MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum l-24 ta' April, 2018.

Rikors Numru 481/2013

Maria Francesca Stevens
(I.D. 202129 M)

vs.

Caroline Gatt
(I.D. 57246 M)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat it-22 ta' Mejju, 2013, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponiet s-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi *stante* li anzjana, tirrisjedi m'ohta;

1.2. Illi kienet proprjetarja tal-fond 114, gia` 51, Pompei, Cospicua Road, Rahal Gdid;

1.3. Illi dejjem xtaqet li l-fond fuq indikat jiddevolvi ghand hutha l-ohra f'ishma indaqs bi dritt t'akkrexximent u dan, skont it-testment *in atti* tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, datat it-12 t'Awwissu, 1993, (ara foll 5);

1.4. Illi William Stevens kien jghix mar-rikorrenti fl-imsemmi fond;

1.5. Illi kienet tmantni lill-imsemmi huha, thallaslu d-djun, u kienet bezghana minnu;

1.6. Illi l-imsemmi huha kien qalilha li kellha tiffirma kuntratt biex taghtih dritt t'abitazzjoni fl-imsemmi fond sakemm imut f'kaz li tmut qabblu;

1.7. Illi qatt ma riedet titrasferixxi t-titolu tal-fond *de quo* lil huha izda riedet biss ittih dritt t'abitazzjoni;

1.8. Illi permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni *in atti* tan-Nutar Dottor Joseph Smith La Rosa datat is-27 t'Awwissu, 2011, ittrasferiet l-imsemmi fond lil huha William Stevens b'titolu ta' donazzjoni, suggett ghall-uzufrutt favur taghha, (ara foll 6);

1.9. Illi l-kuntratt riferit fil-paragrafu precedenti hu invalidu *stante* li l-kunsens taghha nghata bi zball jew gie mehud bi vjolenza jew b'ghemil doluz;

1.10. Illi anness mal-imsemmi kuntratt ta' donazzjoni hemm certifikat mediku datat it-28 t'Awwissu, 2011, rilaxxat minn Dr. Stephen Spiteri;

1.11. Illi ghadha sallum ma tafx xi drittijiet ittrasferit permezz tal-kuntratt fuq riferit;

1.12. Illi ghalhekk jinhtieg li l-imsemmi kuntratt datat is-27 t'Awwissu, 2011, jigi annullat *stante* li kien ivvizzjat *ai termini* tal-artiklu 974 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, (minn issa 'l quddiem Kap 16);

1.13. Illi l-imsemmi William Stephens miet minghajr testment fit-28 ta' Marzu, 2013, u ghalhekk, l-intimat hi l-unika eredi tieghu;

1.14. Illi ghalkemm interpellata biex tidher fuq att ta' rexissjoni, l-intimata baqghet inadempjenti, (ara foll 8);

1.15. Illi ghalhekk aderiet din il-qorti biex l-intimata jkollha l-opportunita` tghid ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.15.1. Tiddikjara li r-rikorrenti ma kienitx kapaci taghti b'titolu ta' donazzjoni l-fond fuq riferit meta iffirmat il-kuntratt ta' donazzjoni datat is-27 t'Awwissu, 2011, fuq indikat;

1.15.2. Tiddikjara li l-imsemmi kuntratt hu null *stante* li l-kunsens moghti minnha kien vizzjat bi zball, ghemil doluz, u bi vjolenza;

1.15.3. Tannulla l-kuntratt ta' donazzjoni in kwistjoni;

1.15.4. Tinnomina lin-Nutar Dottor Pierre Cassar jew nutar iehor biex jippubblika l-att ta' rexissjoni relattiv;

1.15.5. Tinnomina kuratturi ghall-eventwali kontumacja, u tiffissa jum, hin, u lok ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' rexissjoni fuq indikat;

1.15.6. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur kontra l-intimata;

2. Rat id-digriet taghha datat it-30 ta' Mejju, 2013, li permezz tieghu appuntat l-istess rikors guramentat promotur ghas-smigh ghall-udjenza hemm indikata, (ara foll 10);

3.0. Rat ir-risposta datata l-10 ta' Lulju, 2013, li permezz taghha l-intimata sintetikament esponiet is-segwenti, (ara foll 18);

3.1. Illi William Stevens kien missierha;

3.2. Illi l-istess William kien hu r-rikorrenti;

3.3. Illi missierha kien jghix fil-fond mertu tal-procedura odjerna flimkien ma ohtu r-rikorrenti, u kien jiehu hsiebha;

3.4. Illi r-rikorrenti u missierha kellhom relazzjoni tajba bejniethom u kienu ta' ghajnuna ghal xulxin;

3.5. Illi l-istess protogonisti indikati fil-paragrafu precedenti kienu jghixu kuntenti flimkien;

3.6. Illi dak li r-rikorrenti ghamlet favur huha fl-2011 hu prova cara tal-istess;

3.7. Illi l-att ta' donazzjoni datat is-27 t'Awwissu, 2011, sar mir-rikorrenti minghajr biza jew ghemil doluz;

3.8. Illi r-rikorrenti ghandha 84 sena u bdiet tbati mid-dementia tant li "*mhix kapaci tghix wahidha u tiehu hsieb lilha nfisha*";

3.9. Illi r-rikorrenti trid tipprova li hi kapaci taghti bidu ghall-procedura odjerna;

3.10. Illi l-att ta' donazzjoni tas-27 t'Awissu, 2011, sar skont il-formalitajiet kollha rikjesti mill-ligi;

3.11. Illi r-rikorrenti tat il-kunsens taghha fil-liberta`;

3.12. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess risposta;

4. Rat id-digriet taghha datat il-5 ta' Novembru, 2014, li permezz tieghu, wara rikors appozitu hatret Imhallef Supplenti biex tisma x-xhieda tar-rikorrenti, (ara foll 72 u 73);

5. Rat id-digriet taghha datat it-13 ta' Mejju, 2015, li permezz tieghu, wara nota konguntiva tal-abbli rapprezenanti legali tal-partijiet fir-rigward, appuntat espert psikjatra biex jezamina lir-rikorrenti, (ara foll 91 u 92);

6. Rat id-digriet sussegwenti taghha datat it-30 t'Ottubru, 2015, li permezz tieghu, wara rikors iehor konguntiv tal-istess abbli rapprezentanti legali tal-partijiet issostitwiet lill-espert psikjatra b'dak hemm indikat, (ara foll 97 u 98);

7. Rat id-digriet ulterjuri taghha datat it-2 ta' Marzu, 2017, li permezz tieghu, fuq talba tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, hatret Imhallef Supplenti ghall-finijiet hemm indikati, (ara foll 120);

8. Rat id-digriet taghha datat il-25 ta' Mejju, 2017, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 139 u 140), u kif sussegwentement estizi, (ara foll 144, 145, 158 u 159);

9. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata t-30 t'Awwissu, 2017, (ara foll 148), flimkien ma dik tal-intimata datata s-6 ta' Dicembru, 2017, (ara foll 160);

10. Semghet ix-xhieda prodotta;

11. Ezaminat id-dokumenti esebiti flimkien mad-dikjarazzjonijiet guramentati prodotti *in atti*;

12. Semghet it-trattazzjoni orali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

13.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura in dizamina jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

13.1. Illi r-rikorrenti qed titlob li l-kuntratt ta' donazzjoni datat is-27 t'Awwissu, 2011, (ara foll 6, 20 u 63), jigi dikjarat null ghaliex qed tafferma li l-kunsens li hi tat fl-istess att kien vizzjat bi zball, eghmil doluz, u bi vjolenza;

13.2. Illi permezz tal-imsemmi att ta' donazzjoni r-rikorrenti ddonat il-fond numru 114, Cospicua Road, lil huha William Stevens;

13.3. Illi l-intimata tigi bint William, u hi l-werrieta tieghu;

13.4. Illi fil-mument tad-donazzjoni fl-2011, ir-rikorrenti kellha l-eta` ta' 82 sena, (ara foll 1);

13.5. Illi wara li William issepara minn mal-mara tieghu mar jghix ma ohtu r-rikorrenti fil-fond in kwistjoni, (ara foll 32);

13.6. Illi l-istess William kellu l-problema tax-xorb u tal-loghob tal-azzard, (ara foll 32);

13.7. Illi r-rikorrenti ssosstni li hi riedet tghaddi lil huha biss id-dritt t'abitazzjoni u mhux taghtih id-dritt ta' donazzjoni tal-istess proprjeta`, (ara foll 32);

13.8. Illi skont ir-relazzjoni tal-espert psikjatra nominat minn din il-qorti jirrizulata s-segwenti, (ara foll 107):

13.8.1. Illi r-rikorrenti ghandha kuntatt mar-realta`;

13.8.2. Illi l-istess ghandha rieda libera, u kapaci tifhem dak li jinghad lilha;

13.8.3. Illi taf x'inhu ghaddej madwarha;

13.8.4. Illi tista' tikkomunika u taghti struzzjonijiet lill-abbli rapprezentanti legali taghha;

Ikkunsidrat:

14. Illi in vista tal-premess jirrizulta li din hi procedura li hi ippernjata fuq l-artiklu 974 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, (minn issa 'l quddiem Kap 16), li jistipula s-segwenti:

> "Jekk il-kunsens ikun gie moghti bi zball, jew mehud bi vjolenza, jew b'eghmil doluz, ma jkunx jiswa'";

15. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Socjeta`** ***Fortress***, ***Insurance Brokers Limited*** vs **Gordon Shepherd**, **Vol XL1 (1997), p. 199**, li irriteniet is-segwenti:

> "Billi l-kunsens hu wiehed mir-rekwiziti essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, isegwi li kemm -il darba dan il-kunsens jkun nieqes billi jigi ddikjarat li jkun affett b'xi

mod kif jinghad fl-artiklu 974, allura kull obbligazzjoni naxxenti minn dak il-kuntratt ma tibqax torbot lill-kontraenti";

Ikkunsidrat:

16. Illi ghandu jirrizulta pacifiku pero` li jispetta lir-rikorrenti li qieghed jallega tali sitwazzjoni, li jipprova l-pretensjoni tieghu sal-grad rikjest mill-ligi fil-kamp civili;

17.0. Illi konsegwentement imiss issa li jigi investigat il-vizzju tal-kunsens hekk allegat mir-rikorrenti, senjatament rizultanti minn:

17.1. **Zball**, (ara paragrafu numru tmintax, (18.), aktar 'l quddiem);

17.2. **Vjolenza**, (ara paragrafu numru tnejn u ghoxrin, (22.), aktar 'l quddiem; u

17.3. **Eghmil Doluz**, (ara paragrafu numru erbgha u ghoxrin, (24.) aktar 'l quddiem);

Ikkunsidrat:

A. L-Izball Allegat:

18. Illi dan il-kap hu trattat fl-artiklu 975 tal-Kap 16 li jistabbilixxi s-segwenti:

> "L-izball dwar il-ligi ma jgibx in-nullita` tal-kuntratt hlief meta dan ikun il-kawza wahdanija jew ewlenija tieghu";

19. Illi l-artiklu sussegwenti, (976 tal-Kap 16), ikompli bil-mod segwenti:

> "(1) L-izball dwar il-fatt ma jgibx in-nullita` tal-kuntratt hlief meta jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-haga li tkun l-oggett tal-ftehim;

> "(2) Il-ftehim ma jkunx null jekk l-izball jaqa' biss fuq il-persuna li maghha jkun sar il-ftehim, hlief meta l-ghazla ta' dik il-persuna tkun il-kawza ewlenija ta' dak il-ftehim;"

20. Illi ghalhekk jirrizulta pacifiku li l-izball hawn ikkontemplat irid ikun wiehed sostanzjali, senjatament, li jolqot il-"kwalita` sostanzjali" tal-oggett in dizamina;

21. Illi kif irriteniet f'dan ir-rigward il-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fil-kawza fl-ismijiet **Ludvic Catania vs Carmel *sive* Charles Bianco *nomine***, datata s-**16 ta' Settembru, 2011**:

> "Il-Laurent, li jikkommenta disposizzjoni simili ghal taghna, (art. 1110 tal-Kodici Franciz), jiccita fuq din il-materja lil Pothier li jghid x'ghandna nifhmu bi zball fis-sustanza. "L'errore annulla la convenzione, egli dice, quando cade sulla qualita` della cosa che le parti hanno avuto principalmente di mira e che forma la sostanza di questa cosa (ara Pothier. Des Obligations, n. 18). L'errore sulla sostanza e` dunque un errore sulla qualita`; ma non ogni errore sulla qualita` e` sostanziale; il bisogno che esso cada su di una qualita` principale, ed e` l'intenzione delle parti quella che decidera` se una qualita` e` o no principale; bisogna vedere cio` che hanno avuto di mira le parti contrattando. E` il caso di applicare il principio di Domat – "Se le parti non avrebbero contrattato se avessero saputo che la cosa non aveva quella qualita` che esse le supponevano, l'errore sara` sostanziale e viziera` il consenso. Se per contrario, le parti avessero contrattato pur sapendo che la cosa non aveva quella tale qualita`, l'errore non viziera` il consenso e non annullera` il contratto ... La questione e` dunque in sostanza, una questione d'intenzione, vale a dire che il Magistrato deve deciderela secondo le circostanze della causa" (Laurent, Diretto Civile, Vol.15, no. 488)";

Ikkunsidrat:

B. Il-Vjolenza Allegata

22. Illi tali vjolenza hekk ipperpetrata fuq ir-rikorrenti qabel ma iffirmat il-kuntratt de quo, tista' tkun kemm fisika jew morali;

23. Illi f'dan ir-rigward terga ssir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Caruana vs. Bianco *nomine*** fuq riferita, (ara paragrafu numru wiehed u ghoxrin, (21.), aktar qabel), li hawn irriteniet is-segwenti:

> "Biex vjolenza morali tikkostitwixxi vizzju tal-kunsens li jwassal ghan-nullita` tal-kuntratt, hemm bzonn li dik il-vjolenza tkun il-kawza determinanti tal-kuntratt, u li l-kunsens ikun il-frott tal-vjolenza ezercitata biex jigi ottenut il-kunsens. "Biex il-vjolenza morali tammonta ghall-vizzju tal-kunsens hemm bzonn li tkun determinanti, ingusta u gravi u tali 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 hi ndagini li hi imhollija interament fil-prudenza tal-gudikant". (ara Kollez. Vol. XXIX.II.749);

Ikkunsidrat:

C. L-Eghmil Doluz Allegat:

24. Illi f'dan ir-rigward dan l-eghmil doluz irid ikun tali li iqarraq anke b'persuna li tkun hadet il-pariri taghha fir-rigward, u tkun mixiet b'kawtela;

25. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili**, fl-ismijiet ***Sam Investments Limited* vs. Cornelius Francis *sive* Maurice Scifo Diamantino *et***, datata t-**30 ta' Mejju, 2017**, li sosstniet is-segwenti:

> "Sabiex kuntratt ikun ivvizzjat b'qerq jehtieg li mhux biss issir il-prova tal-qerq izda ghandu jirrizulta wkoll

dan kien determinanti ghall-volunta` tal-parti mqarrqa, (*dolus causam dans contractui*)";

26. Illi f'dan ir-rigward hu wkoll ghaqli li jinghad li *a tenur* tal-artiklu 981(2) tal-Kap 16, id-**dolo** u l-**frode** ma jistghu qatt ikunu prezunti u ghandhom ikunu ippruvati minn min jalleghom;

Ikkunsidrat:

27. Illi tenut kont tal-insenjamenti fuq esposti, hu issa doveruz li jsir analisi tal-ezistenza *o meno* tal-istess rekwiziti fil-fatti rizultanti *in atti*;

28.0. Illi skont it-tabib li hareg ic-certifikat mediku fir-rigward tar-rikorrenti jirrizulta assodat li dan, (ara foll 58 u 59):

28.1. Intervista lir-rikorrenti;

28.2. Ikkonduca "*... mental function test*", fuq ir-rikorrenti;

28.3. Ezamina jekk ir-rikorrenti kienitx orjentata fiz-zmien, fil-persuna, fil-hin u fil-post;

28.4. Eskluda li kienet qed tbati minn mard bhad-dementia jew mard psikjatriku;

28.5. Illi konsegwentement ikkonkluda li r-rikorrenti kellha l-kapacita` mentali necessarja;

28.6. Illi l-ezami mediku tal-istess sar meta r-rikorrenti kienet ser tikkonkludi l-kuntratt ta' donazzjoni in dizamina;

28.7. Illi l-ezami tat-tabib *de quo* dam madwar siegha u kien hemm ukoll prezenti n-nutar involut;

28.8. Illi kien ukoll prezenti meta l-istess nutar qara l-kuntratt *de quo* lir-rikorrenti u fehmulha, fejn irrizulta ukoll li kienet orjentata u taf x'qed taghmel;

29. Illi l-istess nutar ikkonferma li qara u spjega l-istess kuntratt lir-rikorrenti li fehmet x'kien qed isir u accettat dak kollu li kien qed isir, (ara foll 60);

30. Illi *di piu`*, l-istess nutar isosstni bil-gurament tieghu li r-rikorrenti qaltlu li riedet taghti d-dar taghha lil huwa William, (ara foll 61);

Ikkunsidrat:

31. Illi jigi sottolineat li x-xhieda tat-tabib kuranti, (ara foll 58 u 59) u tan-nutar involut, (ara foll 60 u 61), huma xhieda bizzejjed biex tintlahaq konkluzjoni serena fir-rigward tal-kapacita` mentali tar-rikorrenti fil-mument deciziv ta' meta kien konkluz l-att ta' donazzjoni in dizamina;

32. Illi ghalhekk jirrizulta pacifiku li r-rikorrenti kienet ben konxja tal-operat taghha fir-rigward biex b'hekk it-tezi taghha li tat il-kunsens taghha bi zball, jew wara li ssubiet vjolenza jew rizultat t'eghmil doluz ma jirrizultawx;

33. Illi l-konkluzjoni tal-espert tekniku li kien ikun utili ghar-rikorrenti li jkollha persuna li tidher il-qorti f'isimha hi konkluzjoni generika applikabbli ghal kull minn jidher il-qorti li dejjem jaqbillu jkun assistit;

34. Illi ghalhekk, tali konkluzjoni ma jista' jkollha l-ebda rilevanza biex jigi deciz jekk fil-mument tal-att ta' donazzjoni l-kunsens tar-rikorrenti kienx vizjat kif minnha ritenut;

35. Illi ghalhekk, fid-dawl tas-suespost, it-tezi tar-rikorrenti ma tistax issib l-avall ta' din il-qorti u konsegwentement, l-ewwel eccezzjoni tal-intimata ghandha tigi respinta;

Ikkunsidrat:

36. Illi in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li ma kien hemm xejn irregolari waqt il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' donazzjoni in dizamina;

37. Illi konsegwentement, it-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti;

Ikkunsidrat:

38. Illi f'dan l-istadju ssir referenza, wkoll ghac-certifikat mediku datat it-28 t'Awwissu, 2011, (ara foll 62), tenut kont tal-fatt li l-kuntratt ta' donazzjoni in dizamina pprecedieh b'gurnata, (ara foll 6, 20 u 63);

39. Illi *nonostante* dan il-fatt, meta wiehed jikkonsidra l-istess certifikat max-xhieda tat-tabib kuranti fuq riferita, (ara paragrafu numru tmienja u ghoxrin, (28.), aktar qabel), il-komplessita` preponderanti tal-fatti rizultanti fir-rigward kollha jimmilitaw favur it-tezi li r-rikorrenti kienet taf sew x'kienet qed taghmel fil-mument tal-kuntratt *de quo*;

Ikkunsidrat:

40. Illi ghall-fini ta' kompletezza ssir referenza ghat-testment tar-rikorrenti datat it-12 t'Awwissu, 1993, *in atti* tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, fejn jirrizulta li l-istess rikorrenti esprimiet il-fehma taghha li riedet thalli d-dritt t'abitazzjoni fil-fond in dizamina lil huha, (ara foll 5, artiklu numru 2);

41. Illi ghalhekk, permezz tal-kuntratt ta' donazzjoni sussegwenti datat is-27 t'Awwissu, 2011, (ara foll 6, 20 u 63), din il-qorti tikkonkludi li l-istess rikorrenti riedet tmur *oltre* d-data kristallizzata fl-imsemmi testment billi b'dan il-kuntratt sussegwenti taghti d-dritt t'abitazzjoni b'mod aktar permanenti billi tikristallizzah bil-mezz ta' donazzjoni specifikata favur huha;

42. Illi ghandu jkun pacifiku li kieku riedet taghti lil huha d-dritt t'abitazzjoni, effettivament, ma kien ikollha bzonn taghmel xejn aktar ghaliex id-dritt t'abitazzjoni ta' huha kien gia` determinat mill-imsemmi testment;

Ikkunsidrat:

43.0. Illi in vista tas-suespost, din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti naqset tipprova t-talbiet taghha, u konsegwentement:

DECIDE:

43.1. Tirrespingi t-talbiet kollha tar-rikorrenti;

43.2. Tirrespingi l-ewwel eccezzjoni tal-intimata;

43.3. Takkolji t-tieni (2) u t-tielet (3) eccezzjonijiet tal-intimata;

43.4. Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra r-rikorrenti.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI