QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 18 ta' Gunju, 2020

Rikors Guramentat Nru: 832/2017 AF

Doris Micallef

vs

Edmund Mifsud

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Doris Micallef, li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

L-esponenti, flimkien mad-defunt żewġha, Alfred Micallef, akkwistat l-*utile dominium* temporanju tar-rimanenti perjodu ta' sbatax (17)-il sena dekoribbli mill-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u tlieta u tmenin (1983) tal-fond bin-numru wieħed u għoxrin (21) fi Triq Patri Marjanu Vella, Sliema u dan permezz ta' kuntratt magħmul in atti tan-Nutar Dr. John Debono nhar id-

disgħa u għoxrin (29) ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija u sitta u tmenin(1986) (Dokument anness u mmarkat bħala Dok A).

Fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika temporanja l-esponenti baqgħet tirrisjedi ġewwa l-fond taħt titolu ta' kera u dan ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk l-esponenti kellha d-dritt li tkompli tokkupa u tirrisjedi ġewwa l-fond u dan skond it-termini u l-kundizzjonijiet indikati mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema liġi *inter alia* tikkontempla l-ammont ta' kera pagabbli u anki l-perjodu li fih l-esponenti setgħet tkompli tirrisjedi fil-fond *de quo agitur*.

Nonostante dan is-sid tal-fond, ossia l-intimat, ġiegħel lill-esponenti tiffirma skrittura privata u dan nhar is-sebgħa (7) ta' Lulju tas-sena elf disa mija u disgħa u disgħin (1999), permezz ta' liema l-partijiet allegatament ftehmu li mill-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn (2000) l-esponenti kienet ser tikri l-fond in eżami taħt titolu ta' kera bil-prezz ta' mitejn Lira Maltija (Lm200) u dan għal perjodu ta' sena biss (Dokument anness u mmarkat bħala Dok B).

Tali skrittura hija nulla, invalida u m'għandha ebda effett għall-finijiet kollha tal-liġi stante li l-kunsens tar-rikorrenti fuq l-istess kien wieħed ivvizjat peress illi dan kien ġie meħud mill-intimat, b'qerq, theddid u vjolenza eżerċitati kontra l-esponenti.

Dan qiegħed jingħad stante li, hekk kif ser jirriżulta ampjament waqt is-smiegħ tal-proċeduri, fiż-żmien riċenti qabel ma ġiet iffirmata l-iskrittura ta' nhar is-7 ta' Lulju tas-sena 1999, kien miet f'ċirkostanzi traġiċi ferm is-sieħeb tal-esponenti, u dan billi huwa għażel li jneħħi ħajtu b'idejh.

B'riżultat ta' tali traġedja l-esponenti għaddiet minn żmien ħażin ferm fejn hija batiet minn ansjetà u depressjoni kronika hekk kif ser jiġi bla dubju ppruvat tul is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri.

Kien biss dan l-istat mentali tal-esponenti f'dak iż-żmien li ppermetta lill-intimat jagħmel pressjoni fuq l-esponenti sabiex tiġi ffirmata l-iskrittura tas-7 ta' Lulju, 1999, u dan billi huwa użufruwixxa ruħu minn tali stat mentali sabiex iġiegħel lill-

esponenti tiffirma tali skrittura jew inkella kienet ser titkeċċa mill-fond fejn kienet tabita mat-tfal tagħha. Għalhekk għandu jirriżulta li l-aġir tal-intimat kien inġust, gravi u determinanti sabiex jiġi karpit il-kunsens tal-esponenti, liema kunsens hija qatt ma kienet tagħti kieku mhux għall-opera eżerċitata mill-intimat u kieku mhux għax ġiet imwerwra li kiener ser tbati konsegwenzi serji u nġusti li tispiċċa fit-triq flimkien mat-tfal tagħha.

Dan kollu kien jammonta mhux biss għall-użu ta' vjolenza morali da parte tal-intimat iżda ukoll għal aġir illegali u abbuziv stante li huwa ġiegħel lill-esponenti tidher fuq l-iskrittura msemmija tramite ukoll l-eżerċizzju ta' maniġġi qarrieqa u addirittura frawdolenti, b'dan li fil-fatt fil-mument meta hija ffirmat tali skrittura hija lanqas kienet pjenament konsapevoli tal-import u l-kontenut tal-istess ħlief li kienet karta li kellha tiffirma biex ma tispiċċax barra t-triq.

