QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 40

Rikors Numru 832/2017/1 AF

Doris Micallef
v.
Edmund Mifsud

1. Dan huwa appell tal-attriċi minn sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-18 ta' Ġunju 2020 li sabet li t-talbiet tal-attriċi waqgħu bi preskrizzjoni taħt l-art. 1222 tal-Kodiċi Ċivili u ħelset lill-konvenut mill-ħarsien tal-ġudizzju.

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum huma dawn: fid-29 ta' Diċembru 1986 l-attriċi u żewġha (illum mejjet) daħlu f'kuntratt ma' Joseph u Mary konjuġi Grech fl-atti tan-Nutar John Debono li bih akkwistaw ż-żmien li kien fadal tal-*utile dominium* temporanju ta' sbatax-il sena mill-1 ta' Jannar 1983 ta' proprjetà f'tas-Sliema.

3. Billi dan il-fond kien ir-residenza tal-attriċi u ta' żewġha, u l-attriċi fil-fatt għadha toqgħod hemm sal-lum, l-attriċi, b'applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158], tippretendi li għandha dritt li tibqa' tgħix fil-fond b'titolu ta' kera.

4. B'kitba privata tas-7 ta' Lulju 1999 l-attriċi u l-konvenut, sid id-dar, ftiehmu illi:

> "b'effett mill-ewwel ta' Jannar tas-sena elfejn Mrs Doris Micallef taċċetta li tikri l-imsemmi fond (dar) numru 21 Triq Patri Marjanu, Sliema, Malta bil-prezz ta' mitejn lira Maltija (Lm200) għal periodu ta' sena (tnax-il xahar) li jibda mill-ewwel ta' Jannar tas-sena elfejn (1-1-2000) u jispiċċa fil-wieħed u tletin ta' Diċembru tas-sena elfejn (31-12-2000), pagabbli bil-quddiem. Mrs Doris Micallef qiegħda tikri din id-dar għal użu tagħha personali ta' residenza, u mhiex trasferibili lil terzi. Il-fond għandu jinżam fi stat ta' manutenzjoni u kondizjoni tajba."[1]

5. Jidher li, wara li iffirmat din il-kitba privata tas-7 ta' Lulju 1999, l-attriċi dejjem ħallset il-kera, u l-kirja baqgħet tiġġedded minn sena għal sena.

6. Ġara iżda illi b'ittra ġudizzjarja tal-25 ta' Settembru 2012 il-konvenut għarraf lill-attriċi li ma kienx sejjer iġedded il-kirja u sejħilha biex toħroġ mill-fond. L-attriċi wieġbet illi qiegħda tokkupa l-fond bis-saħħa tad-dispożizzjonjiet tal-Kap. 158.

7. Fl-24 ta' Jannar 2013 il-konvenut fetaħ kawża quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fejn talab lill-qorti sabiex tiddikjara illi l-attriċi qiegħda tokkupa l-fond mingħajr ebda titolu li jiswa fil-liġi u konsegwentement tordna l-iżgumbrament tagħha mill-imsemmi fond[2], iżda b'sentenza tat-12 ta' Frar 2016 din il-qorti laqgħet eċċezzjoni tal-konvenuta – l-attriċi tal-lum – illi l-

[1] *Fol*. 13

[2] Edmund Mifsud *v.* Doris Micallef, rik. nru 64/2013

Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ma għandhiex kompetenza *ratione materiæ* biex tisma' u taqta' dwar it-talba magħmula fir-rikors maħluf.

8. Il-konvenut reġa' bagħat ittra ġudizzjarja lill-attriċi fis-26 ta' Mejju 2017 u reġa' talabha tiżgombra mill-fond u troddlu l-pussess. L-attriċi wieġbet fl-20 ta' Ġunju 2017 u baqgħet tinsisti li qiegħda tokkupa l-fond bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kap. 158. Qalet ukoll li "l-iskrittura datata 7 ta' Lulju 1999 mhijiex valida *ai termini* tal-liġi *stante* li, preliminarjament, tkun kontra dak stipulat fl-artikolu imsemmi u fuq kollox ma saritx mat-titulari kollha tal-kirja tal-fond in kwistjoni"[3]. L-attriċi mbagħad fetħet il-kawża tal-lum biex tħassar il-kitba privata fuq imsemmija għax tgħid illi l-kunsens tagħha ttieħed mill-konvenut b'qerq, b'theddid u bi vjolenza. Talbet illi l-qorti:

