QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 27 ta' Marzu 2020

Numru 31

Rikors numru 847/07 SM

Monique Troisi, Christopher Troisi u Marcelle Troisi ahwa Troisi, u b'digriet datat is-26 ta' Gunju, 2014, tordna li wara Monique Troisi jizdiedu l-kliem "Tchongrack Souknirandone" u wara Marcelle jizdiedu l-kliem "Troisi – Brosse", u b'digriet tal-lum 12 ta' Novembru, 2019, il-kliem miżjud ġie mibdul biex korrettament jaqra Monique Troisi Brosse u Marcelle Troisi Thcongrack Souknirandone, u b'degriet tat-12 ta' Novembru 2019, Pawlina Troisi assumiet l-atti għan-nom tat-tliet assenti hawn fuq imsemmija

v.

Kristino Abela u martu Maryanne Abela

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell imressaq mill-imħarrkin miżżewġin Abela minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Diċembru, 2014 (minn issa 'l hemm imsejħa "s-sentenza appellata"), fil-kawża fl-ismijiet

premessi li biha w għar-raġunijiet hemm imfissra, dik il-Qorti laqgħet it-talbiet attriċi u ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-istess imħarrkin (minn issa 'l hemm imsejħa "l-appellanti"), billi sabet ma tiswiex il-kitba ta' lokazzjoni tad-19 ta' April, 1994, li biha Frederick Troisi jidher li ta b'kera lill-imħarrkin il-fond bl-isem ta' "*Petit Fleur*", f'numru ħamsin (50), Triq il-Qoton, fin-Naxxar (minn issa 'l hemm imsejjaħ "il-fond"), minħabba frodi, żball, vizzju tal-kunsens, nuqqas ta' konsiderazzjoni u vjolenza mwettqa mill-appellanti fuq l-imsemmi Frederick Troisi, l-awtur fit-titolu tal-atturi (minn issa 'l hemm imsejħa "l-appellati"), ordnat l-iżgumbrament tal-appellanti mill-fond fi żmien xahrejn, u ikkundannat lill-appellanti jħallsu l-ispejjeż tal-kawża;

2. Illi biex waslet għall-imsemmija deċiżjoni, l-ewwel Qorti ikkunsidrat hekk:

"*Ikkunsidrat:*

"18.0. Illi rigward l-eccezzjoni preliminari tal-preskrizzjoni a bazi tal-artikli 1222 u 1223 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jinghad sintetikament is-segwenti:

"18.1. Illi l-azzjoni ghal rexxissjoni ta' kuntratt minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, fost ohrajn, taqa` bil-preskrizzjoni ta' sentejn (2);

"18.2. Illi f'kaz ta' vjolenza z-zmien tal-preskrizzjoni jibda jghodd biss minn dakinhar li l-vjolenza tispicca;

"18.3. Illi f'kaz ta' zball, t'eghmil doluz u ta' kawza falza, iz-zmien ta' preskrizzjoni jibda minn dakinhar li jinkixef id-difett;

"Ikkunsidrat:

"19. Illi jirrizulta li r-rikorrenti kienu injari ghal kollox mill-ezistenza tar-relazzjoni taghhom mal-fond "Petit Fleur", numru 50, Triq il-Qoton, in-

Naxxar, u saru jafu bih biss wara li kienu qeghdin jaghmlu dak minnhom rikjest biex jigu immessi fil-pussess tal-eredita` ta' Frederick Troisi li kien iz-ziju ta' missierhom;

"20. Illi dan Frederick Troisi kien originarjament jghix l-Awstralja izda rritorna Malta fejn ghamel xi xhur jghix mal-genituri tar-rikorrenti, (ara foll 80);

"21. Illi wara xi zmien jirrizulta li mar jghix ghal rasu fid-dar meritu tal-procedura odjerna, (ara foll 80 u 81);

