QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta’ nhar l-Erbgħa
Tnejn u Għoxrin (22) ta’ Marzu 2023

Rikors Numru 276/2018 FDP

Fl-ismijiet

Mark Mifsud (K.I.22674M)
Marianne Mifsud (K.I.292376M)

Vs

Emanuel Arpa (K.I.258838M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 26 ta’ Marzu 2018, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi permezz ta' att ta' konvenju, ossia wegħda ta' bejgħ, datat is-sitta (6) ta' Ġunju 2017 - minn hawn il-quddiem magħruf bħala 'il-konvenju’ (kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dok. A) fl-Atti tan-Nutar Dr. Josette Spiteri Cauchi, l-intimat obbliga ruħu li jbiegħ u jittrasferixxi lir-rikorrenti fi kwoti ugwali w indiviżi bejniethom - l-appartament internament immarkat bin-numru wieħed (1) li qiegħed fl-ewwel pjan tal-korp ta' bini fil-Gżira, Malta, Saint George's Street kantuniera ma' Nazju Ellul Street, liema korp huwa mingħajr numru uffiċjali u bl-isem 'Cassar Court' (drabi oħra bil-komunjoni mal-flats l-oħra ta' l-istess korp ta' bini tal-bieb ta' barra, entrata, taraġ sal-bejt u tal-bejt kif ukoll komunikazzjoni tad-drenaġġ bis-servitujiet attivi u passivi indikati fl-att ta' l-akkwist tal-Venditur, u ċioe' l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul*

Pellegrini Petit datat it-28 ta' Frar 1973, soġġett dan il-flat għal rata tiegħu ta' subċens perpetwu indikat fl-att kif rivedibbli skond kif indikat fl-att fuq imsemmi, u konfinanti dan il-korp ta' bini mit-Tramuntana ma' Saint George's Street, mil-Lvant ma' Nazju Ellul Street, u min-Nofsinhar ma' beni tal-familja Galea jew suċċessuri tagħhom fit-titolu jew irjieħ oħra verjuri - u dan taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemmhekk stipulati;

2. *Illi r-rikorrenti ddepożitaw man-Nutar Spiteri Cauchi l-ammont ta' ħmistax-il elf u tmien mitt Euro (€15,800) akkont tal-prezz globali tal-immobbli fuq indikat, b'dan illi l-bilanċ fl-ammont ta' mija u tnejn u erbgħin elf, u mitejn Euro (€142,200) kellu jitħallas lill-intimat mal-att finali;*

3. *Illi in segwitu għall-konvenju r-rikorrenti ħadu dawk il-passi kollha meħtieġa minn naħa tagħhom sabiex ikun jista' jseħħ it-trasferiment tal-immobbli kif ikkontemplat fl-istess konvenju, inkluż arranġamenti mal-Bank of Valletta PLC sabiex huma jingħataw self bil-għan illi jkunu jistgħu jakkwistaw l-imsemmija propjeta';*

4. *Illi r-rikorrenti daħlu fil-konvenju sabiex jakkwistaw il-propjeta' mmobbli hemmhekk indikata bil-għan illi jinvestu flushom fi propjeta' illi huma beħsiehom jikru lil terzi, u dan kif anke jirriżulta mis-Sanction Letter maħruġa mill-Bank of Valletta PLC u datata l-20 ta' Novembru 2017 (kopja annessa u mmarkata bħala Dok. B);*

5. *Illi meta kienet qiegħda toqrob id-data tal-iskadenza tal-konvenju - u ċioe' s-sitta (6) ta' Marzu 2018 - u kien jidher illi l-intimat ma kienx ser jonora l-obbligu tiegħu skond l-istess konvenju billi jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali, ir-rikorrenti sabiex jissalvagwardjaw l-interessi tagħhom adoperaw il-proċedura stabbilita fl-ArtikoIu 1357 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) u hekk formalment interpellaw lill-intimat hawn imsemmi permezz tal-Ittra Uffiċjali Numru 666/2018 datata s-27 ta' Frar 2018 (kopja annessa u mmarkata bħala Dok. C);*

