QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 9 ta' Jannar 2024

Numru 3

Rikors numru 276/2018/1 FDP

Mark Mifsud u Marianne Mifsud

v.

Emanuel Arpa

Il-Qorti:

Permezz ta' din il-kawża, l-atturi talbu l-infurzar ta' konvenju li permezz tiegħu l-konvenut intrabat li jbiegħlhom appartament fil-Gżira fejn kien ilu joqgħod għexieren ta' snin. Il-konvenut eċċepixxa li l-kunsens tiegħu kien ivvizzjat bi vjolenza morali u bi frodi.

B'sentenza tat-22 ta' Marzu 2023 il-Prim'Awla sabet din id-difiża bla siwi u laqgħet it-talbiet tal-atturi.

Emanuel Arpa huwa raġel anzjan ta' 85 sena li jgħix waħdu f'appartament fil-Gżira, li akkwista b'wirt mingħand missieru, u ilu jgħix fih għal għexieren ta' snin. Għandu tlett ibniet. Meta sar l-konvenju, tnejn minnhom kienu jgħixu Birkirkara, fejn kienet ukoll tgħix ommhom, isseparata minn missierhom. It-tielet tifla, Marie Louise, kienet għadha kif ġiet lura minn Dubai fejn kienet għexet għal għaxar snin u kienet it-tifla favurita ta' missierha. Marret toqgħod il-Mellieħa. L-ulied li kienu baqgħu Malta kif ukoll l-omm (għalkemm isseparata) kienu, minħabba l-eta` avvanzata tiegħu, ilhom żmien iħajru lil Emanuel biex imur jgħix qribhom sabiex ikunu jistgħu jżommuh taħt għajnejhom. Huwa dejjem irrifjuta li jiċċaqlaq għaliex ma riedx jinfatam mill-ambjent tal-Gżira fejn kien għex u trabba. Tul iż-żmien irrifjuta offerti minn terzi persuni differenti biex ibiegħlhom l-appartament. Meta Marie Louise ġiet lura Malta, ħutha u ommha ħajruha tikkonvinċi lil Emanuel isib post Birkirkara, bit-tama li fejn ma waslux huma, tasal hi. Marie Louise hedditu li jekk ma jwettaqx ix-xewqa ta' qrabatu, ma kinitx sejra tkellmu iżjed. Bil-moħbi tiegħu qabbdet aġenzija biex tirriklama l-bejgħ tal-appartament. Tfaċċaw l-atturi biex jixtru. Tlett ijiem wara, fis-6 ta' Ġunju 2017 sar konvenju validu sas-6 ta' Marzu 2018. Fis-17 t'Ottubru 2017 il-partijiet iffirmaw biex il-konvenju jiġi estiż sat-30 ta' Novembru 2018 iżda din l-estenzjoni ma ġietx irreġistrata. Fis-27 ta' Frar 2018 l-atturi interpellaw lil Emanuel jersaq għall-kuntratt u billi ma resaqx, fetħu din il-kawża fis-26 ta' Marzu 2018 biex jinfurzaw il-konvenju.

Emanuel isostni li ffirma l-konvenju minħabba t-theddid ta' bintu u li meta ffirmah ħaseb li kien baqagħlu l-għażla li jbiddel il-ħsieb u ma jersaqx għall-kuntratt. Min-naħa tagħhom, l-atturi jsostnu li Emanuel kien jaf x'qed jagħmel u kien kuntent b'dak li kien qiegħed isir sakemm ma setax isib post li jogħġbu u għalhekk biddel il-ħsieb li jbiegħ.

Dwar dan il-konflitt ta' verżjonijiet l-Ewwel Qorti għamlet, *inter alia,* dawn il-kunsiderazzjonijiet:

> 37. Jirriżulta mill-provi in atti, li l-intimat, dak iż-żmien anzjan ta' disgħa u sebgħin (79) sena kien imħajjar u sfurzat ibiegħ id-dar tiegħu minn bintu Marie Louise Arpa, biex imur jgħix f'post qrib uliedu. Għalhekk, l-intimat baqa' jinsisti li hu ma riedx ibiegħ il-fond mertu ta' dan il-każ, iżda ħaseb li l-konvenju iffirmat bejn il-partijiet, kien biss dokument li jtieh żmien sal-kuntratt finali, u mbagħad jiddeċiedi jridx ibiegħ jew le.
>
> -omissis-
>
> 38. L-argument ta' l-intimat f'dan il-każ huwa li kien fi stat konfuż dakinhar tal-iffirmar tal-konvenju, u li ġie mġiegħel jiffirma l-konvenju in kwistjoni.
>
> 39. Il-fatti li joħorġu mill-atti tal-każ, huma li Mark Mifsud kien sab il-proprjetà in kwistjoni fuq sit tar-Remax. Hu kien kellem lil Suzanne Lia li kienet aġenta. Mary Louise Arpa, bint l-intimat sostniet fix-xhieda tagħha, li hija sfurzat u heddet lill-intimat biex ibiegħ l-imsemmi fond biex imur joqgħod fejn uliedu ġewwa Birkirkara u kkonfermat ukoll li l-istess intimat meta wasal għall-konvenju kien stressat u beda jhewden għaliex ma riedx ibiegħ il-fond.
>
> 40. Jirriżulta mill-provi li huwa minnu li bint l-intimat Marie Louise Arpa, minn jeddha, mingħajr ma nfurmat lil missierha, tefgħet il-post għall-bejgħ. Dan ikkonfermatu hi stess fix-xhieda u Mark Mercieca, Manager tar-Remax, ikkonferma wkoll li hija kienet innominathom bħala aġent. Bint ir-rikorrent ikkonfermat li hija tkellmet u innegozjat ma' Sue Lia, aġenta tar-Remax, u użat ċerta pressjoni fuq l-anzjan intimat.
>
> 41. Madankollu, din il-Qorti trid tara u tistħarreġ jekk il-pressjoni użata minn bint l-intimat tammontax għal vjolenza morali kif eċċepit.

Hawnhekk l-Ewwel Qorti ċċitat ġurisprudenza dwar il-vjolenza morali, imbagħad kompliet hekk:

> 42. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, din il-Qorti trid tistħarreġ jekk l-intimat waqt l-iffirmar tal-konvenju, kellux l-użu tar-raġuni u kienx qed jagħti l-kunsens tiegħu sabiex isir il-bejgħ.
>
> 43. Il-Qorti tifhem li l-kunsens ħieles il-(*libero arbitrio*) li trid il-liġi hija li l-kontraent igawdi mhux biss mill-kapaċità intellettwali li jifhem dak li

qed jiġi mitlub li jagħmel imma anke jekk jifhem, huwa ħieles biex jieħu deċiżjoni jekk jagħmilhiex jew le dan id-dixxerniment irid ikun preżenti sabiex l-obbligazzjoni ġuridiku jkun validu.

44. Hawnhekk il-Qorti trid tanalizza il-kumpless tal-provi. Dak li jirriżulta mill-provi, u dak affermat mill-intimat huwa li ma fehemx il-kontenut tal-konvenju. Bosta xhieda jikkorroboraw it-teżi tal-intimat li huwa ma riedx ibigħ il-fond. Iżda, jiġi puntwalizzat, li ħadd minn dawn ix-xhieda ma kien preżenti għall-konvenju. Għalkemm il-qraba tal-intimat xehdu li kienu ferm irrabjati meta saru jafu li bintu Mary Louise ġegħlitu jiffirma l-konvenju, jiġi nnutat iżda, li l-intimat stess kien ta lir-rikorrenti informazzjoni u kuntratt dwar iċ-ċens tal-fond. Jirriżulta wkoll li l-intimat kien preżenti meta l-perit inkarigat mir-rikorrenti mar jara u jispezzjona l-proprjetà mertu ta' din il-vertenza.

45. Fil-każ odjern, fil-fehma ta' din il-Qorti irid jingħata piż qawwi lix-xhieda tan-nutar Dr. Josette Spiteri Cauchi. Għalhekk ser jiġi ċitat bil-preċiż dak li qalet in-nutar: *"Naf illi kienet ġiet diskussa il-kwistjoni rigwardanti ċens u dan jekk kienx imħallas jew le. Il-propjetà kienet tirriżulta mir-riċerki li kienet mill-kuntratt li kelli, kienet tidher l-aktar li kienet għand l-intimat għal perjodu ta' aktar minn 10 snin ma niftakarx illi kien hemm xi diżgwid waqt il-laqgħa peress li l-intimat kien qed ibiegħ il-propjetà li fiha kien jirrisjedi. Il-partijiet kienu qed jiddiskutu it-terminu li għandu jingħata lill-intimat biex jippermettulu isib post ieħor alternattiv. Il-partijiet ftiehmu fuq it-terminu u qablu li dan kellu jkun sas-6 ta' Marzu 2018. Naf ukoll illi il-partijiet awguraw lil xulxin u ħadu wkoll b'idejn xulxin. Jiena ġejt infurmata mill-intimat Arpa li peress li kien għadu ma sabx il-propjetà li jixtieq jixtri xtaq li l-konvenju jiġġedded.*

Minħabba f'hekk, jiena ippreparajt estensjoni oħra jiena qed nara d-dokument Dok MM1 u nikkonferma li dan hu li kont ippreparajt jiena. L-estensjoni saret f'Ottubru. Kien dak iż-żmien illi ix-xerrej kien ikkuntattjani. Hu talab din l- estensjoni u l-estensjoni bgħattha lill-partijiet u iffirmawha u għalhekk l- estensjoni saret sa 30 ta' Novembru 2017.

Ninforma lill-Qorti li din l-estensjoni waslet għandi mingħand il-partijiet wara wieħed u għoxrin (21) ġurnata u għalhekk kien skada t-terminu li fih jiena kelli nirreġistra l-istess estensjoni mad-Dipartiment tat-Taxxi minħabba li l- estensjoni kienet tardiva u għalhekk ma setgħetx tintuża. Jiena infurmajt lill- partijiet li kelli l-bżonn li noħroġ estensjoni oħra pero' minn dan l-istadju 'il quddiem il-komunikazzjoni bejn il-venditur u x-xerrej ma baqgħetx bħalma kienet qabel.

Jiena indunajt b'din l-intransiġenza tramite ir-rikorrenti Mark Mifsud b'komunikazzjoni bit-telefon. Sussegwentement jiena ċempilt ukoll diversi drabi lill-venditur Arpa u kont nikkommunika mat-tifla tiegħu ċerta Marie Louise biex nipprova niskopri x'kienet is-sitwazzjoni. Qaltli li l-papa tagħha kellu ż-żmien u li kienu għadhom ma sabux propjetà li kienet

togħġbu u minħabba f'hekk saħħtu kienet qed tmur lura għalhekk qatt ma għaddejna biex nagħmlu l-kuntratt ta' kompra vendita finali."

46. Minn din ix-xhieda tan-nutar, jidher li l-partijiet fehmu x'kien qed isir dakinhar tal-konvenju, u ħadu b'id xulxin u ġiet anke ffirmata estensjoni ta' dan il-konvenju, mingħajr problemi. Kif sewwa sottomess, fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, il-problemi bdew mat-tieni estensjoni u kif ikkonfermat mill-istess nutar, mill-komunikazzjoni li kellha l-problemi, bdew meta l-intimat ma bediex isib post kif jixtieq hu. Għaldaqstant, din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex toqgħod fuq ix-xhieda tan-Nutar.

47. Ikkunsidrat ukoll ir-rapport ta' Dr Ethel Felice. Iżda r-rapport u l-konklużjoni ta' Dr Felice ma jistgħux jitqiesu konklussivi, tenut kont, li jirriżulta mix-xhieda ta' Doctor Felice stess li hija kellmet lill-intimat ferm wara d-data tal-konvenju.

48. Għalhekk fil-każ in eżami, il-Qorti tosserva, li l-grad tal-prova rikjesta mill-intimat ma intlaħqitx. Ma ġie bl-ebda mod ippruvat, li kien hemm korruzzjoni morali, vjolenza morali, jew forom ta' theddid, hekk kif rikjest skont il-liġi meta sar il-konvenju mertu ta' dan il-każ, li seta' ivvizzja l-kunsens tal-intimat. L-akbar aċċenn li sar da parti tal-intimat, huwa dwar il-fatt li huwa ma xtaqx ibiegħ il-proprjetà, iżda ġie sfurzat minn bintu Marie Louise. Mhuwiex ikkontestat li bintu Marie Louise, sfurzat u heddet lill-anzjan missierha li ma tkellmux, jekk kemm-il darba huwa ma jbiegħx il-fond in kwistjoni. Iżda, dan ċertament, ma jammontax għal vjolenza morali, frodi, kif rikjest mil-liġi. Għalkemm jirriżulta li d-diskussjonijiet għall-bejgħ ta' dan il-fond saru minn bint l-intimat u l-aġenta tar-Remax, Sue Lia, ma jirriżultax u ma huwiex ippruvat li l-intimat ma kienx jaf il-konsegwenzi tal-iffirmar ta' dan il-konvenju.

Il-konvenut appella mis-sentenza.

Il-motivi tal-aggravju tiegħu huma miktubin fit-tul iżda essenzjalment huma li (i) ma jaqbilx li ma ġiex ippruvat li l-kunsens kien ivvizjat; (ii) l-Ewwel Qorti injorat id-dikjarazzjoni magħmula mill-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom li kienu lesti jistennew xi ftit xhur biex isir il-kuntratt.

Kif mistenni, l-appellati jsostnu r-raġunament tal-Ewwel Qorti.

L-appellant jaqbel mal-fatt li stabbiliet il-Qorti (*finding of fact*) li saru theddid u pressjoni żejda fuqu iżda ma jaqbilx mal-konklużjoni tagħha

meta applikat dan il-fatt għal-liġi u sabet li dawn ma jsarrfux fi vjolenza morali. Apparti minn hekk, ma jaqbilx mal-fatt stabbilit mill-Ewwel Qorti li l-appellant irrifjuta li jersaq għall-kuntratt biss wara li ma sabx akkomodazzjoni alternattiva kif xtaq hu.

Kif inhu magħruf, din il-Qorti ma timmiksjax kif ġieb u laħaq fil-motivazzjoni tal-Ewwel Qorti sakemm din ma tkunx il-loġika, inkongruwa, jew manifestament żbaljata. Il-Qorti ma sabet xejn minn dan. Barra minn hekk, din il-Qorti fliet sewwa l-atti tal-Prim'Istanza u taqbel mar-raġunament u mal-konklużjonijiet li waslet għalihom l-Ewwel Qorti.

Skont l-Art. 978(1) tal-Kodiċi Ċivili, il-kunsens jitqies li ttieħed bi vjolenza meta din tkun taħkem fuq persuna raġonevoli (meħud qies tal-eta`, is-sess u l-kundizzjoni tal-persuna) u ġġiegħlha tibża' li hija nfisha jew ħwejjiġha jistgħu jiġu mqiegħda għal xejn b'xejn f'periklu ta' ħsara kbira. L-ewwel nett m'hemmx prova li din it-theddida kienet tali li l-konvenut jeħodha bis-serjeta`. It-tieni, anke jekk tittieħed bis-serjeta`, ma kinitx tali li jiġu sodisfatti l-elementi li trid il-liġi. La l-persuna tal-konvenut u lanqas ħwejġu, ma kienu sejrin jitqiegħdu għal xejn b'xejn f'xi ħsara kbira. Fl-aħħar mill-aħħar, il-pressjoni li kienet qiegħdha tagħmel bintu Marie Louise, anke jekk żbaljata, ma saritx biex tagħmel xi gwadann hi jew ħaddieħor, imma għall-ġid (almenu kif ratu hi) ta' missierha.

Din il-Qorti tqis ukoll li l-appellant isostni li ma kienx jaf li bil-konvenju kien qiegħed jintrabat li jixtri. Wieħed kien jistenna li allura jagħmel eċċezzjoni f'dan is-sens; iżda m'għamilhiex. U għalhekk il-Qorti ma tistax tieħu qies tagħha bħala difiża. Barra minn hekk, huwa kontradittorju li jingħad min-naħa l-waħda li ġie mġiegħel jiffirma l-konvenju u min-naħa l-oħra li ma kienx jiffirma li kieku kien jaf x'ifisser.

Dwar it-tieni motiv tal-aggravju, din il-Qorti tqis li mid-data tas-sentenza 'l hawn għaddew disa' xhur.

Decide :

Għal dawn il-motivi l-appell qiegħed jiġi miċħud, is-sentenza tal-Ewwel Qorti qiegħdha tiġi kkonfermata, bl-ispejjeż tal-appell a kariku tal-konvenut appellant.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
ss