"22. Illi peress li d-dar li mar jghix fiha kienet kbira u peress li dan Frederick kien t'eta avvanzata, hass il-bzonn li jkollu lil xi hadd biex jiehu hsiebu;

"23. Illi ghal dan il-ghan applika biex is-servizzi governattivi appoziti jibdew joffrulu s-servizz ta' "cleaner" biex jassisstih;

"24. Illi l-"cleaner" li ntbaghtitlu kienet proprju l-intimata, (ara foll 89);

"25. Illi l-intimata damet taghti dan is-servizz lill-imsemmi Frederick sat-13 ta' Frar, 1993, senjatament ghal anqas minn tlett (3) xhur, (ara foll 71), meta tkecciet mid-Dipartiment tal-Kura ta' l-Anzjani;

"26. Illi r-raguni ghal dan kienet li l-intimata dahhlet tghix mad-decuius – haga li ma tistax issir, (ara foll 71), skont ir-regolamenti Dipartimentali li mieghu kienet impjegata;

"27. Illi biex jakkomoda lill-intimata ahjar jirrizulta li l-istess decuius effettwa tibdiliet strutturali fl-istess residenza tieghu li involvew kcina u salott godda stante li wara ftit zmien dahlu jghixu fl-imsemmija residenza r-ragel u t-tfal tal-istess intimata;

"28. Illi di piu`, jirrizulta li l-intimati pperswadew lill-imsemmi Frederick biex jixtri karozza biex l-intimati johorguh biha;

"29. Illi ghall-ahjar kumdita` tal-intimati, l-istess Frederick xtara lill-istess intimati karma tas-sodda, gwardarobba, twaletta, gradenzi u affarijiet ohra tad-dar, (ara foll 71 u 72);

"Ikkunsidrat:

"30. Illi nonostante dan kollu jirrizulta li kien hemm hafna inkwiet bejn l-imsemmi Frederick u l-intimati (ara foll 72);

"31. Illi konsegwenza ta' dan l-inkwiet l-imsemmi Frederick xtara wkoll appartament f'Bugibba fis-6 ta' Jannar, 1993, (ara foll 72);

"32. Illi l-intimata anke talbet lil Frederick itiha l-appartament ta' Bugibba, (ara foll 73);

“33. Illi l-intimati u l-familja taghhom bdew jezercitaw pressjoni qawwija u straordinarja fuq dan Frederick biex b’xi mod ihallihom id-dar tan-Naxxar li kienet dar “semi-detached” u ta’ kobor konsiderevoli, (ara foll 73);

“34. Illi l-intimata ma baqghetx tiehu hsieb lil dan Frederick kif miftiehem, (ara foll 73);

“35. Illi l-iskop ta’ Frederick li jaghmel l-iskrittura taz-19 t’April, 1994, kien li jassigura ruhu li l-intimata tibqa` tghix mieghu biex tiehu hsiebu (ara foll 74);

“36. Illi l-kirja ta’ dar “semi-detached” ghall-canone ta’ Lm200.00 annwi ma jirriflettix il-kera tas-suq:

“37.0. Illi inkluzi bhala kundizzjonijiet tal-inkwilinat huma zewg kundizzjonijiet li ma tantx jirrizultaw komuni f’kirjiet bhal dawn:

“37.1. Illi d-dawl u l-ilma flimkien mas-servizz tat-telephone jithallsu f’porzjon ta’ ¾ mill-inkwilin, (l-intimati), u f’ ¼ mis-sid;

“37.2. Illi l-aventi kawza, (l-eredi), tas-sid ma jkollomx dritt fuq il-fond ma’ l-inkwilini;

“Ikkunsidrat:

“38. Illi din il-qorti ma tifhimx kif inkwilinat b’kera ***annwa*** *ta’ Lm200.00 jaghmel sens kummercjali meta s-sid kellu jhallas parti kospikwa tas-servizi, inkluz ukoll ic-cens fuq l-istess fond;*

“39. Illi di piu` tentattiv li tigi ppregudikata l-liberta` tal-azzjoni ta’ testatur bhal dan in dizamina, (ara paragrafu sebgha u tletin punt tnejn, (37.2.), hu aktar uniku milli rari;

“40. Illi stante li hu tentattiv goff ta’ riduzzjoni tal-liberta` ta’ testatur, hu null u minghajr effett;

“Ikkunsidrat:

“41. Illi sfortunatament jirrizulta ukoll li l-iskrittura in dizamina, datata z-19 t’April, 1994, giet redatta min-Nutar hemm indikat;

“42. Illi ghandu jkun ovvju li tali skrittura ma tirrizultax li tirrispekja l-iskritturi normali li jigu redatti f’sitwazzjonijiet simili stante li kif jirrimarka ben tajjeb ukoll l-abbli rapprezentanti legali tar-rikorrenti “m’hemm l-ebda referenza ghall-kondizzjonijiet soliti ta’ riparazzjoni u manutenzjoni, sullokazzjoni ... hi kirja minghajr terminu u minghajr ebda provediment t’awment ta’ kera”, (ara foll 121);

> *"43. Illi f'dan l-istadju ghandu jinghad li fl-ezercizzju professjonali tieghu nutar ghandu joqghod ferm attent u geluz ghall-oghla servizz li ghandu jippresta u mhux irendi ruhhu komplici f'tentattivi ta' atti razenti l-att kriminali;*
>
> *"Ikkunsidrat:*
>
> *"44. Illi in vista tas-suespost din il-qorti tikkonsidra l-iskrittura in dizamina bhala tentattiv goff biex mhux biss jigi raggirat l-imsejken Frederick Troisi bil-kondizzjonijiet ta' kera umiljanti hemm elenkati, izda jigu raggirati wkoll ir-rikorrenti stante li bhala eredi tal-imsemmi Frederick Troisi, l-imsemmija proprjeta` kienet ser tittiehed min taht idejhom;*
>
> *"Ikkunsidrat:*
>
> *"45.0. Illi tenut kont tas-suespost, din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti ppruvaw il-kaz taghhom skont il-ligi u konsegwentement, filwaqt li tirrespingi r-risposti kollha, kemm preliminari kif ukoll fil-mertu, sollevati mill-intimati, takkolji t-talbiet tal-intimati*";

3. L-appellanti appellaw mill-imsemmija sentenza b'Rikors tal-Appell tat-18 ta' Diċembru, 2014, u għar-raġunijiet hemm imsemmija, talbu li din il-Qorti tħassar is-sentenza appellata u, minflok, tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom u tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati;

4. Illi b'Risposta mressqa fil-5 ta' Jannar, 2015, l-appellati laqgħu għall-appell billi qalu li s-sentenza appellata kienet tajba u għandha tiġi konfermata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti;

5. Rat id-degriet tagħha tat-12 ta' Novembru, 2019, li bih laqgħet it-talba tal-appellati f'rikors imressaq minnhom fil-5 ta' Jannar, 2015, u ordnat il-bidla fl-atti tal-kawża;

