QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tallum l-Erbgħa, ħamsa u għoxrin (25) ta' Ġunju, 2025

Rikors Ġuramentat Nru.: 152/2017 MH

Numru: 5

Claude Grima u Tal-Markiża Company Limited
Vs
John Mary sive Jimmy Casha u Carmen Casha

Il-Qorti;

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-attur tas-17 ta' Frar 2017** permezz ta' liema ġie premess u mitlub -

1. *"Illi l-konvenut gie mqabbad jaghmel diversi xogholijiet ta' kostruzzjoni favur is-socjeta' attrici. Mat-tlestija ta' certu xogholijiet il-Perit Alexis Inguanez ghaddha biex kejjel, iccertifika u kkwantifika l-valur tax-xoghol. Ic-certifikazzjoni tal-Perit Alexis Inguanez bil-kont relattiv ta' mija u erbgha u disghin elf sitt mija u tlieta u sittin Ewro u hamsin centezmu (€194,663.50) inhareg nhar 19 ta' Settembru 2013 (***Dok.A***);*

2. *Illi ai termini ta' l-artikoli 2029 u 2030(b) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta privilegg specjali ta' bennejja jew appaltaturi*

(artikolu 2010(b) tal-Kap. 16) jistgħu jiġu iskritti sa xahrejn wara t-tlestija tax-xogħolijiet relattivi;

3. *Illi malizzjożament u ad insaputa ta' l-atturi, il-konvenuti iskrivew privileġġ speċjali bin-numru H12108/2015 nhar is-16 ta' Lulju 2015 (**Dok.B**) u dan għax-xogħolijiet li kien ikkwantifika l-perit Inguanez fiċ-ċertifikat tiegħu tad-19 ta' Settembru 2013. Fil-fatt il-valur tal-privileġġ u tal-kont huma it-tnejn dak ta' mija u erbgħa u disgħin elf sitt mija u tlieta u sittin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€194,663.50) u t-tnejn huma relatati ma' l-istess fond;*

4. *Illi għalhekk, il-privileġġ ġie iskritt kważi sentejn wara t-terminazzjoni tax-xogħolijiet bi ksur tal-liġi;*

5. *Illi l-privileġġ inħareġ ukoll kontra l-atturi Claude Grima personalment li ma kellu ebda relazzjoni ġuridika ma' l-intimat u ma għandu jtih ebda flejjes;*

6. *Illi l-intimat ried ibiddel il-ftehim milħuq oriġinarjament bejnu u s-soċjeta' attriċi u meta s-soċjeta' attriċi insistiet illi jitwettaq il-kuntratt oriġinali, l-intimat beda jirrikatta lis-soċjeta' attriċi u fost l-oħrajn, sabiex iżid pressjoni indebita fuq l-atturi, rreġistra malizzjożament dan il-privileġġ fil-konfront tas-soċjeta' attriċi u l-attur personalment;*

7. *Illi din l-iskrizzjoni ta' privileġġ speċjali ikkawżat danni inġenti lill-atturi speċjalment fit-tkomplija tal-proġett u r-relazzjoni tagħhom mal-bank kummerċjali li sellef il-flus lis-soċjeta' attriċi għall-proġett ta' kostruzzjoni;*

8. *Illi għalhekk dan il-privileġġ speċjali imur kontra l-liġi u ma messu qatt ġie rreġistrat.*

9. *Illi interpellati jneħħu dan il-privileġġ speċjali permezz ta' ittra uffiċjali in data 19 ta' Jannar 2017 (**Dok. C**), l-intimati baqgħu inadempjenti. Inoltre, permezz ta' ittra uffiċjali responsiva tagħhom in data 27 ta' Jannar 2017 (**Dok.D**), l-intimati wrew sorpriża li kienet saret interpellazzjoni minn Grima personalment peress illi ma kienx involut fin-negozju. L-intimati nsew illi minkejja li Grima ma kellu x'jaqsam xejn personalment fin-negozju, l-intimati iskrivew privileġġ kontra Claude Grima personalment għal xejn! **Dan ikompli juri n-natura u l-intenzjoni vessatorja tal-intimati fl-iskrizzjoni ta' dan il-privileġġ**.*

10. *Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment;*

Jghidu, ghalhekk, l-intimati ghaliex ghar-ragunijiet premessi din l-Onorabbli Qorti ma ghandiex:

1. *Tiddikjara illi l-privilegg specjali bin-numru H12108/2015 ma giex irregistrat entro t-terminu stabilit mill-Ligi u ghalhekk l-istess privilegg specjali ma giex irregistrat kif titlob il-Ligi, partikolarjament il-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Tiddikjara illi l-istess intimati mxew b'malafede meta rregistraw jew ippermettew ir-registrazzjoni tal-privilegg specjali bin-numru H12108/2015;*
3. *Konsegwentament thassar u tikkancella wkoll ir-registrazzjoni tal-privilegg specjali bin-numru H12108/2015 li sar mill-intimati John Mary sive Jimmy Casha u martu Carmen Casha fil-konfront tar-rikorrenti Claude Grima u Tal-Markiza Company Limited;*

