MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 1212/2010

Henry Cassar u martu Monica Cassar

vs

Lourdes Falzon

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tat-23 ta' Novembru 2010 li jghid hekk:

1. Illi permezz ta' att pubbliku datat 5 ta' Frar 2010 maghmul fl-atti tan-Nutar Timothy Ellis ir-rikorrenti bieghu lill-intimata l-fond 24, Triq il-Kardinal Sciberras, Santa Venera kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' ewro 2,33 altrimenti mill-bqija liberu u frank u dan versu l-prezz ta' ewro 9,317 [Ara Dok. A hawn anness].

2. Illi l-kuntratt ta' bejgh u xiri suriferit huwa wiehed null, invalidu u bla effett ghall-finijiet kollha tal-ligi stante illi l-kunsens tar-rikorrenti fuq l-istess kuntratt kien wiehed ivvizjat peress illi dan kien gie mehud mill-intimata u/jew terzi li agixxew fl-interess taghha, b'qerq, theddid u vjolenza anki fizika u morali kontra taghhom u dan kif ser jirrizulta fil-kors tat-trattazzjoni orali ta' din il-kawza.

3. Illi l-intimata giet debitament interpellata sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni ta' att rexxisorju tal-kuntratt suriferit ghar-ragunijiet suesposti u dan permezz ta’ ittra ufficjali datat 30 ta’ Marzu 2010 izda hija baqghet inadempjenti (Ara Dok. B hawn anness).

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogghobha:

1. Prevja li taghmel kull dikjarazzjoni ohra opportuna, tiddikjara illi l-kunsens tar-rikorrenti fuq il-kuntratt ta' bejgh u xiri suriferit kien ivvizjat ghaliex mehud b'qerq, theddid u vjolenza;

2. Tididkjara ghalhekk illi l-att pubbliku ta' bejgh u xiri datat 5 ta' Frar 2010 maghmul fl-atti tan-Nutar Timothy Ellis hawn suriferit huwa wiehed null u li ma jiswiex fil-ligi;

3. Tanulla, tirrexxindi u thassar il-kuntratt ta' xiri u bejgh suriferit datat 5 ta' Frar 2010 maghmul fl-atti tan-Nutar Timothy Ellis;

4. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att relattiv ta' rexissjoni u biex jaghmel dak kollu neccessarju skond il-ligi biex l-imsemmi att rexissorju rigwardanti l-proprjeta suriferita jigi registrat fir-Registru Pubbliku u fir-Registru tal-Artijiet skond il-ligi;

5. Tinnomina kuraturi ghall-eventwali kontumacja u tifissa jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt ta' rexissjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuta li tghid hekk:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti billi ma kien hemm ebda qerq, theddid u vjolenza min-naha tal-esponenti u konsegwentement il-kuntratt pubbliku datat hamsa (5) ta' Frar 2010 in atti tan-Nutar Timothy Ellis huwa validu u vinkolanti;

2. Illi l-kuntratt imsemmi bejn il-partijiet sar skond kif miftiehem bejn il-partijiet, b'inkluzjoni ta' klawsoli li saru sahansitra fuq suggeriment tal-istess rikorrenti esklussivament ghal beneficcju taghhom;

3. Illi b'hekk m'ghandha issir l-ebda dikjarazzjoni li l-kunsens tar-rikorrenti kien vizzjat;

4. Illi isegwi li ma ghandiex issir dikjarazzjoni li l-kuntratt ta' kompravendita fuq imsemmi huwa null u bla effetti u konsegwentement m'ghandhux jigi mhassar;

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi.

Rat l-atti u n-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi kawza fejn l-atturi qed jippruvaw jannullaw kuntratt fejn huma bieghu l-fond 24 Triq Sciberras, Santa Venera fil-5 ta’ Frar 2010 atti Nutar Timothy Ellis. Huma qed jallegaw li l-kunsens taghhom kien ivvizjat minhabba qerq, theddid u vjolenza kommessa fuqhom biex iggeghelhom jersqu ghal kuntratt.