6. Semgħet it-trattazzjoni tal-appell magħmula mid-difensuri tal-partijiet waqt is-smigħ tal-14 ta' Jannar, 2020;

7. Rat l-atti kollha tal-kawża;

8. Rat id-degriet tagħha li bih ħalliet l-appell għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

9. Illi l-kwestjoni li l-Qorti għandha quddiemha ddur mas-siwi ta' kitba privata li saret fid-19 ta' April, 1994[1], bejn Frederick Troisi (minn issa 'l hemm imsejjah 'is-Sid'), għażeb ta' tlieta u sebgħin sena, li kera l-fond bin-numru 50, Triq il-Qoton, in-Naxxar, lill-appellanti, suġġett għall-kundizzjonijiet hemm imfissra. Fost il-ftit kundizzjonijiet li saru hemm dik li tgħid li s-Sid kien ser jibqa' jgħix fil-fond mikri, iżda l-aventi kawża tiegħu (l-appellati) ġew imċaħħda mill-istess jedd. Il-kera msemmi kien ta' mitejn lira Maltin kera fis-sena, iżda bl-obbligu fuq is-Sid li jħallas kwart ($^1/_4$) mill-ispejjeż marbuta mas-servizzi u l-appellanti t-tliet kwarti ($^3/_4$) l-oħrajn. Din il-kirja saret fil-qafas tal-fatt li l-fond kien il-post fejn is-Sid kien joqgħod u ftit xhur biss wara li l- appellanti bdiet iddur bih, marret tgħix miegħu flimkien mal-familja tagħha. Sabiex l-appellanti tibqa' tieħu ħsiebu, is-Sid

[1] Dok "A", f'paġ. 3 tal-proċess

daħal fi spejjeż biex arreda l-post kif xtaqitu hi. Wara li saret il-kitba, is-Sid spiċċa jokkupa biss żewġt ikmamar minn ħwejġu w fi żmien qasir, ħareġ minn daru w mar jgħix ġo appartament, li kien xtara, ġewwa Buġibba. L-azzjoni tressqet mill-werrieta tas-Sid;

10. Illi fir-rikors promotur, l-appellati jgħidu li l-kunsens tas-Sid fuq l-kitba privata kien vizzjat għaliex meħud b'qerq, żball, vizzji u nuqqas ta' konsiderazzjoni w bi vjolenza mwettqa mill-appellanti. Jgħidu wkoll l-imsemmija kitba hija simulata għaliex is-Sid qatt ma ried jikri ħwejġu w qatt ma aċċetta kera minn għand l-inkwilina[2]. Fis-sentenza appellata, l-ewwel Qorti laqgħet it-talbiet attriċi;

11. Illi l-appellanti qajmu aggravju mis-sentenza appellata li jikkonsisti mill-fatt li mill-atti proċesswali tal-kawża, ma joħroġ bl-ebda mod li l-esponenti appellanti wettqu xi forma ta qerq fuq is-Sid. Jidher li, fi kliem ieħor, l-appellanti jikkontestaw l-apprezzament tal-provi li l-ewwel Qorti għamlet meta ġiet biex tagħti s-sentenza appellata. B'mod partikolari, l-esponenti appellanti jgħidu li kien mistenni mill-ewwel Qorti li tqis l-animu tal-partijiet fil-mument meta ġiet iffirmata l-kitba, u li kellu joħroġ li mill-provi mressqa, ma jirriżultax li kien hemm ingann, vjolenza, pressjoni jew malafede min-naħa tagħhom. Jgħidu li dak li ġara wara li kienet iffirmata l-kitba (b'mod partikolari l-fatt li s-Sid ma baqax iħossu komdu jgħix taħt

[2] Ix-xhieda ta' Pauline Troisi f'paġ. 81 tal-proċess.

l-istess saqaf mal-appellanti) m'għandux piż jew relevanza għall-każ odjern. Lanqas huma ta' relevanza l-konklużjonijiet tal-ewwel Qorti fir-rigward tal-kontenut tal-kitba u t-tqabbil li l-ewwel Qorti għamlet bejn il-kitba ta' bejn il-partijiet u l-kundizzjoinjiet li wieħed jiltaqa' magħhom ġeneralment fi skritturi ta' kirja, l-aktar meta wieħed iqis li dak iż-żmien il-liġi ma kinitx titlob imqar is-sura miktuba tal-ftehim tal-kirja u r-regoli kienu jiffavorixxu lill-kerrej;

12. Illi l-appellati jilqgħu għal dan l-aggravju billi jgħidu li l-ewwel Qorti fehmet tajjeb l-vulnerabilità u d-dgħufija li s-Sid kien fihom fiż-żmien li saret il-kitba u li wasslitu biex daħal għall-ftehim mal-appellanti. Jaċċennaw ukoll għal sentenza li kienet tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili f'kawża oħra bejn il-partijiet[3], fejn il-Qorti sabet li l-kitba tad-19 ta' April, 1994, bħala waħda 'fittizzja";

13. Illi din il-Qorti tagħraf li l-qofol tal-appell imressaq quddiemha jistrieħ fuq l-kritika tal-proċess ta' apprezzament tal-provi magħmul mill-ewwel Qorti. F'dan ir-rigward, ingħad kemm-il darba li r-regola hi li din il-Qorti ma tiddisturbax l-apprezzament tal-fatti magħmul minn qorti tal-ewwel grad jekk mhux f'ċirkostanzi eċċezzjonali jew meta jkun intwera li dak l-apprezzament ikun wieħed mhux raġonevoli jew mhux mibni fuq il-

[3]P.A. TM **18.5.2007** fil-kawża fl-ismjiet ***Frederick Troisi et vs Kristinu Abela et*** (Ċitazz. Nru. 412/07)(mhix appellata)

fatti proċesswali[4]. Minkejja dan, huwa minnu wkoll li "*Il-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet viva voce qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-ewwel qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-ewwel qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkorreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti*"[5];

14. Illi huwa fil-qafas ta' dawn il-parametri li din il-Qorti sejra tqis l-aggravju tal-appellanti. Flimkien ma' dan, qiegħda żżomm quddiem għajnejha li l-parti kontraenti (is-Sid) li fuqha jingħad li twettqet il-vjolenza, ma kienx parti f'din il-kawża (għaliex kien miet qabel ma nfetħet). Qiegħda tieħu qies ukoll tal-kunsiderazzjonijiet li saru mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża l-oħra li ssemmiet qabel u li s-Sid fetaħ kontra l-istess

[4] App. Ċiv. **26.1.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Josephine Aġius vs Piju Theuma***
[5] App. Ċiv. **14.12.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Dott. Antoinette Cutajar vs L-Onor. Dr. Joseph Muscat – Prim Ministru et***

appellanti, u fejn dik il-Qorti sabet li l-ftehim ta' bejniethom ma kienx wieħed ta' kirja, iżda biss forma ta' arranġament għas-servizzi li l-appellanti kienu qed jagħtu lis-Sid f'daru stess. L-istess Qorti sabet ukoll li s-Sid daħal fuq din l-iskrittura wara li saret pressjoni fuqu. Minn dik is-sentenza ma sar l-ebda appell u għalhekk tifforma ġudikat li jorbot lill-appellanti;

15. Illi s-sentenza appellata sabet favur l-appellati għaliex tqies li, filwaqt li l-għan aħħari li bih is-Sid resaq fuq il-kitba kien biex l-appellanti ddur bih, huwa safa mqarraq u umiljat kemm mill-imġiba tal-appellanti u wliedhom wara li saret il-kitba, u kif ukoll bl-għamla ta' kundizzjonijiet miftehma, li jxaqilbu bis-sħiħ favur l-appellanti u bi ħsara għall-libertà tal-azzjoni tas-Sid bħala lokatur;

16. Illi din il-Qorti tqis li l-ewwel Qorti għarblet sewwa ċ-ċirkostanzi fattwali u legali li jolqtu l-każ u qieset l-aspetti tal-vizzju tal-kunsens minħabba l-qerq bħala l-bażi tal-konklużjonijiet tagħha. Dan kollu seħħ wara li l-partijiet kienu ressqu s-sottomissjonijiet tagħhom dwar il-kawżali kollha li fuqhom hija mibnija l-kawża attriċi, u qabel ma ngħatat is-sentenza appellata;

17. Illi minn dawk l-istess fatti u ċirkostanzi, din il-Qorti tasal għall-fehma li l-kunsens tas-Sid kien vizzjat tassew minħabba l-qerq u r-raġġiri

mwettqa mill-appellanti, liema ċirkostanzi juru li hemm raġunijiet siewja w tajbin biżżejjed biex it-talbiet fl-azzjoni attriċi setgħu jintlaqgħu fuq din il-kawżali;

18. Illi bla ma ttawwal iżżejjed, din il-Qorti tqis li l-qerq li twettaq fil-konfront tas-Sid kien jikkonsisti f'"*inganno, circonvenzione, comportamento truffaldino, raggiro usato per far cadere in errore la controparte e indurla a concludere il negozio*"[6]. Din hija t-tifsira li d-duttrina tagħti lill-qerq imħaddem minn xi waħda mill-partijiet f'kuntratt. Minbarra dan, jidher mill-provi mressqa wkoll li l-qerq perpetrat fil-konfront tas-Sid kien wieħed determinanti u mhux biss aċċidentali. F'dan ir-rigward, tajjeb jingħad li f'sistemi oħrajn tal-liġi, jeżistu dispożizzjonijiet li jagħrfu bejn qerq determinanti u qerq inċidentali[7]. Huwa mgħallem li "*il dolo determinante consiste in una condotta maliziosa posta in essere dal deceptor idonea, in concreto, ad ingannare la controparte ingenerando nel 'deceptus' una rappresentazione alterata della realta', provocando nel suo meccanismo volitivo un errore e inducendolo a concludere un contratto che altrimenti non avrebbe stipulato.*"[8]. Min-naħa l-oħra, "*il dolo incidente si ha quando i raggiri non sono stati tali da determinare il consenso; la controparte avrebbe egualmente concluso il negozio, ma a condizioni diverse. .. .. il dolo incidente non comporta l'annullamento del*

[6] G. Alpa Corso di Diritto Contrattuale (2006), *op. cit.* § 12.14, paġġ. 138 – 140
[7] Ara, b'eżempju, artt. 1439 u 1440 tal-Kodiċi Ċivili Taljan
[8] G. Alpa & V. Mariconda Codice Civile Commentato (2a Ediz, 2009) Libro IV, paġġ. 1080 – 1

contratto; il contratto e' valido, ma il contraente in mala fede risponde dei danni. Il dolo determinante provoca l'annullamento del negozio e in piu' vi é l'obbligo di risarcire il danno alla parte che fu vittima dell'inganno"[9];

19. Illi l-liġi tagħna titlob li l-prova tal-qerq issir mill-parti li tallega l-qerq[10], li wkoll trid turi li l-parti l-oħra kellha l-fehma jew intenzjoni li tqarraq[11]. Fuq kollox, "*l'accertamento del dolo come vizio del consenso deve essere preciso e rigoroso, e non puo' essere affidato a semplici induzioni o presunzioni od a criteri di verosimiglianza*"[12];

20. Illi huwa magħruf li l-qerq ma huwiex preżunt u jrid ikun ippruvat kif imiss[13]. Il-prova bħal din trid tkun tajba biżżejjed li turi li l-parti mixlija bil-qerq kienet nisġet skema bi ħsieb partikolari li tilgħab lill-parti l-oħra biex tersaq għall-ftehim[14]. Biex il-qerq jagħti lok għat-tħassir ta' rabta kuntrattwali, irid jintwera li r-raġġiri w skemi mħaddma mill-parti li tkun qarrqet iwasslu lill-parti l-oħra li tersaq għall-ftehim bil-fehma li l-elementi essenzjali tal-kuntratt huma kif maħsuba meta, fil-fatt, tali elementi jew uħud minnhom ma jikkorrispondux mas-sewwa[15]. Fuq kollox[16], tali qerq irid ikun ta' gravità u serjetà tali li, kieku ma kienx għalih, il-parti l-oħra ma

