MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

SILVIO MELI

Seduta tal-11 ta' Gunju, 2014

Citazzjoni Numru. 596/2011

Rikors Numru 596/11 SM

Avukat Dottor Ian Micallef (karta ta’ l-identita` numru 360069 (M)), fil-kwalita` tieghu ta’ mandatarju specjali ta’ Christina Sinclair (Passaport Malti bin-numru 595367)

vs

Mary Zerafa (karta ta’ l-identita` numru 755739 (M))

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat it-22 ta' Gunju, 2011, li permezz tieghu, sintetikament espona s-segwenti:

1.1 Illi b'konvenju datat id-9 t'April, 2011, redatt minn Nutar Pubbliku Dottor Henri Darmanin, l-intimata Mary Zerafa wieghdet u obbligat ruhha li tbiegh u titrasferixxi n-nofs indiviz tal-*ground floor maisonette* numru 23, Triq l-Immakulata Kuncizzjoni, il-Gzira, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu lil Christina Sinclair, ghall-prezz ta' wiehed u ghoxrin elf Ewro, (€21,000.00), (ara foll 5);

1.2 Illi l-istess konvenju indikat fil-paragrafu precedenti kellu validita` sal-10 ta' Gunju, 2011, (ara foll 7);

1.3 Illi l-intimata giet interpellata permezz t'ittra ufficjali datata l-1 ta' Gunju, 2011, (ara foll 8), biex taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv izda baqghet inadempjenti;

1.4 Illi ghalhekk ir-rikorrenti nomine adixxa din il-qorti biex l-intimata tghid ghaliex din il-qorti m'ghandhiex:

1.4.1. Tikkundanna lill-intimata fuq indikata biex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili tal-bejgh tal-fond fuq imsemmi u dan, bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha stipulati fl-imsemmi konvenju;

1.4.2. Tinnomina lin-Nutar Pubbliku Dottor Henri Darmanin biex jippubblika l-att tal-bejgh relattiv u tiffissa data, hin u lok fejn dan ghandu jigi ppublikat;

1.4.3. Tinnomina kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att;

1.4.4. Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata l-1 ta' Gunju, 2011, kontra l-intimata;

2.0. Rat ir-risposta guramentata tal-intimata datata is-17 t'Awwissu, 2011, li permezz taghha sintetikament wiegbet ghat-talbiet tar-rikorrenti nomine bil-mod segwenti:

2.1 Illi t-talbiet tar-rikorrenti nomine huma infondati u ghandhom jigu michuda;

2.2 Illi meta gie ffirmat il-konvenju mill-intimata din ma kellhiex il-fakoltajiet mentali biex taghmel dan;

2.3 Illi l-intimata tbati mid-dipressjoni u ilha hekk ghal numru ta' snin;

2.4 Illi l-firma tal-intimata fil-konvenju in dizamina giet karpita billi intenzjonalment giet sfruttata l-qaghda vulnerabbli taghha;

2.5 Salv eccezzjonijiet ohra;

3. Rat id-digriet datat it-3 ta' Novembru, 2011, li permezz tieghu ordnat il-kapovolgiment tal-provi rigwardanti l-eccezzjonijiet sollevati mill-intimata, (ara foll 56);

4. Rat id-digriet datat l-4 t'Ottubru, 2012, li permezz tieghu, wara talba appozita mill-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jitrattaw il-kaz bil-modalita` hemm indikata, (ara foll 95);

5. Rat ukoll id-digriet taghha datat is-7 t'Awwissu, 2013, fejn wara li rat ir-rikors tal-intimata datat l-1 t'Awwissu, 2013, ghar-ragunijiet hemm indikati jergghu jiftiehmu fuq il-modalita` gdida ghan-noti ta' sottomissjonijiet *de quo*, (ara foll 118), kif *del resto* gie awtorizzat mill-gdid permezz tad-digriet datat il-15 t'Ottubru, 2013, (ara foll 121);

6. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivament datati d-9 ta' Jannar u t-13 ta' Jannar, it-tnejn tal-2014, (ara foll 122 u 128);