Għalhekk huwa manifest li l-aġir ta' l-intimat kien tali li vvizja għal kollox il-kunsens tal-esponenti u li kien biss dan l-aġir li wassalha sabiex takkonsentixxi biex, inkonxjament, iċċedi d-drittijiet legali tagħha li tibqa tabita fil-fond taħt titolu ta' kera a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Riċentement l-intimat beda proċeduri għall-iżgumbrament tal-esponenti fl-ismijiet *Edmund Mifsud v Doris Micallef* (Rik. Ġur. 64/2013 JA), liema proċeduri ġew deċiżi kontra l-intimat stante li b'sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) ta' nhar is-sittax (16) ta' Frar tas-sena elfejn u sittax (2016) ġie deċiż li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ma kellhiex kompetenza *ratione materiae* sabiex tisma' u tiddetermina l-kawża (Dokument anness u mmarkat bħala Dok C).

Kien biss fil-kors ta' dawn il-proċeduri li l-esponenti ndunat li kienet ġiet inġustament obbligata permezz tal-iskrittura tas-7 ta' Lulju, 1999 u għalhekk tal-att abbuziv kommess fil-konfront tagħha u li allura ppreġudikaha.

L-esponenti diġà ġiet interpellata permezz tal-ittra uffiċjali 1951/17 mill-intimat sabiex tivvaka mill-fond u tirritorna lura l-pussess tal-istess liberu u frank favur l-intimat, u dan abbażi tal-

iskrittura tas-7 ta’ Lulju, 1999, u għalhekk huwa ovvju li l-intimat sejjer jerġa jittenta jużufruwixxi ruħu minn dan il-kuntratt sabiex jintavola proċeduri ġudizzjarji ġodda għall-iżgumbrament tal-esponenti (Dokument anness u mmarkat bħala Dok D).

Stante li l-iskrittura tas-7 ta’ Lulju, 1999 hija nulla u invalida u m’għandha ebda effett ai finijiet kollha tal-Liġi allura għandu jirriżulta li l-esponenti għandha d-dritt li tibqa’ tabita ġewwa l-fond in diżamina a tenur tal-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, u dan kif mgħarraf lill-intimat permezz tal-ittra uffiċjali numru 2211/2017 permezz ta’ liema huwa ġie diffidat milli jkompli jipproċedi ulterjorment kontra l-esponenti (Dokument anness u mmarkat bħala Dok E).

Għalhekk l-esponenti għandha kull interess li tipproċedi b’dawn il-proċeduri.

L-esponenti tiddikjara li hija taf b’dawn il-fatti personalment.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-kunsens tar-rikorrenti fuq l-iskrittura ta’ nhar is-7 ta’ Lulju, 1999 suriferita kien ivvizjat minħabba raġunijiet unikament imputabbli lill-intimat;

2. Tiddikjara għalhekk illi l-iskrittura ta’ nhar is-7 ta’ Lulju, 1999 suriferita hija waħda nulla, invalida u mingħajr ebda effett fil-liġi;

3. Tanulla, tirrexxindi u tħassar l-iskrittura ta’ nhar is-7 ta’ Lulju, 1999 suriferita;

4. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jirrediġi l-att relattiv ta’ rexissjoni skond il-liġi;

5. Tinnomina kuraturi għall-eventwali kontumacja u tiffissa jum, ħin u lok għall-iffirmar tal-imsemmi kuntratt ta' rexissjoni.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali numru 2211/2017 kontra l-intimat li hu minn issa nġunt *in subizzjoni*.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-konvenut Edmund Mifsud, li permezz taghha eccepixxa illi:

Jinghad fl-ewwel lok illi l-azzjoni odjerna hija frivola u vessatorja u ntiza unikament sabiex ir-rikorrenti tabbuza minn proceduri gudizzjarji sabiex tibqa' ccahhad lill-esponenti mill-pussess ta' hwejgu kemm itulu dawn il-proceduri u din l-Onorabbli Qorti hija umilment mitluba tassigura li dan ma jsehhx.

In linea preliminari l-azzjoni odjerna – kampata fuq rexissjoni ta' skrittura ta' lokazzjoni redatta fl-elf disa' mija u disgha u disghin (1999) minhabba allegat qerq, theddid u vjolenza hija definittivament perenta a tenur tal-Artikoli 1222 u 1224 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost ma giet prattikata fuq ir-rikorrenti l-ebda vjolenza, ingusta u gravi u tali li taghmel impressjoni fuq persuna ragonevoli u li tiggenera l-bizà li tesponi ingustament lill-persuna taghha jew il-gid taghha ghal dannu gravi. Tant hu hekk ma tissemma l-ebda vjolenza.