6. *Illi nonostante s-suespost l-intimat baqa' u għadu inadempjenti, b'dan illi għadu ma ġiex ippubblikat il-kuntratt finali skond kif ikkontemplat fil-konvenju tas-sitta (6) ta' Ġunju 2017;*

7. *Illi bħala konsegwenza r-rikorrenti qegħdin ibatu d-danni, u għalhekk jirriservaw li jaġixxu fir-rigward skond il-liġi;*

8. *Illi għalhekk kellha ssir il-kawża odjerna;*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, jogħġobha:

1. *Tiddikjara illi l-intimat naqas milli jonora l-obbligi minnu assunti fil-konfront tar-rikorrenti permezz tal-konvenju datat is-sitta (6) ta' Ġunju 2017 iffirmat quddiem in-Nutar Dr. Josette Spiteri Cauchi, stante li ma deherx għall-pubblikazzjoni tal-att definittiv fiż-żmien maħsub għal daqshekk fl-imsemmija skrittura mingħajr raġuni valida fil-liġi;*

2. *Tikkundanna lill-intimat sabiex entro terminu qasir u perentorju illi jiġi lilu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, jersaq u jaddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att definittiv ta' bejgħ li permezz tiegħu r-rikorrenti jakkwistaw mingħandu fi kwoti ndiviżi u ugwali bejniethom - l-appartament internament immarkat bin-numru wieħed (1) li qiegħed fl-ewwel pjan tal-korp ta' bini fil-Gżira, Malta, Saint George's Street kantuniera ma' Nazju Ellul Street, liema korp huwa mingħajr numru uffiċċjali u bl-isem 'Cassar Court' bil-komunjoni mal-flats l-oħra ta' l-istess korp ta' bini tal-bieb ta' barra, entrata, taraġ sal-bejt u tal-bejt kif ukoll komunikazzjoni tad-drenaġġ bis-servitujiet attivi u passivi indikati fl-att ta' l-akkwist tal-Venditur, u ċioe' l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit datat it-28 ta' Frar 1973, soġġett dan il-flat għal rata tiegħu ta' subċens perpetwu indikat fl-att kif rivedibbli skond kif indikat fl-att fuq imsemmi, u konfinanti dan il-korp ta' bini mit-Tramuntana ma' Saint George's Street, mil-Lvant ma' Nazju Ellul Street, u min-Nofsinhar ma' beni tal-familja Galea jew suċċessuri tagħhom fit-titolu jew irjieħ oħra verjuri - liema propjeta' immobbli tinsab aħjar deskritta fil-konvenju hawn anness u mmarkat bħala Dok. A, u dana versu l-prezz hemmhekk stipulat u kif ukoll soġġett għall-kundizzjonijiet u pattijiet imsemmija fl-istess konvenju inkluż il-ħlas kontestwali tal-bilanċ tal-prezz ċioe' tas-somma ta' mija u tnejn u erbgħin elf, u mitejn Euro (€142,200);*

3. *Tinnomina nutar pubbliku sabiex jirċievi l-att definittiv ta' bejgħ u tiffissa data, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt, u kif ukoll tinnomina minn issa kuratur għall-eventwali kontumaċja tal-intimat, sabiex isir l-att relattiv ta' bejgħ u trasferiment taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha miftiehma bejn il-partijiet fuq il-konvenju tas-sitta (6) ta' Ġunju 2017;*

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-Ittra Uffiċjali tas-27 ta' Frar 2018 (Dok.C) fl-istess ismijiet kontra l-intimat illi huwa minn issa nġunt għas-subizzjoni, u bir-riżerva għal kull azzjoni spettanti lir-rikorrenti għad-danni skond il-liġi;

2. Rat illi fit-30 ta’ Mejju 2018 l-intimat irrisponda għal dak mitlub billi qajjem s-segwenti difiżi:

Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-istess atturi, u dan għar-raġunijiet segwenti:

1. *Illi meta ffirma l-konvenju l-kunsens tal-esponent kien vizzjat minħabba vjolenza morali u frodi li wasslu sabiex jiffirma l-istess konvenju u dan anke fid-dawl taċ-ċirkostanzi personali pertinenti lill-esponent.*