> »1. tiddikjara illi l-kunsens tar-rikorrenti fuq l-iskrittura ta' nhar is-7 ta' Lulju 1999 kien ivvizjat minħabba raġunijiet unikament imputabbli lill-intimat;
>
> »2. tiddikjara għalhekk illi l-iskrittura ta' nhar is-7 ta' Lulju 1999 hija waħda nulla, invalida u mingħajr ebda effett fil-liġi;
>
> »3. tannulla, tirrexxindi u tħassar l-iskrittura ta' nhar is-7 ta' Lulju 1999;
>
> »4. tinnomina nutar pubbliku sabiex jirrediġi l-att relattiv ta' rexissjoni skond il-liġi;
>
> »5. tinnomina kuraturi għall-eventwali kontumaċi u tiffissa jum, ħin u lok għall-iffirmar tal-imsemmi kuntratt ta' rexissjoni.«

9. Il-konvenut ressaq l-eċċezzjoni, fost oħrajn, ta' preskrizzjoni tal-azzjoni taħt l-art. 1222 tal-Kodiċi Ċivili.

10. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

> »… tilqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni skont l-artikolu 1222 tal-Kapitolu 16 u għaldaqstant tillibera lill-intimat mill-osservanza tal-ġudizzju.«

---

[3] *Fol.* 20

11. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »… 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' lokazzjoni 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' lokazzjoni għall-perjodu ta' sena mill-1 ta' Jannar 2000 bil-kera ta' Lm200, u *cioè* 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. … … … 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 lkondizzjoni 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 lvjolenza 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."

»… … …

»… … … 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 lintimat la għajjat magħha u lanqas heddidha.

»… … …

»Minn dak rakkontat mill-appellanti ma jirriżultax illi l-kondizzjoni mentali tagħha meta ffirmat kien talment aġitat minn xi "*grave lesione dell'integrità fisica e morale*" (Vol. XXIX, pt. II, p. 749), "*ingiusta ed illegittima*" (Vol. XXVIII, pt. III, p. 878). Fir-realtà hi baqghet inattiva għall-aħħar. Dan isib spjega ukoll pjuttost fl-impressjoni ta' dak ravvisat fis-sentenza Giuseppe Tirchett *et v.* 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 contentare … 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 v.* Ivan John Felice, tat-28 ta' Lulju 2004, din il-qorti diversament presjeduta qalet hekk:

> »"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 esaġerat dwar xi kwalità 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;
>
> »"Peress li l-għamil doluż ma jistax ikun preżunt, 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-każ preżenti, dan il-piż jaqa' fuq l-imħarrek rikonvenjent;
>
> »"Il-qerq ma jistax jiġi allegat meta l-fatti setgħu jiġu stabiliti bla xkiel jew diffikultà żejda mill-parti li tallega l-qerq, għaliex f'kaz bħal dan ix-xilja ta' qerq ma tkunx għajr skuża faċli biex wieħed jaħrab milli jwettaq ir-rabtiet li jkun daħal għalihom mal-persuna li allegatament użat il-qerq. Fuq kollox, għall-kuntrarju ta' dak li huwa meħtieġ meta jiġi allegat l-iżball, fil-każ tal-qerq l-effett tal-għamil doluż ma hemmx bżonn 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 1999, qabel ma għalaq iż-żmien taċ-ċens, Edmund Mifsud kien kellimni peress li ċ-ċens kien ser jiskadi fil-31 ta' Diċembru tas-sena 1999. Jien kont naf li kelli dritt li ċ-ċens meta jagħlaq jinqaleb f'kera peress li kiena kont ngħix hemmhekk. Dwar dan ġiet iffirmata skrittura datata 7 ta' Lulju tas-sena 1999 fejn Edmund kien għollieli l-ħlas bid-doppju. Din l-iskrittura għalkemm saret fis-7 ta' Lulju 1999 kienet tibda meta jagħlaq iċ-ċens."

