ma huwa xejna għajr kritika tal-apprezzament tal-fatti magħmul mill-Ewwel Qorti u li, skond it-tagħlim ta' din il-Qorti, toqgħod lura milli tindaħal f'dak l-eżerċizzju sakemm ma tirriżultax raġuni gravi tant li, jekk ma tkunx mibdula l-konklużjoni milħuqa, tinħoloq inġustizzja;

5. Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

6. Rat l-atti kollha tal-kawża;

7. Rat id-degriet tagħha tal-5 ta' Ġunju, 2018, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

8. Illi ladarba l-appellanti ma ressqu l-ebda aggravju dwar il-kunsiderazzjonijiet ta' xejra legali magħmula mill-Ewwel Qorti, jifdal li din il-Qorti tqis jekk huwiex minnu li dik il-Qorti tabilħaqq apprezzat b'mod "mhux raġonevoli jew addirittura skorrett" iċ-ċirkostanzi fattwali li ħarġu mill-provi mressqa mill-partijiet fid-dawl tal-imsemmija kunsiderazzjonijiet li kienu jgħoddu għall-każ;

9. Illi l-appellati jgħidu li kulma qegħdin jippruvaw jagħmlu l-appellanti huwa li jistiednu lil din il-Qorti twarrab kulma apprezzat l-Ewwel Qorti f'dak li jirrigwarda l-fatti tal-każ u jippretendu li issa din il-Qorti terġa' tagħmel hi dak l-eżerċizzju u tasal għal fehma oħra minn dik li waslet għaliha l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata. Wara li jsemmu bosta deċiżjonijiet li

tennew li din il-Qorti ma taqlibx b'ħeffa apprezzament ta' fati magħmul minn qorti tal-ewwel istanza, jgħidu li fl-appell tallum l-appellanti ma seħħilhomx iressqa mqar raġuni waħda tajba biex twassal lil din il-Qorti taqleb l-apprezzament li sar mill-Ewwel Qorti;

10. Illi kemm-il darba ngħad li huwa prinċipju aċċettat li din il-Qorti toqgħod b'seba' għajnejn biex ma twarrabx l-apprezzament tal-fatti li jkun sar minn qorti tal-ewwel istanza kif ġieb u laħaq. Bosta drabi u konsistentement jingħad li xogħol din il-Qorti huwa wieħed ta' reviżjoni, fejn jidħol l-apprezzament ta' fatti, u mhux ta' eżerċizzju ġdid ta' apprezzament ta' dawk il-fatti. Għalhekk, sakemm l-eżerċizzju li jkun sar minn qorti tal-ewwel istanza jkun wieħed raġonevoli, mislut mill-fatti li jirriżultaw mill-atti proċesswali, u mqabbel mal-prinċipji ta' dritt li jsejsu l-każ, ma jingħatax li din il-Qorti tħassar dak l-apprezzament biex tara jekk għandhiex tibdlu b'tagħha. M'hemm għalfejn jingħad, li din il-Qorti trid tqis b'mod effettiv l-aggravju li jkun tqajjem quddiemha minn parti li tappella minn sentenza u tara li tħares ir-regola li jingħata smigħ xieraq lil dik il-parti appellanti u li l-fażi tal-appell ma tkunx sempliċi ratifika ta' kulma jkun sar fl-ewwel istanza. Iżda dak il-qies irid isir fil-qafas tal-kriterji li għadhom kemm issemmew;

11. Illi l-appellanti jisħqu li l-Ewwel Qorti messha qieset aħjar l-inċident ta' ħbit li seħħ fuq l-istess appellant ftit jiem qabel ma sar il-kuntratt impunjat. Jidhrilhom li, kieku ttieħed tabilħaqq qies xieraq ta' dak l-episodju, l-Ewwel Qorti kienet issib li l-appellanti resqu għal dak il-kuntratt b'biżgħa u twerwir kundizzjonati mit-tehdida ta' aktar vjolenza kontrihom. Apprezzament ta' din iċ-ċirkostanza biss messha kienet biżżejjed biex twassal lill-Ewwel Qorti ssib li l-kunsens tagħhom kien vizzjat bil-vjolenza tal-parti l-oħra. Iqisu li l-Ewwel Qorti ċekknet l-importanza ta' dak l-episodju determinanti;

12. Illi din il-Qorti tagħraf li, ftit jiem qabel ma sar il-kuntratt li l-appellanti jridu jwaqqgħu b'din il-kawża, kien seħħ ħbit fuq il-persuna tagħhom fid-dar tagħhom. Tagħraf ukoll li dak l-episodju ma jridx jitqies waħdu bħallikieku ma kinux jeżistu ċirkostanzi oħrajn determinati marbuta mal-istess kuntratt. Dawn iċ-ċirkostanzi seħħew kemm qabel dak l-inċident u kemm waqt il-kuntratt u lkoll jirriżultaw mill-atti tal-kawża. Mela l-aggravju tal-appellanti jrid jittieħed fil-qafas sħiħ ta' kulma seħħ u kulma ħareġ mill-provi li jinsabu fl-atti proċesswali;

13. Illi jibda biex jingħad li l-episodju tal-ħbit fuq l-appellanti f'darhom seħħ f'waqt partikolari matul medda ta' snin ta' disgwid bejn l-appellanti u l-appellata dwar il-post li nxtara f'isimha u li fih kienet tgħix ma' wliedha u seħibha sa minn bosta snin. Matul dik il-firxa ta' żmien, l-appellata

kienet qiegħda twettaq sensiela ta' ħlasijiet b'rati fix-xahar sakemm tinqata' s-somma li l-appellant kien ħareġ minn butu (u fuq suġġeriment ta' missieru) biex il-post li kienet tgħix fih l-appellata sata' jinxtara mingħand is-sidien u biex, eventwalment, idur fuq isimha bħalma fil-fatt ġara bis-saħħa tal-kuntratt impunjat. Kien matul dak iż-żmien imqanqal ukoll li l-appellant jidher li kien welled il-fehma li, minkejja li l-ħsieb kien li jikseb il-post fl-interess tal-appellata – li tiġi bint oħtu – u eventwalment jgħaddihulha b'kuntratt wara li tħallsu s-somma miftehma, qatagħha li jrid idawwar kollox u jżomm il-post għalih. Kien wera din il-fehma wkoll billi ma kienx laqa' aktar mingħand l-appellata l-ħlasijiet ratejali maqbula u kien saħansitra talabha biex toħroġ mill-post għaliex riedu għalih. F'din il-qagħda, kien daħlu fix-xena żewġ qraba oħra tal-partijiet bil-għan li jaraw setgħux iwassluhom iħollu l-kwestjoni bil-kwiet;

14. Illi bla ma bl-ebda mod tipprova ċċekken jew tnaqqas l-istmerrija tagħha għal kull xorta ta' vjolenza li twettqet fuq l-appellanti, din il-Qorti tqis li ċ-ċirkostanzi li għadhom kemm issemmew jitfgħu f'qafas partikolari l-episodju li fuqu l-appellanti jibnu l-aggravju tagħhom u liema ċirkostanzi jagħżlu li ma jsemmu bl-ebda mod fir-Rikors tal-Appell tagħhom;

15. Illi l-Qorti tqis li l-appellanti mexxew il-kawża kontra l-appellata biss u mix-xhieda kollha li tressqet fl-atti ma ħarġitx l-iċken ħjiel ta' prova li l-istess appellata kienet taħti għal xi forma ta' vjolenza fuq zijuha l-appellant u martu;

16. Illi minkejja li l-atmosfera fl-uffiċċju tan-Nutar Ellis dakinhar li sar il-kuntratt kienet waħda skomda u "kien qisu kuntratt ta' separazzjoni"[1], ma kienx hemm ġlied matul il-ħin kollu tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt. In-Nutar li taħt il-ministeru tiegħu saret il-pubblikazzjoni tal-kuntratt lanqas ma kellu ħjiel li xi waħda mill-komparenti kienet hemm kontra r-rieda tagħha jew għaliex imġegħelha u wisq anqas li kien hemm xiħadd maħkum minn biżgħa li ma ħallitux jibqa' jifhem dak li kien għaddej. Kemm hu hekk, l-istess Nutar xehed li kien biss xi jumejn wara, meta l-appellant mar l-uffiċċju tiegħu biex jara kif iħassar il-kuntrat, li ntebaħ li seta' kien hemm xi disgwid bejn l-appellanti u l-appellata;

