



QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA
ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 444/2016 MH

Illum, 30 ta’ Marzu, 2022

**Camo Property Limited (C 608866), Roderick Zahra (K.I. 196772M) u
martu Claudette Zahra (K.I. 68375M)**

vs

S.A.W. Limited (C 17357)

Il-Qorti:

**Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi tat-2 ta’ Ġunju 2016 permezz ta’ liema ġie
premess u mitlub -**

*Jesponu bir-rispett u bil-ġurament tiegħu Joseph Falzon (KI 738058M) a nom u
in rappreżentanza ta’ Camo Property Limited jikkonferma:*

Dikjarazzjoni dwar l-Ogġett tal-Kawża u l-Fatti:

1. *Illi permezz ta' nota ta' iskrizzjoni bin-numru 3383/2015 li giet reġistrata fit-3 ta' Marzu 2015, is-soċjetà intimata irregistrat li Camo Property Limited u Adrian Camilleri (244111L) in solidum kienu debituri tagħha fl-ammont ta' tnejn u tletin elf, ħamsa u sittin Ewro (€32,065) u għaldaqstant giet irregistrata kawza ta' preferenza ta' ipoteka legali speċjali fuq l-appartament numru ħamsa (5), fil-korp ta' appartamenti bl-isem 'Marcon Flats', numru wieħed u ħamsin (51), Triq il-Bajja s-Sabiha, ġa Pretty Bay, Birżebbuġa; (insinwa tan-nota annessa u immarkata Dok A)*
2. *Illi allegatament din l-ipoteka saret sabiex is-soċjetà intimata tissalvagwardja l kreditu li sar minħabba xogħolijiet ta' kostruzzjoni u zviluppar li s-soċjetà intimata għamlet fl-appartament numru ħamsa (5), fil-korp ta' appartamenti bl-isem 'Marcon Flats', numru wieħed u ħamsin (51), Triq il-Bajja s-Sabiha, ġa Pretty Bay, Birżebbuġa u dan f'Gunju tas-sena elfejn u tlettax (2013);*
3. *Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Ritianne Bugeja Fenech tal-ghoxrin (20) ta' Frar, elfejn u ħmistax (2015) is-soċjetà rikorrenti Camo Property Limited bieghet u ttrasferit l-imsemmija proprjetà immobiljari lir-rikorrenti Roderick u Claudette konjuġi Zahra, liema kuntratt ta' trasferiment gie insinwat fit-tnax (12) ta' Marzu elfejn u ħmistax (2015), bl-insinwa numru 4769/2015, b'dan li l-kuntratt gie reġistrat wara li giet reġistrata l-ipoteka legali speċjali fuq imsemmija; (Dokument Anness u Mmarkat bhala Dok B);*
4. *Illi pero dan il-kuntratt ta' trasferiment gie iffirmit mill-partijiet qabel giet irregistrata l-ipoteka legali speċjali;*
5. *Illi r-rikorrenti ma kienux jafu li kien hemm din l-ipoteka meta sar il-biegh tal-propjeta u huma kienu in buona fede;*
6. *Illi s-socjeta intimata għamlet tlett protesti gudizzjarji fil-konfront ta' l-atturi fejn talbu li jithallas s-somma hawn fuq riferuta jew li l-propjeta tigi irrilaxxata, pero l-ebda kawza ma giet sussegwentement intavolta nonostante li gew intavolati kontro protesti fejn dak pretiz gie ikkontestat; Protesti u kontro protesti annessi u immarkati bhala Dok C, D u E;*

7. *Illi s-socjeta intimata giet ukoll mitluba l-ircevuti tax-xoghol ta' kostruzzjoni u zviluppar fil-proprjeta in kwistjoni pero s-socjeta intimata ma forniet l-ebda ircevuti wisq aktar spegazzjoni tax-xoghol inkwistjoni;*

Raġuni għat-Talbiet f'dawn il-Proċeduri

8. *Illi din l-ipoteka giet irregistrata b'mod abbusiv u dan peress li r-rikorrenti qatt ma kienu talbu jew ordnaw xi xoghol minghand s-socjeta intimata;*

9. *Illi issewgi għalhekk li s-socjeta intimata ma kellha qatt il-jedd li tirregistra din l-ipoteka u din l-ipoteka għandha tigi ikkancellata;*

10. *Illi dan qiegħed jingħad għaliex kif ser jigi debitament ppruvat waqt il-mori tal-kawża, l-atturi qatt ma talbu l-isċojetà intimata tagħmel xi xogholijiet u zvilupp fil-proprjeta hawn fuq riferuta u jekk dawn għamlu xi xoghol dawn għamluh fuq inkarigu ta' Adrian Camilleri personalment u mingħajr il-kunsens jew l-approvazzjoni tar-rikorrenti;*

11. *Illi din l-ipoteka speċjali legali għandha tigi kancellata ukoll stante li hija giet reġistrata wara li gie ffirmat il-kuntratt pubbliku li permezz tiegħu sar it-trasferiment tal-proprjeta u r-rikorrenti kienu in buona fede;*

12. *Illi għalkemm is-socjeta intimata giet interpellata permezz ta' ittra ufficjali datata 17 ta' Marzu 2016 sabiex tikkancella l-ipoteka speċjali legali msemmija hija baqgħet inadempjenti (Dokument Anness u Mmarkat bħala Dok F);*

13. *Illi r-rikorrenti jiddikjaraw li huma jafu b'dawn il-fatti personalment;*

Talbiet:

Jghidu r-rikorrenti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premissi, għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. *Tiddikjara li l-ipoteka speċjali legali numru 3383/2015 li giet registrata fit-3 ta' Marzu 2015, kontra Camo Property Limited giet registrata b'mod abbużiv u llegali sa fejn din tirrigwarda r-rikorrenti;*
2. *Tordna li s-soċjetà intimata tikkancella din l-ipoteka speċjali msemmija fil-konfront tar-rikorrenti, u dan entro terminu stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti;*
3. *Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippublika l-att ta' kancellament relattiv fin-nuqqas li s-socjeta intimata tonqos milli tagħmel dan entro t-terminu stabbilit mill-Qorti u dan ghas-spejjes ta' l-istess socjeta intimata;*
4. *Tahtar kuraturi deputati biex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċja tas-socjeta intimata fuq dan l-att ta' kancellament;*

Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà intimata inkluz dawn ta' kontro protesti u ittra ufficjali annessi, li hi minn issa ngunta in subbizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta tat-3 ta' Frar 2017¹

permezz ta' liema tressqu s-segweni eċċezzjonijiet -

Tesponi bir-rispett u jiġi kkonfermat bil-ġurament minn Stephen Azzopardi (ID 382672M) kif debitament awtorizzat

1. *Illi l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li l-ipoteka speċjali 3383/2015 giet registrata b'mod abusiv. Dan assolutament mhux minnu billi din giet registrata biex jiġi kawtelat kreditu validu lill-esponenti kellha u għad għandha kontra Camo Properties Limited liema kreditu għadu ma tħallasx sal-lum.*
2. *Illi s-soċjetà esponenti giet inkarigata biex tagħmel xogħolijiet ta' mastrudaxxa komprizi parquet u fitted furniture fl-appartmanent internament numru ħamsa (5) fil-korp ta' bini bl-isem "Marcon Flats",*

¹ Fol 57 et seq

Triq il-Bajja s-Sabiha, ga Pretty Bay skond kif jidher minn tlett fatturi hawn annessi u mmarkati SAW1, SAW2 u SAW3 li skond kif jidher mil-istatement hawn anness dokument SAW4 ghad fadal bilanċ ta` €32,065.46.

