FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR MARSE-ANN FARRUGIA LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 17 ta' Marzu, 2021

Rikors Numru: 395/2011 MLF

Calbros Bathroom Centre Ltd

Vs

Joseph Quattromani u Maddalena nee' Monreal

Il-Qorti

1. Rat ir-rikors tas-socjeta' attrici li permezz tieghu talbet li l-konvenuti jigu kkundannati jhallasuha erbat elef, hames mija u hamsa u erbghin Ewro u tnejn u tmenin centezmu (€4545.82c) rapprezentanti xoghol, servizzi u materjal ipprovduti mis-socjeta attrici fil-blokka ta' appartamenti Tower Manor Court Blk B, gewwa l-Qawra, u dan kif miftiehem waqt laqgha li saret fid-19 ta' Frar 2011.

Bl-ispejjez kollha, inkluzi dawk tal-Mandat ta' Sekwestru prezentat kontestwalment kontra l-intimati, u bl-imghax sad-data tal-hlas effettiv.

2. Rat ir-risposta tal-konvenuti fejn eccepew:

    i. Illi huma mhumiex il-legittimi kontradditturi u dan stante illi l-blokk ta' appartamenti Tower Manor Court Block B, Qawra huwa proprjeta tas-socjeta Tower Manor Ltd;

    ii. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

    iii. Illi s-socjeta rikorrenti kienet tqabbdet mis-socjeta Tower Manor Ltd, li taghha l-intimat Joseph Quattromani huwa direttur, sabiex taghmel xogholijiet gewwa Tower Manor Block B fuq appalt, inkluz fil-komun, liema xogholijiet, servizzi u materjal thallset pjenament taghhom, u kwalunkwe xogholijiet, materjal u servizzi illi saru di ricenti u li qed tippretendi illi tithallas ghalihom skond it-talba odjerna kienu fost dawk ix-xogholijiet illi kienu saru diga u li thallset ghalihom is-socjeta rikorrenti, izda li ma sarux skond is-sengha u l-arti u kwindi l-ammont pretiz ghandu jigi sopportat fl-intier tieghu mis-socjeta rikorrenti, u dana kif ser jirrizulta ahjar fit-trattazzjoni tal-kawza;

    iv. Illi fil-mertu kwalsiasi arrangament li allegatament sar bejn l-intimat Joseph Quattromani u s-socjeta rikorrenti kien vizzjat u dan stante illi l-kunsens tal-intimat ittiehed b'theddid u vjolenza fil-konfront tieghu u ta' martu intimata Maddalena Quattromani u dana kif ser jirirzulta ukoll waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Semghet ix-xhieda, rat id-dokument u l-atti kollha ipprezentati.

4. Semghet it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Il-Fatti

5. Il-fatti saljenti li taw lok ghal din il-vertenza huma s-segwenti:

i. Irrizulta li precedentement ghax-xogholijiet mertu ta’ din il-kawza, is-socjeta’ attrici kienet wettqet diversi xogholijiet ohra fil-blokk ta’ appartamenti in kwistjoni fuq inkarigu tas-socjeta’ Tower Manor Company Limited li kienet l-izviluppatur ta’ dan il-blokk. Bhala hlas ta’ dawk ix-xogholijiet, permezz ta’ zewg skritturi datati 6 ta’ Settembru 2005 u 18 ta’ Dicembru 2007, is-socjeta’ Tower Manor Company Limited kienet ippromettiet li titrasferixxi a favur tas-socjeta’ attrici zewg appartamenti formanti parti minn Tower Manor Block B.[1] Sussegwentement permezz ta’ ftehim iehor datat 25 ta’ Gunju 2008, il-konvenuti poggew lilhom infushom garanti ghall-obbligazzjonijiet assunti mis-socjeta’ Tower Manor Company Limited fil-konfront tas-socjeta’ attrici.[2] Eventwalment, dawn iz-zewg appartamenti gew akkwistati mis-socjeta’ attrici permezz ta’ zewg kuntratti fl-atti tan-Nutar Naomi Mugliette datati 20 ta’ Frar 2009.[3]

ii. Madwar sentejn wara u precizament nhar id-19 ta’ Frar 2011, saret laqgha bejn is-sidien tal-appartamenti ta’ Tower Manor Block B. Ghal din il-laqgha attenda ukoll il-konvenut Joseph Quattromani, li huwa wiehed mid-Diretturi tas-socjeta Tower Manor Company Limited. Dak inhar ma kienux ittiehdu l-minuti ta’ din il-laqgha, izda fuq karta miktuba minn George Cachia, l-amministratur tal-*condominium*, gew imnizzla liema x-xogholijiet kellhom isiru fil-partijiet komuni tal-blokka. Din il-karta kienet giet iffirmata mill-konvenut.