17. Illi, madankollu, ċirkostanza partikolari li din il-Qorti ssib mill-atti u li l-appellanti ma jsemmu mkien fir-Rikors tal-Appell tagħhom hija dik fejn, sewwasew waqt li kienet qiegħda ssir il-pubblikazzjoni tal-kuntratt impunjat, l-appellant talab u kiseb bdil f'xi kundizzjonijiet li kienu mħejjija fl-abbozz tal-istess kuntratt u li ntalbu minnu dak il-ħin u bla preavviż lill-komparenti appellata[2]. Dawk il-bidliet kienu bidliet favurih u l-appellata

[1] Xhieda tan-Nutar Timothy Ellis, f'paġ. 82 tal-proċess
[2] Ara Dok "TE1", f'paġġ. 73 – 74A tal-proċess

aċċettathom minkejja li ngħatawlha dak il-ħin[3], u n-Nutar li ppubblika l-att jgħid li dak li nbidel kienu "fil-fatt l-aktar partijiet importanti"[4]. Għall-Qorti, u kif sewwa tgħid l-appellata, din kienet ċirkostanza li xxejjen atteġġament ta' xiħadd li jgħid li kellu jersaq għal kuntratt imwerwer u mhedded. L-appellant xehed li dawk il-bidliet issuġġerihom biex "mill-mitluf nieħu li nista'". Wieħed jistaqsi x'kien se' jitlef l-appellant jekk dak li sar fil-kuntratt kien sewwasew jirrifletti dak li sitt snin qabel kien maqbul li jkun l-arranġament li kellu jseħħ? Imma, lil hinn minn hekk, din iċ-ċirkostanza turi biss li l-appellant kien għadu qiegħed jasserixxi r-rieda tiegħu li xorta waħda ma jżommx mal-ftehim tal-bidu li kien sar fl-2004 u li l-għan biex jinkiseb il-post kien dak li jgħaddi fuq isem in-neputija tiegħu;

18. Illi mix-xhieda ħareġ fatt ieħor li, fil-fehma tal-Qorti jkompli jibni fuq dak li għadu kemm ingħad. Jirriżulta li[5] sewwasew dakinhar li sar il-kuntratt u ftit ħin wara fid-dar tal-appellanti, l-appellant kien aċċetta l-ħlas tal-bilanċ li l-appellata kienet bagħtet miegħu mar-raġel ta' oħtha li, sa minn ċertu żmien qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt, kienet qabbditu jkun medjatur f'isimha fin-negozjati li kienu għaddejjin mal-appellanti. Ħaġa bħal din ma tinftiehemx li kieku l-appellanti kienu jqisu li dak il-kuntratt li kien għadu kemm ġie ippubblikat ma kienx jiswa jew jekk kienu tabilħaqq hekk imbeżżgħin u mwerwra li ġabu s-sehem tagħhom fih ma jiswiex;

19. Illi din il-Qorti, bħall-Ewwel Qorti, tara li din l-imġiba tal-appellant turi li, minkejja dak li hu u martu kienu għaddew minnu ħamest ijiem qabel, kien resaq għall-kuntratt bla biżgħa u wisq anqas bla ma kien mhedded;

20. Illi dan huwa l-apprezzament tal-fatti li għamlet l-Ewwel Qorti u din il-Qorti ma ssib xejn irraġonevoli f'dan b'mod li jwassalha biex tqis li l-appellanti resqu għall-kuntratt attakkat b'atteġġament li jġib fix-xejn il-kunsens li esprimew fuq dak l-att pubbliku;

21. Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti ssib li l-aggravju tal-appellanti ma ġie bl-ebda mod sostnut minn dak kollu li joħroġ mill-atti tal-kawża u għalhekk ma hemmx lok li jintlaqa';

Decide

22. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

[3] Xhieda ta' Emanuel Attard f'paġ. 125 tal-proċess
[4] Xhieda tan-Nutar Timothy Ellis f'paġ. 85 tal-proċess
[5] Xhieda ta' Emauel Attard, f'paġ. 128 tal-proċess

Tiċħad l-appell tal-atturi u tikkonferma għal kollox is-sentenza appellata fl-ismijiet premessi, **bl-ispejjeż** kontra l-appellanti.

Joseph Azzopardi
Prim Imħallef

Joseph R. Micallef
Imħallef

Tonio Mallia
Imħallef

Deputat Reġistratur
df