7. Semghet ix-xhieda prodotta;

8. Ezaminat id-dokumenti kollha esebiti, inkluz l-affidavitijiet prodotti;

9. Hadet konjizzjoni tal-verbal datat it-12 ta' Frar, 2014, li permezz tieghu l-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet iddikjaraw li kienu qed jistriehu fuq in-noti ta' sottomissjonijiet minnhom ipprezentati;

Ikkunsidrat:

10. Illi skont it-tabib Dr. Melissa Borg Cauchi, jirrizulta li meta ezaminat lill-intimata fil-25 t'April, 2011, l-intimata Zerafa kienet qed tbati minn rikaduta ta' "*chronic depression*";

11. Illi bhala kura ghal din il-kundizzjoni l-intimata kienet tinghata "*anti-depressives*" u "*anti-psychotics*";

12. Illi l-istess tabib fuq indikata kienet tezamina lill-intimata madwar darba fix-xahar;

13. Illi l-intimata ghadha fl-istess stat;

Ikkunsidrat:

14.0 Illi skont it-tabib Dr. Ethel Felice jirrizulta sintetikament is-segwenti:

14.1 Illi l-intimata tirrizulta li kienet taht kura psikjatrika ghal dawn l-ahhar wiehed u ghoxrin (21) sena;

14.2 Illi l-intimata Zerafa kienet rikoverata kemm l-isptar Mater Dei kif ukoll St. Luke's fl-2002, (ara foll 89), u kienet tigi wkoll vizitata fl-*out patients department* tal-istess;

14.3 Illi d-dijanjosi medika ta' l-intimata hi li tbati minn dipressjoni ta' natura kronika;

14.4 Illi ghalkemm kien hemm perjodi fejn l-intimata kienet issofri mis-sintomi konnessi mal-istess kundizzjoni, tirrizulta li matul is-snin hi kienet stabbli, (ara foll 89);

14.5 Illi l-medicina preskritta lill-intimata kienet tghin lill-intimata tikkontrolla l-istess kundizzjoni;

14.6 Illi l-istess tabib kienet ilha tara lill-intimata ghal disgha (9) snin, (ara foll 90);

14.7 Illi fost is-sintomi tal-istess intimata jirrizulta li kienet tkun imdejqa; kellha hsibijiet negattivi, koncentrazzjoni u attenzjoni mhix tajba, u ma kienitx torqod bil-lejl, (ara foll 90);

14.8 Illi d-dipressjoni li l-intimata kellha kienet qed taffetwalha l-mod kif tahseb u l-imgieba taghha;

14.9 Illi l-intimata kienet suxxettibbli ghall-suggezzjoni u kummenti ta' terzi;

14.10 Illi l-intimata kienet psikologikament vulnerabbli li b'effett ta' l-istess hi tibda taqbel ma' min jaghmlilha pressjoni;

14.11 Illi t-tabib *de quo* ghalhekk ikkonkludiet li l-intimata Zerafa mhix kapaci tiffirma xi kuntratti, (ara foll 90), billi kif ikun hemm naqra pressjoni fuqha tigi influwenzata mill-ewwel;

14.12 Illi *di piu`*, din hi wkoll kondizzjoni li jkollha diversi rikadeuti, (ara foll 90), anke stante li l-intimata hi fi stat ta' dipressjoni kronika;

14.13 Illi nonostante s-suespost, l-istess tabib kuranti fuq indikata ma kienitx f'pozizzjoni tghid f'liema stat kienet l-intimata fil-mument meta iffirmat il-konvenju in dizamina;

14.14 Illi *di piu`*, l-istess tabib ma tistax tghid x'kienet il-pozizzjoni mentali tal-intimata immedjatament qabel ma kkonkludiet il-konvenju in dizamina, (ara foll 91);

14.15 Illi mhux kull kundizzjoni dipressiva timpedixxi l-volonta`;

Ikkunsidrat:

15.0 Illi skont in-nutar li rrediga l-konvenju in dizamina u ghalhekk, kellu wkoll konjizzjoni u konoxxenza diretta tal-kondizzjoni tal-intimata fil-mument tal-konkluzjoni tal-konvenju *de quo*, jirrizulta sintetikament is-segwenti:

15.1 Illi l-konvenju *de quo* kien konkluz personalment biss minn Christine Sinclair u Mary Zerafa fil-prezenza tan-nutar *de quo*, (ara foll 92);

15.2 Illi l-istess nutar isostni li irrediga l-konvenju f'dik l-istess laqgha fid-9 t'April, 2011, wara li kellem lill-partijiet indikati fil-paragrafu precedenti;

15.3 Illi l-imsemmi konvenju kien miktub fuq il-*laptop* tal-isess nutar fir-residenza tal-intimata u gie stampat fl-ufficju tal-istess nutar, (ara foll 92);

15.4 Illi l-istess nutar isostni li peress li r-relazzjoni bejn l-ahwa Sinclair u Zerafa fuq indikati kienet " … wahda totalment normali …" ma hassx li kellu jitlob certifikat mediku, (ara foll 92);

15.5 Illi n-nutar *de quo* isostni li tul it-tahditiet precedenti ghall-konvenju in dizamina, l-intimata Zerafa ippartecipat b'mod kostruttiv fid-diskussjoni, (ara foll 93);

15.6 Illi n-nutar spjega lil Sinclair u Zerafa dak li kien qieghed jikteb u t-tnejn li huma esprimew il-kunsens volut taghhom, (ara foll 93);

15.7 Illi wara li l-istess nutar mar l-ufficju tieghu biex jistampa l- konvenju *de quo*, rega' irritorna fir-residenza in dizamina fejn rega' fiehem il-konvenju lil Sinclair u l-intimata Zerafa u qrahulhom mill-gdid, (ara foll 93);

15.8 Illi jirrizulta li Sinclair ma kellhiex il-flus relattivi ghal hlas tal-boll, u l-intimata harget l-ammont dovut biex in-nutar ikun jista' jirregistra l-konvenju skont il-ligi, (ara fol 93);

15.9 Illi l-atmosfera waqt il-konvenju kienet wahda kordjali fejn l-intimata Zerafa anke offriet il-kafe` lin-nutar, (ara foll 93);

15.10 Illi tul id-diskussjoni involuta fl-istess redazzjoni tal-konvenju *de quo* giet diskussa l-klawsola rigwardanti meta l-intimata Zerafa kellha tivvaka l-fond *de quo*, u ghalhekk id-diskussjoni tirrizulta li kienet aktar approfondita bil-partecipazzjoni attenta tal-istess intimata Zerafa kemm ghal dak li kien jirrigwarda l-ghamara taghha, u kemm ghal

dak koncernanti l-possibilita` li Zerafa tibqa' tghix fl-istess fond sa kemm tmut jew sakemm l-istess Zerafa tiddeciedi tmur tghix f'dar ghall-anzjani, (ara foll 93);

15.11 Illi konsegwenza tal-istess, l-imsemmi nutar rega' mar l-ufficju tieghu biex jistampa stezura ohra tal-konvenju u irritorna fir-residenza tal-kontraenti u rega' qara l-konvenju lill-istess;

15.12 Illi f'din it-tieni okkazjoni riferita fil-paragrafu precedenti, n-nutar isostni li kien hemm ukoll prezenti hu l-kontraenti fuq indikati, li jidher li dahal f'xi dijatriba mal-istess nutar fuq il-prezz involut, (ara foll 94);

Ikkunsidrat:

16.0 Illi skont il-perit inkarigat mill-valutazzjoni tal-fond *de quo* jirrizulta s-segwenti:

16.1 Illi l-valutazzjoni tieghu a foll 107 hi bbazata fuq spezzjoni li hu effettwa personalment, (ara foll 106);

16.2 Illi tul l-access minnu kondut jirrizulta li kien assistit mill-intimata Zerafa li hadet sehem attiv fl-istess access billi:

16.2.1. Flimkien ma’ ohtha spjegat lill-perit min kienu l-proprjetarji tal-fond *de quo*;

16.2.2. Infurmat lill-istess perit li kienet taqbel li ohtha Christine Sinclair kienet ser tixtri s-sehem indiviz taghha, (ara foll 106);

16.2.3. Ma kienitx taf il-valur tal-fond *de quo* u allura riedet stima professjonali minn perit, (ara foll 106);

16.2.4. Bdiet iddawwar lill-perit mal-fond *de quo*;

16.3 Illi Christine Sinclair u ohtha l-intimata Mary Zerafa kienu kordjali kemm mal-istess perit kif ukoll bejniethom, (ara foll 106);

16.4 Illi l-istess perit kien verbalment aggredit minn hu l-intimata li ma accettax l-istima peritali li minflok f’Ewro, ried li l-istima tkun f’Liri Maltin – haga li l-istess perit involut irrifjuta;

Ikkunsidrat:

17.0 Illi rigward il-kapacita` mentali tal-intimata Zerafa jinghad sintetikament is-segwenti:

17.1 Illi jirrizulta pacifiku li l-istess intimata ghandha kondizzjoni ta' dipressjoni kronika;

17.2 Illi pero` jekk din hix tali li timpedixxi l-volonta` ta' l-intimata hi kwistjoni li tvarja fiz-zmien u fl-ispazju;

17.3 Illi ghalhekk dak li jrid jigi hawn ikkonstatat hu jekk fil-mument tal-konvenju *de quo* l-istat mentali tal-intimata kienx tali li jimpedilha l-volonta` taghha;

Ikkunsidrat:

18.0 Illi f'dan ir-rigward, minn analizi tas-suespost jirrizulta s-segwenti:

18.1 Illi meta l-perit kien gie mistieden jaghmel valutazzjoni tal-fond *de quo* l-intimata Zerafa tirrizulta li kienet fi stat mentali felici billi:

18.1.1. Ippartecipat bi profitt fl-access tal-perit;

18.1.2. Ikkonduciet lill-perit fl-espletazzjoni tal-inkarigu li kien inghata;

18.1.3. Kienet konxja sew ta’ min kienu l-proprjetarji tal-fond *de quo;*

18.1.4. Kienet konxja tar-raguni ghal tali access billi l-istess kien qed isir biex jigi stabbilit il-prezz gust tal-fond *de quo* biex b’hekk ohtha Christine Sinclair tkun tista’ tixtri n-nofs indiviz;

Ikkunsidrat:

19.0 Illi *di piu`*, dan l-istat ta’ grazzja kompla anke quddiem in-nutar involut billi:

19.1 L-intimata ippartecipat fid-diskussjonijiet involuti b’mod kostruttiv;

19.2 Fehemet l-effetti tal-istess konvenju meta kien spjegat lilha ghal darbtejn minn nutar *de quo*;

19.3 Tant riedet tikkonkludi l-vertenza pozittivament li sahansitra harget l-ammont ekwivalenti ghall-boll biex jigi evitat dilungar inutili;

Ikkunsidrat:

20. Illi ghalhekk, ghalkemm jirrizulta assodat li l-intimata ghandha kondizzjoni ta' dipressjoni kronika, din il-kundizzjoni ma jirrizultax li pparalizzat lill-intimata u illeditilha l-volonta` taghha *molto piu`*, meta tigi wkoll ikkunsidrata il-partecipazzjoni tal-istess fl-udjenzi mizmuma biex tinstema' din il-procedura;

21. Illi f'dan ir-rigward, kif stabbilit fil-kawza **Cristiano vs Portelli deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Mejju, 2004**, il-kapacita` ta' persuna hi r-regola u l-inkapacita` hi l-eccezzjoni;

22. Illi ghalhekk, il-presunzjoni legali fuq konstatata hi favur il-kapacita`;

Ikkunsidrat:

23. Illi hu pacifiku li f'cirkostanzi bhal dawk in dizamina huma inkapaci dawk li fiz-zmien tal-att *de quo* ma jkunux f'pozizzjoni jezercitaw il-volonta` taghhom – fi kliem aktar mondan, ma jkunux f'sensihom;

24. Illi fir-rigward ghar-ragunijiet fuq espressi, ma giex ippruvat li l-intimata kienet qed issofri minn dan l-istat debilittattiv fil-mument meta gie redatt il-konvenju *de quo*;

25. Illi *di piu`*, jirrizulta pjuttost bil-maqlub billi gie assodat li l-istess intimata kienet mentalment konxja ta' dak kollu li kien qed isir fir-rigward, u dan, kemm waqt li kien qed jgi redatt il-konvenju kif ukoll fit-trattattivi ta' qabel l-istess konvenju u waqt l-ezami tal-perit ghall-finijiet ta' stima tal-istess fond;

Ikkunsidrat:

26. Illi ghandu wkoll jigi sottolineat li biex persuna tkun meqjusa li tkun kapaci tikkonkludi att bhal dak in dizamina m’hemmx bzonn li tkun perfettament u rigorozament sana mentalment, u il-hin kollu;

27. Illi f’dan is-sens hu meqjus bizzejjed li wiehed ikollu l-uzu tar-raguni fi grad tali li jippermettilu li jkun jaf x’ikun qed jigri u x’ikun qed jaghmel fil-mument krucjali fuq riferiti, (ara **Cristiano vs Portelli** fuq gia` riferita);

Ikkunsidrat:

28. Illi ikkonstatata l-fakulta` mentali tal-intimata fil-mument tal-konvenju ghandu wkoll jigi f’dan l-istadju sottolineat li r-rieda ta’ kontraent f’att pubbliku m’ghandhiex tigi disturbata jekk mhux wara li jingiebu provi pezanti u univoci li juru inkapacita` mentali antecedenti jew sussegwenti ghall-att impunjat – liema inkapacita` ma gietx hekk migjuba fil-konfront tal-intimata;

29. Illi in effetti, billi wiehed ikun fi stat ta’ dipressjoni kronika fih innifsu ma jfissirx li hu bizzejjed biex persuna tigi debilitata u bollata b’mod irrimedjabbli li allura hi inkapaci mentalment li tezercita l-volonta` taghha b’mod legittimu u vinkolanti;

DECIDE:

30.0 Illi in vista tal-premess, l-allegata infermita` mentali tal-intimata ma gietx debitament pruvata u konsegwentement:

30.1 Tirrespingi din l-eccezzjoni sollevata mill-intimata;

Ikkunsidrat ulterjorment:

31.0 Illi in vista tal-premess, ghal dak li jirrigwarda l-meritu veru u proprju tal-konvenju in dizamina jirrizulta assodat is-segwenti:

31.1 Illi l-konvenju in dizamina gie redatt b'mod regolari;

31.2 Illi l-istess konvenju jirrizulta li gie wkoll regolarment registrat - u dan, anke bl-intervent spontaneu tal-istess intimata, meta anke insistiet li tohrog il-flus necessarji biex jithallas il-boll dovut meta ohtha ma kellhiex l-ammont rikjest;

31.3 Illi l-prezz indikat fil-konvenju ghall-kompravendita` tal-fond *de quo* hu wiehed ibbazat fuq stima professjonali u ghalhekk mhux wiehed kapruccuz;

DECIDE:

32.0 Illi in vista tal-premess, din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti nomine ipprova l-kaz tieghu skont il-ligi u konsegwentement, filwaqt li takkolji t-talbiet tal-istess rikorrenti nomine, tirrespingi l-kumplament tar-risposti tal-intimata u ghalhekk:

32.1 Tikkundanna lill-intimata Mary Zerafa biex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili tal-bejgh tal-fond numru 23, Triq l-Immakulata Kuncizzjoni, il-Gzira, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu lil Christine Sinclair, u dan, ghall-prezz ta' wiehed u ghoxrin elf Ewro, (€21,000.00), u bil-kundizzjonijiet l-ohra kollha stipulati fl-istess konvenju datat id-9 t'April, 2011, redatt in atti tan-Nutar Dottor Henri Darmanin;

32.2 Tahtar lill-istess nutar pubbliku indikat fil-paragrafu precedenti biex jippubblika l-att tal-bejgh relattiv u dan, fi zmien tlett (3) xhur mid-data ta' din is-sentenza;

32.3 Tinnomina kuraturi deputati li jkun imisshom skont it-*turn* biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fl-istess att;

32.4 Bl-ispejjez kif dedotti fir-rikors guramentat promotur kontra l-intimata Mary Zerafa.

Onor. Imhallef Silvio Meli

Decizjoni Finali

< Sentenza Finali >

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