2. *Illi inoltre illum is-sitwazzjoni tal-esponent minħabba dawn iċ-ċirkostanzi iddeterjorat iktar, hekk kif jixhed iċ-ċertifikat ta' Dr. Ethel Felice li hu anness u mmarkat bħala Dok. A.*

3. *Illi l-esponent bagħat ittra legali (hawn annessa u mmarkata bħala Dok. C) lir-rikorrenti li tispjega s-sitwazzjoni odjerna jiġifieri r-raġunijiet validi għaliex l-esponent ma resaqx għall-kuntratt ta' bejgħ, flimkien ma' ċertifikat tal-psikjatra Dr Ethel Felice.*

4. *Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*

Provi:

3. Rat ix-xhieda tan-**Nutar Josette Spiteri Cauchi** ta’ l-1 ta’ Novembru 2018 (fol 48B).

4. Rat Dok JSC1 ippreżentat minn Nutar Spiteri Cauchi fl-1 ta’Novembru, 2018 (fol 49).

5. Rat l-affidavit ta’ **Mark Mifsud** ippreżentat fl-1 ta’ Dicembru 2018 (fol 54).

6. Rat id-dokumenti eżebiti mal-affidavit ta’ Mark Mifsud Dok MM1 sa MM4 (fol 59 et sequitur).

7. Rat ix-xhieda ta’ **Mark Mercieca** tad-9 ta’ April, 2019 (fol 80).

8. Rat ix-xhieda ta’ **Sue Lia** tad-9 ta’ April, 2019 (fol 82).

9. Rat l-affidavit ta’ **Marianna Mifsud** ippreżentat fit-2 ta’ Lulju, 2019 (fol 88).

10. Rat illi dina l-Qorti, kif komposta, ħadet konjizzjoni tal-atti fis-seduta tal-5 ta’ Novembru 2019.

11. Semgħet ix-xhieda ta’ Mark Mifsud tal-5 ta’ Novembru, 2019 (fol 90).

12. Semgħet ix-xhieda ta’ Mark Mifsud in kontro-eżami tat-28 ta’ Jannar, 2020 (fol 97).

13. Semgħet ix-xhieda ta’ Susanne Lia in kontro-eżami tat-28 ta’ Jannar, 2020 (fol 108).

14. Semgħet ix-xhieda ta’ Mark Mercieca in kontro-eżami tat-28 ta’ Jannar, 2020 (fol 120).

15. Semgħet ix-xhieda ta’ **Marie Louise Arpa** tal-11 ta’ Marzu, 2020 (fol 130).

16. Rat ix-xhieda ta’ **Emmanuel Arpa** tas-7 ta’ Awissu, 2020 mogħtija quddiem l-Assistent Ġudizzjarju (fol 141).

17. Rat l-affidavit ta’ **Vanessa Arpa** ippreżentat fit-28 ta’ Settembru, 2020 (fol 164).

18. Semgħet ix-xhieda tal-**Maġistrat Ian Farrugia** tal-24 ta' Settembru, 2020 (fol 165).
19. Rat l-affidavit ta' **Helen Micallef** ippreżentat fis-17 ta' Novembru, 2020 (fol 171).
20. Rat l-affidavit ta' **Gloriana Arpa Belli** ippreżentat fis-17 ta'Novembru, 2020 (fol 172).
21. Rat l-affidavit ta' **Rita Debattista** ippreżentat fl-4 ta' Frar, 2021 (fol 175A).
22. Rat l-affidavit ta' **Carmen Micallef** ippreżentat fl-4 ta' Frar, 2021 (fol 175C).
23. Semgħet ix-xhieda ta' **Dr. Marvik Scerri** tal-4 ta' Frar 2021 (fol 176).
24. Semgħet ix-xhieda permezz ta' video conference ta' **Dr. Ethel Felice** tal-4 ta' Frar, 2021 (fol 179).
25. Rat l-affidavit ta' **Kenneth Arpa** ippreżentat fit-3 ta' Ġunju, 2021 (fol 186).
26. Rat l-affidavit ta' **Stephen Barbara** ippreżentat fit-3 ta' Ġunju 2021 (fol 188).
27. Semgħet ix-xhieda ta' Kenneth Arpa in kontro eżami tal-25 ta' Jannar, 2022 (fol 193).
28. Semgħet ix-xhieda ta' Stephen Barbara in kontro eżami tal-25 ta' Jannar, 2022 (fol 194).
29. Semgħet ix-xhieda ta' Gloriana Arpa Belli in kontro eżami tal-25 ta' Jannar, 2022 (fol 195).
30. Semgħet ix-xhieda ta' Vanessa Arpa in kontro-eżami tal-25 ta' Jannar, 2022 (fol 196).
31. Semgħet ix-xhieda ta' Helen Micallef in kontro-eżami tal-25 ta' Jannar, 2022 (fol 199).
32. Semgħet ix-xhieda ta' Dr. Ethel Felice tat-3 ta' Mejju 2022 in kontro-eżami permezz ta' video conference (fol 204).
33. Rat li fis-7 ta' Lulju, 2022 il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali wara li ġie iddikjarat li l-provi huma magħluqa.
34. Rat is-sottomissjonijiet finali bil-miktub tar-rikorrenti ippreżentati fit-30 ta' Settembru, 2022 (fol 213).
35. Rat is-sottomissjonijiet finali bil-miktub tal-intimat ippreżentati fit-28 ta' Novembru, 2022 (fol 275).

Fatti tal-każ

36. Jirriżulta li sar konvenju bejn ir-rikorrenti u l-intimat datat 6 ta' Ġunju, 2017, eżebit Dok A fol 5 tal-proċess.

37. Jirriżulta li fuq il-konvenju, r-rikorrenti ddepositaw €15,800 akkont tal-prezz globali man-Nutar Spiteri Cauchi u l-bilanċ kellu jitħallas ma' l-att finali, li kien ta' €142,200. Jirriżulta li sussegwentement għall-konvenju, r-rikorrenti ħadu il-passi kollha meħtieġa minn naħa tagħhom, biex ikun jista' jseħħ it-trasferiment tal-immobbli kif jirriżulta mis-Sanction Letter maħruġa mill-Bank of Valletta datata 20 ta' Novembru 2017 Dok B Fol 10.

38. 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.

39. Jirriżulta li r-rikorrenti interpellaw lill-intimat permezz ta' ittra uffiċjali Nr. 666/2018 tas-27 ta' Frar 2018 Dok C fol 21 sabiex jaddivjeni għall-kuntratt finali, iżda l-intimat baqa' ma deherx għall-kuntratt ta' bejgħ.

Ikkunsidrat

40. Jirriżulta, mill-premessi u mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qegħdin, permezz tal-azzjoni preżenti, jitolbu lill-intimat jaddivjeni għall-kuntratt finali wara konvenju datat 6 ta' Ġunju 2017, li sar min-Nutar Dottor Josette Spiteri Cauchi dwar il-bejgħ, u xiri tal-appartament internament immarkat bin-numru wieħed (1), Saint George's Street, kantuniera ma' Nazju Ellul Street, Gżira, liema korp ta' bini huwa bl-isem 'Cassar Court' drabi oħra referut bħala 'Cassar Flats', li ġie mġedded diversi drabi, liema kuntratt finali baqa' ma sarx allegatament tort ta' l-intimat. Ir-rikorrenti talbu wkoll il-likwidazzjoni għad-danni sofferti.

41. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimat irrispinġa l-pretensjonijiet tar-rikorrenti billi eċċepixxa li meta ffirma l-konvenju, il-kunsens tiegħu, kien vizzjat minħabba vjolenza morali u frodi, u illum il-ġurnata saħħet l-intimat iddetorjat ħafna aktar kif jixhed iċ-ċertifikat ta' Dr. Ethel Felice, Dok A li tispjega s-sitwazzjoni.

Meritu tal-każ

42. Ir-rikorrenti qed jipproċedu b'dan il-każ sabiex l-intimati jaddivjenu għall-kuntratt finali in segwitu għall-konvenju datat 6 ta' Ġunju 2017. Ir-rikorrenti qed isostnu li huma kienu interpellaw lill-intimati permezz ta' ittra uffiċjali sabiex jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt a tenur tal-artikolu 1357(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk, permezz tal-kawża odjerna qegħdin jitolbu fost orajn, lill-Qorti tiddeċiedi li l-konvenju imsemmi huwa validu skont il-liġi u li l-intimat huwa obbligat sabiex jersaq għall-att finali relattiv.

43. Min-naħa l-oħra, l-intimat sostna li l-kunsens tal-intimat meta sar il-konvenju kien vizzjat minħabba vjolenza morali, u frodi, peress li huwa kien imġiegħel jersaq għall-konvenju u ma riedx minn jeddu jbiegħ il-fond mertu ta' din il-vertenza.

Kunsiderazzjonijiet

44. L-argument ta’ l-intimat f’dan il-każ huwa li kien fi stat konfuż dakinhar tal-iffirmar tal-konvenju, u li ġie imġiegħel jiffirma l-konvenju in kwistjoni.

45. Il-fatti li joħorġu mill-atti tal-każ, huma li Mark Mifsud kien sab il-propjetà 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 w ikkonfermat ukoll li l-istess intimat meta wasal għall-konvenju kien stressat u beda jhewden għaliex ma riedx ibiegħ il-fond.

46. 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.

47. Madankollu, din il-Qorti trid tara u tistħarreġ jekk il-pressjoni użata minn bint l-intimat tammontax għal vjolenza morali kif eċċepit.

48. Illi ser jiġu ikkunsidrati il-punti legali saljenti dwar dan kif enunċjati ukoll fil-ġurisprudenza nostrana.

49. Illi jrid jingħad fl-ewwel lok, illi l-kunsens f’kuntratt huwa wieħed mill-erba’ rekwiziti essenzjali ta’ kuntratt (**artikolu 966 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta**) u kull ftehim li fih tkun nieqsa xi waħda minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali hu suġġett għar-rexxissjoni (**artikolu 1212 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta).**

50. Fil-fatt **l-artikolu 966 tal-Kodiċi Ċivili** jiddisponi:

> *“Ir-rekwiżiti essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa huma:*
> *a) Illi l-partijiet ikunu kapaċi biex jikkuntrattaw;*
> *b) Il-kunsens ta’ dak li jobbliga ruħu;*
> *c) Ħaġa żgura li tkun l-oġġett tal-kuntratt;*
> *d) Kawża leċita biex wieħed jobbliga ruħu.”*

51. Dwar il-kunsens l**-artikolu 974** jiddisponi:

> *“Jekk il-kunsens ikun ġie mogħti bi żball jew meħud bi vjolenza, jew b’egħmil doluż, ma jkunx jiswa.”*

Illi in kwantu għall-vizzju fil-kunsens minħabba vjolenza, l-liġi permezz tal-**artikolu 977 (1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta** tipprovdi illi:-

> *"Il-vjolenza użata kontra dak li jkun intrabat bl-obbligazzjoni hija motiv ta' nullità, ukoll jekk dik il-vjolenza tkun ġiet magħmula minn wieħed ieħor li ma jkunx dak li favur tiegħu tkun saret l-obbligazzjoni."*

52. Illi l-**artikolu 978 (1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdi meta għandu jitqies illi kunsens ittieħed bi vjolenza u dan fis-sens illi:-

> *"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.*
>
> *F'dawn il-każijiet, għandhom jitqiesu l-età, is-sess, u l-kondizzjoni tal-persuna."*

53. Illi huwa ċar, illi fil-każ in eżami, l-intimat mhuwiex isostni illi kien hemm vjolenza fiżika, u għalhekk, qegħdin fil-kamp ta' vjolenza morali. Il-Qrati ġew diversi drabi affaċċjati bi kwistjonijiet ta' din in-natura u f'dan ir-rigward ġie ritenut fid-deċiżjoni fl-ismijiet **"Rosario Bartolo vs Giovanni Bartolo"** (Vol.XXIX Pt.II pg. 749) illi:-

> *"Biex il-vjolenza morali tammonta għall-vizzju tal-kunsens hemm bżonn li tkun determinanti, inġusta u gravi u tali li tagħmel impressjoni fuq persuna raġonevoli u li tiġġenera l-biża' li tesponi inġustament lill-persuna tagħha jew il-ġid tagħha għal dannu gravi. ... Il-kwistjoni jekk hemmx vjolenza hija ndaġni li hija mħollija interament fil-prudenza tal-ġudikant". (*Ara wkoll **"Frank Xavier Aquilina vs Carlo Leone Ganado et",** Appell Ċivili 16 ta' Ġunju 1995, **"Emanuel Falzon vs Anthony Farrugia",** Appell 21 ta' April 1997, **"Emanuel Santillo et vs Albert Abela et",** P.A. 14 ta' Frar 2003, u **"Saviour Calleja vs Margaret Buttigieg",** Appell Inferjuri, 12 ta' Diċembru 2002).

54. Sabiex it-theddida tkun gravi u determinanti jrid jintwera li l-parti li ma kellhiex mod kif teħles mill-vjolenza eżerċitata fuqha jekk mhux billi tiffirma l-obbligazzjoni li tkun tressqet quddiemha. (Ara "**Peter Cassar Torreggiani vs Onor. Dominic Mintoff",** P.A. 9 ta' Jannar 2014, u "**Joseph Busuttil vs Anthony Zahra"** P.A. 25 ta' Marzu 2004).

55. Sabiex it-theddida tkun inġusta, it-theddida trid tkun tikkonsisti f'att inġust u kontra l-liġi. ("**Huber vs Cassar"**, Qorti Kummerċjali, 31 ta' Marzu 1932).

56. Dwar il-vjolenza li tista' taffettwa l-kunsens, ġie spjegat fil-każ "**Carmelo Bonett et vs SueAnne Vella et"** P.A. 29 ta' Novembru 2013:

> "*...........la violenza dev' essere di tale natura di fare impressione sopra una persona sensata e farle temere di esporre se` o i suoi beni ad un male ingiusto e notevole."* (Diritto Civile, il-Contratto, Massimo Bianca **Giuffre'** (1998) pag. 620.)

Iżda, hekk kif ġie enunċjat fil-każ "**Evan Tony Camilleri et vs Michelina Vella**", Qorti tal-Appell- 9 ta' Ġunju 2003;

> *"……mhux kull stat ta' ansjeta` jwassal biex kunsens mogħti fuq kuntratt ikun wieħed bla siwi, jekk kemm-il darba jintwera li l-parti kontraenti kienet taf x'inhi tagħmel."*

F'dan l-istess każ il-Qorti, b'referenza għat-tagħlim tal-**Pothier** kompliet: *"il-vjolenza twassal għan-nullita` ta' l-att meta tnaqqas il-volonta` libera tal-kontraenti, u kollox jiddependi mill-impressjoni li ċerta atti jagħmlu fuq il-volonta` tal-kontraenti.(*Ara wkoll **Claudine Tesi vs Hugh Vella** (751/2007) deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fid-29 ta' Ottubru 2015*).*

57. 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.

58. 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.

59. 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 il-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 il-propjetà mertu ta' din il-vertenza.

60. 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."

61. 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 iffirmata 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 il-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.

62. 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.

63. 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.

64. L-apprezzament u l-indaġini tal-Qorti trid tinkwadra ruħha strettament fil-parametri tal-vizzju allegat liema indaġini, titlob min-naħa tal-intimat, li qed jallega dan, prova għas-sodisfazzjon tal-Qorti. Għaldaqstant jiġi osservat li l-prova tal-istat ta' inkapaċità mentali, fil-mument tal-għoti tal-kunsens waqt il-konvenju, ma saritx. Inoltre`, ma saret lanqas il-prova sal-grad rikjest bil-liġi, dwar l-istess att vjolattiv kif allegat u eċċepit mill-intimat.

65. Jiġi puntwalizzat ukoll, meta ż-żewġ partijiet ikunu taw l-espressjoni bil-kitba tal-volonta` tagħhom, dak li kien fi ħsieb il-partijiet fil-mument tal-iffirmar m'għandux relevanza. Għaldaqstant, la darba l-intimati iffirmaw il-konvenju datat 6 ta' Ġunju 2017, m'hemmx lok għal aktar interpretazzjoni, għaliex skont il-prinċipju ta' *pacta sund servanda*, jidher li dak indikat fl-iskrittura kien maqbul u miftiehem bejn il-partijiet. Għalhekk, b'referenza għal dak eċċepit mill-intimat dwar pressjoni, theddid, vjolenza morali u nuqqas ta' volonta`, dawn ir-raġunijiet ma jistgħux jiġu kkunsidrati. Għalhekk, fid-dawl tal-iffirmar tal-konvenju mill-kontraenti, nonostante n-nuqqas ta' qbil, din il-Qorti ser tikkunsidra l-effetti legali tal-konvenju eżebit kif effettivament huwa *in scriptum*.