---

[9] Alpa *op cit* f'paġ. 139
[10] App. Kumm. **31.3.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit et vs Farruġia et*** (Kollez. Vol: **LI.i.546**)
[11] P.A. DS **6.12.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Busuttil et vs Carmen Taliana***
[12] Cass. **8.5.1969** nru. 1570
[13] Art. 981(2) tal-Kap 16
[14] Caruana Galizia *Notes on Civil Law – Obligations*, paġ. 272
[15] P.A. TM **4.3.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***P.L. Joseph Żammit noe vs Joseph Fenech et***
[16] P.A. **4.2.1965** fil-kawża fl-ismijiet ***Mifsud noe vs Tanti*** (Kollez. Vol: **XLIX.ii.722**)

kinitx tersaq għall-ftehim[17]. Jekk, imbagħad, il-qerq ikun tali li jwassal lill-parti mqarrqa għal żball dwar l-oġġett tal-ftehim, tali żball irid ikun wieħed skużabbli, jiġifieri wieħed li l-parti mqarrqa ma setgħetx tintebah bih bid-dehen ordinarju tagħha[18];

21. Illi din il-Qorti tasal għall-fehma li l-ġrajja li seħħew fiż-żmien rilevanti u li wasslu lill-partijiet jersqu fuq il-kitba tad-19 ta' April, 1994, kienu maħduma biex is-Sid jersaq għal "ftehim" f'sitwazzjoni li, kieku kien tassew jaf l-appellanti x'kellha f'moħħha, ma kienx jaċċetta li jidħol għalih. Din il-Qorti, bħall-ewwel Qorti qabilha, sabet provi biżżejjed biex tasal għal din il-fehma hija wkoll[19];

22. Illi mill-provi ħareġ li ftit tax-xhur wera li l-appellanti ntbagħtet biex tieħu ħsieb lis-Sid, daħlet toqgħod fid-dar tiegħu u tneħħiet mill-impieg tagħha sewwasew minħabba f'hekk[20]. Ħareġ ukoll li, meta saret il-kitba, l-appellanti kienu diġà qegħdin jgħixu fil-post mas-Sid sa minn bosta xhur qabel. L-appellanti tgħid li s-Sid kien saħansitra webbilha tbigħ il-post li kienu jgħixu fih qabel u b'hekk, ġew bla saqaf fuq rashom jekk mhux għall-fatt li kienu daħlu jgħixu mas-Sid fil-post tiegħu. Wara li saret il-kitba, l-imġiba tal-appellanti nbidlet hekk li s-Sid ma setax jgħix aktar bi kwietu fid-dar tiegħu stess u kellu jidħol f'nefqa biex jixtri post band'oħra u spiċċa

[17] P.A. **13.2.1946** fil-kawża fl-ismijiet ***Sciberras vs Zimmermann Barbaro*** (Kollez. Vol: **XXXII.ii.223**)
[18] App. Ċiv. **23.9.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Tanti pro et noe et vs Sammy Mifsud et noe***
[19] Ix-xhieda ta' Pauline Troisi f'paġġ. 68 u 69 tal-proċess
[20] Xhieda ta' Maryanne Abela, f'paġ. 90 tal-proċess

kellu joħroġ minn ħwejġu, kontra dak li suppost kien miftiehem fil-kitba li saret. Sa ma ġie biex jagħlaq għajnejh, is-Sid kellu jiftaħ kawża kontra l-appellanti biex iżommhom milli jagħmlu xogħlijiet fil-post kontra r-rieda tiegħu;

23. Illi mill-atti jirriżulta b'mod ċar li meta s-Sid intebaħ li l-appellanti daħqu bih, kien tard wisq[21]. Wara d-19 ta' April, 1994, mhux talli l-appellanti ma daritx bih aktar, iżda talli kellu jitlaq minn daru u mar joqgħod band'oħra. Jirriżulta wkoll saħansitra li l-appellanti bidlu s-serratura tal-bieb ta' barra tad-dar[22];

24. Illi l-Qorti tqis ukoll li l-partijiet ma resqux quddiem in-Nutar ta' fiduċja tas-Sid, iżda quddiem Nutar magħżul mill-appellanti[23]. Din hija ċirkostanza li twassal lil din il-Qorti għall-fehma li s-Sid seta' ma kienx komdu fl-ambjent li ntalab jersaq sabiex jintlaħaq ftehim mal-appellanti[24]. Mix-xhieda mhux kontestata mill-appellanti, jirriżulta wkoll li s-Sid kien taħt pressjoni biex jersaq fuq ftehim li bih l-appellanti seta' jkollhom is-serħan tal-moħħ li fil-futur kien ser ikollhom saqaf fuq rashom'[25]. Dawn il-fatti, fihom infushom, ukoll jitqiesu minn din il-Qorti bħala ċirkustanzi li wasslu lis-Sid ma jidħolx fuq l-iskrittura b'mod ħieles;

---

[21] Ix-xhieda ta' Profs. Joseph Troisi f'paġġ. 74 u 75 tal-proċess
[22] Ix-xhieda ta' Monique Troisi f'paġ. 35 tal-proċess
[23] Ix-xhieda ta' Maryanne Abela f'paġ. 91 tal-proċess
[24] Ix-xhieda ta' Marcelle Troisi f'pag. 42 u 43 tal-proċess, u ta' Pauline Troisi f'paġ. 81A tal-proċess
[25] Ix-xhieda ta' Monique Troisi f'paġ. 36 tal-proċess

25. Illi, għal dawn il-kunsiderazzjonijiet, din il-Qorti ssib li ntwera tajjeb biżżejjed li l-kunsens tas-Sid meta resaq fuq il-kitba tad-19 ta' April, 1994, kien kunsens vizzjat u għalhekk kien hemm raġunijiet skond il-liġi biex jitqies ma jiswiex;

26. Illi, ladarba l-Qorti – bħall-ewwel Qorti qabilha – waslet biex issib kawżali waħda li twassal biex il-ftehim jitqies mingħajr siwi u effett, ma hemm l-ebda ħtieġa li tara jekk jirriżultawx il-kawżali l-oħrajn li jsejsu l-azzjoni attriċi;

27. Illi għalkemm l-appellanti ma semmewx espressament l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mqajma minnhom fi stadju bikri tal-kawża, u lanqas ressqu sottomissjonijiet dwarha, il-Qorti tqis li dik l-eċċezzjoni ma hijiex tajba u l-azzjoni attriċi nfetħet fiż-żmien. Jidher li l-allegazzjoni li l-appellanti kienu jgawdu kirja fuq il-post ħarġet fil-proċeduri tal-kawża l-oħra li fetaħ is-Sid u li ntemmet meta s-Sid kien laħaq miet. L-appellati wrew li saru jafu b'din il-kitba wara li daħlu fl-imsemmija kawża minflok l-awtur fit-titolu tagħhom, u sa ma fetħu din il-kawża ma kienx laħaq għalaq iż-żmien tal-preskrizzjoni li l-liġi tagħti lil min jiftaħ kawża bħal din tallum. Fuq kollox, fejn parti f'kawża tqajjem l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, jaqa' fuqha d-dmir li tippruvaha. F'dan il-każ, l-appellanti ma għamlu lanqas l-iċken tentattiv biex iġibu 'l quddiem xi prova ta' dan matul iż-żmien kollu li l-kawża kienet miexja;

28. Illi għalhekk, l-ewwel Qorti għamlet sewwa li ma laqgħetx dik l-eċċezzjoni;

29. Illi fid-dawl ta' dan kollu, l-appell tal-appellanti ma huwiex mistħoqq u mhux ser jintlaqa';

Decide

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

Tiċħad l-istess appell tal-intimati appellanti w tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Diċembru, 2014, fil-kawża fl-ismijiet premessi; u

Tordna li l-intimati appellanti jħallsu l-**ispejjeż** taż-żewġ istanzi.

Joseph Azzopardi
Prim Imħallef

Joseph R. Micallef
Imħallef

Tonio Mallia
Imħallef

Deputat Registratur
mb