(i) Fl-affidavit tar-rikorrenti intavolat fil-kawza li ssir referenza ghaliha fir-rikors promotur datat 15 ta' Novembru 2013 - Dok. A.

(ii) Ittra ufficjali mibghuta lill-esponenti datata 16 ta' Ottubru koncernati l-iskrittura merut ta' din il-kawza – Dok. B.

(iii) Ittra ufficjali ohra mibghuta lill-esponenti datata 28 ta' Novembru 2012 koncernanti wkoll l-iskrittura mertu ta' din il-kawza – Dok. C

(iv) Di più r-rikorrenti dejjem hallset il-kera puntwalment abbazi tal-iskrittura mertu ta' din l-azzjoni puntwalment sas-sena elfejn u tnax.

Ghalhekk it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez u peress illi l-azzjoni hija

frivola, fiergha u vessatorja, din il-Qorti ghandha tapplika kontra r-rikorrenti d-dispost tal-artikolu 10(i) tal-iSkeda A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u tikkundanna lill-istess rikorrenti thallas spejjez addizzjonali lir-Registratur tal-Qrati f'ammont ta' mhux anqas minn €500 u mhux izjed minn €3,000.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża, l-attriċi qiegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li l-kunsens tagħha fuq l-iskrittura tas-7 ta' Lulju 1999 hija nulla, invalida u mingħajr effett fil-liġi u konsegwentement, tordna t-tħassir tal-imsemmija skrittura. L-attriċi tinsisti li l-kunsens tagħha fuq din l-iskrittura ta' lokazjoni, kien ivvizjat minħabba vjolenza u għemil doluż.

L-azzjoni attriċi hija bbażata fuq l-artikolu 1212 tal-Kapitolu 16 li tiddisponi li:

> *"Kull ftehim li fih tkun nieqsa xi waħda mill-kundizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa', jew li l-liġi tiddikjara espressament li hu null, hu suġġett għar-rexxissjoni."*

A tenur tal-artikolu 966:

> *"Ir-rekwiżiti essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, huma:*
>
> *(a) illi l-partijiet ikunu kapaċi biex jikkuntrattaw;*
> *(b) il-kunsens ta' dak illi jobbliga ruħu;*
> *(ċ) ħaġa żgura li tkun l-oġġett tal-kuntratt;*
> *(d) kawża leċita biex wieħed jobbliga ruħu."*

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-attriċi u d-defunt żewġha kienu akkwistaw l-utile dominium temporanju tar-rimanenti perjodu ta' sbatax-il sena li bdew jiddekorru mill-1 ta' Jannar 1983 tal-fond bin-numru 21, Triq Patri Marjanu Vella, Sliema, permezz ta'

kuntratt tad-29 ta' Diċembru 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor John Debono. F'din id-dar l-attriċi u żewġha stabbilew ir-residenza tagħhom u l-attriċi għadha toqgħod hemm sal-lum. Il-konċessjoni enfitewtika skadiet fil-31 ta' Diċembru 1999. B'applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kap. 158, mal-iskadenza tal-enfiteswi l-attriċi kellha dritt tibqa' tgħix fil-fond b'titolu ta' kera.

Fis-7 ta' Lulju 1999, l-attriċi u l-intimat, sid id-dar, iffirmaw skrittura ta' lokazjoni għall-perjodu ta' sena mill-1 ta' Jannar 2000 bil-kera ta' Lm200, u ċioè d-doppju ta' dak li kellha tkun taħt il-provvedimenti tal-Kap. 158. Jirriżulta li l-kirja baqgħet tiġġedded sena b'sena sakemm fl-2012 l-attriċi ngħatat congedo permezz ta' ittra uffiċjali datata 25 ta' Settembru ta' dik is-sena. Peress illi l-attriċi ma rritornatx iċ-ċwievet, l-intimat ipproċeda b'kawża għal żgumbrament quddiem din il-Qorti diversament presjeduta. L-attriċi (intimata f'dawk il-proċeduri) eċċepiet illi din il-Qorti m'għandhiex kompetenza *ratione materiae* sabiex tisma' u tiddeċiedi l-każ u minkejja li l-Ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni tal-kompetenza, permezz ta' sentenza tat-12 ta' Frar 2016, il-Qorti tal-Appell ħassret id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti u minflok laqgħet l-eċċezzjoni tal-kompetenza. Fl-2017 l-intimat għal darb'oħra ta' congedo lill-attriċi li intavolat din il-kawża ftit taż-żmien wara.