Provi

Il-provi fil-qosor huma dawn

Fil-verzjoni tieghu, l-attur jixhed illi n-neputtija tieghu Lourdes Falzon li kienet tghix fil-fond in kwistjoni talbitu jghinhom billi ma kellhiex flus biex tixtri l-fond li dak iz-zmien kien ghal bejgh. Hi kienet tghix fih flimkien mas-

sieheb taghha Reuben Schembri u zewg uliedha. Dan kien fl-2004. Hu jghid li accetta li jixtri l-fond u verbalment ftiehem maghha u Reuben Schembri li jhallsuh Lm6,000 b'rata mensili ta' Lm75 u meta jhallsu s-somma kollha jiftehmu fuq kuntratt finali. Iktar il-quddiem izid li dwar jekk il-prezz ghandux jizdied oltre s-Lm6,000 kellu jsir ftehim meta jkun sar il-hlas. Il-kuntratt sar fuq ismu u hallas l-ispejjez hu, ghalkemm Lourdes u Reuben attendew ghax kellhom interess. Kien hu li ltaqa' mal-bejjiegh izda kienet Lourdes li ghamlet l-appuntament man-nutar u avzat lil bejjiegha bid-data.

Ammetta li Lourdes Falzon hallset 49 rati ta' Lm75-il wahda pero f'dan iz-zmien kien kellem lil Rueben Schembri u qallu li kien ser izomm il-fond u kien lest li jirrifondi l-hlasijiet li lahqet ghamlet Lourdes Falzon, kif ukoll l-ispejjez li saru fil-fond. L-ghada Reuben Schembri baghtlu SMS biex jiltaqghu ghand oht l-attur u meta mar sab xi ghaxar minn nies jistennewh fosthom membri tal-familja ta' Reuben u Lourdes li heddewh li mhux ser johorgu mid-dar. Ma sar ebda pagament rateali iehor billi x-xahar li kien imiss rrifjuta l-hlas minghand Lourdes Falzon. It-theddid baqa' jippersisti u ghamlulu proposta li jibqghu fil-fond b'xejn u ma jitkeccewx jekk irid ibieghu. Dan l-istat ta' fatt ipperdura xi sentejn sakemm fl-1 ta' Frar 2010 cempel lil ohtu u qalilha li ma jistax jibqghu sejrin hekk. Hin wara cempillu Reuben u qallu li mhux ser johrog mid-dar u li l-kwistjoni kienet ser tispicca fil-Qorti. L-attur irrispondih fl-affermattiv u nofs siegha wara gew ghandu Reuben u missieru u persuna ohra u taw xebgha lilu u lil martu. Esebixxa ritratt tal-griehi li garrab fuq wiccu u ghajnu Dok. HC1 a fol. 23 tal-process. Sar rapport l-ghassa u ttiehdu proceduri kriminali. Hamest ijiem wara sar il-kuntratt mertu ta' din il-kawza wara interventi ta' huh Anthony u Manwel Attard imparentat ma' Lourdes Falzon, u dan peress li qalulu li l-kumpratur u sehibha kienu nies li jaslu. Beza' ghal hajtu u b'hekk accetta li jersaq ghal kuntratt. Hu qal li fil-fatt dahhal kemm xtrah mill-hlasijiet mensili li kienu ghamlu Lourdes u sehibha. Hu qal li dahhal kundizzjoni favur tieghu fil-kuntratt biex mill-mitluf jiehu li jista'. Xehed li hu ried izomm il-fond ghax kellu bzonn il-flus.

Xi jumejn wara l-kuntratt gieh ripensament u ried iwaqqa' l-kuntratt.

Verzjoni differenti hi moghtija min Lourdes Falzon u sehibha Reuben Schembri. Huma jghidu li kienu jghixu flimkien u illi c-cwievet tal-fond gew ghand Lourdes xi sena qabel il-kuntratt tal-2004 minghand familjari ta' Lourdes. Meta s-sidien xtaqu jbieghu l-fond Lourdes offriet kera pero s-sidien riedu jbieghu bil-prezz ta' Lm4,000. Lourdes marret ghand in-nanniet taghha u nannuha offrielha li jissellef biex jaghtiha l-flus. Dak il-hin ibnu Henry, cioe l-attur, kien prezenti u offra li jsellef il-flus hu. Sar ftehim bejn l-attur u Lourdes u Reuben li l-attur kien ser johrog Lm4,000 pero ried Lm2,000 ohra bhala rigal jew imghax, b'pagamenti mensili ta' Lm75. Meta marru ghand in-nutar cioe l-attur u martu u Lourdes Falzon u Reuben Schembri l-attur ried li l-fond ikun ighajjat lilu pero quddiem in-nutar qalilhom li kien ser jitrasferih lil Lourdes meta jithallsu s-Lm6,000. Huma jaqblu li n-nutar intghazel mill-attur pero huma kkuntattjaw lil nutar u hallsu l-ispejjez tal-kuntratt u boll. Seba' xhur wara l-kuntratt l-attur qalilhom li l-kuntratt kien null ghax in-nutar ma registrahx. Din id-darba ghazel in-nutar Reuben Schembri u ghalkemm talbu lil attur li jnizzel fil-kuntratt li mal-hlas isir it-trasferiment, l-attur ma riedx.

Fl-2007 l-attur kellmu u qallu li kien f'qaghda finanzjarja hazina u kellu bzonn il-flus u ried ibiegh il-fond billi l-proprjeta li kellu kienet ipotekata. Reuben Schembri qallu li ma setghax jaghmel hekk pero l-attur ma kompliex jaccetta r-rati mensili. Ftit wara l-attur hareg bi proposta li jirritorna lura l-flus li kienu tawh u ispejjez li saru fid-dar pero Lourdes u Reuben irrifjutaw.

Iktar tard fl-2009 offrew lil attur li jhallsuh id-differenza li kien jonqos mis-somma ta' Lm6,000 u jdawwar id-dar fuqhom pero l-attur ried li wara ghoxrin sena jerga' jixtrih bl-istress prezz. Reuben ma riedx jixhed fuq dak li seta' sehh fl-ahhar zmien qabel sehh il-kuntratt tal-2010 minhabba l-proceduri kriminali kontrih.

Il-konvenuta tixhed li hi avvicinat lil avukat taghha biex tkellem nutar li jsir il-kuntratt. Ghalkemm sar appuntament, l-attur ma resaqx. Sar appuntament iehor pero l-attur ried Lm10,000 biex jidher. Dawn in-negozjati saru tramite zewg medjaturi cioe Manuel Attard u Anthony Cassar. Fl-ahhar sar il-kuntratt in kwistjoni u l-attur waqt il-kuntratt ried ibiddel xi klawsola fis-sens li jekk hi tbiegh jew titrasferixxi l-fond ried li taghtih Lm14,000 u hekk sar. Hi zzied li l-attur dejjem kien konsapevoli li ma kellux x'jaqsam mal-fond izda dejjem ried aktar flus. Fil-fatt esebiet ittra datata 10 ta' Settembru 2010 a fol. 120 tal-process li ntbaghtet mill-attur.

Paul Cassar, missier l-attur u nannu tal-konvenuta xehed li ried jissellef il-flus biex Lourdes tkun tista' tixtri l-fond u ibnu Henry offra li jaghtihomla hu. Ghalkemm il-kuntratt sar fuq isem l-attur l-iskop kien li meta thallsu jidawwar il-fond fuqha. Hu jixhed li l-attur inganna lil konvenuta ghalkemm fi Frar 2010 l-attur qallu li t-trasferiment kien sehh.

Dawk li gew meqjusa bhala medjaturi cioe Anthony Cassar u Emanuel Attard ukoll xehdu izda Anthony Cassar ma kkontribwixxa xejn utili fix-xiehda tieghu.

Emanuel Attard invece xehed li Lourdes hi oht martu u dahal fil-kwistjoni meta Lourdes spjegatlu li l-attur ried il-fond ghalih u mhux jghaddihulha kif ftehmu. Talbitu jghinhom. Ghalhekk kellem lil hu l-attur li jafda u huma hbieb biex jintervjenu. L-attur ma nnegax li Lourdes kienet qed thallsu rati mensili pero fl-istess waqt ma qallux li x-xiri sar f'isem u fl-interess tal-konvenuta. Hu u Anthony Cassar marru xi tlett darbiet ghand l-attur u fl-ahhar accetta li jitrasferixxi l-fond fuq il-konvenuta. Dawn l-interventi damu xi xahar ghaddejjin ghalkemm ix-xhud ma kienx cert. Ghalkemm l-attur kien riluttanti ghall-ewwel li jitrasferixxi l-fond fl-ahhar accetta purche jaghmel xi kondizzjonijiet. Hu ammetta li f'okkazzjoni minnhom meta mar id-dar tal-attur dan kellu xi haga f'ghajnejh u qallu li kienu ghamluhielu minn naha tal-konvenuta. Meta marru ghand in-nutar damu jistennew xi nofs siegha u kienu familjari ma' xulxin. Attendew l-atturi u l-konvenuta kif

ukoll ix-xhud Anthony Cassar. Reuben Schembri ma kienx prezenti. Wara li sari l-kuntratt ix-xhud hallas minn butu l-bilanc li kien ghad fadallu jiehu l-attur mis-Lm6,000 miftehma mal-konvenuta ghalkemm ma jiftakarx kemm kien bl-ezatt.

In-Nutar Timothy Ellis xehed li Reuben Schembri cempillu biex isir il-kuntratt mertu ta' din il-kawza. Hu ra lil konvenuta dakinhar tal-kuntratt u ma jiftakarx jekk rax qabel lil attur jew dakinhar biss. Hu nnota li l-attur kellu ghajnu hamra u minfuha. Waqt il-kuntratt il-partijiet ma ndirizzawx lil xulxin. Maghhom kien hemm zewg persuni jimmedjaw. Sar xi tibdil mill-abboz li kien hejja wara djalogu mal-medjaturi pero l-bdil ma sarx b'xi impozizzjoni ghalkemm kienet sitwazzjoni ftit skomda qisu xi separazzjoni personali.

Jumejn jew tlieta wara cempillu l-attur u xtaq ikellmu u meta kellmu qallu dwar id-dizgwid u li kien ghamel rapport lil pulizija. Qallu li ma riedx jaghmel il-kuntratt izda beza'. Ix-xhud qal li l-attur ma dehrx imbezzza' waqt il-kuntratt. Jiftakar li x'aktarx kien l-attur li ried ibiddel klawsola seba' fil-kuntratt. Il-prezz kien maqbul qabel ma gew ghandu u dan kien gharfu bih Reuben Schembri. Ghalkemm l-atmosfera kienet skomda pero ma kien hemm xejn li zammitu lura milli jippublika l-kuntratt.

Konsiderazzjonijiet

Ghalkemm l-atturi jibbazaw it-talba taghhom fuq zewg binarji ta' vizzju ta' kunsens, cioe qerq u vjolenza, jidher car mill-provi illi l-kwistjoni kollha ddur fuq il-vizzju tal-kunsens minhabba vjolenza.

Ll-atturi ma gabu ebda prova fattwali li sar xi qerq fil-kuntratt in kwistjoni. Il-qerq skond l-artikolu 981 tal-Kap. 16 jikkonsisti f'ghemil doluz li hu mertu ta' nullilta ta' ftehim meta l-inganni maghmulin minn wahda mill-partijiet ikunu tali li minghajrhom il-parti l-ohra ma kinitx tikkuntratta.

F'dan il-kaz ma kien hemm ebda hjiel ta' ingann. Il-kwistjoni kienet wahda semplici. Il-konvenuta riedet li jsir

kuntratt ta’ trasferiment mentri l-atturi ma ridux. Ir-raguni mhix important f’dan il-kuntest ta’ qerq izda biss li l-kwistjoni tat-trasferiment kienet ben nota ghal partijiet u ma ngiebet ebda prova kif inhu obbligat li jaghmel l-attur biex jirrafforza xi qerq kommess fil-konfront tieghu li geghlitu jersaq ghal kuntratt fejn li kieku kienu noti c-cirkostanzi ta’ ingann fuq is-sustanza tal-haga ma kienx jersaq.

Skartata din il-premessa fit-talbiet attrici jibqa l-qofol tal-kwistjoni cioe l-vjolenza fizika u morali allegatament kommessi mill-konvenuta li geghlu lil atturi jersqu ghal kuntratt kontra r-rieda taghhom. L-atturi qed jinvokaw kemm vjolenza morali konsistenti f’theddid u kemm fizika konsistenza f’dannu fiziku kommess fuq l-attur u martu.

Qabel xejn jibda biex jinghad illi mart l-attur ma xehditx u ma ngiebet ebda prova tangibbli dwarha li b’xi mod jista’ jigi attribwit vjolenza fizika u morali maghmula lilha.

Illi skond l-artikolu 974 tal-Kap. 16 jinghad li "Jekk il-kunsens ikun gie moghti bi zball, jew mehud bi vjolenza jew b'ghemil doluz, ma jkunx jiswa".

Illi l-artikolu 978 ighid hekk:
(1) Il-kunsens jitqies mehud bi vjolenza meta l-vjolenza hija tali li tahkem fuq persuna ragonevoli u ggieghlha tibza' li hija nnifisha jew hwejjigha jistghu jigu mqieghda ghal xejn b'xejn f'perikolu ta' hsara kbira.
(2) F'dawn il-kazijiet ghandhom jitqiesu l-eta’, is-sess u l-kundizzjoni tal-persuna.

Illi fil-kaz **Edgar G Soler noe vs H. H. Sir David Campbell noe** (Vol. XXXIII.II.431) inghad:-
Illi skond il-ligi, il-vjolenza hija kawza to' nullita tal-kuntratt ghaliex tostakola l-liberta' tal-kunsens. Il-vjolenza tikkonsisti f'vie di fatto jew minacci ezercitati kontra persuna biex jigi minnha karpit il-kunsens li hija ma tridx taghti. Hu pero necessarju li l-vjolenza morali tkun il-kawza determinanti tal-kuntratt; jigifieri biex kuntratt ikun suxxettibli li jigi annullat minhabba l-vjolenza jehtieg li l-kunsens ta' wahda mill-partijiet ikun gie estratt bi vjolenza;

fi kliem iehor li l-kunsens ikun il-frott ta' vjolenza ezercitata li tottjeni dak il-kunsens … u mhux ir-rizultat accidentali ta' vjolenza ezercitata biex jigi raggunt skop divers. Mhux bizzejjed li l-kunsens jigi moghti u l-kuntratt ikun sar taht pressjoni to' forza nsormontabbli ghal dak li jkun ta l-kunsens; ghaliex dik il-forza tista' tkun forza naturali u nkonxjenti, u ghalhekk - proprjament ma jkunx hemm vjolenza mill- punto di vista guridiku. Il-vjolenza trid tkun l-opera ta' persuna li tezercitaha biex tottjeni l-kunsens.

IIIi wkoll fis-sentenza **Rosario Bartolo vs Giovanni Bartolo** (Vol. XXIX.II.749) intqal is-seqwenti:
Biex il-vjolenza morali tammonta ghall-vizzju tal-kunsens hemm bzonn li tkun determinanti, ingusta u gravi u tali li taghmel impressjoni fuq persuna ragonevoli u li tiggenera l-biza li tesponi ingustament lill-persuna taghha jew il-gid taghha ghal dannu gravi … Il-kwistjoni jekk hemmx vjolenza hija ndagni li hija mhollija nterament fil-prudenza tal-gudikant.

Infatti skond ma ntqal f'**Edgar G. Soler noe vs H. H. Sir David Campbell noe** (Vol. XXXIII.II.431) "… il-vjolenza hija kawza ta' nullita tal-kuntratt ghaliex tostakola l-liberta tal-kunsens".

Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Joseph Busuttil noe vs Anthony Zahra**, PA 25/03/2004:
Skond il-gurisprudenza lokali, "biex il-vjolenza morali tammonta ghall-vizzju tal-kunsens hemm bzonn li tkun determinanti, ingusta u gravi u tali li taghmel impressjoni fuq persuna ragonevoli u li tiggenera l-biza' li tesponi ngustament lill-persuna taghha jew il-gid taghha ghal danni gravi. Il-kwistjoni jekk hemmx vjolenza hija ndagini li hija mhollija nterament til-prudenza tal-Qorti" - "Aquilina vs Ganado", deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-16 ta' Gunju, 1995. Din il-Qorti fil-kawza "Grech vs Farrugia", deciza fit-3 ta' Mejju, 1993, osservat li l-vjolenza bhala vizzju tal-kunsens irid ikun determinanti u jimmanifesta minacci veri u serji lill-persuna tal-komparenti jew tal-familja tieghu …

il-minaccja trid tkun gravi u determinanti, b'mod li tinficcja fuq il-kunsens ta' dak il-kontraent; irid jirrizulta wkoll li dak il-kontraent kien f'pozizzjoni li ma setax jehles mill-vjolenza jekk mhux billi jiffirma dik l-obbligazzjoni impoggija quddiemu …

Kif qalet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza "Camilleri vs Vella", deciza fid-9 ta' Gunju, 2003, l-istat ta' anzjeta u turbulenza tal-persuna ma jfissirx li l-kunsens ikun vizjat, ghax fin-nuqqas ta' prova ta' theddieda ta' vjolenza fizika impellenti, darba li jirrizulta li l-kontraent kien jaf x'inhu jaghmel, il-kuntratt m'ghandux jithassar.

Applikati dawn il-principji ghal kaz in ezami tajjeb li jitqiesu c-cirkostanzi kollha li wasslu sal-kawza. Ghalkemm ghandhom jigu applikati l-principji legali idoneji ghal vertenza pero dawn il-principji ma jistghux jigu applikati fl-astratt izda fl-isfond ta’ apprezzament gust tal-fatti. Din tal-ahhar tista’ tkun kwistjoni spinuza specjalment meta ikun hemm konflitt ta’ provi fejn allura l-gudikant irid jislet u jifred dawk il-provi l-aktar attendibbli ghas-soluzzjoni tal-vertenza.

Il-Qorti tqis illi l-attur mhux attendibbli fil-verzjoni tieghu illi ma kienx hemm intendiment ta’ trasferiment tal-fond darba li l-konvenuta thallas is-somma ta’ Lm6,000 miftehma u dan jidher mill-fatt illi l-attur xtara l-fond bil-prezz ta’ Lm4,000 mentri ftiehem li jithallas lura minghand il-konvenuta Lm6,000 pagabbli Lm75 fix-xahar. Missier l-attur jikkonferma illi l-iskop li l-attur jislef lil konvenuta kien biex il-fond li fih kienet tghix tixtrih hi. Dawn il-fatti juru illi din hi l-aktar spjegazzjoni plawsibbli ghal dawn il-fatti. Mhix verosimili dik li jghid l-attur illi hu kien lest li jbiegh il-proprjeta lil konvenuta izda wara l-hlas lura lilu ta’ Lm6,000 u jsir ftehim gdid fuq il-prezz. Jekk dan kien il-kaz, allura x’kien l-iskop li hu jixtri fond bil-prezz ta’ Lm4,000 u jitlob lura Lm6,000. Il-hlasijiet lura ma kienux forma ta’ kirja u dwar dan anki l-attur jaqbel. Allura l-konkluzzjoni logika hi li dan kien self bi gwadann ghal attur biex il-konvenuta tinghata l-opportunita biex xi darba takkwista l-proprjeta wara li jkun sehh il-hlas.

Pero jidher illi l-attur biddel fehmtu fuq in-natura tal-ftehim. Ir-raguni mhix daqshekk importanti. Jista' jkun kwistjoni ta' bzonn genwin jew kapricc pero jidher car li r-rieda tal-attur li jiddisponi mill-proprjeta ghax tghajjat lilu ma gietx accettata mill-konvenuta u nqala dizgwid peress li l-konvenuta u sehibha ma riedux jaccettaw li jivvakaw il-fond biex l-attur jiddisponi minnu. Lanqas ma riedu kif xehdet il-konvenuta u anki l-attur stess li jigu rimborsati l-flus li kienu hallsu lil attur u spejjez li ghamlu fil-fond.

Dan kollu strettament ma jimpingix direttament fuq l-azzjoni attrici ghaliex hadd ma ghandu jigi assoggettat jew sfurzat vjolentement biex jersaq ghal ftehim, ghandu kemm ghandu ragun min qed juza mezzi mhux leciti biex jikkonkludi l-ftehim. Hemm mezzi legali biex wiehed jiehu d-drittijiet li jivvanta u l-vjolenza bl-ebda mod ma tista' tkun tollerata.

Jidher mill-provi illi fuq perjodu ta' snin baqa' jippersisti l-istatus quo fejn anki l-pagamenti mensili ma baqghux jigu accettati mill-attur, sakemm bejn l-ahhar tal-2009 u l-5 ta' Frar 2010 meta sar il-kuntratt ta' trasferiment, sehhew zewg fatti. L-ewwel wiehed kien il-medjazzjoni ta' parenti tal-kontendenti biex tinstab soluzzjoni u hsara fizika fuq wicc l-attur li sehhet granet qabel sar il-kuntratt. L-attur jijxhed illi hu gie msawwat min sieheb il-konvenuta u zewg persuni ohra f'daru bl-iskop li din tittiehed bhala theddida serja biex jersaq ghat-trasferiment tal-fond. Reuben Schembri ghazel li ma jixhidx fuq din il-kwistjoni wara twissija mill-Qorti li seta jibqa' sieket biex ma jikkriminax ruhu u billi kienu ghaddejjin proceduri kriminali kontrih mibdija mill-attur wara rapport tal-incident li sar lil pulizija.

Mill-lat civili din il-Qorti tqis li l-verzjoni tal-attur tal-aggressjoni hi attendibbli tenut kont tac-cirkostanzi. Hu ppruvat mir-ritratt esebit u x-xhieda tan-nutar u Emanuel Attard li l-attur kellu daqqa fuq ghajnu u r-ritratt esebit juri anki ticrita fuq ghajnu kompatibbli ma' daqqa.

Hu pero rilevanti wkoll illi Emanuel Attard xehed illi kienu saru xi laqghat mal-attur biex isolvu l-impasse u l-attur

kien wera rieda li jsir it-trasferiment taht certu kondizzjonijiet.

Il-kwistjoni li fuqha ddur il-kawza hi jekk din il-vjolenza perpetrata kontra l-attur kinitx tali li vvizja ghal kollox il-kunsens tieghu tant li l-biza' kien il-mottiv li ghalih akkonsentixxa ghat-trasferiment.

Il-Qorti hi konvinta li wara diversi snin ta' tigbid x'ser isir mill-fond, l-aggressjoni fuq l-attur ipprecipitat il-konkluzzjoni tal-kwistjoni bit-trasferiment tal-fond lil konvenuta; ghalkemm kif inghad, qabel l-aggressjoni kien gia jezistu trattativi bil-medjaturi ghat-trasferiment taht certu kondizzjonijiet.

Dak li pero din il-Qorti mhix konvinta minnu hu illi l-attur resaq ghal kuntratt mhux bil-volonta tieghu u ma ghamilx il-kuntratt liberament. Il-Qorti ma temminx li l-attur kien tant imbezza' u mhedded wara l-incident li sehh fl-1 ta' Frar 2010, skond ma jghid hu, li resaq ghal kuntratt sfurzat jaghmel dak li ma riedx.

Hu car li l-attur ma riedx jitrasferixxi l-fond kuntent biss li mill-operazzjoni inizjali jaghmel gwadann ta' Lm2,000 fuq il-prezz li hallas ghal fond. Pero t-trasferiment li sehh fil-5 ta' Frar 2010 ma jurix li fil-fatt dak hu li ghamel l-attur.

Jibda biex jinghad li ghal kuntratt dehru biss il-kontendenti u l-medjatur li kontrihom l-attur fl-ebda hin ma allega vjolenza jew theddid. Dak li hu jqis bhala aggressuri tieghu, l-attur irraportahom lil pulizija u ttiehdu passi kriminali kontrihom u kwindi ma jidhirx li l-attur kien tant intimidat li zamm kwiet u dahal f'qoxortu izda ha passi mill-ewwel.

Il-kuntratt fih innifsu mhux wiehed li jitfa' l-bilanc favur il-konvenuta. Fil-fatt il-klawsola 7 tal-kuntratt abbozzata min nutar giet sostitwieta ma' ohra aktar vantaggjuza ghal attur fuq talb a tal-istess attur waqt li qed isir il-kuntratt u fejn din il-klawsola giet accettata mill-konvenuta. Din il-klawsola kienet fis-sens li fi kwalunkwe trasferiment futur tal-fond mill-kumpraturi bi kwalsiasi mod, l-attur jew l-

aventi causa tieghu kellhom jedd jircevu €14,000 mill-istess trasferiment u ghal dan il-ghan giet kostitwita ipoteka specjali fuq l-istess proprjeta. F'kaz li l-konvenuta tiehu jew tuza ghal kummerc l-istess proprjeta, is-somma tkun dovuta immedjatament. L-attur jiddeskrivi l-attitudni tieghu ghall-impozizzjoni ta' din il-klawsola bhala "mill-mitluf tiehu li tista'". Mhux hekk biss izda wara l-kuntratt Emanuel Attard minn butu hallas lil attur id-differenza li kien ghad jonqos mis-somma ta' Lm6,000 li l-konvenuta ftehmet li thallas lil attur lura fl-2004 meta sar il-ftehim inizjali.

Dan il-komportament tal-attur juri volontarjeta ghal ftehim ta' trasferiment li ma kien mxekkel minn ebda theddida jew biza' ta' vjolenza attwali jew futura fuqu jew martu bl-impozizzjoni ta' dawn il-kondizzjonijiet finanzjarji vantaggjuzi ghal atturi. L-attur fil-fatt ma jallega ebda theddid, biza' jew riperkussjonijiet vjolenti mill-ftehim raggunt fil-5 ta' Frar 2010 u hlief ghall-incident tal-1 ta' Frar 2010 ma jaghti prova ta' ebda theddid jew vjolenza fizika fuqu jew familtu.

L-istess nutar li rrediga l-att u Emanuel Attard jixhdu illi ghalkemm l-atmosfera kienet skomda ma kien hemm ebda hjiel li xi parti kienet qed tigi sforzata taghmel xi haga ghax mgeghla. Jista' jkun li l-attur, kontra qalbu kien qed jitrasferixxi l-fond, pero dan ma jistax jigi ekwiparat ma' vjolenza tali li gie mgieghel jaghmel it-trasferiment tenut kont ta' dawn l-ahhar fatti meta sehh it-trasferiment.

Il-fatt li l-attur rega' bdielu ftit granet wara jirraforza mhux jindebolixxi t-tezi tal-konvenuta illi l-attur fil-fatt ma kienx imbezza' minn xi vjolenza ta' kwalsiasi tip li geghlitu jersaq ghal kuntratt. Kif inghad hu probabbli li l-attur iddecieda li l-affarijiet kienu aggravaw u illi kien ikun ahjar li jsir it-trasferiment milli l-glied ikompli b'konsegwenzi serji pero t-trasferiment sar b'kundizzjonijiet impost minnu favorevoli ghalih.

Dan jidher car mill-ittra esebita mill-konvenuta a fol. 120 tal-process mibghuta mill-attur lil konvenuta fl-10 ta' Settembru 2010 li ghalkemm mhix iffirmata pero mhix

negata mill-atturi. F'din l-ittra l-atturi jippruvaw jaslu b'arrangament mal-konvenuta li thallas mill-ewwel is-somma li kellhom jiehdu l-atturi jekk isir it-trasferiment tal-fond mill-konvenuta skond il-kuntratt u huma ma jifthux il-kawza odjerna. F'kaz li l-konvenuta taccetta wara li tkun infethet il-kawza kien ikollha thallas Lm2,000 ghall-ispejjez. Dan il-komportament tal-atturi zgur li ma jurix biza' ta' vjolenza ftit wara li sehh il-kuntratt ta' trasferiment.

Dawn il-fatturi kollha jimmilitaw kontra t-tezi tal-attur in sostenn tan-nullita tal-kuntatti ghax ivvizjat biss mill-vjolenza perpetrata fuqu u martu.

Decide

Ghal dawn il-ragunijiet il-Qorti tqis illi ghandhom jintlaqghu l-eccezzjonijiet tal-konvenuta u t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda. Bl-ispejjez kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------