4. *Tiffissa d-data, hin u lok ghal tali kancellament;*

5. *Tahtar u tawtorizza Nutar Pubbliku jippubblika l-Att ta' Kancellament;*

6. *Tappunta kuratur/i ghal-intimati fil-kaz illi dawn jonqsu milli jidhru ghall-Att ta' Kancellament;*

7. *Tordna u tawtorizza lill-istess kuratur/i sabiex jidhru f' isem l-intimat, fil-kaz illi dan jonqos milli jidher ghall-Att ta' Kancellament;*

8. *Tiddikjara illi l-intimat kkawzaw danni lill-atturi sforz l-eghmil malizzjuz taghhom;*

9. *Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi okkorendo bl-opra ta' periti nominandi ghal dan il-ghan;*

10. *Tordna l-hlas tad-danni hekk likwidati favur l-atturi;*

Bl-ispejjez kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt in subizzjoni."

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

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti tal-15 ta' Mejju 2017**[1] permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *"Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu lkoll respinti bl-ispejjez stante illi huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt;*

2. *Illi l-privilegg specjali mertu tal-kawza gie iskritt mill-konvenuti skond il-Ligi u f'dan is-sens jikkonkorru l-elementi mehtiega ghall-iskrizzjoni tal-istess ai termini tal-Artikoli 2010(b), 2029 u 2030(b) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan kif ser jigi pruvat waqt il-gbir tal-provi u t-trattazzjoni tal-kawza;*

3. *Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, certament f'dak li ghamlu l-konvenuti ma tirrizultax l-ebda istanza ta' malafede kif qed jallegaw l-atturi;*

4. *Illi finalment u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba ghad-danni hija manifestament infondata stante illi l-konvenuti ma kkawzaw l-ebda dannu lill-atturi u jekk se mai xi hadd ikawza danni huma l-atturi li kkawzaw danni konsiderevoli lill-konvenuti bl-azzjonijiet taghhom;*

5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri."*

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

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

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

[1] Fol 23

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni l-atturi qed jitolbu t-tħassir u l-kanċellament tar-reġistrazzjoni tal-privileġġ speċjali bin-numru H12108/2015 li sar mill-konvenuti fil-konfront tal-atturi. Dan stante li fil-fehma tagħhom il-privileġġ speċjali msemmi ġie reġistrat fuori termini għal finijiet u effetti kollha tal-liġi u wkoll l-istess konvenuti mxew b'malafede meta rreġistrawh. Inoltre, l-atturi qed jitolbu l-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni konsegwenzjali.

Minn naħa tagħhom il-konvenuti jirrespinġu l-pretensjonijiet tal-atturi bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Fost oħrajn u fil-qosor mill-atti jirriżulta li –

i. Is-soċjeta' attriċi, li tagħha huwa direttur l-attur Claude Grima, xtrat il-fond bin-numru 79/81, Triq l-Isqof Labini, Birkirkara permezz ta' kuntratt datat 18 t'Awwissu 2006[2];

[2] Fol 111 et seq

ii. L-għan ta' dan l-akkwist kien sabiex il-fond imsemmi jiġi żviluppat fi blokk appartamenti u jinbiegħu;

iii. Wara li nħarġu l-permessi relattivi tal-iżvilupp u tlesta x-xogħol ta' twaqqiegħ u skavar minn terzi, ċertu Emmanuel Portelli laqqa' lil Claude Grima mal-konvenut John Mary Casha u wara taħditiet u negozjati qablu li Casha kellu jibni l-appartamenti fis-sit in kwistjoni;

iv. Sadanittant il-konvenuti tħajru li jkollhom appartament fil-blokka tas-soċjeta' attriċi;

v. Fis-7 ta' Mejju 2013 ġie ffirmat konvenju[3] permezz ta' liema s-soċjeta' attriċi kif rappreżentata mill-attur Claude Grima obbligat ruħha li tassenja u titrasferixxi lill-konvenuti li minn naħa tagħhom obbligaw ruħhom li jakkwistaw:

- l-arja li meta tinbena kellha tigi kostruwita f'appartament fil-livell terran li tifforma parti mill-blokka in kwistjoni. Dan l-

[3] Fol 263

appartament kellu jkun sovrapost għal-livell ta' garaxxijiet u sottopost għall-appartamenti proprjeta' tas-soċjeta' attriċi; u

- żewġ garaxxijiet bin-numri 3 u 14 rispettivament fl-istess blokka;

vi. Il-blokka hawn kienet għadha fi stat ta' kostruzzjoni;

vii. Il-prezz globali ta' dan it-trasferiment kellu jkun ta' €63,000 u cioe' €27,000 għall-arja tal-appartament, €23,000 għall-garaxx numru 3 u €13,000 għall-garaxx numru 14. Il-partijiet qablu li l-prezz kellu jitħallas b'xogħol hekk kif miftiehem bejniethom;

viii. Dakinhar tal-iffirmar tal-konvenju u ċioe' fis-7 ta' Mejju 2013 ġie ffirmat ukoll kuntratt t'appalt[4] bejn l-istess partijiet permezz ta' liema:

- Għamlu referenza għall-klawsola tal-prezz tal-konvenju msemmi (€63,000) u qablu u aċċettaw li l-venditur Tal-Markiża Co Ltd kellu jirċievi l-prezz tal-istess appartament fil-forma ta' xogħol ta' kostruzzjoni. U cioe' l-konvenut kompratur kellu jibni l-blokk

[4] Fol 254 et seq

bini li minnu jifforma parti tali appartament. Dan skont lista ta' prezzijiet annessa mal-ftehim;

- Apparti l-arja li kienet ser tiġi trasferita lill-kompratur, is-soċjeta' attriċi obbligat ruħha li tlesti l-istess appartament skont dokument anness mal-ftehim bl-isem "Finishing of apartment" u dan versu l-prezz ta' €124,409. Dan l-ammont ukoll kellu jitħallas mill-kompratur b'xogħol ta' kostruzzjoni, kif indikat fil-paragrafu ta' qabel. Ma ġietx indikata data speċifika sa meta kellhom jitlestew dawn il-finishings; u

- Bi qbil bejn il-partijiet, fl-eventwalita' li x-xogħol ta' kostruzzjoni jiġi jiswa aktar mill-valur tal-appartament u l-finishes, allura kwalunkwe bilanċi kellhom jitħallsu mill-venditur lill-kumpratur mingħajr interessi mir-rikavat tal-bejgħ tal-units fl-istess blokka;

ix. Il-konvenut beda x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni kif miftiehem. Meta lesta l-bini fil-livell tal-basement u ġie msaqqaf, il-perit Alexis Inguanez għamel aċċess fuq il-post. Fid-19 ta' Settembru 2013[5] ħareġ ċertifikat

[5] Fol 5

permezz ta' liema ddikjara li wara li spezzjona l-proprjeta' in kwistjoni u kejjel ix-xogħol lest fil-livell tal-basement huwa kien qed jivvaluta tali xogħlijiet fl-ammont ta' €164,969.07 (eskluż il-VAT) u €194,663.50 (inkluż il-VAT);

x. Fil-frattemp, il-konvenut kompla għaddej bix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni;

xi. Wara li ħareġ iċ-ċertifikat tad-19 ta' Settembru 2013 il-perit Inguanez ġie avviċinat mill-attur li qallu li kien ħa żball. Meta fuq ir-rati li oriġinali li kien tah il-konvenut kien żied il-VAT. Il-perit spjega[6] li ġie mgħarraf minn Grima li meta kien sar il-ftehim mal-kumpanija tiegħu, ir-rati oriġinali kienu diġa' jinkludu l-VAT u għalhekk fiċ-ċertifikazzjoni tax-xogħlijiet tiegħu l-VAT ġie kkalkulat doppjament. Il-perit iċċara wkoll li huwa kien ħareġ iċ-ċertifikat b'dak il-mod peress li waqt li kien qiegħed ikejjel fuq il-post, il-konvenut kien fakkru biex mar-rati kien għad irid jiżdied il-VAT u huwa ma dehrlux li kellu jiddubitah;

[6] Fol 295

xii. Fid-dawl ta' dan, il-perit Inguanez għamel il-verifiki tiegħu u minn hemm induna li fil-ftehim iffirmat bejn is-soċjeta' attriċi u l-konvenuti fis-7 ta' Mejju 2013, id-dokumenti bir-rati annessi mkien ma kienu jindikaw li r-rati maqbula kienu bil-VAT eskluż. Ladarba l-liġi tistipula li sakemm ma jkunx espressament eskluż, il-VAT huwa meqjus inkluż fil-prezz, allura l-perit għaraf li r-rati in kwistjoni kellhom jitqiesu li jinkludu fihom il-VAT;

xiii. Għal dawn ir-raġunijiet, il-perit Inguanez ħareġ it-tieni ċertifikat tal-istess xogħlijiet (sal-basement) u fuq l-istess kejl, fl-ammont ta' €164,969.07 (inkluż il-VAT);

xiv. Malli nħareġ it-tieni ċertifikat, il-konvenut waqaf ħesrem mix-xogħlijiet li kien qed jagħmel. Dan kien f'Settembru 2013. Sa dakinhar, huwa kien laħaq lesta xi xogħlijiet fil-pjan terran. Il-konvenut isostni li fix-xogħol tal-kostruzzjoni il-prezz ma jkunx jinkludi l-VAT imbagħad meta jkejjel il-perit iżid il-VAT fuqu[7];

xv. Wara li l-konvenut waqaf kompletament mix-xogħlijiet, il-perit Inguanez reġa aċċeda fuq il-post u kejjel ix-xogħlijiet li kienu saru mill-

[7] Fol 443

konvenut fil-ground floor level. Dan bi qbil bejn il-partijiet kollha. Il-kejl ta' dawn ix-xogħlijiet sar fl-istess żmien li ħareġ it-tieni ċertifikat u ċioe' f'Settembru 2013. Madankollu iċ-ċertifikat ta' dawn ix-xogħlijiet ħareġ fis-7 t'April 2016. Dan id-dewmien kien ikkawżat minħabba t-trattativi li kienu għaddejjin bejn il-partijiet bil-għan li jiġu riżolti t-tilwimiet ta' bejniethom. Dan it-tielet ċertifikat kien jinkorpora kemm il-kejl tax-xogħol li sar fil-basement (li kien diġa' kopert fl-ewwel żewġ ċertifikati) u anke l-kejl tax-xogħol li sar fil-ground floor level. Ukoll, f'dan it-tielet ċertifikat il-perit issepara x-xogħlijiet li ma kienx hemm kontestazzjoni fuqhom u dawk li fuqhom kien hemm kontestazzjoni;

xvi. Irriżulta ampjament mill-provi li wara Settembru 2013 il-konvenut ma kompliex aktar xogħlijiet. Fost dawn il-provi hemm diversi ritratti meħudin mill-perit Inguanez fi żminijiet differenti meta huwa kien imur jispezzjona s-sit[8];

xvii. Fis-16 ta' Lulju 2015 saret iskrizzjoni ta' privileġġ speċjali numru 12108[9] minn naħa tal-konvenuti qua kredituri kontra Claude Caruana u

---

[8] Fol 308 et seq
[9] Fol 15

Tal-Markiża Company Ltd qua debituri. Dan għas-somma ta' €194,663.50 mingħajr interessi

"dovuti lill-kreditur mid-debitur rappreżentanti xogħlijiet ta' kostruzzjoni fil-fond bin-numri uffiċjali disgħa u sebgħin (79) u wieħed u tmenin (81) fi Triq Rigu, Birkirkara, liema xogħlijiet ġew imkejla sal-lum u għadhom mhux finalizzati fuq inkarigu tad-debitur."

Il-kawża ta' preferenza indikata hija

"Privileġġ speċjali fuq il-fond ossija dar, bin-numri uffiċjali disgħa u sebgħin (79) u wieħed u tmenin (81) fi Triq Rigu, Birkirkara, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha u dan ai termini tal-artikolu 2010 tal-Kodiċi Ċivili Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta."

xviii. Sussegwentement infetħu proċeduri bil-Qrati mill-partijiet kontra xulxin:

(a) Proċeduri Rik Nru 728/15 fl-ismijiet *John Mary Casha et vs Tal-Markiża Co Ltd* permezz ta' liema fis-sentenza tagħha datata 28 ta' Mejju 2018, il-Qorti laqgħet l-ewwel zewġ talbiet tal-atturi u kkundannat lis-soċjeta' konvenuta sabiex entro tlett xhur mis-sentenza tersaq u taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att definittiv ta' komprovendita' in kwistjoni tal-arja u garage numru 3 u dan skond il-konvenju tas-7 ta' Mejju 2013. Ġie nominat nutar sabiex jirċievi l-att

definittiv ta' komprovendita', u jiffissa d-data li fih għandu jsir il-kuntratt;

(b) Kawża Rik 157/20 li ġiet intavolata fil-21 ta' Frar 2020 fl-ismijiet *Tal-Markiża Co Ltd vs John Mary sive Jimmy Casha et* permezz ta' liema s-soċjeta' attriċi qiegħda titlob fost oħrajn lill-Qorti sabiex tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom naqsu milli jonoraw u jesegwixxu x-xogħlijiet maqbula fil-kuntratt t'appalt tas-7 ta' Mejju 2013. Qiegħda titlob ukoll li l-konvenuti jew min minnhom jiġu ordnati sabiex jesegwixxu u jlestu x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni pattwiti fil-ftehim tas-7 ta' Mejju 2013 u fin-nuqqas, dawn ix-xogħlijiet isiru mill-attriċi a spejjeż tal-konvenuti. Dawn il-proċeduri huma differiti għat-3 ta' Lulju 2025 għall-provi tal-konvenut.

Fl-ewwel talba tal-atturi qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-privileġġ speċjali in kwistjoni ma ġiex reġistrat entro t-terminu stabbilit mil-liġi (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta) u dan bil-konsegwenzi kollha li tali nuqqas iġib miegħu.

L-artikolu 2010 (b) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk -

"Il-kredituri privileġġati fuq l-immobbli huma:

(………)

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

Imbagħad, il-Kodiċi Ċivili jkompli jistipula kif ġej fl-**artikoli 2029 u 2030** -

"2029. Il-privileġġi speċjali fuq l-immobbli u fuq ħwejjeġ mobbli kif speċifikat fl-artikoli 2002(2) u 2012(1)(b) m'għandhomx effett jekk ma jiġux imniżżlin fir-Reġistru Pubbliku fiż-żmien ta' xahrejn."

"2030. Iż-żmien imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan jibda jgħodd –

(…….)

(b) għall-krediti msemmijin fil-paragrafu (b) ta' dak l-artikolu, minn dak in-nhar li jitlesta x-xogħol, jew ,skont il-każ, minn dak in-nhar tal-liberazzjoni tal-immobbli."

L-argument tal-atturi huwa li l-privileġġ speċjali għandu jinħareġ biss xahrejn wara li x-xogħlijiet rilevanti huma kompluti u fil-każ odjern dawn ix-xogħlijiet intemmu fid-19 ta' Settembru 2013 kif irriżulta anke miċ-ċertifikat tal-perit Alexis Inguanez. Infatti anke l-ammont li a bażi tiegħu saret l-iskrizzjoni huwa dak ta' €194,663.50 kif indikat fl-ewwel ċertifikat tal-perit li jġib dik id-data. Għalhekk fil-fehma tagħhom, la dan il-privileġġ speċjali ġie iskritt *fuori termine* għax sar kważi sentejn wara, allura l-konvenuti m'għandhomx id-dritt li jenforzawh u għandu jiġi kkanċellat.

Minn naħa tagħhom il-konvenuti jirribattu li l-liġi tirreferi għal "*dak in-nhar li jitlesta x-xogħol*" li fil-każ odjern għandha tirreferi għal dakinhar li jitlesta l-appalt. Dak li nħareġ mill-perit Inguanez f'Settembru 2013 kien kont *ad interim* fuq parti mix-xogħol. Kwindi fil-fehma tagħhom it-terminu ta' xahrejn kien għadu ma skorriex.

Il-Qorti tqis li mill-provi jidher ċar li l-appalt li ftehmu fuqu l-partijiet fis-7 ta' Mejju 2013 ilu wieqaf sa minn Settembru 2013. Infatti, kif ingħad fis-sinteżi tal-provi, għad hemm proċeduri pendenti bejn il-partijiet fejn is-soċjeta' attriċi stess qed titlob lil din il-Qorti diversament preseduta sabiex tordna lill-konvenut ikompli biex xogħlijiet ta' kostruzzjoni skont l-appalt miftiehem tas-7 ta' Mejju 2013 jew inkella li x-xogħlijiet jitwettqu minn terzi a spejjeż tiegħu.

Fil-fehma tal-Qorti madankollu, l-ispirtu tal-liġi huwa li meta fl-artikolu 2030 jingħad li t-terminu ta' xahrejn għall-iskrizzjoni tal-privileġġi speċjali fuq l-immobbli jibda jiddekorri minn "*minn dak in-nhar li jitlesta x-xogħol*" ir-referenza hija għall-mument li fih jitlesta x-xogħol li huwa mertu ta' dik l-iskrizzjoni tal-privileġġ speċjali u mhux neċessarjament il-mument li fih jitlesta x-xogħol kollu oriġinarjament miftiehem. Altrimenti, f'sitwazzjonijiet bħal dawk tallum fejn ix-xogħol miftiehem jieqaf ħesrem mingħajr ma jitkompla, it-terminu ta' xahrejn ma jibda jiddekorri qatt.

Issir referenza għall-każ **Helen Zammit et vs Joseph Muscat et deċiż fis-16 t'Ottubru 2017** fejn kien hemm ftehim li l-konvenut kellu jagħmel xogħlijiet fi proprjeta' tal-atturi li pero' waqfu stante diżgwid bejn il-partijiet. Il-konvenut iskriva privileġġ speċjali b'rabta mal-valur tax-xogħlijiet li huwa kien wettaq pero' l-Qorti sabet li ma kienx ġie rispettat it-terminu ta' xahrejn minn meta huwa waqaf jaħdem fil-post u għalhekk ordnat il-kanċellament ta' tali iskrizzjoni. Ingħad hekk -

> *".....jirrizulta, li l-atturi qeghdin jattakkaw l-iskrizzjoni tan-nota ta' privilegg li saret fis-26 ta' Novembru, 1997, fuq is-somma ta' Lm11,000, in kwantu jishqu li saret tardivament, u kwindi jargumentaw li l-iskrizzjoni saret fuori termine. Issa l-atturi jesebixxu in sostenn tal-pretensjoni taghhom, Delivery Note datata 19 ta' April, 1997, mahruga mill-kumpannija Halmann, fir-rigward ta' oggetti zghar li ntuzaw mill-konvenuti fil kmamar tal-banju tal-flat numru 3. Mix-xhieda tal-attrici Miriam Zammit jirrizulta li din kienet l-unika rcevuta mahruga dik is-sena relatata mal-kamra tal-banju, li kienet l ahhar haga li l-konvenut kien qieghed jahdem fuqha, qabel ma waqaf jahdem fi flat numru 3. Fuq il-bazi ta' din ix-xhieda, li ma gietx kontradetta, dan ifisser li l-iskrizzjoni tal-privilegg specjali saret seba' xhur minn meta l-konvenut waqaf jahdem fl-appartament. Kwindi jirrizulta b'mod car li kienu ghaddew aktar minn xahrejn mid-data tal-ahhar bicca xoghol imwettqa mill-konvenut."*

Ta' l-istess ħsieb kienet il-Qorti tal-Kummerċ ġia' fis-sena 1961 fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Falliment tan-Neguzjant Henry Shirley Furniss-Roe**[10] fejn qalet hekk:

[10] Deċiża 25 ta' April, 1961. Kollez. Vol. XVII-II-21

> *"Għall-krediti msemmijin fil-paragrafu (b), fuq tal-artikolu 2114 (art.2010) tal-Kodiċi Ċivili, fosthom tal-arkitetti, appaltaturi, bennejja, u ħaddiema oħra fuq immobbli mibni jew mibni mill-ġdid, jew imsewwi, għall-kreditu ta' l-ispejjes u tal-prezz ta' xogħolhom, u kwindi dawk, fil-kaz preżenti tal-kredituri fuq indikati li nskrivew bil-privileġġ, iż-żmien fuq imsemmi jibda jgħaddi minn dak in-nhar li jitlesta x-xogħol, jew, skond il-każ minn dakinhar tal-liberazzjoni ta' l-immobbli (2135(art.2030)Kod.Ċiv.). Fil-każ preżenti, tirrikorri biss l-ewwel alternattiva. Il-privileġġ kellu jiġi reġistrat fi żmien xahrejn mill-jum li fih ikun tlesta x-xogħol. Dan it-terminu jiddekorri mill-jum tat-terminazzjoni tax-xogħolijiet partikolari li in rigward tagħhom jiġi reklamat il-privileġġ, u mhux mill-kompiment ta' xogħolijiet oħra li talvolta jsiru posterjorment fl-istess fond minn persuni oħra, għaliex, billi huma distinti l-krediti privileġġjati, ma hemmx raġuni l-għaliex it-terminu għall-iskrizzjoni tal-privileġġi kollha jiġi magħmul li jiddekorri mit-terminazzjoni tal-aħħar xogħol jew ta' l-aħħar somministrazzjoni"*

Fl-isfond tal-ġurisprudenza msemmija, l-Qorti ssib li l-ewwel talba tal-atturi hija ġustifikata. Il-konvenut waqaf jaħdem fuq is-sit mertu tal-kawża sa minn Settembru 2013 u sallum qatt ma reġa' mar ikompli jaħdem hemm. Kif irrikonoxxa l-konvenut stess, l-iskrizzjoni tal-privileġġ speċjali kien direttament marbuta max-xogħlijiet li huwa kien wettaq fil-basement skont l-ammont ta' €194,663.50 kif indikati fl-ewwel ċertifikat tal-perit Inguanez fid-19 ta' Settembru 2013[11].

Ladarba għalhekk l-iskrizzjoni tal-privileġġ speċjali tal-konvenut fuq dak l-ammont saret kważi sentejn wara fis-16 ta' Lulju 2015, dan ifisser li huwa fuori termine għax ma sarx fi żmien xahrejn minn meta l-konvenut waqaf mix-xogħol.

[11] Fol 460 et seq

L-ewwel talba sejra għalhekk tiġi milqugħa.

Fit-tieni talba tagħhom l-atturi qed jitolbu li l-Qorti tiddikjara illi l-istess konvenuti mxew b'*mala fede* meta rreġistraw jew ippermettew ir-reġistrazzjoni tal-privileġġ speċjali bin-numru H12108/2015.

L-argumenti tal-atturi huma li –

i. Il-konvenut beda jipprova jbiddel il-ftehim milħuq bejn il-partijiet u meta s-soċjeta' attriċi nsistiet li jwettaq il-kuntratt oriġinali huwa beda jirrikatta lis-soċjeta' attriċi u biex iżid il-pressjoni fuqha rreġistra dan il-privileġġ malizzjożament kontra ż-żewġ atturi;

ii. Il-konvenuti pproċedew bl-iskrizzjoni a bażi tal-valur indikat fl-ewwel ċertifikat tal-perit Inguanez meta dan ftit wara kien ġie rivedut u għalhekk il-konvenuti aġixxew b'*mala fede* meta bbażaw il-privileġġ speċjali fuq valur li la hu ċert u lanqas preċiż;

iii. Is-somom li l-konvenut kien tħallas ma naqqashomx mis-somma finali tal-privileġġ speċjali;

iv. Ma kien hemm ebda lok li ssir iskrizzjoni għall-ammont ta' €194,663.50 meta almenu nofs dan l-ammont kien se jiġi mħallas mit-trasferiment taż-żewġ garaxxijiet u l-arja tal-appartament skont il-ftehim ta' Mejju 2013;

v. L-iskrizzjoni saret ukoll kontra Claude Grima personalment meta dan qatt m'aġixxa f'ismu personali fi kwalunkwe negozjati li saru bejn il-partijiet.

Id-difiża tal-konvenuti hija li –

i. Minkejja li l-konvenuti rebħu l-kawża surreferita Rik Nru 728/15 fejn il-Qorti ordnat it-trasferiment tal-proprjeta' li kienet ġiet imwegħda lilu, kien biss snin wara, fl-2023 li tali proprjeta' ġiet trasferita lilhom permezz ta' kuntratt pubbliku;

ii. F'tentattiv li jevadu l-obbligu tal-ħlas dovut lill-konvenuti, l-atturi ntavolaw il-proċeduri odjerni;

iii. Fi kliem il-konvenut John Mary Casha[12] -

[12] Fol 463

> *"......jien għamilt il-privileġġ għax Claude waqqafni biex ġab lil ħaddieħor biex ikompli u għamilt privileġġ jiena biex nitħallas jiena l-ewwel."*

iv. Il-fatt li l-ammont dovut huwa kontestat mhuwiex xkiel għall-iskrizzjoni tal-privileġġ speċjali;

v. Għalkemm il-privileġġ speċjali ġie iskritt kemm kontra Claude Grima u anke Tal-Markiża Co Ltd, finalment il-privileġġ huwa fuq immobbli u mhux fuq persuna.

Il-Qorti tissottolinea li min jallega l-*mala fede* għandu l-obbligu li jippruvaha. Dan mhux biss għax hija regola ġenerali tal-Kodiċi ta' Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili iżda wkoll għax hija allegazzjoni serja b'implikazzjonijiet serji.

Fil-każ **Adrian Grech et vs James Falzon deċiż fit-22 ta' Novembru 2018** il-Qorti qalet hekk b'referenza għal aġir bil-mala fidi –

> *"Illi f'dan il-kuntest issir referenza eżawstiva għall-prinċipji enunċjati fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet* ***John Zarb vs. Port Cottonera Limited****, datata t-18 ta' Settembru, 2002, li stabbiliet is-segwenti:*
>
> *"Il-prinċipju assodat mill-ġurisprudenza lokali hi li eżerċizzju ta' dritt ma jista' qatt iwassal għar-responsabbilita` għad-danni, sakemm dak id-dritt ma jkunx abbużat u jkun eżerċitat fil-limiti permessibili mill-liġi …*

> *"Hu meta persuna taġixxi kapriċċosament jew b'mala fede, li tista' tkun responsabbli għad-danni li jsegwu l-aġir irresponsabbli tagħha;"*

B'rabta mal-każ odjern, il-Qorti tirrileva li privileġġ speċjali fuq immobbli jikkonċedi dritt ta' preferenza lill-kreditur skont it-tip ta' kreditu minnu iskritt skont il-liġi (artikolu 1999 tal-Kodiċi Ċivili).

L-eżerċizzju li trid tagħmel il-Qorti fil-każ tallum huwa sabiex tindaga jekk il-konvenuti aġixxewx fil-parametri tad-drittijiet li ttihom il-liġi bl-iskrizzjoni tal-privileġġ speċjali mertu tal-kawża, inkella jekk abbużawx minn dan id-dritt kif allegat mill-atturi.

Jiġi rilevat *in primis* li mhuwiex kontestat li l-konvenut kien lesta l-kostruzzjoni tal-basement tal-blokka in kwistjoni, liema xogħol kien imkejjel mill-perit Inguanez bi qbil bejn kulħadd. Tagħmilha ċara pero' li jekk l-ammont mertu tal-privileġġ huwiex kollu dovut jew le lill-konvenuti jew inkella jekk l-iskrizzjoni kellhiex *se mai* issir fuq ammont inqas mhuwiex mertu ta' dawn il-proċeduri. Infatti ma hemm ebda talba tal-atturi f'dan ir-rigward u ċioe' ma hemm ebda talba għal reviżjoni u tnaqqis tal-privileġġ speċjali. Di piu' hemm il-proċeduri pendenti surreferiti Rik Nru 157/20 bejn il-partijiet proprju dwar il-kwistjoni tal-eżekuzzjoni tal-ftehim bejn il-partijiet ta' Mejju 2013 u għalhekk mhijiex ser tirfes fuq il-kompetenza ta' Qorti diversament preseduta biex tagħmel kunsiderazzjonijiet dwar l-argumenti tal-atturi fis-suespost.

Li hu żgur pero' huwa li l-konvenuti kellhom id-dritt jikkawtelaw il-pretensjonijiet tagħhom b'rabta ma' xogħol li l-atturi stess jikkonfermaw li wettaq il-konvenut. Dan ma jwassalx għall-malizzja jew *mala fede*, almenu safejn jirrigwarda lis-soċjeta' attriċi.

Ma jistax jingħad l-istess pero' fir-rigward tal-attur Claude Grima. Huwa pależi li kif jirriżulta li miż-żewġ skritturi ffirmati fis-7 ta' Mejju 2013, Grima qatt ma deher f'ismu personalment imma dejjem in rappreżentanza tas-soċjeta' attriċi Tal-Markiża Company Limited. Ma hemm għalhekk ebda raġuni valida li tiġġustifika l-aġir tal-konvenuti fil-konfront ta' Grima personalment. L-iskuża tal-konvenuti li l-privileġġ speċjali mhuwiex allaċjat mal-persuna iżda mal-immobbli ma timmitigax il-fehma tal-Qorti li l-konvenuti ma kellhom ebda *bona fidi* meta daħħlu lil Claude Grima personalment f'din l-iskrizzjoni bil-konsegwenzi kollha li din iġġib magħha.

Għalhekk it-tieni talba ser tintlaqa' biss fil-konfront tal-attur Claude Grima.

Fid-dawl ta' dak li ġie deċiż fis-suespost, partikolarment l-ewwel talba, il-Qorti ser **tilqa' t-tielet talba tal-atturi** u tordna t-tħassir u l-kanċellament tal-iskrizzjoni tal-privileġġ speċjali mertu ta' din il-kawża.

In kwantu **t-talbiet enumerati erbgħa sa sebgħa** huma marbuta mal-pubblikazzjoni tal-Att ta' Kanċellament tal-privileġġ in kwistjoni, **dawn ser jintlaqgħu wkoll** u l-Qorti ser tipprovdi dwarhom fid-deċide tas-sentenza.

It-talba numru tmienja ser tintlaqa' biss fil-konfront ta' Claude Grima u dan in vista ta' dak deċiż fit-tieni talba.

It-talbiet numru disgħa u għaxra huma dwar il-likwidazzjoni u ħlas ta' danni b'riżultat tal-għemil malizzjuz tal-konvenuti. **Naturalment, jerġa' jingħad li in vista ta' dak li ġie deċiż fit-tieni talba, il-Qorti ser tqis dawn it-talbiet biss fil-konfront tal-attur Claude Grima.**

Jiġi nnutat li l-kalkoli tad-danni magħmula mill-awditur Christopher Spiteri[13] u mill-accountant Claire Gauci Borda[14] huma relatati mas-soċjeta' attriċi u kwindi dawn mhumiex ser jiġu kkunsidrati. Anke l-provi l-oħra tal-atturi huma kollha marbuta ma' allegati danni sofferti mis-soċjeta' attriċi li hija proprjetarja tas-sit li fuqu kienet qed tinbena l-blokka mertu tal-kawża.

[13] Fol 288
[14] Fol 124

La Claude Grima naqas milli jġib provi konkreti tad-danni li huwa jallega li sofra personalment b'riżultat ta' tali privileġġ speċjali, mhuwiex il-kompitu tal-Qorti li takkorda danni hi.

Kif ingħad fil-każ **Joseph Muscat et vs Alfred Joseph Baldacchino et deċiż fit-8 ta' Jannar 2016 -**

> *"Il-Qorti tillikwida d-danni arbitrio boni viri meta jkun impossibbli għall-attur li jressaq il-provi preċiżi dwar l-entita' tagħhom u mhux meta jonqos li jressaq il-provi dwarhom."*

Ebda tali mpossibbilta' ma ġiet ippruvata lil din il-Qorti.

Dawn it-talbiet ser jiġu għalhekk miċħuda.

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

1. **Tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti fil-konfront biss tas-soċjeta' attriċi filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;**

2. **Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u tiddikjara illi l-privileġġ speċjali bin-numru H12108/2015 ma ġiex irreġistrat entro t-terminu stabilit mill-**

liġi u għalhekk l-istess privileġġ speċjali ma ġiex irreġistrat kif titlob il-liġi, partikolarment il-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. **Tilqa' limitatament it-tieni talba fil-konfront biss tal-attur Claude Grima u tiddikjara illi l-istess konvenuti mxew b'*mala fede* meta rreġistraw jew ippermettew ir-reġistrazzjoni tal-privileġġ speċjali bin-numru H12108/2015 fil-konfront tiegħu personalment;**

4. **Tilqa' t-tielet talba u tħassar u tikkanċella ir-reġistrazzjoni tal-privileġġ speċjali bin-numru H12108/2015 li sar mill-konvenuti John Mary sive Jimmy Casha u martu Carmen Casha fil-konfront tar-rikorrenti Claude Grima u Tal-Markiza Company Limited;**

5. **Tilqa' r-raba' talba u tiffissa l-jum tas-26 ta' Settembru fil-ħin tad-9.00am fl-edifizju tal-Qorti għal tali kanċellament;**

6. **Tilqa' l-ħames talba u tawtorizża lin-nutar pubbliku Dr. Reuben Debono jippubblika l-Att ta' Kanċellament;**

7. **Tilqa' s-sitt talba u tappunta bħala kuratur lil Dr.Nicole Vassallo għall-konvenuti fil-każ illi dawn jonqsu milli jidhru għall-Att ta' Kanċellament;**

8. **Tilqa' s-seba' talba u tordna lill-istess kuratur imsemmija sabiex tidher f' isem il-konvenuti, fil-każ illi dan jonqos milli jidher għall-Att ta' Kanċellament;**

9. **Tilqa' d-disa' talba fil-konfront biss tal-attur Claude Grima b'dana li pero' ma hemmx danni x'jiġu likwidati favur tiegħu personalment stante nuqqas ta' provi konkreti da parti tiegħu f'dan ir-rigward u kwindi l-bqija tat-talbiet ser jiġu miċħuda;**

10. **Peress li mhux it-talbiet kollha tal-atturi ġew milqugħa, l-ispejjeż tal-kawża jinqasmu hekk: 4/5 a karigu tal-konvenuti u 1/5 a karigu tas-soċjeta' attriċi.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