Fiż-żmien illi saret l-iskrittura, l-attriċi kienet tbati minn dipressjoni u ansjetà minħabba sensiela ta' traġedji li sofriet f'ħajjitha, kif iċċertifikat mit-tabib kuranti tagħha. Hija tikkontendi li minħabba f'hekk, il-kunsens tagħha fuq l-iskrittura kien ivvizzjat peress illi ġie meħud mill-intimat b'qerq, theddid, u vjolenza kontra tagħha.

L-artikoli rilevanti tal-Kap. 16 jaqraw hekk:

> *"974. Jekk il-kunsens ikun ġie mogħti bi żball, jew meħud bi vjolenza, jew b'għemil doluż, ma jkunx jiswa.*
>
> *978. (1) Il-kunsens jitqies meħud bil-vjolenza meta l-vjolenza hija tali li taħkem fuq persuna raġonevoli u ġġegħilha tibża' li hija nfisha jew ħwejjiġha jistgħu jiġu mqiegħda għal xejn b'xejn f'perikolu ta' ħsara kbira.*

(2) F’dawn il-każijiet, għandhom jitqiesu l-età, is-sess, u l-kondizzjoni tal-persuna.

981. (1) L-għemil doluż huwa motiv ta’ nullità tal-ftehim, meta l-inganni magħmulin minn waħda mill-partijiet ikunu tali illi mingħajrhom il-parti l-oħra ma kenitx tikkuntratta.

(2) L-għemil doluż ma jistax ikun preżunt, imma għandu jiġi ppruvat.”

In linea preliminari, l-intimat jeċċepixxi l-preskrizzjoni a tenur tal-artikoli 1222 u 1224 tal-Kap. 16. L-artikolu 1222 jaqra hekk:

“(1) Meta l-liġi f’xi każ partikolari ma tistabbilixxix żmien aqsar, l-azzjoni għar-rexxissjoni minħabba vjolenza, żball, għemil doluż, stat ta’ interdizzjoni, jew nuqqas ta’ età, taqa’ bil-preskrizzjoni egħluq sentejn.

(2) Dan igħodd ukoll għar-rexxissjoni ta’ obbligazzjonijiet mingħajr kawża, jew magħmulin fuq kawża falza.”

L-artikolu sussegwenti jaqra hekk:

“(1) Iż-żmien tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmi jibda jgħodd biss, fil-każ ta’ vjolenza, minn dak in-nhar li l-vjolenza tispiċċa, u, fil-każ ta’ żball, ta’ għemil doluż, jew ta’ kawża falza, minn dak in-nhar li jinkixef id-difett.

(2) Fil-każ ta’ obbligazzjoni mingħajr kawża, iż-żmien jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-kuntratt.”

Dwar l-artikolu 1222, fil-każ ta’ Maria Agius vs Josephine Schembri et, deċiż fit-23 ta’ April 2009, din il-Qorti diversament presjeduta kellha xi tgħid hekk:

“Illi l-artikolu 1222 tal-Kodici Civili tirrigwarda l-preskrizzjoni relatata mal-azzjoni tan-nullità u ta’ rexissjoni biex jigi annullat kuntratt li jkun nieqes minn xi wahda mill-kundizzjonijiet necessarji ghall-ezistenza tieghu jew ghaliex

ikollu xi vizzju li jirrendih invalidu jew leziv ghal xi wiehed mill-kontraenti.

Ghalhekk, huwa imperattiv, la darba gie stabbilit li l-preskrizzjoni applikabbli hija dik ta' sentejn, li jibdew jghoddu minn meta jinkixef l-izball jew eghmil doluz. Illi fil-fatt, gie ritenut fil-kaz ***Maria Zammit vs Lawrence James Cappello et*** *deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru 1962, li:*

"Il-preskrizzjoni bjennali tal-azzjoni tar-rexissjoni ta' kuntratt minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta' mara mizzewga, interdizzjoni jew nuqqas ta' eta` u obbligazzjonijiet minghajr kawza jew b'kawza falza, tibda tiddekorri fil-kaz ta' zball, ghemil doluz u kawza falza, mill-jum li fih jinkixef id-difett. Din l-istess preskrizzjoni pero` mhix applikabbli fil-kazijiet ta' nullita` radikali; ghax in-nullita` radikali tirrendi l-obligazzjoni inezistenti, filwaqt illi fil-kazijiet l-ohra fuq imsemmija hu presuppost li l-obbligazzjoni tezisti. U l-provi mehtiega biex isostnu l-preskrizzjoni jinkombu fuq min jeccepixxi l-preskrizzjoni."

Fil-kawza fl-ismijiet ***Gourmet Company Limited et vs Marianno Vella*** *deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru, 2001 gie deciz li:*

"L-iskritturi li jikkreaw obbligazzjonijiet bejn il-kontraenti jigi prezunt illi huma validi u fedelment jirriflettu l-volonta` kontrattwali taghhom. Minn jadduci l-kontra u jadduci l-vizzju tal-kunsens kontrattwali bazat fuq xi wiehed mill-elementi li l-ligi stess tindika bhala raguni valida biex jigi vizzjat tali kunsens, biex jirnexxi fl-azzjoni, ghandu jipproduci provi univoci, konklussivi, kredibbli u attendibbli in sostenn tal-pretensjonijiet tieghu, haga li rriteniet il-Qorti ta' l-Appell l-appellanti certament ma ghamlux."

Fis-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet ***Adrian de Haan vs George Whelpdale et*** *deciza fil-31 ta' Lulju, 1996 [LXXX-II-I-893] irriteniet li t-terminu ta' preskrizzjoni ta' l-azzjoni ma jistax jibda jiddekorri jekk mhux mill-mument illi l-persuna obbligata ingustament tigi*

a konjizzjoni tal-att abbusiv kommess fil-konfront taghha u li hemm ippregudikaha.

Principju iehor dwar il-preskrizzjoni huwa l-aspett tal-interpretazzjoni restrittiva u li ghalhekk l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, ghalkemm rikonoxxuta bhala mehtiega biex tassigura li l-azzjoni tigi ezercitata entro t-terminu stabbilit biex id-drittijiet u l-obbligi tal-konvenuti jigu debitamnet accertati, hija minnha nnifisha odjuza u allura ghandha tigi applikata restrittivament. (Ara ***Noel Ellul et noe vs Francis Vella noe*** *deciza mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Mejju 2001, u* ***Ronald Naudi noe vs Unispeed Shipping and Forwarding Limited*** *deciza mill-Prim' Awla Qorti Civili fis-26 ta' Gunju 2003).*

Id-data trid tigi stabbilita b'mod car. Fil-kawza fl-ismijiet ***John Bugeja vs Joseph Gauci*** *deciza fit-28 ta' Novembru, 2002 deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili [I. J. R. Micallef] inghad:*

"Illi marbut ma' dan il-prinċipju hemm l-obbligu li l-Qorti dejjem u f'kull każ trid tistħarreġ u tindaga minn liema data dik il-preskrizzjoni bdiet tiddekorri, u meta mill-provi ma tistax tasal biex tistabilixxi dik id-data, jkollha tiċħad l-eċċezzjoni."'

Fil-kawża riċenti DJRL Dance Limited et vs Trends Limited et, tal-20 ta' Mejju 2019, din il-Qorti diversament presjeduta irriteniet illi:

"Meta tigi eccepita l-preskrizzjoni jew id-dekadenza, id-data trid tigi stabbilita b'mod car u l-oneru ta' tali prova jaqa' fuq il-konvenut li jkun eccepixxa li l-azzjoni attrici hija preskritta. Fil-kawza fl-ismijiet ***John Bugeja vs Joseph Gauci*** *deciza fit-28 ta' Novembru, 2002 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili inghad: "Illi marbut ma' dan il-principju hemm l-obbligu li l-Qorti dejjem u f'kull każ trid tistħarreg u tindaga minn liema data dik il-preskrizzjoni bdiet tiddekorri, u meta mill-provi ma tistax tasal biex tistabilixxi dik id-data, jkollha tiċħad l-eccezzjoni."'*

