QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tallum it-Tnejn, erbatax (14) ta' Lulju, 2025

Rikors Ġuramentat.: 992/2018MH

Numru: 8

Joseph Chetcuti u Lourdes Chetcuti
Vs
Jason Caruana u Clayton Schembri

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat fejn ġie premess kif ġej:

1. *"Illi l-atturi inkarigaw lill-konvenuti, accettanti, sabiex jezegwixxu xoghlijiet konsistenti minn twehhil u istallazzjoni ta' artificial rock works, u xoghlijiet ohra ancillari u accessorji, fil-proprjeta' ta' 1-atturi, u cioe' fil-fond maghruf bl-isem "Villa Chetcuti", fi Triq San Pawl, Naxxar.*

2. *Illi bejn il-kontendenti, inqalghet tilwima dwar 1-ezekuzzjoni ta' dawn ix-xoghlijiet, u dwar il-hlas tal-bilanc pretiz mill-konvenuti,*

tant li l-atturi gja'pprocedew permezz ta' kawza ohra fl-ismijiet hawn fuq premessi, permezz tar-rikors mahluf bin-numru mija tmienja u erbghin tas-sena elfejn u tmintax (148/2018), liema kawza ghadha pendenti quddiem l-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili.

3. *Illi fis-sittax (16) ta' Marzu tas-sena elfejn u tmintax (2018), il-konvenuti iskrivew privilegg specjali fuq il-fond maghruf bhala "Villa Chetcuti", fi Triq San Pawl, in-Naxxar, ghall-ammont ta' erbatax-il elf u erba' mitt Ewro (€14,400), deskritti bhala rapprezentanti l-prezz ta' istallazzjoni ta' artificial rock works, u liema privilegg gie hekk iskritt abbazi ta' l-artikolu 2010(b) tal-Kodici Civili, permezz tan-nota bin-numru hamest elef mija wiehed u erbghin tas-sena elfejn u tmintax (H/5141/2018).*

4. *Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-posizzjoni rispettiva tal-kontendenti fil-kawza dedotta permezz tar-rikors mahluf bin-numru mija tmienja u erbghin tas-sena elfejn u tmintax (148/2018), il-konvenuti ma ghandhom ebda privilegg specjali fil-konfront ta' l-atturi, billi x-xoghlijiet minnhom maghmula m'humiex bini jew bini mill-gdid jew tiswijiet.*

5. *Illi ghalhekk l-iskrizzjoni fuq imsemmija saret bla jedd u abbuzivament.*

6. *Illi minkejja li l-atturi nterpellaw lill-konvenuti sabiex jikkancellaw l-iskrizzjoni precitata, dawn baqghu inadempjenti.*

7. *Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.*

8. *Illi l-attur Joseph Chetcuti jiddikjara li jaf bil-fatti suesposti personalment.*

Ghaldaqstant l-atturi umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti, previa kull provvediment iehor li lilha jkun jidhrilha xieraq u opportun, joghgobha:

(l) *tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti m' ghandhom ebda privilegg specjali ai termini ta' l-artikolu 2010(b) tal-Kodici Civili fil-konfront ta' l-atturi;*

(2) *tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti wettqu l-iskrizzjoni tal-privilegg permezz tan-nota bin-numru hamest elef mija wiehed u erbghin tas-sena elfejn u tmintax (H/5141/2018) bla jedd u abbuzivament;*

(3) *tordna l-pubblikazzjoni ta' l-att ta' kancellament opportun fil-jum, hin u lok li jigu ffissati minnha ghal dan il-ghan, u dan previa l-hatra ta' Nutar Pubbliku sabiex jippubblika tali att, u l-hatra ta' kuraturi deputati sabiex jidhru ghal kull eventwali kontumaci.*

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti in solidum, li huma minn issa ngunti in subizzjoni, u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi skond il-ligi."

Rat ir-risposta ġuramentata fejn ġie eċċepiet li[1]:

I. *"Preliminarjament, Il-kreditu indikat fil-privilegg specjali iskritt bin-nota bin-numru hamest elef mija wiehed u erbghin tas-sena elfejn u tmintax (H/5141/2018), u cioe' s-somma ta' erbatax-il elf, u erba' mitt euro (€ 14,400) rapprezentanti l-bilanc ta' prezz ta' istallazzjoni ta' artificial rock works rezi mill-esponenti lill-atturi f'din il-kawza, fuq inkarigu tal-istess atturi, fir-residenza taghhom Villa Chetcuti, Triq San Pawl, Naxxar, flimkien mal-imghaxijiet legali dekorribbli fuq l-istess somma b'effett mit-22 ta' Jannar 2018, huwa l-mertu tal-kawza prezentata fl-istess ismijiet ta' din il-kawza bir-rikors mahluf 148/2018 pendeti quddiem din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta, liema kawza ghada pendenti. Konsegwentement hemm lok ta' soprasessjoni ta' din il-kawza pendenti l-ezitu tal-proceduri 148/2018.*

II. *F'kull kaz, u minghajr pregudizzju ghall-premess, m'hemm l-ebda raguni ghaliex dan il-privilegg ghandu jigi kancellat u dana stante illi x-xogholijiet li taghhom hu pretiz il-hlas, jirraffiguraw fil-parametri tal-Art 2010(b) tal-Kap 16, u cioe' billi dan il-privilegg kien gie iskritt fi zmien xahrejn minn meta kienu gew temrinati x-xogholijiet u apparti minn hekk, il-kredituri huma appaltaturi,*

[1] Folio 9.

bennejja u haddiema, x-xoghol kien sar fuq immobbli mibni, jew mibni mill-gdid jew msewwi u l-kreditu pretiz huwa ghall-ispejjez u ghall-prezz ta' xogholhom. Ir-rizultat ta' dan hu li hemm raguni legtimma ghaliex dan il-privilegg seta' jigi iskritt, u ghalhekk mhux minnu illi l-esponenti m'ghandhom ebda privilegg specjali fil-konfront tal-atturi.

III. Illi sallum il-bilanc tal-prezz pretiz ghall-imsemmija xogholijiet ghadu pendenti.

IV. Konsegwentement, m'hemm l-ebda raguni ghaliex din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti m'ghandhom ebda privilegg specjali ai termini tal-Art 2010(b), u li l-iskrizzjoni relattiva saret bla jedd u abbusivament, u ghalhekk isegwi li m'hemm l-ebda raguni ghaliex ghandu jigi ordnat il-kancellament ta' dan ii-privilegg specjali.

Salv eccezzjonijiet ohrajn permessi skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-atturi."

Rat li b'sentenza preliminari ta' din il-Qorti diversament presjeduta[2] din il-kawża ġiet mibgħuta għas-smiegħ u kontinwazzjoni quddiem din il-Qorti kif presjeduta biex tinstema' kontestwalment ma' dik ġia' pendenti quddiemha fl-istess ismijiet rikors ġuramentat numru 148/2018MH.

Ikkunsidrat:

[2] Folio 52 et. seq.

Illi ovvjament ġia' la darba ġie determinat id-dipendenza ta' dawn iż-żewġ kawżi fuq xulxin, darba rimessa quddiem din il-Qorti kif presjeduta, dawn bdew jinstemgħu flimkien.

Iż-żewġ kawżi tħallew għas-sentenza għallum.

Ikkunsidrat:

Din il-kawża odjerna saret mill-atturi Chetcuti bil-ħsieb li jitneħħa l-privileġġ speċjali li l-konvenuti għażlu li jirreġistraw fuq il-fond ta' l-atturi dan ai terminu ta' l-artikolu 2010(b) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, in vista ta' bilanċ allegatament pendenti minn ħlas ta' somma akbar, fl-ammont ta' €14,400, in kwantu għal xogħlijiet kommissjonati mill-atturi lill-konvenuti fuq il-fond "Villa Chetcuti", Triq San Pawl, Naxxar.

Ovvjament l-atturi jirreżistu t-talba għall-ħlas ta' dan il-bilanċ fuq il-pretest li x-xogħol kommissjonat minnhom lill-konvenuti ma ġiex esegwit skont is-sengħa u l-arti, bil-konsegwenza li fil-kawża 148/2018MH talbu dikjarazzjoni ta' dan u l-likwidazzjoni u l-kundanna ta' danni.

Din il-qorti sabet li fil-kawża konnessa li l-atturi kellhom raġun fl-ilment tagħhom bir-riżultat li għaddiet biex tilqa' t-talbiet attriċi kollha u llikwidat d-dannu kommess u dak dovut mill-konvenuti lill-atturi. Is-somma hekk likwidata hija dik ta' €25,000.

Il-konsegwenza ta' din id-deċiżjoni li ngħatat appena llum, hu li allura huma l-konvenuti li huma l-vera debituri, bir-riżultat li huma m'għandhom ebda bilanċ dovut lilhom u m'għandhomx bażi li jirreġistraw l-imsemmi privileġġ.

Konsegwentement il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

1. **Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuti m'għandhom ebda privileġġ speċjali ai terminu ta' l-artikolu 2010(b) tal-Kodiċi Ċivili fil-konfront ta' l-atturi;**

2. **Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuti wettqu l-iskrizzjoni tal-privileġġ permezz tan-nota bin-numru ħamest elef mija wieħed u erbgħin tas-sena elfejn u tmintax, (H/5141/2018) bla jedd u abbużivament;**

3. **Tordna l-pubblikazzjoni ta' l-Att ta' Kanċellament opportun fi żmien xahar mill-ġudikat ta' din id-deċiżjoni, u taħtar għal dan l-iskop lin-Nutar Pubbliku Dr. Sandra Valentino għall-pubblikazzjoni ta' l-istess Att, taħtar ukoll bħala kuratur għall-eventwali kontumaċja lil Dr. Rosanna Ciliberti.**

Bl-ispejjeż kollha a karigu tal-konvenuti in solidum bejniethom.

Onor. Miriam Hayman
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