iii. Is-socjeta’ attrici tikkontendi illi in vista tad-diffikultajiet li kienet irriskontrat fil-hlas tax-xogholijiet precedenti (u cioe’ dawk li saru qabel ix-xogholijiet mertu tal-kawza), hija kienet esigiet illi l-konvenut personalment jobbliga ruhu u jintrabat li jhallasha ghax-xogholijiet li kienet qeghda tigi inkarigata biex taghmel waqt il-laqgha tad-19 ta’ Frar 2011.[4] Fil-21 ta’ Marzu 2011 is-socjeta’ attrici harget zewg fatturi relattivi ghal dawn ix-xogholijiet li flimkien jammontaw ghas-somma minnha pretiza permezz ta’ din il-kawza.[5]

---

[1] Ara dawn l-iskritturi a fol. 131 u 133 tal-process.
[2] Ara l-ftehim datat 25 ta’ Gunju 2008 a fol. 31 tal-process.
[3] Ara l-kuntratti datati 20 ta’ Frar 2009 a fol. 113 u 118 tal-process.
[4] Ara f’dan is-sens l-affidavit ta’ Charles Gauci a fol. 28 tal-process.
[5] Ara l-fatturi a fol. 39 u 40 u r-rendikont a fol. 41 tal-process.

iv. Waqt laqgha ohra li nzammet nhar l-14 ta' April 2011, is-sidien kollha tal-appartamenti ta' Tower Manor Block B iffirmaw dokument li jaghmel referenza ghal laqgha tad-19 ta' Frar 2011 u li permezz tieghu iddikjaraw li waqt dik il-laqgha, il-konvenut fil-vesti personali tieghu kien qabel dwar liema kienu x-xogholijiet li kellhom isiru fil-partijiet komuni tal-blokk, li dawn ix-xogholijiet kellhom isiru mis-socjeta' attrici u accetta li ghal dawn ix-xogholijiet kellu jhallas il-konvenut stess.[6] Il-konvenut ma kienx attenda ghal din il-laqgha u ghalhekk ma kienx iffirma dan id-dokument.

v. Da parti tieghu il-konvenut jghid illi kwalunkwe xogholijiet imwettqa mis-socjeta attrici thallsu permezz tat-trasferiment taz-zewg appartamenti trasferiti favur taghha mis-socjeta' Tower Manor Company Limited.[7] Il-konvenut xehed illi ma kienx hu li inkariga lis-socjeta attrici sabiex taghmel ix-xogholijiet illi kien ghad fadal x'isiru fil-komun u li ghalhekk huwa ma kienx intrabat personalment sabiex ihallashom. In oltre, il-konvenut xehed ukoll illi waqt il-laqgha tad-19 ta' Frar 2011, il-firma tieghu fuq il-karta li kienet tindika x-xogholijiet li kellhom isiru kienet vizzjata minn vjolenza u pressjoni morali taht theddida ta' mewt.[8]

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

L-Ewwel Eccezzjoni – Legittimu Kuntradittur

6. Bl-ewwel eccezzjoni taghhom il-konvenuti issostnu li huma mhumiex il-legittimi kuntradittturi tat-talbiet attrici u dan stante li l-blokk ta' appartamenti Tower Manor Block B ma hijiex propjeta' taghhom izda propjeta' ta' Tower Manor Company Limited.

7. Jibda billi jigi osservat illi d-determinazzjoni dwar jekk il-konevnuti humiex il-legittimi kuntradittturi ghat-talbiet attrici hija wahda fondamentali stante li fin-nuqqas, il-Qorti ikollha tieqaf hawn u tghaddi biex tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju. Sabiex tasal ghal tali determinazzjoni, il-Qorti ghandha tezamina jekk tezistix relazzjoni guridika bejn is-socjeta' attrici u l-konvenuti. F'dan ir-rigward fis-sentenza fl-ismijiet

[6] Ara Dok E a fol. 43 tal-process.
[7] Ara f'dan is-sens ix-xhieda tal-konvenut a fol. 58 tal-process.
[8] Ara x-xhieda tal-konvenut a fol. 55 u 66 tal-process u l-kontro-ezami tieghu a fol. 168 tal-process.

Frankie Refalo et vs Jason Azzopardi et deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru 2001 gie ritenut illi:

"Din il-Qorti allura tikkonsidra illi biex tistabilixxi jekk parti in kawza kinitx jew le legittimu kontradittrici tal-parti l-ohra, l-Qorti trid bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna citata fil-gudizzju, kinitx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, holoq ir-relazzjoni guridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti.

Jekk dan in-ness jigi stabbilit, il-persuna citata setghet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi ghat-talbiet attrici, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu il-premessi ghaliha, jekk provati, setghu iwasslu ghall-kundanna mitluba f'kaz li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-ligi x'jopponi ghaliha. Dan naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeciedi – kif iddecidiet korrettement f'dan il-kaz - illi l-konvenut kien gie sewwa citat inkwantu jkun stabbilit li l-interess guridiku tieghu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu necessarjament ikun finalment tenut bhala l-persuna responsabbli biex tirrispondi ghat-talbiet attrici kif proposti. Kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attrici kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn haddiehor jew lejn haddiehor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jigi wkoll citat bhala legittimu kontradittur fil-kawza."

8. Il-Qorti tirrileva li l-fatt li l-konvenuti personalment mhumiex proprjetarji tal-blokk *de quo*, ma jfissirx necessarjament illi huma ma humiex il-legititmi kuntradittur f'din il-kawza. Dan qieghed jinghad stante li jekk mill-atti processwali jirrizulta li kien il-konvenut personalment li nkariga lis-socjeta' attrici sabiex taghmel ix-xogholijiet mertu tal-kawza u ntrabat li jhallas ghal tali xogholijiet, il-fatt li l-konvenuti ma humiex is-sidien ta' din il-propjeta' ma jkollu ebda rilevanza fuq id-determinazzjoni ta' l-eccezzjoni odjerna.

9. F'dan ir-rigward, Charles Gauci, direttur tas-socjeta' attrici xehed illi waqt il-laqgha li nzammet fid-19 ta' Frar 2011 fil-presenza tas-sidien l-ohra tal-blokk, il-konvenut Joseph Quattromani kien car fi kliemu meta ntrabat li kien ser ihallas ghax-xogholijiet li kienet

ser taghmel is-socjeta' attrici. Kompla jghid li kien biss ghab-bazi tal-fatt li l-konvenut kien ntrabat personalment biex ihallas, li s-socjeta' attrici accettat l-inkarigu u pprocediet bix-xogholijiet.

10. Hija l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti li l-verzjoni moghtija f'dan ir-rigward mis-socjeta' attrici hija wahda versomili, u dan ghal diversi ragunijiet. Fl-ewwel lok, il-verzjoni tar-rapprezentant ta-socjeta' attrici hija kkorraborata bid-dikjarazzjoni maghmula waqt il-laqgha li nzammet nhar l-14 ta' April 2011. Permezz ta' din id-dikjarazzjoni s-sidien l-ohra tal-blokk ikkonfermaw il-verzjoni ta' Charles Gauci dwar dak li sehh waqt il-laqgha tad-19 ta' Frar 2011. Din id-dikjarazzjoni giet ikkonfermata bil-gurament minn tlett persuni ohra li ffirmaw din id-dikjarazzjoni, u cioe' Emanuel Vella, Carmen Debono u George Cachia.

11. B'mod partikolari, Emanuel Vella xehed hekk: "*Joseph Quattromani kien accetta quddiem kulhadd li x-xoghol isir u ghalhekk hu kien qabbad lil Calbros Limited sabiex isiru x-xogholijiet fil-partijiet komuni. Meta tkellem Joseph Quattromani qatt ma semma xi kumpanija. U dejjem deher wahdu".* [9] Carmen Debono xehdet li "*Kien sar ftehim bejn il-propjetarji ta' l-appartamenti u Joseph Quattromani illi l-partijiet komuni kellhom isiru mis-socjeta' Calbros Bathroom Centre Ltd, il-hlas relattiv isir minn Joseph Quattromani direttament lis-socjeta attrici*."[10]

12. Fit-tieni lok, waqt ix-xhieda moghtija mill-konvenut in kontro-ezami jirrizulta li l-konvenut stess jammetti li hekk kif maqbul waqt il-laqgha tad-19 ta' Frar 2011, ix-xoghol tal-aluminium sar u thallas minnu personalment.[11] Anke ghal din ir-raguni, din il-Qorti ssibha difficli li tati kredibbilita' lil verzjoni tal-konvenut meta jghid li kien qabel u accetta li jhallas ghax-xogholijiet tal-aluminium izda ma kienx accetta li jhallas ghax-xogholijiet mwettqa mis-socjeta' attrici.

13. Finalment, mill-atti ma jirrizultax illi meta giet inkarigata s-socjeta' attrici biex taghmel ix-xogholijiet, din tqabbdet f'isem is-socjeta' Tower Manor Company Limited. Ghal kuntrarju, mill-provi prodotti jirrizulta illi l-inkarigu inghata mill-konvenut fil-vesti

---

9 Ara x-xhieda ta' Emanuel Vella a fol. 21 tal-process.
10 Ara x-xhieda ta' Carmen Debono a fol. 44 tal-process.
11 Ara x-xhieda in kontro-ezami tal-konvenut a fol. 77 tal-process.

personali tieghu. Konsegwentement, din l-eccezzjoni tal-konvenuti mhijiex misthoqqa u ser tigi michuda.

Ir-Raba' Eccezzjoni – Vizzju fil-kunsens

14. Permezz tar-raba' eccezzjoni taghhom, il-konvenuti jecepixxu illi kwalsiasi arrangament li sar bejn Joseph Quattromani u s-socjeta' attrici kien vizzjat stante illi l-kunsens tal-konvenut ittiehed b'theddid u vjolenza fil-konfront tal-konvenuti.

15. F'dan ir-rigward l-artikolu 974 tal-Kodici Civili jipprovdi li "*Jekk il-kunsens ikun gie moghti bi zball, jew mehud bi vjolenza, jew b'ghemil doluz, ma jkunx jiswa*." L-Artikolu 978 tal-istess Kodici ikompli jippreciza illi:

"***978.*** *(1) Il-kunsens jitqies mehud bil-vjolenza meta l-vjolenza hija tali li tahkem fuq persuna ragonevoli u ggeghilha tibza' li hija nfisha jew hwejjigha jistghu jigu mqieghda ghal xejn b'xejn f'perikolu ta' hsara kbira.*

(2) F'dawn il-kazijiet, ghandhom jitqiesu l-età, is-sess, u l-kondizzjoni tal-persuna."

16. F'dan ir-rigward, fis-sentenza **Edgar G. Soler noe vs H.D. Sir David Campell noe** moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[12] fid-29 ta' Ottubru 1949, inghad li "*Il-vjolenza tikkonsisti f'vie di fatto jew minacci ezercitati kontra persuna biex jigi minnha karpit il-kunsens li hija ma tridx taghti. Hu però 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 ta' forza nsormontabbli ghal dak li jkun ta l-kunsens; ghaliex dik il-forza tista' tkun forza naturali u nkonxjenti, u*

[12] *Per* Imhallef T. Gouder

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."

17. Il-konvenut xehed illi waqt il-laqgha tad-19 ta' Frar 2011 huwa kien gie mhedded bil-mewt minn Charles Gauci u kien ghalhekk li iffirma l-karta fejn hemm imnizzel ix-xoghol li kien ghad fadal isir fil-komun fil-blokk tal-appartamenti mertu ta' din il-kawza.[13] Madankollu il-Qorti tosserva illi ghajr ghax-xhieda tieghu, din l-allegazzjoni tal-konvenut ma hija sostanzjata bl-ebda prova ohra. Fuq mistoqsija specifika li saritlu in kontro-ezami, il-konvenut xehed li huwa ma kien ha ebda azzjoni bhala konsegwenza ta' dan it-theddid. In oltre, il-konvenut ghazel li ma jressaqx bhala xhieda tieghu lis-sidien tal-appartament fil-blokka li kienu prezenti ghal dik il-laqgha u meta uhud minn dawk prezenti xehedu f'dawn il-proceduri, u cioe' Emanuel Vella, Carmen Debono u George Cachia, ma jirrizultax li l-konvenut irreferihom ghal dan l-allegat theddid.

18. Ghalhekk u wara li ezaminat il-provi kollha prodotti f'dan il-kaz, din il-Qorti hija tal-konsiderata fehma li ma jirrikorrux l-elementi necessarji sabiex ikun jista' jigi ritenut b'konvinzjoni illi dak allegat mill-konvenut dwar it-theddid maghmul lilu minn Charles Gauci kienet il-kawza ewlenija li nhar id-19 ta' Frar 2011 geghlitu jaccetta dak il-ftehim. Konsegwentement din ir-raba' eccezzjoni ser tigi michuda.

<u>*Il-Mertu*</u>

19. It-tieni u it-tielet eccezzjonijiet tal-konvenuti ser jigu trattati flimkien stante li t-tnejn jirrigwardaw il-mertu tal-vertenza.

20. It-tieni eccezzjoni hija wahda generika fejn il-konvenuti jghidu li t-talba tas-socjeta' attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. Permezz tat-tielet eccezzjoni taghhom imbaghad, il-konvenuti jikkontendu li x-xogholijiet mertu tal-kawza regghu saru ghar-raguni li s-socjeta' attrici kif inkarigata mis-socjeta Tower Manor Limited, kienet ghamlet dawk ix-xogholijiet mhux skond is-sengha u l-arti u li ghalhekk, l-ispejjez relattivi ghal dawn ix-xogholijiet ghandhom jigu sopportati mis-socjeta' attrici.

[13] Ara x-xhieda tal-konvenut a fol. 81 tal-process.

21. Kif diga' gie osservat fil-kunisderazzjonijiet li din il-Qorti ghamlet ghar-rigward tal-ewwel eccezzjoni, mill-provi prodotti jirrizulta li ma kienitx is-socjeta' Tower Manor Company Limited li nkarigat lis-socjeta' attrici sabiex tezegwixxi x-xogholijiet mertu tal-kawza, izda kien il-konvenut Joseph Quattromani fil-vesti personali tieghu li taha dan l-inkarigu u li fl-istess vesti personali ntrabat li jhallas ghal dawn ix-xogholijiet. Lanqas huma korretti l-konvenuti meta jecepixxu illi ghal dawn ix-xogholijiet is-socjeta' attrici thallset pjenament, u dan ghaliex mill-provi prodotti jirrizulta li l-hlas li rceviet is-socjeta' attrici minghand Tower Manor Company Limited permezz tat-trasferiment favur taghha ta' zewg appartamenti mill-istess blokk sehh permezz ta' zewg kuntratti li jgibu d-data ta' Frar tas-sena 2009,[14] mentri huwa evidenti li l-inkarigu in kwistjoni inghata mill-konvenut sentejn wara u cioe' waqt il-laqgha tad-19 ta' Frar 2011.

22. Fir-rigward tal-allegazzjoni tal-konvenuti li x-xogholijiet precedenti ghal dawk mertu tal-kawza ma kienux saru skond is-sengha u l-arti, il-Qorti tosserva li din l-eccezzjoni ma tistax tigi milqughha ghal diversi ragunijiet. Fl-ewwel lok, il-konvenuti ma ressqu ebda prova in sostenn ta' din l-eccezzjoni. Kien jinkombi fuq il-konvenuti li jippruvaw din l-eccezzjoni u huwa evidenti li huma naqsu milli jissostanzjaw din l-allegazzjoni taghhom. In oltre, mill-atti processwali lanqas jirrizulta li x-xogholijet mertu tal-kawza kienu ripetizzjoni tax-xogholijiet imwettqa precedentement mis-socjeta' attrici. Finalment, mix-xhieda tas-sidien tal-appartamenti li xehedu f'dawn il-proceduri jirrizulta li huma kienu kuntenti bix-xogholijiet imwettqa mis-socjeta' attrici, u hadd minn dawn ix-xhieda ma qal li x-xogholijiet kellhom jergghu isiru ghaliex kienu saru hazin.

23. Ghal dawn ir-ragunijiet, anke it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet ser jigu michuda.

Konkluzjoni

24. Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qeghdha:

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti;

[14] Ara l-kuntratti datati 20 ta' Frar 2009 a fol. 113 u 118 tal-process.

2. Tichad ukoll it-tieni, it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet tal-konvenuti;

3. Konsegwentement, tilqa' t-talba tas-socjeta' attrici, u ghalhekk tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lis-socjeta' attrici is-somma ta' erbat elef, hames mija u hamsa u erbghin Ewro u tnejn u tmenin centezmu (€4,545.82c), bl-imghax, li ghandu jibda' jiddekorri mid-29 ta' Novembru 2011, data tan-notifika tar-rikors promotur, sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri, inkluzi dawk tal-mandat ta' sekwestru prezentat kontestwalment mar-rikors promotur, ghandhom jigu subiti mill-konvenuti.

Magistrat

Doreen Pickard
Deputat Registratur