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża odjerna, għal dak li għandu x'jaqsam mal-vizzju tal-kunsens minħabba allegata vjolenza, il-preskrizzjoni tibda tgħodd minn dakinhar li tispiċċa l-vjolenza. Minkejja li waħda mill-kawżali li fuqhom hija bbażata l-azzjoni tal-lum hija proprju l-vizzju tal-kunsens minħabba vjolenza, mill-provi ma rriżultat l-ebda vjolenza morali jew fiżika prattikata fuq l-attriċi. Anke li kieku għall-grazzja tal-argument l-attriċi rnexxielha ġġib prova ta' xi vjolenza dakinhar li ġiet iffirmata l-iskrittura fl-1999, il-preskrizzjoni bdiet tiddekorri mill-għada tal-iskrittura stante li rriżulta li fis-snin ta' wara bilkemm kien hemm komunikazzjoni bejn il-partijiet u wisq inqas kien hemm xi episodju ta' vjolenza fiżika jew morali. Din il-kawża ġiet intavolata fl-2017 u allura kwalunkwe dritt ta' azzjoni għar-rexxissjoni tal-kuntratt abbażi ta' vizzju tal-kunsens minħabba vjolenza hija preskritta.

L-attriċi tallega wkoll li l-kunsens tagħha kien ivvizzjat minħabba għemil doluż da parti tal-intimat. Dan peress li tgħid li ġiet indotta tiffirma l-iskrittura mill-intimat li approfitta ruħu mill-istat vulnerabbli li kienet tinsab fih dakinhar li ltaqgħu. Madanakollu, fl-aħjar ipoteżi għall-attriċi, il-preskrizzjoni għall-azzjoni ta' rexxissjoni abbażi tal-vizzju tal-kunsens minħabba għemil doluż bdiet tiddekorri minn dakinhar li hija ġiet notifikata bl-ewwel ittra uffiċjali tal-intimat fl-aħħar tal-2012. L-attriċi xehdet illi kien biss meta rċeviet din l-ittra uffiċjali, u qalet lil ħuha jfittex il-karta li kienet iffirmat, li indunat li qarraq biha l-intimat. Din il-kawża saret kważi ħames snin wara u allura l-azzjoni xorta waħda hija preskritta.

Għalhekk, u minkejja li fis-sottomissjonijiet tagħha l-attriċi targumenta li ma ġiex muri minn liema data bdiet tiddekorri l-preskrizzjoni, il-Qorti ssib illi l-eċċezzjoni tal-intimat hija tajba u timmerita li tiġi akkolta.

Il-Qorti tista tieqaf hawn, imma fi kwalunkwe każ, wara li fliet bir-reqqa l-provi prodotti f'din il-kawża, il-Qorti tqis illi l-attriċi ma ġabet l-ebda prova konvinċenti li hija ġiet indotta tiffirma l-kuntratt abbażi ta' vjolenza jew għemil doluż. Dwar vjolenza morali jew fiżika, l-attriċi ma qalet xejn. Fil-fatt hija xehdet li l-intimat la għajjat magħha u lanqas heddidha.

Kif ritenut fis-sentenza fl-ismijiet Saviour Calleja vs Margaret Buttigieg, tat-12 ta' Diċembru 2002:

> *"f'terminu legali biex dan it-"theddid" jew "pressjoni" jista' jwassal ghall-vizzju tal-kunsens hemm bzonn li dan jahkem fuq persuna ragjonevoli u ggeghla tibza' li hija innifisha jew hwejjigha jistghu jigu mqeghda ghal xejn b'xejn f'perikolu ta' hsara kbira (Art. 978 (1) Kodici Civili). Jinghad illi biex dan jissucciedi t-theddid li jivvizzja l-kunsens irid ikun determinanti, ingust u gravi ("Emmanuel Falzon -vs- Anthony Farrugia, Appell, 21 ta' April 1997).*
>
> *Minn dak rakkontat mill-appellanti ma jirrizultax illi l-kondizzjoni mentali taghha meta ffirmat kien talment agitat minn xi "grave lesione dell'integrità fisica e morale" (Vol. XXIX pII p749), "ingiusta ed illegittima" (Vol XXVIII pIII878). Fir-realtà hi baqghet inattiva ghall-ahhar. Dan isib spjega ukoll pjuttost fl-impressjoni ta' dak ravvisat fis-sentenza, "Giuseppe Tirchett et -vs- Giorgio Mangion", Appell Civili, 22 ta' Mejju 1931, u cioè li "in quel momento fu libero di scegliere quell'atto od uno diverso, ma solo scelse quello per contwentare … … o per vivere in pace e non avere dei contrasti…"*

Imbagħad, b'żieda mal-fatt li l-pretensjoni ta' vjolenza tikkontradixxi dik ibbażata fuq żball jew għemil doluż, l-attriċi lanqas ma rnexxielha tikkonvinċi lill-Qorti li hija ġiet indotta tiffirma l-kuntratt minħabba xi għemil doluż da parti tal-intimat.

Dwar il-qerq bħala vizzju tal-kunsens, fil-każ ta' George Portelli et vs Ivan John Felice, tat-28 ta' Lulju 2004, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:

> *"Illi biex il-qerq jolqot il-kunsens tal-parti f'kuntratt u jħassar is-siwi tal-istess kunsens, jeħtieġ li (a) jitħaddmu mezzi jew atti qarrieqa; (b) li jkunu fihom infushom gravi (ċ) b'mod li jkunu determinanti għan-negozju li jkun sar bejn il-partijiet, u (d), fuq kollox, li tali mezzi jew atti jkunu twettqu mill-parti l-oħra. Biex il-qerq ikun gravi, irid ikun tali li persuna ta' dehen ordinarju ma jagħrafx li jkun ġie mqarraq u jkun għamil li jmur lil hinn minn ftaħir ezaġerat dwar xi kwalita'*

tal-oġġett tan-negozju, u li kieku ma kienx għal dak il-qerq, kieku ma kienx jidħol fin-negozju in kwestjoni. Fil-kaz tal-qerq, għall-kuntrarju ta' dak li jiġri fil-vjolenza (bħala kawża ta' nullità tal-kunsens), is-sehem ta' terza persuna ma jkunx bizzejjed biex ixejjen is-siwi ta' kuntratt fejn il-kunsens ta' persuna jkun ġie meħud b'qerq. Dan il-prinċipju wkoll joħroġ mil-liġi;

Illi peress li l-għamil doluz ma jistax ikun prezunt, fejn jiġi allegat li l-kunsens ta' xi parti kien milqut minn vizzju, l-piz tal-prova ta' fatt bħal dan jaqa' fuq min iqanqal allegazzjoni bħal din. Fil-kaz prezenti, dan il-piz jaqa' fuq l-imħarrek rikonvenjent;

Illi l-qerq ma jistax jiġi allegat meta l-fatti setgħu jiġu stabiliti bla xkiel jew diffikultà zejda mill-parti li tallega l-qerq, għaliex f'kaz bħal dan ix-xilja ta' qerq ma tkunx għajr skuza faċli biex wieħed jaħrab milli jwettaq ir-rabtiet li jkun daħal għalihom mal-persuna li allegatament uzat il-qerq. Fuq kollox, għall-kuntrarju ta' dak li huwa meħtieġ meta jiġi allegat l-izball, fil-kaz tal-qerq l-effett tal-għamil doluz ma hemmx bzonn li jaqa' fuq is-sustanza tal-oġġett tan-negozju li jkun;"

Qabel ma ġiet intavolata din il-kawża l-attriċi ma għamlet l-ebda aċċenn għall-allegazzjoni li l-kunsens tagħha fuq il-kuntratt kien ivvizjat. Fil-kawża quddiem din il-Qorti diversament presjeduta hija preżentat affidavit fejn iddikjarat hekk:

"Nghid illi fis-sena elf disa' mija u disgha u disghin (1999), qabel ma ghalaq iz-zmien tac-cens, Edmund Mifsud kien kellimni peress li c-cens kien ser jiskadi fil-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru tas-sena elf disa' mija u disgha u disghin (1999). Jien kont naf li kelli dritt lic-cens meta jaghlaq jinqaleb f'kera peress li kiena kont nghix hemmhekk. Dwar dan giet iffirmata skrittura datata sebgha (7) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija u disgha u disghin (1999) fejn Edmund kien ghollieli l-hlas bid-doppju. Din l-iskrittura ghalkemm saret fis-7 ta' Lulju 1999 kienet tibda meta jaghlaq ic-cens."

Jirriżulta mill-atti li dakinhar tal-kuntratt, l-attriċi għażlet minn jeddha li tmur tiffirma l-iskrittura wara li ċemplilha l-intimat għal darba darbtejn sabiex tmur tħallsu u minkejja li taf taqra, tgħid li ma qratx x'kienet iffirmat. Xehdet li kienet taf li qiegħda tiffirma skrittura ta' kera iżda ma kellhiex moħħ u riedet teħles. Imma b'daqshekk ma jfissirx illi l-intimat qarraq biha.

Kif ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza Evan Tony Camilleri et vs Michelina Vella, tad-9 ta' Ġunju 2003:

> *"l-istat ta' anzjetà u turbulenza tal-persuna ma jfissirx li l-kunsens ikun vizjat, ghax fin-nuqqas ta' prova ta' theddida ta' vjolenza fizika impellenti, darba li jirrizulta li l-kontraent kien jaf x'inhu jaghmel, il-kuntratt m'ghandux jithassar."*

Jekk l-attriċi ma kienitx qiegħda tifhem il-konsegwenzi tal-iskrittura, hija kien imissha talbet parir legali qabel iffirmat. Il-fatt wahdu li hija kienet tbati minn dipressjoni ma jfissirx illi l-kunsens tagħha kien b'xi mod vizzjat. Il-Qorti ma tistax ma tiddubitax dwar il-verosimiljanza tal-fatt illi wkoll l-attriċi kienet qiegħda tħallas il-kera kif miftehma skont il-kuntratt imma tinsisti illi ma kienetx taf x'iffirmat.

L-ikbar aċċenn li sar da parti tal-attriċi kien dwar l-inkapaċità mentali tagħha fil-mument li ffirmat l-iskrittura, b'enfasi akbar fin-nota ta' sottomissjonijiet, fejn anke ġiet ċitata il-kawża Frank Cristiano vs Raymond Portelli, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-31 ta' Mejju 2004, liema sentenza telenka l-prinċipji li japplikaw f'każijiet ta' impunjazzjoni ta' att minħabba inkapaċità mentali. Din il-Qorti ħadet konjizzjoni ta' dan, iżda tissottolinea li in prinċipju, l-attriċi bbażat it-talba tagħha biss fuq l-artikolu 966(b) tal-Kap. 16, liema artikolu tal-liġi huwa ċar, u jittratta biss il-kunsens, filwaqt li l-artikolu 966(a) li jitkellem dwar il-kapaċità tal-partijiet, ma ssemma bl-ebda mod fir-rikors promotur.

Huwa paċifiku li l-ġudikant għandu joqgħod rigorożament fil-limiti tal-kontestazzjoni u ma jistax jittratta u jirrisolvi kwistjonijiet li l-partijiet ma ssottomettewx għad-deċiżjoni tagħha. Dan l-apprezzament ifisser li l-indaġni tal-Qorti trid

tinkwadra ruħha strettament fil-parametri tal-vizzju tal-kunsens u mhux fl-isfera tal-inkapaċità mentali.

Fuq kollox, lanqas ma ġie muri li l-attriċi kienet afflitta minn inkapacità tali li ttellifha l-użu tar-raġuni. Din il-Qorti mhijiex konvinta li fil-mument li ffirmat l-iskrittura l-attriċi kienet maqtugha mir-realtà jew li ma kellhiex l-użu tar-raġuni.

Il-fatt illi kienet tbati minn dipressjoni ma jfissirx neċessarjament illi ma kellhiex użu tar-raġuni. Meta l-intimat talabha tmur tħallas marret. L-attriċi mhijiex persuna illitterata imma qabdet u ffirmat għax riedet teħles minnu u ma kellhiex moħħ il-kwistjoni tal-kera. B'daqshekk ma jfissirx, illi ma kellhiex il-kapaċità mentali tidħol għall-kuntratt jew tifhem dak li kienet qiegħda tagħmel. Jekk il-kuntratt ma qratux u qadet fuq li qalilha l-intimat, ma tistax ħlief tlum lilha nfisha.

Finalment, il-premessa tal-vizzju tal-kunsens minħabba qerq jew vjolenza u dik tal-inkapaċità mentali ma jistgħux joqgħodu flimkien. Kif proprju qalet il-Qorti tal-Appell fil-każ fl-ismijiet Joseph Galea pro et noe vs Maria Camilleri, deċiż fl-1 ta' Lulju 2005:

> *"l-inkapacità mentali u l-ingann ma jistghux jissussistu flimkien "ghax jew it-testatrici kienet kapaci taghmel testment, imma giet ingannata biex tiffavorixxi lil xi hadd a skapitu ta' haddiehor; inkella ma kienitx kapaci xejn ghax milquta minn infirmità mentali"."*

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni skont l-artikolu 1222 tal-Kapitolu 16 u għaldaqstant, tillibera lill-intimat mill-osservanza tal-ġudizzju.

IMHALLEF

DEP/REG