- 3. Illi s-soċjetà esponenti wettqet l-inkarigu lilha mogħti u ma kien hemm ebda lment dwar dan iżda xorta waħda l-bilanċ ma thallasx.*
- 4. Dan ix-xogħol huma manifest u jidher u għalhek hija qajla kredibbili d-dikjarazzjoni tal-atturi li jgħdu li ma kienux jafu bil-prestazzjonijiet.*
- 5. Illi dan il-kreditu għadu dovut u s-soċjetà attriċi kienet u għadha debitriċi tas-soċjetà esponenti.*
- 6. Illi skond kif hemm dispost fl-Artikolu 2010 tal-Kodiċi Ċivili l-esponenti huma kredituri privileġġjati għax-xogħlijiet minnhom provduti.*
- 7. Illi stante illi għaddew iktar minn xaharejn minn meta ġew prestati s-servizzi u x-xogħolijiet imsemmija, a tenur tal-Art 2029 tal-Kap 16 ma kienx possibli li l-esponenti jirreġistraw privileġġ fuq l-immobli.*
- 8. A tenur tal-Artikolu 2022 tal-Kap 16 l-esponenti għandhom dritt li jirreġistraw ipoteka speċjali fuq l-immobli fejn sar ix-xogħol, u skond kif hemm dispost fl-Artikolu 2031 tal-istess Kodiċi, jekk tiġi registrata ipoteka speċjali skond kif hemm dispost fl-Artikolu 2033 tal-Kap 16, din tibqa` veljanti anke wara li jgħaddi l-imsemmi terminu ta` xahrejn bid-differenza li din tgħodd minn dakinhar ta` registrazzjoni fir-Registru Pubbliku.*
- 9. Illi għalhekk fit-3 ta` Marzu 2015 l-esponenti rreġisitraw ipoteka speċjali fuq il-proprjetà mmobiljari relattiva liema ipoteka ġgib in-numru 3383/2015.*
- 10. Illi l-kuntratt ta` bejgħ li jagħmlu referenza għalih l-atturi ġie insinwat fit-12 ta` Marzu 2015 (Insinwa numru 4769/2015) u għalhekk saret wara li kienet ġja insinwata l-imsemmija ipoteka speċjali.*

11. *Illi a` tenur tal-Art 996 tal-Kodiċi Ċivili, l-kuntratt ta` bejgħ ma għandu ebda effett vis-à-vis terzi qabel dakinhar li jiġi insinwat fir-Registru Pubbliku u għalhekk għal fini tal-effetti tal-ipoteka, dakinar li din giet reġistrata l-ipoteka kienet hekk validament reġistrata fuq il-propjetà kontra s-soċjetà attriċi.*
12. *Illi għaladarba l-ipoteka giet reġistrata validament, a` tenur tal-Artikolu 2013 tal-Kap 16, din issewwi l-immobli u għalhekk torbot anke l-atturi konjuġi Zahra.*
13. *Konsegwentement it-talbiet tal-atturi għandhom jiġu miċhuda.*
14. *Bl-ispejjeż.*

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat il-kontro-talba ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti tat-3 ta' Frar 2017² permezz ta' liema gie premiss u ntab –

Tesponi bir-rispett u bi-ġurament jikkonferma Stephen Azzopardi (ID 382672M) kif debitament awtorizzat

1. *Illi s-soċjetà attriċi hija kreditriċi tal-kumpanija Camo Property Limited (C 60866) fis-somma ta' €32,065 rapprezentanti xogholijiet li saru fuq l-appartament internament numru 5 fil-korp ta' bini numru 51 bl-isem 'Marcon Flats' Triq il-Bajja s-Sabiha, ġa Pretty Bay, Birzebbuga.*
2. *Illi l-esponenti ma thallsix l-ammont mitlub u għalhekk hija reġistrat ipoteka legali speċjali a' tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 2031 u 2032 u 2033 tal-Kodiċi Ċivili fuq l-imsemmi appartament li kien proprjetà tas-soċjetà Camo Property Limited.*
3. *Illi din l-ipoteka numru 3383/2015 giet reġistrata fit-3 ta' Marzu 2015.*
4. *Illi sussegwentement l-esponenti saru jafu illi fit-12 ta' Marzu 2015 bl-insinwa numru 4769/2015, gie insinwat kuntratt ta trasferiment tal-imsemmija proprjetà*

² Fol 59 et seq

li permezz tagħha Camo Property Limited bieghet l-appartament (li jikkomprendi x-xoghol u materjal provdut mis-socjeta konvenuta) lill-intimati versu l-prezz ta' €305,000 taht il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fl-istess kuntratt,

5. Illi s-socjeta rikorrenti ma thallsitx l-ammont mitlub u għalhekk permezz ta' protest ipprezentat fit-23 ta' Lulju 2015 u iehor ipprezentat fid-9 ta' Ottubru 2015 l-esponenti, a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 2069 et sequitur tal-Kodiċi Ċivili, tennew li l-intimati Zahra bhala terzi possessuri huma obbligati li jitolqu mingħajr ebda riżerva l-immobbli soġġetti għall-ipoteka tal-mittenti kemm-il darba ma jagħzlux li jhallsu dejn ipotekarju fuq imsemmi.

6. Illi permezz tal-istess protest kif ravizat fl-Artikolu 2072 tal-Kodiċi Ċivili, l-esponenti għalhekk interpellat lid-debitur sabiex ihallas id-dejn tal-mittenti u apparti dan, sejhu lill-konjuġi Zahra bhala terzi possessuri biex ihallsu d-dejn jew jitolqu l-fond immobiljari fuq imsemmi.

7. Illi l-atturi la hallsu d-dejn u lanqas telqu l-propjeta.

8. Għaldaqstant jghidu l-atturi ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

A) tikkundanna lill-atturi jhallsu lis-socjeta konvenuta s-somma ta' €32,065 flimkien mal-interessi mit-3 ta' Marzu 2015.

B) Tiddikjara li l-atturi konjuġi Zahra ma hallsux id-dejn imsemmi spettanti lis-socjeta konvenuta u li naqqsu li jitolqu mingħajr riserva l-propjeta de quo.

C) Tordna l-bejgħ bis-subbasta bl-ammissjoni ta' oblaturi estraneji, l-appartament internament bin-numru 5 sitwat fil-parti tax-xellug tal-lok meta thares lejn l-istess blokk fit-tieni sular tal-korp ta' appartamenti ufficjalment numru 51 u bl-isem "Marcon Flats" fi Triq il-Bajja s-Sabiha ga Pretty Bay, Birzebbuga. L-appartament huwa sottopost u sovrappost proprjeta ta' Mifsud Construction Company Limited jew suċċessuri fit-titolu tagħha u huwa konfinanti minn Nofsinhar mal-imsemmija Pretty Bay, mill-Lvant ma' appartament bin-numru 4 proprjeta ta' Mifsud Construction Company Limited jew suċċessuri fit-titolu tagħha u mill-Punent ma' proprjeta tal-familja Baldacchino jew irjeh verjuri, libera u frank, bil-gustijiet u pertinenzi kollha tiegħu, kompriz x-xoghol u materjal provdut.

D) tinnomina Perit Tekniku li lilhu jmissu t-turn biex jagħmel rapport b'deskrizzjoni u stima tal-fond kif titlob il-ligi;

E) tagħti d-data u hin ta' meta għandu jsir il-bejgħ bl-irkant, liema bejgħ għandu jsir fil-bini tal-Qorti u f'dan ir-rigward għandhom jinħarġu l-avviżi kollha kompetenti mill-ligi;

F) Tawtorizza lis-soċjetà konvenuta li, mir-rikavat tal-bejgħ, tirtira u tiżbanka l-kreditu lilha dovut, bl-interessi u spejjeż u dan skond kif jiġi likwidat u deciz f'din il-kawża u fl-eventwali subbasta, tawtorizza lis-soċjetà konvenuta biex toffri animo kompensandi.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi li minn issa huma ngunti għas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mal-kontro-talba.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-atturi rikonvenzjonati tal-4 ta' Mejju 2017³

permezz ta' liema tressqu s-segweni eċċezzjonijiet -

Joseph Falzon K1738058M ghan-nom u in rappresentanza ta' l-istess socjeta u Roderick Zahra bil-gurament jiddikjaraw li huma edotti mis-segweni fatti u għaldaqstant jesponu bir-rispett;

1) Preliminarjament, it-talbiet fil-kontro-talba tas-socjeta intimata ghandhom jigu michuda bl-ispejjeż stante li tali talbiet ma humiex konnessi mat-talbiet tal-atturi kif rikonvenzjonata u dan skond kif rikjest mill-Artikolu 396 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fil-fatt il-petitorju fil-kawża li resqu l-atturi hija l-kancellament ta' ipoteka li giet irregistrata b'mod abbużiv fil-waqt li l-petitorju fil-kontro talba huwa konferma ta' kreditu;

2) Subordinament u bla pregudizzju għal dak eccepit, it-talbiet tas-socjeta intimate ghandhom jigu michuda stante li l-protest ipprezentat fit-23 ta' Lulju 2015 huwa monk minn diversi formalitajiet filwaqt li dak tad-9 ta' Ottubru 2015 huwa monk ukoll peress li kien nieqes mid-debiti kopji ta' dokumentazzjoni fosthom fatturi ta' l-allegat xogħol inkuz ukoll in-nuqqas ta' l-ipoteka legali specjali.

Għalhekk dawn il-protesti ma setghu qatt isservu bhala notifika tal-pretenzjoni tas-socjeta intimata fil-konfront ta' l-atturi li f'nuqqas ta' pagament hija kienet se tipprocedi bil-kawża;

3) Bla preguddizzju ukoll, it-talbiet tas-socjeta intimata ghandhom jigu michuda ukoll minhabba n-nuqqas ta' inkluzzjoni fil-protesti hawn fuq riferuti tad-debitur Adrian Camilleri illi nota ta' iskrizzjoni giet iskritta kontra Adrian Camilleri

³ Fol 99 et seq

fliemkien mas-socjeta rikonvenzjonata. L-artikolu 2072 tal-Kodici Civili huwa car f'dan ir-rigward: 'il-kreditur ipotekarju jista' jitlob bil-qorti l-bejgh tal-immobbli jew tal-hwejjeg mobbli suggetti ghal ipoteka, wara i jkun sejjah bi protest lid-debitur biex ihallas id-dejn, u lit-terz pussessur biex ihallas id-dejn jew jitlaq il-fond jew il-hwejjeg mobbli. Pero din it-talba ma tistax issir qabel ma jghaddu tletin gurnata min-notifika tal-protest lid-debitur u lit-terz pussessur'.

La darba Adrian Camilleri ma gie notifikat bl-ebda protest, l-ebda proceduri ma setghu jittiehdu sabiex tigi rinforzata l-ipoteka;

4) Illi fuq il-meritu, is-socjeta rikonvenzjonata Camo Property Limited tichad li hija debitrice tas-somma €32 065 u dan peress li hija qatt ma dahlet f'negozzju mas-socjeta Intimata; u ghalhekk it-talbiet tas-socjeta intimat huwa infondati fil-fatt u fid-dritt;

5) Illi minghajr pregudizzju ukoll l-atturi rikonvenzjonati konjuġi Zahra xtraw in bona fide minghajr l-icken suspett dwar xi kreditu li s-socjeta intimata seta' kellha kontra s-socjeta Camo Property Limited. Fil-fatt, huma lanqas setghu jkun jafu bl-ipoteka speċjali legali allegatament registrata favur is-socjeta Camo Property Limited u dan stante li tali ipoteka giet registrata wara li kienu saru d-debiti ricerki fuq il-proprjeta' in kwistjoni u wara li kien sar il-kuntratt ta' trasferiment favur taghhom u meta din l-ipoteka setghet facilment giet irregistrata ferm qabel. Ghaldaqstant it-talbiet tas-socjeta intimata fil-konfront taghhom ghandhom jigu michuda ukoll;

4) Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez;

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat illi **waqt is-seduta tat-12 ta' Ġunju 2019⁴** fir-rigward tal-kontro-talba l-atturi rikonvenzjonati issollevaw eccezzjoni preliminari ulterjuri tal-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2148 (a) u 2149 (a) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat il-provi tal-partijiet u n-Noti ta' Sottomissjonijiet taghhom.

⁴ Fol 187

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Il-qofol tal-kawża odjerna hija l-ipoteka legali speċjali numru 3383/15 registrata fit-3 ta' Marzu 2015⁵ minn S.A.W. Limited qua kreditur kontra Camo Property Limited u Adrian Camilleri qua debitori għall-kreditu ta' €32,065.00, liema somma giet indikata bħala dovuta għal xogħlijiet esegwiti fil-kostruzzjoni u l-iżvilupp ta' proprjeta' bin-numru 51, appartament numru 5, Marcon Flats, Triq il-Bajja s-Sabiha, għa Pretty Bay, Birżebbugia, liema xogħlijiet ingħad li tlestew sal-aħhar ta' Ġunju 2013. Bħala kawża ta' preferenza giet indikata ipoteka legali speċjali ai termini tal-artikoli 2031 u 2033 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta fuq l-appartament appena msemmi.

L-għan tal-kawża mressqa mill-atturi huwa li jottjenu dikjarazzjoni mill-Qorti li l-ipoteka legali speċjali numru 3383/15 surreferita hija llegali u abbużiva sa fejn tirrigwarda lilhom. Konsegwentement il-Qorti qed tiġi mitluba sabiex tikkancella tali ipoteka fil-konfront tagħhom u tinnomina nutar sabiex jippublika l-att ta' kancellament relattiv kif ukoll taħtar kuraturi deputati sabiex jirrapreżentaw lis-soċjeta' konvenuta f'każ li din tkun kontumaċi fuq l-att imsemmi.

Is-soċjeta' konvenuta tirrespingi dawn il-pretensjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt. Hija targumenta li l-ipoteka in kwistjoni giet registrata sabiex tikkawtela kreditu validu li għandha kontra s-soċjeta' attriċi li sal-lum għadu ma tħallasx.

⁵ Fol 125

Dan wara li hija wettqet xogħlijiet ta' mastrudaxxa fil-fond li huwa ndikat bhala l-kawża ta' preferenza tal-ipoteka in kwistjoni.

Inoltre s-soċjeta' konvenuta pprevalixxiet ruħha mit-talbiet tal-atturi u pprezentat kontro-talba kontestwalment mar-risposta ġuramentata tagħha permezz ta' liema fost oħrajn qegħda titlob il-kundanna tal-atturi għall-ħlas tas-somma ta' €32,065 flimkien mal-imghaxijiet mit-3 ta' Marzu 2015 u d-dikjarazzjoni li l-atturi konjuġi Zahra ma ħallsux id-dejn imsemmi u lanqas telqu l-proprjeta' *de quo* mingħajr riserva . Kwindi s-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti qegħda titlob li jiġi ordnat il-bejgħ b'subbasta tal-fond mertu tal-ipoteka in kwistjoni.

Minn naħa tagħhom l-atturi laqgħu għal din il-kontro-talba b'eċċezzjonijiet ta' natura preliminari kif ukoll oħrajn fil-mertu fosthom għax fil-fehma tagħhom is-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata Camo Property Limited mhijiex debitori tas-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti peress li hi qatt ma kienet dahlet f'negozju magħha. Inoltre l-konjuġi Zahra xtraw in *bona fede* mingħajr l-iċken suspett dwar xi kreditu li s-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti seta' kellha kontra Camo Property Limited.

Il-Qorti sejra l-ewwel titratta l-azzjoni prinċipali tal-atturi.

Mill-atti jirriżulta li –

i. Is-soċjeta' attriċi Camo Property Ltd giet imwaqqfa u registrata fit-**18 ta' Ġunju 2013**⁶. Skont il-Memo and Articles preżentati lir-Registru tal-Kumpaniji f'dik l-istess ġurnata⁷, l-uffiċċju registrat tas-soċjeta' kellu jkun Flat 5, 51, il-Bajja s-Sabiha, Birżebbugia (li huwa proprju l-fond mertu tal-proċeduri odjerni)

⁶ Fol 245 et seq

⁷ Fol 320 et seq

filwaqt li l-ewwel direttur u segretarju tagħha kien Adrian Camilleri residenti fl-istess indirizz.

ii. L-għada u ċioe' fid-19 ta' Ġunju 2013, is-soċjeta' attriċi, wara li ħadet self ta' flus mingħand is-soċjeta' Falance Limited, xtrat mingħand is-soċjeta' Mifsud Construction Company Limited l-appartamenti nternament immarkati 4 u 5 rispettivament fil-blokka 51, Marcon Flats, Triq il-Bajja s-Sabiha, Birżebbugia. B'dikjarazzjoni datata 5 ta' Novembru 2014 ir-rappreżentanti tas-soċjeta' venditriċi ddikjaraw li l-alterazzjonijiet interni li kienu saru biex dawn iż-żewġ appartamenti ġew konvertiti f'appartament wiehed saru qabel ma l-proprjeta' nbiegħet lis-soċjeta' attriċi u saru bil-kunsens tal-venditriċi.

iii. Ftit tax-xhur wara l-bejgħ tal-fond in kwistjoni lis-soċjeta' attriċi, u ċioe' fl-4 ta' Diċembru 2013 Adrian Camilleri rriżenja minn direttur u segretarju tal-istess kumpanija u minfloku ġie appuntat Edmond Mugliett ta' 126, Atocia Street, Hamrun bħala direttur u segretarju tal-istess kumpanija⁸. Dakinhar stess ukoll, Adrian Camilleri li kien għadu bl-istess indirizz ta' residenza, u ċioe' l-fond mertu tal-proċeduri odjerni, trasferixxa 610 sehem ordinarju fis-soċjeta' Camo Property Ltd lil Falance Ltd⁹.

iv. Fil-5 ta' Diċembru 2013 Camo Property Limited iddikjarat mar-Registru tal-Kumpaniji li kienet qegħda tbiddel l-uffiċċju registrat tagħha bl-indirizz il-ġdid ikun 126, Atocia Street, Hamrun¹⁰.

⁸ Fol 319

⁹ Fol 318

¹⁰ Fol 316

v. Sussegwentement, fil-21 t'Awissu 2014 Adrian Camilleri għamel trasferiment ta' 590 sehem ordinarju lil Falance Limited. F'dik id-data l-indirizz personali tiegħu kien għadu l-istess u cioè' l-fond mertu tal-proċeduri odjerni¹¹.

vi. Imbagħad, wara li kien gie ffirmat konvenju fl-24 t'Ottubru 2014¹², permezz ta' kuntratt datat 20 ta' Frar 2015 is-soċjeta' attriċi Camo Property Limited bieghet u trasferiet lill-atturi konjuġi Zahra iż-żewġ appartamenti interkonnessi, internament mmarkati numru 4 u 5, fil-blokka appartamenti numru 51, Marcon Flats, Triq il-Bajja s-Sabiha, Birżebbugia. Skont il-klawsola 13 tal-att tal-bejgħ, il-venditriċi ggarantiet li l-kuntratturi, haddiema u fornituri ta' materjali kienu kollha mhallsin u ebda pretensjonijiet għall-ħlas ma għandhom jitressqu fil-konfront tal-kumpraturi;

vii. Xehed **Joseph Falzon, direttur tas-soċjeta' Falance Ltd li hija l-uniku azzjonista tas-soċjeta' attriċi**¹³. Qal li huwa kien awtorizzat li jinnegozja l-bejgħ tal-proprjeta' mertu tal-kawża li eventwalment inbiegħet lill-atturi konjuġi Zahra. Jgħid li qabel il-bejgħ kien gie aċċertat li fuq il-proprjeta' msemija u fuq is-soċjeta' Camo Property Ltd ma kienx hemm kontijiet u ipoteki li setgħu ixekklu l-bejgħ. Kien għalhekk li gie ffirmat il-konvenju u saru r-riċerki u fl-20 ta' Frar 2015 kien gie ffirmat il-kuntratt finali. Sad-data tal-kuntratt ma kienx hemm ħjiel ta' xi pretensjoni ta' kreditu ta' flus u wisq aktar ta' xi tip ta' litigazzjoni fuq din il-proprjeta' kif irriżulta mir-riċerki appożiti li kienu saru minn nutar. Xhur wara pero' bdew jirċievu pretensjonijiet għal ħlasijiet mingħand is-soċjeta' konvenuta li wkoll irreġistrat l-ipoteka legali speċjali msemija Nru 3383/15 surreferita fit-3 ta' Marzu 2015 u cioè' wara l-iffirmar tal-kuntratt tal-bejgħ. Malli giet skoperta din il-pretensjoni tas-soċjeta' konvenuta, sar skambju dwar dan u fil-21 ta' Lulju

¹¹ Fol 308

¹² Fol 140A et seq

¹³ Fol 104 et seq u fol 202 et seq

2016 is-soċjeta' attriċi rċeviet l-ewwel forma ta' *statement* fuq delivery ta' għamara. Dan id-dokument kien datat 26 ta' Novembru 2015¹⁴ u kien jiġbor fih pagamenti fi flus kontanti u depożiti li saru bejn id-29 ta' Mejju 2012 u t-23 t'April 2013. Is-soċjeta' attriċi talbet riċevuti fiskali li baqgħu ma waslux. Fil-11 t'Awwissu 2016 is-soċjeta' attriċi rċeviet tlett invoices kollha datati 1 ta' Settembru 2012¹⁵. Is-soċjeta' attriċi Camo Property Ltd giet iffurmata f'Ġunju 2013 u għalhekk f'Settembru 2012 ma setgħetx tordna l-għamara u l-oġġetti deskritti fl-invoices. Ix-xhud żied jgħid li ma kienx hemm hjiel ta' min tkellem għan-nom tas-soċjeta' attriċi fuq dawn l-invoices u min għamel il-ħlas fi flus kontanti jew wettaq depożitu bankarju tal-BOV u HSBC. Is-soċjeta' attriċi qatt ma kellha kontijiet bankarji mal-BOV jew HSBC. Għalhekk is-soċjeta' attriċi bdiet tieġu passi sabiex tikkancella din l-ipoteka li saret fil-konfront tagħha. Ix-xhud ta dettalji wkoll dwar l-iskritturi li s-soċjeta' Falance Ltd iffirmat ma' Adrian Camilleri u li ġew esebiti a fol 215 et seq.

viii. **L-attur Roderick Zahra** xehed¹⁶ li hu u martu xtraw l-appartament numru 5 fil-korp t'appartamenti bl-isem Marcon Flats, 51, Triq il-Bajja s-Sabiha, Birzebbugia fl-20 ta' Frar 2015. Qabel dan il-bejgħ saru r-riċerki appożiti kemm minn nutar tagħhom u anke minn naħa tal-Bank li mingħandu ħadu self. Ma rriżulta ebda mpediment legali għall-bejgħ. Inkluż fil-bejgħ mal-appartament kien hemm kċina u l-appliances, b'sistema tad-dawl, sufan u b'xi għamara tal-kmamar tas-sodda. Xhur wara li xtraw l-appartament il-konjuġi ġew mgħarrfa li s-soċjeta' konvenuta kienet irregistrat ipoteka legali speċjali fuq il-proprjeta' tagħhom għall-kreditu ta' €32,065 u ntalbu wkoll iħallsu l-kreditu msemmi flimkien mas-soċjeta' attriċi jew jivvakaw il-post.

¹⁴ Fol 106 et seq

¹⁵ Fol 111 et seq

¹⁶ Fol 114 u fol 324

ix. Xehed **Edmond Mugliette**¹⁷ li ġie appuntat direttur tas-soċjeta' attriċi fl-4 ta' Diċembru 2013 minflok Adrian Camilleri. Bħala direttur ma kienx ġie mgħarraf li s-soċjeta' konvenuta kellha xi pretensjonijiet kontriha fir-rigward tal-appartamenti interkonnessi mertu tal-kawża. Fl-20 ta' Frar 2015 is-soċjeta' attriċi bieghet dawn l-appartamenti konnessi lill-konjuġi Zahra. Kien wara li s-soċjeta' attriċi ġiet mgħarrfa bil-pretensjoni tas-soċjeta' konvenuta u meta fuq talba tagħha ngħatat id-dokumenti relattivi dawn kienu kollha jirrigwardaw transazzjonijiet li saru qabel ma twaqqfet is-soċjeta' attriċi. Mhux biss dawn l-invoices tas-soċjeta' konvenuta ma kinux fatturi fiskali iżda wkoll meta vverifika mal-accounts tal-kumpanija ma kien ebda traċċa ta' l-ebda tip ta' transazzjoni bejn iż-żewġ soċjetajiet.

x. Xehdet **in-Nutar Ritienne Bugeja Fenech**¹⁸ li ppublikat il-kuntratt ta' bejgħ bejn l-atturi tal-20 ta' Frar 2015. Hija kkonfermat li mir-riċerki li għamlet ma rriżulta ebda mpediment legittimu għat-trasferiment tal-proprjeta'.

xi. Il-kuntratt tal-20 ta' Frar 2015 ġie nsinwat fit-12 ta' Marzu 2015¹⁹.

xii. **Stephen Azzopardi in rappresentanza tas-soċjeta' konvenuta** xehed²⁰ dwar l-invoice maħruġa minnha fis-26 ta' Novembru 2015 għall-ammont totali ta' €32,065.46 a fol 106. Huwa ddikjara li dik l-invoice inħarġet mis-soċjeta' konvenuta u l-ammont indikat għadu ma tħallasx. Is-soċjeta' konvenuta tagħmel xogħol ta' għamara. Qal li kien ċertu Adrian Camilleri f'isem Camo Property Ltd li talabhom jagħmlulu xi xogħol ġewwa l-appartament mertu tal-kawża odjerna. Ix-xogħol kien jinkludi wall cladding, parquet u twaħħil ta' gwardarobbi li huma fitted fil-post. Is-soċjeta' konvenuta wettqet ix-xogħol mitlub u tahom xi ħlasijiet

¹⁷ Fol 116

¹⁸ Fol 145 et seq

¹⁹ Fol 181

²⁰ Fol 152 et seq, fol 183 et seq, fol 188 et seq u fol 235A et seq

qabel ma bdew. Meta lestew tahom xi hlasijiet oħra iżda mbağħad spiċċaw jiġru warajh għall-bilanċ fejn qalilhom li kellu problemi finanzjarji u ħa jbiegħ l-appartament u jhallashom wara. Wara xi sena jew sentejn jiġru warajh hu qalilhom li l-appartament inbiegħ u l-kuntratt kien imminente li jsir pero' kellu xi diffikultajiet mad-Diretturi l-oħra. Is-soċjeta' konvenuta ħadet parir legali u b'hekk giet registrata l-ipoteka legali speċjali in kwistjoni. Ix-xhud dejjem ma' Adrian Camilleri ikkuntratta u jgħid li Camilleri kien mar u qalilhom li huwa direttur tal-kumpanija Camo Properties Ltd u li għandhom appartament Birzebbugia u jixtiequ jagħmlu xi xogħol fih. Ix-xhud qatt ma vverifika jekk kienx minnu li Camilleri kien direttur tas-soċjeta' attriċi. Il-pagamenti li saru lis-soċjeta' konvenuta kienet tagħmilhom id-designer Greta Apap Bologna li kienet qed tieħu ħsieb ix-xogħol. Minn naħa tas-soċjeta' konvenuta fehmu li Camilleri kien fetaħ kont u hi kienet teħodlu ħsieb il-pagamenti peress li kien ikun imsiefer. Il-hlasijiet li saru kienu ta' €6,600, €3,000, €3,000 u €2,000 u ebda pagament ma sar mis-soċjeta' attriċi. L-ewwel pagament kien permezz ta' ċekk maħruġ mid-designer filwaqt li l-bqija kienu hlasijiet bi flus kontanti minn Adrian Camilleri personalment. Ix-xhud qatt ma ltaqa' ma' xi rappreżentant tas-soċjeta' attriċi. Meta ntqal lilu mid-difensur tal-atturi li fl-epoka li ġew inkarigati biex jagħmlu x-xogħlijiet is-soċjeta' attriċi lanqas biss kienet għadha teżisti x-xhud wieġeb li ma jafx għax qatt ma vverifikaw. Din kienet l-ewwel darba li nnegożjaw ma' Adrian Camilleri u hu kien inkarigahom jagħmlu x-xogħlijiet fl-2012. Mistoqsi jekk id-designer kinitx taf illi qed tagħmel dawn il-pagamenti f' isem is-soċjeta' attriċi x-xhud qal li d-designer kienet taf li qed tagħmilhom f' isem Adrian Camilleri. Ix-xhud ikkonferma li huma fittxew għall-hlasijiet lis-soċjeta' attriċi iżda mhux lil Adrian Camilleri personalment. Il-kumpanija konvenuta esegwiet ix-xogħlijiet at-one-go bejn l-2012 u l-2013. Meta ntlab jiċċekkja meta spiċċaw ix-xogħlijiet eżatt, huwa qal li dawn spiċċaw f'Novembru 2013 wara li vverifika t-time-sheets. Meta Camilleri kien għamel pagamenti bi flus kontanti x-xhud kien mingħalih qed iħallas f'isem is-soċjeta' attriċi iżda ma staqsiehx minn fejn

gabhom il-flus. Xehed ukoll li bejn meta għamlu x-xogħol sakemm saret l-ipoteka mertu tal-kawża odjerna Adrian Camilleri kien qallu biex jieħu azzjoni halli jharsu l-interessi tagħhom u jithallsu.

Ikkunsidrat:

Skont is-soċjeta' konvenuta b'din l-ipoteka giet iskritta bhala garanzija għall-hlas ta' servizzi privilegġjati resi minnha kif deskritti fil-fatturi a fol 107 et seq. Dawn ix-xogħlijiet ta' mastrudaxxa huma marbuta ma' allegat konsenja u twaħhil ta' għamara fil-fond li illum il-gurnata huwa mixtri mill-konjuġi Zahra. Hija tistrieħ fuq l-artikolu 2010 tal-Kap 16 li fis-sub-paragrafu (b) tiegħu jipprovdi hekk –

“Il-kredituri privilegġati fuq l-immobbli huma:

(.....)

(b) l-arkitetti, l-appaltaturi, il-bennejja u haddiema oħra fuq l-immobbli mibni jew mibni mill-ġdid jew imsewwi, għall-kreditu tal-ispejjeż u tal-prezz ta' xogħolhom.

Huwa paċifiku li s-soċjeta' konvenuta ma rreġistratx privilegġ fuq din il-proprjeta' għax-xogħlijiet elenkati minnha stante li ma ġewx iskritti fir-Registru Pubbliku fi żmien xahrejn kif stipulat fl-artikolu 2029 tal-Kap 16.

Kif iddikjarat is-soċjeta' konvenuta fl-ipoteka msemija, din giet registrata ai termini tal-artikoli 2031 u 2033 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdu hekk–

“2031. (1) għall-privilegġi hawn fuq imsemija, jekk inskritti fiż-żmien imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan, mhumiex ta' hsara t-trasferimenti, l-

ipoteki, jew il-pizijiet, li matul dak iż-żmien ikunu saru dwar l-immobbli sugġett għall-privileġġ.

(2) L-ipoteka legali mgħaqqda mal-krediti privileġġati tibqa' shiha, ukoll jekk dawn il-privileġġi ma jkunux ġew inskritti fiż-żmien hawn fuq imsemmi, basta li din l-ipoteka tiġi inskritta kif meħtieġ fl-artikolu 2033."

2033. (1) L-ipoteka legali, ġudizzjali, jew konvenzjonali, m'għandhiex effett jekk ma tiġix imnizzla fir-Registru Pubbliku, u ma tiħux grad hlief minn dak in-nhar tal-iskrizzjoni.

L-ewwel talba tal-atturi hija sabiex il-Qorti tiddikjara li l-ipoteka legali speċjali numru 3383/15 registrata fit-3 ta' Marzu 2015 kontra Camo Property Limited giet registrata b'mod abbużiv u llegali sa fejn tirrigwarda r-rikorrenti. Dan stante li –

- l-atturi qatt ma kienu talbu jew ordnaw xi xogħol mingħand is-soċjeta' konvenuta u għalhekk din ma kellha ebda dritt fil-liġi li tirreġistra din l-ipoteka li għalhekk għandha tiġi kkanċellata;
- jekk is-soċjeta' konvenuta għamlet xi xogħol dan għamlitu fuq l-inkarigu ta' Adrian Camilleri personalment u mingħajr il-kunsens jew l-approvazzjoni tal-atturi;
- l-ipoteka giet registrata wara li gie ffirmat il-kuntratt pubbliku li permezz tiegħu sar it-trasferiment tal-proprjeta' u l-atturi kienu in buona fede.

Jiġi rilevat fl-ewwel lok li tenut kont li l-kreditu li jifforma l-bażi tal-ipoteka huwa għal xogħlijiet allegatament imwettqa fil-fond indikat fl-istess ipoteka, il-Qorti kienet tistenna li almenu s-soċjeta' konvenuta ġgib provi li b'mod konkret jorbtu x-xogħlijiet elenkati fil-fatturi esibiti mal-fond in kwistjoni. **Dan in-ness huwa fjakk hafna.**

Infatti, oltre għax-xhieda għuramentata tar-rappreżentant tagħha Stephen Azzopardi dwar dawn ix-xogħlijiet - li lanqas kien dejjem konsistenti speċjalment dwar il-perjodu ta' tlestija tax-xogħlijiet allegati - is-soċjeta' konvenuta ma għebet ebda prova oħra. La mqar ritratti tax-xogħlijiet fil-fond jew haddiema li hadmu fil-post u lanqas xhieda ta' min kien allegatament involut direttament fl-inkarigu bħal Adrian Camilleri u d-designer li setgħu almenu jikkonfermaw jekk ix-xogħlijiet imsemmija sarux f'dan il-fond. Dan kollu qed jingħad speċjalment għax il-fatturi esibiti mis-soċjeta' konvenuta²¹ ma jirreferu għal xejn hlief isem is-soċjeta' attriċi²² (u li dwar dan il-Qorti ser tikkummenta aktar tard) u numru tal-mobile li mill-provi ma rriżultax ta' min hu. F'dawn il-fatturi la hemm indikazzjoni tal-indirizz li fih sar ix-xogħol elenkat u lanqas fihom il-firma tal-klijent li suppost ordna x-xogħol meta dan kellu jsir fil-qiegħ tal-*proforma invoices* skont id-dikjarazzjoni miktuba fil-qiegħ tad-dokument stess. B'hekk għall-Qorti kien diġa diffiċli bħala punt tat-tluq li mill-atti tal-kawża tidentifika l-konnessjoni diretta bejn il-kreditu flimkien mal-kawża ta' preferenza ndikati fl-ipoteka minn naħa waħda u l-appartament innifsu numru 5 għewwa l-blokka 51, Marcon Flats, Triq il-Bajja s-Sabiha, Birżebbugia minn naħa l-oħra.

Meta tqis dan il-fatt anke fil-kuntest tal-kunsiderazzjonijiet l-oħra li sejra tagħmel aktar 'l isfel, il-Qorti ma tistax hlief tirrileva li minn dak li ntwera fil-provi, l-unika konkluzjoni li tista' tasal għaliha hija dik li tagħti raġun lill-atturi, kif ser jingħad.

L-atturi jinsistu li huma qatt ma talbu jew ordnaw xi xogħol mingħand is-soċjeta' konvenuta.

²¹ Fol 111 et seq

²² Miktub bi żball żgħir għax is-soċjeta' attriċi hija "Camo Property Limited" mhux "Camo Properties Limited"

Għal kull buon fini ma hemm ebda kontestazzjoni dwar il-fatt li l-atturi Roderick u Claudette konjuġi Zahra qatt ma ordnaw xi xogħlijiet mingħand is-soċjeta' konvenuta u s-soċjeta' konvenuta tirreferi għalihom bħala "*third parties in possession*"²³ għall-fini tal-ipoteka in kwistjoni.

Imbagħad fir-rigward tas-soċjeta' attriċi Camo Property Limited, sabiex il-Qorti tistharreg jekk din setgħetx talbet jew ordnat xi xogħol ta' għamara mingħand is-soċjeta' konvenuta jehtieg qabel xejn jiġi stabbilit il-perjodu meta skont is-soċjeta' konvenuta saru l-allegati xogħlijiet in kwistjoni.

Il-Qorti tinnotta li fl-ipoteka legali speċjali 3383/15 is-soċjeta' konvenuta qegħda tindika li x-xogħlijiet tlestew sal-aħħar ta' Ġunju 2013 filwaqt li f'parti mix-xhieda tiegħu r-rappreżentant tas-soċjeta' konvenuta Stephen Azzopardi qal li x-xogħlijiet fuq l-appartament in kwistjoni spiċċaw f'Novembru 2013. Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha mbagħad is-soċjeta' konvenuta abbandunat din it-tezi u reġgħet qalet li x-xogħlijiet spiċċaw fl-aħħar ta' Ġunju 2013 u ċioe' ġimghatejn wara li ġiet reġistrata s-soċjeta' attriċi.

Il-Qorti tqis pero' li ebda waħda minn dawn id-dati u perjodi ma huma sorretti minn provi sal-grad rikjest mill-liġi.

Is-soċjeta' konvenuta ma gābet ebda hġiel ta' prova li l-allegati xogħlijiet spiċċaw f'Ġunju 2013. Inoltre, għalkemm f'xhieda sussegwenti Stephen Azzopardi għannom tas-soċjeta' konvenuta biddel xhieda li kien ta qabel u nsista li x-xogħlijiet fl-appartament spiċċaw addirittura f'Novembru 2013 wara li qal li vverifika mat-time-sheets tal-kumpanija, dawn it-*time sheets* lanqas biss ġew esebiti in atti.

²³ Fol 260

Addirittura, kif ingħad, is-soċjeta' konvenuta wara ma baqgħetx tinsisti fuq dan il-perjodu ta' Novembru 2013.

Fuq kollox pero', dawn il-perjodi msemija jikkuntrastaw mal-perjodi ndikati fil-fatturi maħruġa mis-soċjeta' konvenuta stess a fol 106 et seq, liema fatturi fihom il-*breakdown* dettaljat tal-kreditu li jifforma l-bażi tal-ipoteka legali speċjali msemija.

Mill-assjem tal-provi mressqa l-Qorti tqis li *se mai* l-allegati xogħlijiet in kwistjoni huma meqjusin li bdew u tlestew fil-perjodu bejn id-29 ta' **Mejju 2012 u t-23 t'April 2013**. Ċertament li s-soċjeta' konvenuta hija tenuta li tkun għamlet il-verifiki tagħha qabel ħarġet fattura b'dawk id-dati. Mhux hekk biss, iżda skont ix-xieda ta' Stephen Azzopardi stess għan-nom tas-soċjeta' konvenuta huwa qal li "*kif lestejna (Adrian Camilleri) komplja jagħtina xi payments u mbagħad komplejna niċċejsjawh għal bilanċ....*"²⁴. Skont Azzopardi, l-aħħar pagament li sar minn Adrian Camilleri kien fit-**12 t'April 2013**²⁵ għas-somma ta' €2,000 b'ċekk²⁶. Dan ifisser li fuq dikjarazzjoni tas-soċjeta' konvenuta stess, hija kienet qed tqis li sa dakinhar ix-xogħol diġa' kien lest. Għal kull buon fini l-Qorti tirrileva li t-tentattiv sussegwenti tax-xhud Azzopardi li jbiddel din il-verżjoni biex jgħid li x-xogħlijiet baqgħu għaddejjin wara ma tistax titqies kredibbli għax ma hi sorretta minn ebda provi.

Stabbilit allura li *se mai* ix-xogħlijiet in kwistjoni huma meqjusin li saru fil-perjodu bejn id-29 ta' Mejju 2012 u t-23 t'April 2013, **ma hemm ebda dubju li f'dak il-perjodu is-soċjeta' attriċi legalment ma kienetx għadha teżisti**. Infatti kif juru l-provi dokumentarji esibiti, s-soċjeta' attriċi giet registrata fit-18 ta'

²⁴ Fol 154

²⁵ Fol 193

²⁶ Fol 186

Ġunju 2013. U allura l-Qorti ma tistax tifhem kif il-*Proforma Invoices* maħruġa mis-soċjeta' konvenuta fl-1 ta' Settembru 2012 a fol 112 et seq huma maħruġin fuq isem is-soċjeta' attriċi. Lanqas ma tifhem il-Qorti kif l-*Istatement of Account* tas-26 ta' Novembru 2015 a fol 106 li jkopri l-kreditu in kwistjoni ta' €32,065 fuq il-perjodu bejn id-29 ta' Mejju 2012 u t-23 t'April 2013 huwa wkoll indirizzat lis-soċjeta' attriċi. Raguni waħda jista jkun hemm, li dawn saru wara biex jkopru u jinsistu fuq il-bilanċ dovut. Kien jispetta biss u unikament lil kreditur li jassigura ma min qed jikkontratta u minn hu d-debitur tiegħu. Dan a prexxindere minn kull azzjoni li tista possibliment tingieb kontra Adrian Camilleri, estran għal dawn il-proċeduri.

Minn dan isegwi li s-soċjeta' attriċi, li legalment għandha personalita' ġuridika separata u distinta, ma tistax tiġi meqjusa li talbet jew ordnat xi xogħlijiet mingħand is-soċjeta' konvenuta.

Ukoll, il-proprjeta' in kwistjoni, fl-epoka tal-allegati xogħlijiet, kienet tappartjeni lil terzi.

Hija s-soċjeta' konvenuta stess li fil-kors tal-provi, partikolarment fil-kontrolli eżami ta' Stephen Azzopardi, kienet kostretta tammetti li –

- ma għamlet ebda verifiki meta fl-2012 u ċioe' sena qabel ma giet stabbilita s-soċjeta' attriċi, ċertu Adrian Camilleri avviċina lis-soċjeta' konvenuta u qalilha li huwa kien qiegħed jaġixxi f'isem is-soċjeta' attriċi;
- m'għandha f'idejha ebda dokument bil-firma ta' Adrian Camilleri għannom tas-soċjeta' attriċi;

- il-pagamenti effettwati ndikati fil-fatturi esibiti qatt ma saru mis-soċjeta' attriċi;
- qatt ma ltaqgħu ma' xi rappreżentant tas-soċjeta' attriċi u ma nstabu ebda rekords ta' xi transazzjonijiet mas-soċjeta' attriċi.

Inoltre, lanqas ma tressqet xi prova li wara li għiet registrata s-soċjeta' attriċi fit-18 ta' Ġunju 2013 hija b'xi mod assumiet xi dejn marbut ma' xi xogħlijiet fl-appartament in kwistjoni.

Stabbilit dan, il-Qorti hija għalhekk tal-fehma li għaladarba s-soċjeta' konvenuta ma għietx inkarigata jew awtorizzata mis-soċjeta' attriċi biex tagħmel xi xogħlijiet, l-artikolu 2010 (b) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta m'huwiex applikabbli għall-fattispeċje tal-każ u allura s-soċjeta' konvenuta ma kellha ebda jedd fil-liġi li tiskrivi l-ipoteka legali speċjali in kwistjoni. B'hekk hija aġixxiet b'mod illegali u anke abbużiv stante li hija naqset milli tagħmel il-verifiki neċessarji qabel ma rreġistrat l-ipoteka msemmija.

Għaldaqstant ai termini tal-artikolu 2060 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta il-Qorti ser tilqa' t-tieni talba tal-atturi kif ukoll il-bqija tat-talbiet konsegwenzjali.

Fic-ċirkustanzi ma hemm ebda lok li l-Qorti tippronunzja ruħha dwar il-bqija tal-argumenti mressqa mill-partijiet.

Għar-raġunijiet imsemmija sejr in jigu respinti l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjeta' konvenuta kif ukoll tiċhad il-kontro-talba tagħha.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

- 1. Tiċhad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta fl-azzjoni prinċipali u tiċhad ukoll il-kontro-talba ntavolata minnha;**
- 2. Tastiġni milli tiegħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet tal-atturi għall-kontro-talba;**
- 3. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-ipoteka legali speċjali numru 3383/2015 li giet registrata fit-3 ta' Marzu 2015 kontra Camo Property Limited giet registrata b'mod abbużiv u llegali safejn jirrigwarda l-atturi;**
- 4. Tilqa' t-tieni talba u tordna lis-soċjeta' konvenuta tikkancelła din l-ipoteka legali speċjali msemmija fil-konfront biss tal-atturi u dan fi żmien xahar mill-lum;**
- 5. Tilqa' t-tielet talba u tinnomina lin-Nutar Dr. Michela Maria Mifsud sabiex jippubblika l-att ta' kancellament relattiv fin-nuqqas li s-soċjeta' konvenuta tonqos milli tagħmel dan entro xahar mill-lum u dan a spejjeż ta' l-istess soċjeta' konvenuta;**
- 6. Tilqa' r-raba' talba u taħtar lill-Avukat Dr Joseph Brincat u il-Prokuratur Legali Lyndsey Galea bħala kuraturi deputati biex jirrapreżentaw l-eventwali kontumaċja tas-soċjeta' konvenuta fuq dan l-att ta' kancellament.**
- 7. L-ispejjeż tal-kawża jkunu a karigu tas-soċjeta' konvenuta.**

Il-Qorti tordna wkoll in-notifika ta' din is-sentenza lin-nutar Dr Michela Maria Mifsud u lill-Avukat Dr Joseph Brincat u il-Prokuratur Legali Lyndsey Galea bhala kuraturi deputati nominati.

**Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imhalled**

**Victor Deguara
Dep. Reg.**