»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 <u>Evan Tony Camilleri *et v.* Michelina Vella</u>, tad-9 ta' Ġunju 2003:

> »"l-istat ta' anzjetà u turbulenza tal-persuna ma jfissirx li l-kunsens ikun vizjat, għax fin-nuqqas ta' prova ta' theddida ta' vjolenza fiżika impellenti, darba li jirriżulta li l-kontraent kien jaf x'inhu jagħmel, il-kuntratt m'għandux jitħassar."

»Jekk l-attriċi ma kienitx qiegħda tifhem il-konsegwenzi tal-iskrittura, hija kien imissha talbet parir legali qabel iffirmat. Il-fatt waħdu 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 <u>Frank Cristiano *v* Raymond Portelli</u>, 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 *et v.* Maria Camilleri, deċiż fl-1 ta' Lulju 2005:

> »"l-inkapacità mentali u l-ingann ma jistgħux jissussistu flimkien 'għax jew it-testatriċi kienet kapaci tagħmel testment, imma ġiet ingannata biex tiffavorixxi lil xi ħadd a skapitu ta' ħaddieħor; inkella ma kienet kapaċi xejn għax milquta minn infirmità mentali'."«

12. L-attriċi appellat b'rikors tat-3 ta' Lulju 2020 li l-konvenut wieġeb għalih fis-26 t'Awwissu 2020.

13. L-ewwel aggravju jolqot dik il-parti tas-sentenza li laqgħet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni taħt l-art. 1222 tal-Kodiċi Ċivili. L-aggravju ġie mfisser hekk:

»L-appellanti hija aggravata bil-fatt li l-ewwel qorti ddeċidiet li l-azzjoni odjerna hija preskritta a tenur tal-artikolu 1222 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk għaddiet sabiex tillibera lill-appellat mill-osservanza tal-ġudizzju.

»Għalkemm l-appellanti taqbel mal-pronunzjamenti ta' dottrina u każistika li fuqhom l-ewwel qorti sejset id-deċiżjoni tagħha fir-rigward tal-materja tal-preskrizzjoni, hija ma tistax taqbel mal-applikazzjoni tagħhom għall-fattispeċie ta' din il-kawża partikolari.

»Jidher li l-ewwel qorti straħet fuq il-fatt li kemm-il darba kienet eżerċitata xi forma ta' vjolenza fuq l-appellanti dakinhar li ġiet iffirmata l-iskrittura mertu tal-proċeduri, tali vjolenza ġiet fi tmiemha immedjatament – tant li skond l-ewwel qorti "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".

»L-appellanti ma tistax … taqbel ma' tali kunsiderazzjoni. Il-fatt li l-kunsens ta' persuna jiġi karpit minn vjolenza ma jfissirx li tali vjolenza tiġi fi tmiemha immedjatament wara l-iffirmar tal-kuntratt.

»Il-vjolenza li ġġiegħel persuna tiffirma kuntratt kontra l-volontà libera tagħha tista' faċilment tibqa' fis-seħħ u tiġi eżerċitata anki sussegwentement għall-iffirmar tal-kuntratt b'tali mod li tibqa' tiżgura li min ikun ġie mġiegħel jiffirma jibqa' jaderixxi ruħu ma' dak li jkun jidher li akkonsentixxa għalih.

»Mhux verosimili fiċ-ċirkostanzi ordinarji u żvarjati tal-ħajja li min jagħmel pressjoni determinanti u dolużа fuq persuna biex tiffirma skrittura kontra l-interessi tagħha stess, f'salt u hekk kif jikseb l-għan tiegħu, jisparixxi mix-xena u jħalli lill-vittma tiegħu tmur għal riħha. Anzi huwa ferm aktar verosimili li tali persuna tibqa' twettaq il-pressjoni meħtieġa biex is-sokkombent ma jittentax jiżvinkola ruħu minn dak li jkun ġie mġiegħel jidħol għalih.

»Il-fatt li l-appellanti setgħet taġixxi biex titlob ir-rexissjoni tal-iskrittura *de quo agitur* mill-għada tal-iffirmar tal-istess hija bir-rispett konklużjoni arbitrarja u mhux msejsa fuq ebda prova.

»Għalhekk l-appellanti ma tistax taqbel mal-konklużjoni tal-ewwel qorti li kwalsiasi vjolenza li setgħet ġiet eżerċitata fuq l-appellanti ġiet fix-xejn l-għada li ġiet iffirmata l-iskrittura – u dan b'mod partikolari ladarba l-appellat ma ressaq assolutament ebda provi biex juri dan, kif tabilħaqq kien fid-dover tiegħu li jagħmel biex isostni l-eċċezzjoni tiegħu.

»Anzi l-provi kompilati juru proprju li t-trawmi u t-traġedji li għaddiet minnhom l-appellanti, u li servew biex iħajruha tittenta tagħmel suwiċidju, sarrfu fil-fatt li rendew serja, gravi u determinanti l-pressjoni u r-raġġiri eżerċitati mill-appellat fuq l-istess appellanti. Dan b'mod illi hija ma felħitx u ma setgħetx tirreżisti għall-għemil doluż tal-appellat li ħa vantaġġ mill-istat vulnerabbli tagħha biex jisforzaha tiffirma skrittura li ma kinitx taf l-import tagħha u li kieku altrimenti ċertament li persuna fi stat mentali seren ma kienet qatt tiffirma.

»Tali stat mentali ma jiġix fi tmiemu f'ħakka t'għajn jew jiġi fix-xejn hekk malli persuna tagħti daqqa ta' firma fuq dokument, u għalhekk ma kellhiex raġun l-ewwel qorti tqis li r-raġuni għall-vizzju tal-kunsens tal-appellanti ġiet fi tmiemha l-għada li hija ffirmat l-iskrittura.

»Fi kliem ieħor, l-għemil doluż li wassal lill-appellanti tiffirma l-iskrittura jrid jiġi meqjus fil-kuntest tal-istat mentali turbolenti u vulnerabbli tal-appellanti, tant li l-effett ta' kwalsiasi vjolenza eżerċitata fuqha ċertament ma kienx ser jinġieb fix-xejn l-għada li ffirmat l-iskrittura.

»Għalhekk biex tirnexxi l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni f'dan ir-rigward kien fid-dover tal-appellat li jressaq il-provi biex juri minn meta l-appellanti setgħet verament taġixxi ġudizzjarjament – *ossia* minn meta waqfu l-effetti tal-għemil doluż tiegħu fuq l-appellanti. Dan l-appellant m'għamlux u għalhekk lanqas ma kien imiss lill-ewwel qorti li tassumi li dan seta' jsir mill-għada tal-iffirmar tal-iskrittura.

»Fis-sentenza tagħha l-ewwel qorti qieset ukoll li l-appellanti setgħet taġixxi ġudizzjarjament sa mis-sena 2012 meta hija ġiet notifikata bl-ittra uffiċjali mibgħuta lilha mill-appellat, b'dan li sa mill-2012 sal-intavolar ta' dawn il-proċeduri kienu laħqu skadew is-sentejn mogħtija mill-artikolu 1222.

»Lanqas hawn ma tista' l-appellanti taqbel mal-konklużjonijiet tal-ewwel qorti. Dan għaliex sussegwentement għall-ittra uffiċjali mibgħuta lill-appellanti fl-2012, inbdew proċeduri ġudizzjarji ta' żgumbrament fl-ismijiet Edmund Mifsud *v.* Doris Micallef (rik. ġur. 64/2013), liema proċeduri ġew fi tmiemhom b'sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) ta' nhar it-12 ta' Frar 2016.

»Għalhekk it-trapass ta' kwalsiasi preskrizzjoni ġie miksur bis-sensiela ta' atti ġudizzjarji li kienu qegħdin jiġu notifikati lill-appellat u li permezz tagħhom l-appellanti kienet qiegħda ssostni u tipproteġi l-jeddijiet tagħha fuq il-proprjetà in kwistjoni.

»Fil-fatt fil-kawża suċitata fl-ismijiet Edmund Mifsud *v.* Doris Micallef (rik. ġur. 64/2013) hija eċċepiet dejjem id-dritt tagħha li tkompli tokkupa l-fond a tenur tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, b'dan allura li hija impliċitament kienet qiegħda tqis null u bla effett l-iskrittura ta' tas-7 ta' Lulju 1999.

»Għalhekk l-atti ġudizzjarji kollha mibgħuta u notifikati lill-appellant fil-kors tal-kawża fl-ismijiet Edmund Mifsud *v.* Doris Micallef (rik. ġur. 64/2013) servew sabiex jiksru kwalsiasi preskrizzjoni, b'dan li għandu jkun paċifiku li ma kienx hemm it-trapass bijennali meħtieġ mill-artikolu 1222 mis-sentenza finali tal-imsemmija proċeduri, *ossia* mit-12 ta' Frar 2016 sad-data tal-intavolar tal-odjerna azzjoni.

»Anki f'dan ir-rigward allura, l-ewwel qorti ma kellhiex tqis li l-preskrizzjoni applikabbli kellha tiskatta min-notifika tal-ittra uffiċjali tal-2012 u kien imiss lill-appellat li jressaq provi tajbin u ċari ta' minn meta kien qed jippretendi li skattat il-preskrizzjoni applikabbli:

> »"Min jeċċepixxi l-preskrizzjoni jinkombu fuqu l-provi, liema provi jridu jkunu univoċi, konklussivi, kredibbli u attendibbli in sostenn tal-pretensjonijiet tiegħu."

»Tabilħaqq l-appellanti hija perplessa kif minkejja li l-ewwel qorti kkwotat hija stess każistika fis-sens li huwa fid-dmir ta' min jeċċepixxi l-preskrizzjoni li juri d-data preċiża minn meta jippretendi li skattat, u minkejja li l-ewwel qorti m'għamlet ebda referenza għall-adempiment ta' tali obbligu *da parte* tal-appellat, xorta għaddiet biex takkolji l-imsemmija eċċezzjoni nonostante l-inattivita' kompleta tal-appellat fir-rigward.

»Finalment jiġi sottomess li, hekk kif magħdud fis-sentenza fl-ismijiet Maria Agius *v.* Josephine Schembri et, deċiża fit-23 t'April 2009, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni trid tingħata interpretazzjoni restrittiva u li fil-fatt meta ma tiġix stabilita d-data minn meta t-terminu tal-preskrizzjoni jiskatta allura l-eċċezzjoni għandha tiġi miċħuda.

> »'Prinċipju ieħor dwar il-preskrizzjoni huwa l-aspett tal-interpretazzjoni restrittiva u li għalhekk l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, għalkemm rikonoxxuta bħala meħtieġa biex tassigura li l-azzjoni tiġi eżerċitata entro t-terminu stabbilit biex id-drittijiet u l-obbligi tal-konvenuti jiġu debitament aċċertati, hija minnha nnifisha odjuża u allura għandha tiġi applikata restrittivament (ara Noel Ellul *et noe v.* Francis Vella *noe* deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Mejju 2001, u Ronald Naudi *noe v. Unispeed Shipping and Forwarding Limited* deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' Ġunju 2003).

»Id-data trid tiġi stabbilita b'mod ċar. Fil-kawża fl-ismijiet John Buġeja *v.* Joseph Gauci deċiża fit-28 ta' Novembru 2002 deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ingħad:

> »"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."

> »Għalhekk l-appellanti umilment tissottometti li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni kellha tiġi miċħuda mill-ewwel qorti *stante* li l-appellat ma ressaq ebda provi in sostenn tal-istess u peress li mill-preponderanza tal-provi jirriżulta li l-esponenti aġixxiet tempestivament bl-intavolar tal-proċeduri odjerni;«

14. Essenzjalment li qiegħda tgħid l-attriċi hu illi baqgħet soġġetta għall-effetti tal-vjolenza sa ma fetħet din il-kawża.

15. Dan l-argument tal-attriċi huwa manifestament fieragħ. Bla ma nidħlu fil-kwistjoni jekk seħħitx tassew vjolenza li wasslet lill-attriċi biex tiffirma, li kieku l-attriċi kienet u baqgħet għal żmien soġġetta għal vjolenza mill-konvenut ma kinitx sejra tirreżisti t-tentativi tiegħu, kemm b'ittri ġudizzjarji u kemm b'kawża, biex jiżgumbraha. Il-fatt li kellha rieda biżżejjed biex tirreżisti dawk it-tentativi tal-konvenut huwa prova ċara li ma kinitx soġġetta għal biża' minħabba vjolenza. Dan kollu seħħ aktar minn sentejn qabel infetħet il-kawża tal-lum.

16. Naturalment, dan qiegħed jingħad għall-għanijiet tal-argument dwar id-*dies a quo* u ma għandux jiftehem li kien hemm xi prova li tassew seħħet xi vjolenza biex l-attriċi tiġi mġiegħla tagħti l-kunsens tagħha għall-kitba impunjata.

17. Dan kollu jgħodd ukoll għall-allegazzjonijiet ta' qerq. Kif sewwa qalet l-ewwel qorti, l-attriċi setgħet minnufih, jew għall-anqas malli ġiet notifikata bl-ittra ġudizzjarja tal-25 ta' Settembru 2012, tieħu parir dwar l-effetti tal-kitba li ffirmat, u jekk jirriżultalha li ġiet imqarrqa għax ġiet imċaħħda mill-jeddijiet li jagħtiha l-Kap. 158, setgħet minnufih tfittex ir-rimedju li qiegħda tfittex illum. Jekk tassew kien hemm qerq dan seta' nkixef minnufih, u jekk

l-attriċi naqset li tieħu parir, u għalhekk ma ntebħitx li ġiet imqarrqa, *imputet sibi*.

18. L-attriċi tgħid ukoll illi l-atti ġudizzjarji u t-tweġibiet għalihom, u l-kawża mibdija mill-konvenut, b'xi mod kisru jew issospendew il-preskrizzjoni. F'dawk l-atti u proċeduri ġudizzjarji iżda ma sarx aċċenn għal allegazzjonijiet ta' vjolenza jew qerq, u lanqas ma saret xi riserva tad-dritt pretiż mill-attriċi li timpunja l-ftehim tas-7 ta' Lulju 1999. L-argument tal-attriċi kien illi hija għandha titolu protett taħt il-Kap. 158, u mhux illi l-kitba llum impunjata ma tiswiex minħabba vizzju tal-kunsens. Fit-tweġiba tagħha għall-kawża mibdija mill-konvenut tal-lum l-attriċi anzi kienet osservat illi:

> »konsegwentement fit-tmiem tal-enfitewsi temporanja l-eċċipjenti kompliet tokkupa l-fond in kwistjoni, b'titolu ta' kera u dan kif anke rifless fl-iskrittura privata datata 7 ta' Lulju tas-sena 1999«

19. Il-pożizzjoni li ħadet l-attriċi ma kinitx illi l-kitba ma tiswiex iżda illi, anzi, il-kitba tafferma d-drittijiet tagħha taħt il-Kap. 158. Għalhekk ma kien hemm ebda ksur jew interruzzjoni tal-preskrizzjoni tal-azzjoni għar-rexxissjoni tal-ftehim.

20. Naturalment dan qiegħed jingħad bla preġudizzju għall-kwistjoni jekk il-kitba impunjata tolqotx il-jeddijiet tal-attriċi taħt il-Kap. 158.

21. Dan l-ewwel aggravju tal-appell huwa għalhekk miċħud.

22. Fit-tieni aggravju l-attriċi tressaq argumenti favur l-asserzjoni tagħha illi l-kunsens tagħha kien vizzjat bi vjolenza u qerq.

23. Għalkemm l-ewwel qorti għamlet osservazzjonijiet fuq dan il-meritu, dawn kollha saru *obiter* u ma humiex relevanti għall-parti dispożittiva tas-

sentenza[4] li ma tgħid xejn dwar jekk kienx hemm vjolenza jew qerq iżda biss illi qiegħda tilqa' l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-art. 1222 tal-Kodiċi Ċivili, u teħles lill-konvenut mill-ħarsien tal-ġudizzju[5]. Għalhekk, ukoll kieku jseħħilha turi li tassew kien hemm vjolenza jew qerq, dan ma jkun ta' ebda utilità għall-attriċi ladarba f'kull każ l-azzjoni waqgħet bi preskrizzjoni.

24. Il-qorti għalhekk ma hijiex sejra tqis dan l-aggravju.

25. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-appell tħallashom l-attriċi. Ukoll, billi hija tal-fehma illi l-appell kien wieħed fieragħ, il-qorti, wara li rat l-art. 223(4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, tikkundanna lill-appellanti tħallas l-ispejjeż għal darbtejn.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm

---

4 Art. 219 Kod. Proċ. Ċiv.

5 Strettament ladarba ntlaqgħet l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni l-ewwel qorti kellha tiċħad it-talbiet tal-attriċi u mhux teħles lill-konvenut mill-ħarsien tal-ġudizzju, iżda ma sar ebda appell minn din il-parti tas-sentenza.