66. Tajjeb li jiġu enunċjati il-prinċipji saljenti dwar l-effetti ta' wegħda ta' bejgħ.

67. Jibda biex jingħad, li l-**Artikolu 1357(2) tal-Kap 16** jipprovdi hekk:

> *"L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk, jew jekk ma ikun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tlett xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ippreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."*

L-effetti ta' din id-disposizzjoni tal-liġi ġew affermati fil-każ **Cissa Ltd. vs Madliena Village Ltd.** deċiża fit-30 ta' Jannar 2018 fejn ingħad, li l-effetti ta' din id-disposizzjoni kienu trattati fis-sentenza **Maria Bianchi et vs JMA Developments Ltd**. **et**, deċiża fit-28 ta' Marzu 2003 mill-Prim' Awla Qorti Ċivili, u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju 2006:

> *"Jidher għalhekk li una volta li jiġi ppreżentat l-att ġudizzjarju qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att ġudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju għal perjodu ta' xahar, sakemm jew l-aċċettant jagħżel li jersaq għall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tiġi preżentata l-azzjoni fejn jintalab li l-aċċettant iwettaq il-wegħda li jkun għamel permezz tal-konvenju."*

68. F'każ li konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jimplimenta dan il-konvenju fit-termini tal-validita` tiegħu, u lanqas jieħu miżuri ġudizzjarji li trid il-liġi biex jinfurzaw id-drittijiet u l-obbligi reċiproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet

jirritornaw lura għall-pożizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. (Ara **A. Ciantar vs A. Vella** – LXX11 p.11. p828; **J. Cassar vs V. Farrugia** – LXXVII p11 p316).

69. Fil-każ **Carmelo Byers et vs Paul Caruana et** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fis-7 ta' April 2011, ingħad:

> *"Illi din il-Qorti, fil-kawża fl-ismijiet* ***Del negro vs Grech****, deċiża fl-10 ta' Jannar 1994 qalet hekk:*
>
> *L-Artikolu 1357 tal-Kap 16 jippreskrivi li l-effett ta' wegħda ta' bejgħ jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għalhekk …… kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ippreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'ċitazzjoni sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."*

70. Għalhekk, biex konvenju ma jiskadix u jinżamm fis-seħħ hemm bżonn żewġ rekwiżiti, li jridu jsiru, u jekk ma jsirux, il-konvenju jiskadi. Għaldaqstant, jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili, ma jiġux osservati, l-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu, u l-partijiet jerġgħu lura għall-*istatus quo ante*, ta' qabel il-konvenju.

71. Għandu jiġi puntwalizzat, li l-effett tal-ittra uffiċjali huwa biss sabiex jestendi l-konvenju għal perjodu ta' xahar, u dana qiegħed jingħad peress illi qabel ma jiskadi dan it-terminu kif imġedded bl-ittra uffiċjali, trid tiġi ppreżentata l-kawża. (Ara wkoll **Brownrigg vs Camilleri**, Appell Ċivili deċiż fit-22 ta' Frar 1990; **Rockap Development Ltd. vs Premier Leasing & Investments Co**. **Ltd.** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-18 ta' Novembru 2016; **Carmel Chircop et vs John Vella et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru 2001).

72. Jirriżulta li l-konvenju in kwistjoni ġie iffirmat mir-rikorrenti u mill-intimat fis-6 ta' Ġunju 2017 u kellu jkun sa terminu tas-sitta (6) ta' Marzu 2018. Fil-fatt, ir-rikorrenti ipproċedew bil-ittra uffiċjali numru 666/2018 hawn fuq imsemmija fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Frar 2018, għalhekk entro it-terminu stabbilit bil-liġi u fis-26 ta' Marzu 2018 ġie istitwit dan il-każ.

73. Huwa prinċipju kardinali li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fede u jobbligaw mhux biss, għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni, skont ix-xorta tagħha bl-ekwità bl-użu jew bil-liġi illi ġie soffermat fis-sentenza **Ganni Cefalu et vs Paul Gauci nomine** deċiża mill-Prim' Awla fid-19 Jannar 1996 LXXXII.ii.223 (Pacta sunt servanda).

74. Fid-dawl ta' dawn il-fatti u ċirkostanzi, u l-fatti kollha suesposti, din il-Qorti ser tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat, in kwantu ma ġiex ippruvat li l-kunsens tal-intimat kien vizzjat, u in segwitu tikkonferma l-validita` tal-istess konvenju.

75. Fid-dawl tas-suespost, l-intimat għandu jaddivjenu għall-att finali. Għalhekk, ser tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti f'dan ir-rigward.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti u tal-intimat;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat għar-raġunijiet spjegati.

Tilqa' l-ewwel tlett talbiet tar-rikorrenti kif ġej:

Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u **tiddikjara** li l-intimat naqas milli jonora l-obbligu minnu assunt fil-konfront tar-rikorrenti permezz tal-konvenju datat 6 ta' Ġunju 2017 iffirmat quddiem in-nutar Dr. Josette Spiteri Cauchi, stante li ma deherx għall-pubblikazzjoni tal-att definittiv fi żmien maħsub għal daqshekk fl-imsemmija skrittura mingħajr raġuni valida fil-liġi.

Tilqa' t-tieni talba u **tikkundanna** lill-intimat sabiex f'terminu perentorju ta' xahrejn mil-lum, jersaq u jaddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att definittiv ta' bejgħ, li permezz tiegħu r-rikorrenti jakkwistaw mingħandu xi kwoti indiviżi u ugwali bejniethom ta' l-appartament internament immarkat bin-numru wieħed (1) li qiegħed fl-ewwel pjan tal-korp ta' bini fil-Gżira, Malta, Saint George's Street, kantuniera ma' Nazju Ellul Street, liema korp ta' bini huwa mingħajr numru uffiċjali, u bl-isem 'Cassar Court' drabi oħra referut bħala 'Cassar Flats' bil-komunjoni mal-flats l-oħra ta' l-istess korp ta' bini, tal-bieb ta' barra, entrata, taraġ sal-bejt u tal-bejt, kif ukoll komunikazzjoni ta' drenaġġ, bis-servitujiet attivi u passivi indikati fl-att tal-akkwist tal-venditur u ċioe` fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit datat 28 ta' Frar 1973, soġġett dan il-flat għar-rata tiegħu ta' sub ċens perpetwu indikat fl-att kif revedibbli skond kif indikat fl-att fuq imsemmi u konfinanti dan il-korp ta' bini mit-tramuntana ma' Saint George's Street mil-lvant ma' Nazju Ellul Street u min-nofsinhar ma' beni tal-familja Galea jew suċċessuri tagħhom fit-titolu, jew irjieħ oħra verjuri liema proprjetà immobbli tinsab aħjar deskritta fil-konvenju hawn anness u mmarkat bħala Dok A, u dan versu l-prezz hemmhekk stipulat u kif ukoll soġġett għall-kundizzjonijiet u pattijiet imsemmija fl-istess konvenju inkluż il-ħlas kontestwali tal-bilanċ tal-prezz ċjoè tas-somma ta' mija u tnejn u erbgħin elf u mitejn (€142,200).

Tilqa' t-tielet talba u tinnomina lin-Nutar Dr Josette Spiteri Cauchi sabiex tippubblika l-att definittiv ta' bejgħ u tiffissa d-data għall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt, kif ukoll tinnomina lil Dr Julia Micallef Stafrace bħala Kuratur Deputat, sabiex tirrappreżenta lill-intimat fuq l-att finali fl-eventwali kontumaċja tal-istess intimat sabiex isir l-att relattiv ta' bejgħ u trasferiment taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha miftiehma bejn il-partijiet fuq il-konvenju tas-sitta (6) ta' Ġunju 2017.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tas-27 ta' Frar 2018 fl-istess ismijiet.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni għandhom ikunu a kariku tal-intimat.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur