MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF**
**ANTHONY ELLUL**

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2013

Citazzjoni Numru. 1213/2011

**Carmelo u Josephine konjugi Bonett**

**Vs**

**Sueanne u Jason konjugi Vella**

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fis-7 ta' Dicembru 2011, l-atturi ppremettew u talbu li:-

*Illi nhar il-5 ta' Mejju 2011, il-partijiet iffirmaw konvenju fejn l-intimati obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu a favur tar-rikorrenti konjugi Bonett il-garaxx, cioe' two-car garage bla numru fi Triq San Guzepp il-Mellieha, minghajr l-arja tieghu, liema garaxx huwa sottopost ghal dar ta' terzi,*

*imiss mill-Grigal mat-triq, mit-Tramuntana ma' beni ta' Dione Bartolo jew l-aventi causa tieghu, mix-Xlokk ma' beni ta' certu Charlie li kunjomu mhux maghruf u li ghandu wkoll il-proprjeta' sovrapposta jew l-aventi causa tieghu jew irjieh verjuri taht il-kundizzjonijiet u stipulazzjonijiet kif jirrizultaw mill-kopja tal-istess konvenju hawn annessa u mmarkata bhala* ***Dok. CJB1*** *ghall-prezz ta' tlieta u ghoxrin elf Euro (€23,000) li huwa diga' mhallas fl-intier tieghu lill-intimati konjugi Vella;*

*Illi dan il-konvenju gie mgedded diversi drabi mill-partijiet, bl-ahhar estensjoni valida sal-15 ta' Novembru 2011 (ara* ***Dok. CJB2 – CJB5*** *hawn annessi);*

*Illi l-konvenuti ghalkemm interpellati, anke permezz ta' ittra gudizzjarja ipprezentata nhar id-9 ta' Novembru 2011 (ara* ***Dok. CJB6****) baqghu inadempjenti u ma resqux ghall-pubblikazzjoni tal-att pubbliku relattiv ai termini tal-Ligi, liema att pubbliku kellu jigi ppubblikat min-Nutar Dr. Mariella Mizzi;*

*Illi r-rikorrenti konjugi Bonett ghandhom interess illi dan il-bejgh kif imwieghed fl-imsemmi konvenju jsehh;*

***Ghaldaqstant jghidu l-intimati ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex ghar-ragunijiet premessi:***

*1. Tiddikjara illi l-intimati huma obbligati li jbieghu u jittrasferixxu a favur tar-rikorrenti konjugi Bonett il-garaxx, cioe' two-car garage bla numru fi Triq San Ġuzepp il-Mellieha, minghajr l-arja tieghu, liema garaxx huwa sottopost ghal dar ta' terzi, imiss mill-Grigal mat-triq, mit-Tramuntana ma' beni ta' Dione Bartolo jew l-aventi causa tieghu, mix-Xlokk ma' beni ta' certu Charlie li kunjomu mhux maghruf u li ghandu wkoll il-proprjeta' sovrapposta jew l-aventi causa tieghu jew irjieh verjuri taht il-kundizzjonijiet u stipulazzjonijiet kif jirrizultaw mill-kopja tal-istess konvenju (ara* ***Dok. CJB1****) ghall-prezz ta' tlieta u ghoxrin elf Euro (€23,000) li huwa diga' mhallas fl-intier tieghu lill-intimati konjugi Vella; u*

*2. Tordna u tikkundanna lill-intimati jidhru fuq l-att finali tal-bejgh relattiv u tinnomina u tiddelega lin-Nutar Dr. Mariella Mizzi sabiex tippubblika l-att tal-bejgh relattiv fil-jum, hin u post li jigi ffissat minn din il-Qorti u wkoll tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw l-eventwali kontumaci;*

*3. Tikkundanna lill-intimati jhallsu l-ispejjez kuntrattwali, inkluza t-taxxa relattiva dovuta mill-istess intimati f'kaz li dawn jigu zburzjati mir-rikorrenti fl-eventwalita' tal-kontumaċja tal-konvenut;*

*4. Tordna wkoll illi fl-eventwalita' tal-kontumacja tal-intimati, ghall-istess pubblikazzjoni tal-att finali, l-istess kuraturi deputati hekk nominati jkunu awtorizzati jaghtu privilegg specjali u ipoteka specjali favur ir-rikorrenti ghar-rigward it-taxxa, spejjez kuntrattwali u l-ispejjez tal-kawza odjerna;*

Il-konvenuti wiegbu (fol. 16):-

1. It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex il-konvenju hu null u bla effett ghaliex il-konvenuti ffirmawh taht pressjoni kbira u theddid tal-atturi.
2. Ghalhekk il-ftehim huwa milqut minn vizzji tal-kunsens kif kontemplat fl-Artikolu 977 tal-Kodici Civili.

Il-kaz jitratta dwar konvenju li sar fil-5 ta' Mejju 2011 li bih il-konvenuti obbligaw ruhhom li jbieghu lill-atturi l-garaxx bla numru fi Triq San Guzepp Mellieha, minghajr l-arja, u sottopost ghal dar ta' terzi ghall-prezz ta' tlieta u ghoxrin elf ewro (23,000). Fil-konvenju jinghad li l-prezz *"[…] diga thallas kollu mill-konjugi Bonett lill-konjugi Vella li jaccettaw u b'dan jaghtu d-debita ricevuta."* (fol. 5). Il-kuntratt kellu jsir fil-5 ta' Lulju 2011. Sussegwentement fl-1 ta' Lulju 2011, fl-10 ta' Awwissu 2011, 23 ta' Awwissu 2011 u 23 ta' Settembru 2011 gew iffirmati skritturi li bihom il-konvenju gie mgedded. L-ahhar skrittura tipprovdi li l-att finali ghandu jsir sal-15 ta' Novembru 2011. L-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenuti jigu mgieghla jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali. Fid-9 ta' Novembru 2011, l-

atturi pprezentaw ittra ufficjali ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili u fis-7 ta’ Dicembru 2011 ipprezentaw il-kawza sabiex il-konvenuti jigu mgieghla jittrasferixxu l-proprjeta.

Il-konvenuti jsostnu li l-kunsens taghhom kien vizjat minhabba vjolenza (Artikolu 977 tal-Kodici Civili)[1]. Kif osservat il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Gourmet Co Ltd et vs Mariano Vella** deciza fid-19 ta’ Novembru 2001:-

*“L-iskritturi li jikkrejaw obbligazzjonijiet bejn il-kontraenti kellhom jigu prezunti illi huma validi u li fedelment jirriflettu l-volonta’ kontrattwali taghhom. Min jallega l-kontra u jadduci proprju l-vizzju tal-kunsens kontrattwali bazat fuq xi wiehed mill-elementi li l-ligi stess tindika bhala raguni valida biex jigi vizjat tali kunsens, kellu biex jirnexxi fl-azzjoni, jipproduci provi univoci, konklussivi, kredibbli u attendibbli in sostenn tal-pretensjonijiet tieghu.”*.

Fis-seduta tat-28 ta’ Frar 2012 id-difensur tal-konvenuti ddikjara li:

*“1. Fir-realta’ l-partijiet qatt ma ftehemu dwar bejgh. L-attur ghamel xoghol ta’ kostruzzjoni, b’valur ta’ Euro40,000 u kien gie iffirmat konvenju ghat-trasferiment tal-proprjeta bhala garanzija ta’ hlas.*

*2. Mill-ammont dovut lill-atturi s’issa thallset is-somma ta’ Eur26,000.*

*3. Gialadarba l-bilanc dovut huwa ta’ Eur14,000 m’ghandux isir it-trasferiment tal-proprjeta li tiswa ferm iktar.*

*4. It-theddid li hemm riferenza ghalih fir-risposta hu fis-sens li Carmelo Bonett kien qal lill-konvenuti ‘jew thallsu jew inkellha tiffirmaw il-konvenju.’”* (fol. 21).

[1] Artikolu 978(1) tal-Kodici Civili jipprovdi: *"Il-kunsens jitqies mehud bil-vjolenza meta l-vjolenza hija tali li tahkem fuq persuna ragonevoli u ggeghhilha tibza’ li hija nfisha jew hwejjigha jistghu jigu mqieghda ghal xejn b’xejn f’perikolu ta’ hsara kbira.”*.

Jason Vella xehed[2] li l-konvenju li sar mal-atturi kien b'riferenza ghal xoghol li hadimlu l-attur flimkien ma' certu Victor Gauci. Spjega li David Bonett, hu l-attur, kien qabbdu jibnilu u jlestilu blokk appartamenti f'San Gwann. Il-hlas kellu jsir bit-trasferiment ta' penthouse li kienet fil-Manikata. Kompla jispjega li kien innegozja l-penthouse u assenja d-drittijiet tieghu lill-koppja Norman John Martin u Monica Martin. Meta marru sabiex jaghmlu l-kuntratt ghand in-nutar Dr Mariella Mizzi, qal li l-attur qala' argument li ma kienx ser jippermetti li jsir il-kuntratt jekk ma jithallasx ta' xogholu; *"Dak il-hin lil Carmel Bonett ghidtlu li kelli garage li seta' jaghmel tajjeb ghal dak li kien fadalli naghtih. Irrid nippreciza illi l-ammont originali li kelli nhallas lil Carmel Bonett u Victor Gauci kien ta' €40,000 u minn dan l-ammont kien jonqos biss bilanc ta' €14,000. Bonett beda jinsisti li jsir konvenju bejni u bejnu fuq dan il-garage. Jiena dak il-hin hassejt li kelli naccetta bilfors. Ippretendejt illi hekk kif inkun hallastu, il-konvenju jwaqqghu. Ma ppretendejtx illi nkun hallastu parti mhux hazin u jiftahli kawza biex nersaq ghall-kuntratt fuq dan il-garage kif ghamel."*. Il-konvenut qal li ffirma l-konvenju ghaliex:

***"[…] hassejt pressjoni kbira biex nasal fi ftehim ma' l-ahwa Bonett sabiex il-kuntratt ma' Martin ma jithassarx. Jien nemmen hafna fl-irgulija u ladarba jien kont weghedt lill-koppja Martin li nbieghilhom il-penthouse ma stajtx nerga' lura minn kelmti."***.

Il-verzjoni li ta l-konvenut hi ghal kollox kontradetta mill-attur in kwantu jsostni li l-konvenju jirrifletti l-verita. Fis-seduta tal-25 ta' Mejju 2012 xehed:

*"Jien nichad dak li gie allegat fis-seduta tat-28 ta' Frar fis-sens li l-konvenju iffirmajnieh biss bhala garanzija ta' hlas. Il-flus tajthomlu quddiem hija, David. L-ufficcju ghand in-Nutar Haz-Zebbug, quddiem in-nutar ma tajtux flus. Konna qeghdin, niftakar, barra l-ufficcju meta jien ghaddejtlu l-flus."* (fol. 58).

[2] Affidavit a fol. 28.

Il-qorti taghmel riferenza:-

i. Ghad-deposizzjoni tan-nutar Dr Mariella Mizzi li qalet li wara l-konvenju Vella kien qalilha li l-kuntratt ma kienx ser jigi ppubblikat; *"Jien lil Carmelo Bonett* ***ser naghtih il-flus lura."*** (enfazi tal-qorti, fol. 59). Kompliet tghid *"[…] il-kliem kien dejjem fis-sens li l-flus thallsu u li kull ma kien fadal kien li isir il-kuntratt."*. Xenarju differenti minn dak li ddeskriva l-konvenut. Kliem li jatik x'tifhem li l-konvenut kien qieghed jikkonferma li kien ircieva flus minghand l-atturi.

ii. Ghall-kontroezami li sar lil Jason Vella, li qal:-

(a) *"Lin-nutar Mizzi jien kont ghidtilha li l-ftehim li kien qed isir bejni u Carmel Bonett kien bhala garanzija….."* (fol. 66). Fatt li ma giex konfermat min-nutar.

(b) *"It-theddid ta' Carmel Bonett kien fis-sens li jew naghmlu l-konvenju jew ma jsirx il-kuntratt. Hu beda ixejjer hafna idejh. Kliemu kien car. Jien iffirmajt liberament. Hadd ma geghlni niffirma. Imma kif diga' ghidt jien wasalt biex iffirmajt dan il-konvenju, ghax ridt li l-kuntratt isir."*. Fl-affidavit spjega li l-irgulija lejn il-koppja Martin wasslitu biex jiffirma l-konvenju mal-atturi. Jekk din hi l-verita', dan ma jistax iwassal ghall-vjolenza li qeghda tikkontempla l-ligi fl-Artikolu 978 tal-Kodici Civili.

iii. Ghal fatt li wara l-konvenju tal-5 ta' Mejju 2011, il-partijiet iffirmaw skritturi fl-1 ta' Lulju 2011, 10 ta' Awwissu 2011, 23 ta' Awwissu 2011 u 23 ta' Settembru 2011. F'dak l-istadju l-konvenuti kienu diga' ttrasferew il-proprjeta lill-konjugi Martin. Jekk il-konvenut qieghed isostni li l-konvenju ffirmah minhabba vjolenza, 'il fatt wahdu li l-konvenuti ffirmaw erba' skritturi fejn dejjem ikkonfermaw dak li ftehemu fil-konvenju tal-5 ta' Mejju 2011, inissel dubju qawwi kemm il-verzjoni li ta Jason Vella hi l-verita'.

iv. Fis-seduta tas-6 ta' Mejju 2013 xehed Victor Gauci, il-persuna li l-konvenut qal li ftehem maghha biex jibnilu blokk appartamenti f'San Gwann, u *"Meta Victor Gauci*

*beda x-xoghol jien sirt naf li dan kellu persuna ohra tahdem bi shab mieghu, ossia Carmel Bonett li kien jigi wkoll hu David Bonett."* (fol. 28). Victor Gauci, imharrek biex jixhed mill-konvenuti, qal: *"Naf li Karmenu u Jason kienu ghamlu konvenju fuq garaxx. Dwar il-konvenju ghalkemm naf bih ma nafx x'intqal bejn il-partijiet. Ma kontx prezenti ghalih."* (fol. 85). Fuq bazi ta' probabilita' l-qorti hi tal-fehma li kieku l-konvenju tal-5 ta' Mejju 2011 kien intiz biss bhala garanzija li Gauci u Bonett jithallsu tax-xoghol li kienu ghamlu, il-konvenut kien jinforma lil Gauci dwar l-arrangament li ghamel mal-attur. Pero' x-xhud qal li ghalkemm kien jaf bil-konvenju, ma kienx jaf x'intqal bejn il-partijiet. Cirkostanza li tkompli ddghajjef il-verzjoni li ta l-konvenut.

v. Il-konvenut isostni li huwa ffirma l-konvenju ghaliex, minhabba l-irgulija, ma riedx jisfratta n-negozju li kellu mal-konjugi Martin. Pero' n-negozju ma' Martin ma kellu x'jaqsam xejn mal-ftehim li ghamel mal-atturi. Inoltre, materja ta' irgulja m'ghandha x'taqsam xejn ma' vjolenza; *"[…] 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) pagna 620).

Mill-provi li tressqu l-qorti:-

1. Ma tistax tasal biex tikkonkludi li l-verzjoni li ta l-konvenut, cjoe' li l-ftehim kien intiz biss biex l-atturi jkollhom garanzija li jithallsu l-flus dovuti lihom b'riferenza ghall-appalt li Vella ta lil Victor Gauci, hi l-verita'. F'kull kaz l-azzjoni m'hijiex bazata fuq il-kawzali li fil-konvenju kien hemm akkordju simulatorju.

2. F'kull kaz ukoll jekk il-verzjoni tal-konvenut hi l-verita', minn dak li xehed il-konvenut ma tistax tikkonkludi li l-kunsens taghhom kien vizjat minhabba vjolenza.

**Ghal dawn il-motivi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' l-ewwel tlett talbiet tal-atturi u tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh u xiri tal-garaxx oggett tal-konvenju tal-5 ta' Mejju 2011 (fol. 5) taht l-istess pattijiet u kondizzjonijiet[3]. Il-kuntratt pubbliku ghandu jigi ppubblikat min-nutar Dr Mariella Mizzi fit-30 ta' Jannar 2014 fin-12.30 p.m. fil-bini tal-Qrati. Il-qorti tinnomina lill-avukatessa Dr Maxilene Pace bhala kuratrici sabiex tiffirma ghall-eventwali kontumaci fuq l-att ta' bejgh. Tichad ir-raba' talba in kwantu hi tal-fehma li d-dmirijiet tal-kuratrici ghandhom ikunu limitati li tidher u tiffirma l-kuntratt ta' bejgh a bazi tal-kondizzjonijiet pattwiti fil-konvenju, u mhux li taghti privilegg specjali u ipoteka specjali fuq proprjeta' ohra tal-konvenuti li m'hijiex oggett ta' dawn il-proceduri.**

**Spejjez a karigu tal-konvenuti b'dan li l-ispejjez relatati mar-raba' talba jibqghu a karigu tal-atturi**.

**< Sentenza Finali >**

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

[3] Fosthom dik li jintehhew l-ipoteka specjali 17308/2010 u l-mandat ta' inibizzjoni 1029/2011 fl-ismijiet **Banif Bank (Malta) plc vs Jason Vella et** (ara affidavit tan-nutar Dr Mariella Mizzi, fol. 43).