PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 15 ta' Lulju 2025

Nru:7

Rikors Nru. 438/2020

HSBC Bank Malta plc

v

Claude Grima u Zanzara Co. Ltd, li ġiet kjamata fil-kawża fil-11 ta' Novembru 2020

Fil-qosor

1. Is-soċjetà rikorrenti HSBC Bank Malta plc (minn hawn 'il quddiem il-'Bank' jew is-'soċjetà rikorrenti') qiegħda teżerċita din l-azzjoni skont l-artikolu 2064 tal-Kap. 16, u dana sabiex jitħassar il-privileġġ iskritt mill-intimat Claude Grima kontra s-soċjetà Zanzara Co. Ltd (minn hawn 'il quddiem 'Zanzara'), li hija debitriċi tal-istess Bank. L-intimat Claude Grima jwieġeb li l-Bank m'għandux l-interess ġuridiku meħtieġ biex jipproponi din l-azzjoni u li, fi kwalunkwe każ, il-privileġġ tiegħu ġie iskritt skont l-artikolu 2010(b) tal-Kap. 16.

Kawża tal-lum

2. Zanzara ssellfet is-somma ta' €283,419.28 mingħand il-Bank biex tixtri u tiżviluppa l-maisonnette fil-*first floor level*, b'numru 88, bl-isem 'Savior House, fi Triq il-Kapuċċini,

San Ġwann, bl-arja libera tagħha (il-'Maisonnette').[1] Il-Maisonnette llum twaqqgħet u minflokha ġiet mibnija l-blokka magħrufa bħala 'Victoria Court', mingħajr numru uffiċjali u konsistenti f'erba' (4) appartamenti u *penthouse* (il-'Blokka').

3. Fil-15 ta' Lulju 2011, l-intimat Claude Grima skriva privileġġ speċjali fuq il-Blokka kontra Zanzara, liem privileġġ ġie rreġistrat min-Nutar Malcolm Mangion fil-15 ta' Lulju 2011, u jġib in-numru H10735/2011 (minn hawn 'il quddiem il-'Privileġġ').[2] F'din l-iskrizzjoni, l-intimat allega li Zanzara hija debitriċi tiegħu għas-somma ta' €63,240.67:-

> "rappresentanti valur ta' xoghol ikkumissjonat mid-direttur tas-socjeta debitrici Paul Pisani tal-karta tal-identita numru 39756(M) ghan-nom tal-istess socjeta fuq proprjeta appartjenenti lill-istess socjeta hawn isfel ahjar deskritt, u liema xoghol inbeda nhar is-sena elfejn u sebgha u intemm u tlesta nhar l-ghoxrin ta' Gunju elfejn u hdax (20/6/2011), u liema valur ta' xoghol wara li tlesta ghandu ma giex imhallas."

4. Il-Bank jallega, b'riferenza għall-affidavit ta' Paul Pisani (l-unika direttur ta' Zanzara) li ġie anness mar-rikors ġuramentat, li qatt ma kien hemm xi ftehim biex Claude Grima jwettaq xi xogħolijiet fil-Maisonnette u fil-Blokka, u li Zanzara qatt ma rċeviet xi fatturi mingħandu. Dan kollu jwassal lill-Bank għall-konklużjoni li, ġaladarba m'huwiex minnu li l-intimat wettaq ix-xogħolijiet imsemmija fl-iskrizzjoni, il-Privileġġ ma ġiex insinwat għal 'raġuni leġittima' u għandu b'hekk jiġi kanċellat skont l-artikolu 2064 tal-Kap. 16. Peress li Claude Grima baqa' inadempjenti anke wara li ġie msejjaħ biex jikkanċella l-Privileġġ bl-ittra uffiċjali b'numru 1421/2019, il-Bank irrikorra quddiem din il-qorti fis-16 ta' Ġunju 2020.[3] Fir-rikors ġuramentat tiegħu, il-bank talab lill-qorti sabiex:-[4]

> i. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-iskrizzjoni tal-privileġġ nru H 10735/2011 fir-Reġistru Pubbliku ta' Malta ai termini tal-artikolu 2010 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta fuq Victoria Court, illum mingħajr numru uffiċjali u konsistenti f'erba' appartamenti, wieħed f'kull sular li jibdew mill-first floor level u imbagħad penthouse sovrasposta għal kollox, liema blokka għandha aċċess minn Triq il-Kapuccini gio San Gwann, ma kienetx magħmula għal raġuni leġittima;
>
> ii. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-privilegg nru H 10735/2011 iskritt fir-Reġistru Pubbliku ai termini tal-artikolu 2010 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta huwa null u għandu jiġi rexiss ai termini tal-Artikolu 2064 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta stante li dan ġie iskritt b'mod abbusiv u illegali;
>
> iii. Tinnomina nutar f'jum, hin u lok sabiex jagħmel l-att tal-kanċellament tal-privileġġ relattiv fir-Reġistru Pubbliku ta' Malta biex l-iskrizzjoni nru H 10735/2011 iskritta fir-Reġistru Pubbliku ta' Malta tiġi kanċellata;

---

[1] Ara l-kuntratt ta' self u bejgħ u ppubblikat min-Nutar Dottor Josette Cauchi fis-17 ta' Marzu 2005, f'paġni 30-35.
[2] Ara l-iskrizzjoni tal-Privileġġ f'paġna 6.
[3] Ara l-affidavit ta' Dr Claudia Muscat għan-nom tal-Bank f'paġna 41.
[4] Ara r-rikors ġuramentat tal-Bank, f'paġni 1-5.

iv. Tinnomina kuraturi deputati biex jirrapreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-att ta' kanċellament kif ordnat minn din il-Qorti biex dan l-att ikun jista' jiġi hekk reġistrata fir-Registru Pubbliku ta' Malta a tenur tal-liġi;

v. Tordna lill-intimat iħallas l-ispejjez għat-tħassir tal-iskrizzjoni tal-privileġġ nru H 10735/2011 fir-Registru Pubbliku ai termini tal-artikolu 2068(2) tal-Kap 16.

vi. Bl-ispejjez

5. Fir-risposta ġuramentata tal-11 ta' Novembru 2020, l-intimat eċċepixxa hekk:-[5]

i. It-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjjez kontrihom, u dan ghas-segwenti ragunijiet:

ii. Fl-ewwel lok, ghandha tigi msejha fil-kawza s-socjeta' Zanzara Co Limited (C34881), li hija s-socjeta' kontra min gie skritt il-privilegg;

iii. Fit-tieni lok, il-bank rikorrenti ghandu qabel xejn jiddimostra l-interess guridiku tieghu skond il-ligi, stante l-fatt illi ghall-privilegg mertu ta' dawn il-proceduri, huwa terz estraneju;

iv. Fit-tielet lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, se jigi ppruvat ai termini tal-artikolu 2064 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta illi l-iskrizzjoni gie maghmula ghal raguni legittima;

v. Fir-raba' lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt tistrieh (kif qieghed jaghmel il-bank rikorrenti) fuq dikjarazzjoni ta' debitur, li naturalment l-interess tieghu huwa li jittenta jevadi milli jhallas dak dovut lilu lill-esponenti;

vi. Mill-bqija, it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

vii. Bl-ispejjez kontra l-bank rikorrenti, u b'riserva illi l-intimati jipprocedu kontra r-rikorrenti.

6. Zanzara issejħet fil-kawża fil-11 ta' Novembru 2020.[6] Peress li hija ma ressqitx risposta ġuramentata fit-terminu stipulat fil-liġi, Zanzara ġiet iddikjarata kontumaċi fl-1 ta' April 2022.

Jekk il-Bank għandux l-interess ġuridiku meħtieġ

Sottomissjonijiet tal-partijiet

7. Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat jargumenta li l-Bank ma setax iressaq din il-kawża għaliex il-Privileġġ li qiegħed jilmenta dwaru ġie iskritt kontra Zanzara li m'aġġixxietx kontra l-intimat f'isimha u lanqas biss ingħaqdet fil-kawża bħala rikorrent; fil-fatt kellha tiġi msejjħa fil-kawża. L-intimat jargumenta li l-Bank ma wriex l-interess ġuridiku li huwa għandu fit-tħassir tal-Privileġġ u konsegwentement li l-qorti hija prekluża milli biss tqis it-talbiet tiegħu fil-meritu.[7] Il-Bank, fi ftit kliem, iwieġeb li għandu interess attwali, leġittimu

[5] Ara r-risposta ġuramentata tal-intimat Claude Grima f'paġni 15-17.
[6] Ara d-digriet tal-qorti tal-11 ta' Novembru 2020, f'paġna 14.
[7] Ara n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat f'paġni 200-215.

u reali biex jitħassar il-Privileġġ għaliex huwa l-kreditur ta' Zanzara, u l-Privileġġ tal-intimat ġie iskritt fuq il-proprjetà ta' Zanzara illeġittimament.[8]

8. Skont l-intimat, il-fatt li l-Bank għandu jirċievi xi flus mingħand Zanzara ma jfissirx awtomatikament li dan għandu l-interess ġuridiku meħtieġ biex iressaq din l-azzjoni. Huwa jgħid li l-Bank kellu jipprova l-vantaġġ ġuridiku jew l-utilità li huwa jista' jakkwista f'każ li l-privileġġ jiġi mħassar, u dana billi per eżempju jispjega x'garanziji huwa jgawdi fuq il-Blokka, u kif it-tneħħija tal-Privileġġ televa l-pożizzjoni tal-Bank għall-irkupru tad-dejn ta' Zanzara. Huwa jasal għall-konklużjoni li "mhux biżżejjed li l-bank jgħid li għandu kreditu fil-konfront ta' Zanzara, imma jrid jgħid kif bil-privileġġ, il-kreditu jisfa perikolat (u b'mod konkret, mhux b'mod ipotetiku) u kif it-tneħħija tal-privileġġ se tneħħi dan il-periklu." Fin-nuqqas ta' din il-prova ta' utilità u vantaġġ, l-intimat jgħid li din l-azzjoni attriċi ma tistax treġi.[9]

Analiżi tal-qorti

9. Għandu jibda billi jiġi nnotat li l-liġi ma tispeċifikax min jista' jressaq talba għat-tħassir ta' iskrizzjoni; tgħid biss li t-tħassir "jista' wkoll jiġi ordnat b'sentenza jekk ma jiġix ipprovat illi l-iskrizzjoni ġiet magħmula għal raġuni leġittima."[10] Minn dan isegwi li għat-tħassir tal-iskrizzjoni, tapplika l-istess regola stabbilita fl-artikolu 2036, liem artikolu jiddisponi li l-"iskrizzjoni tista' tiġi mitluba mill-kreditur, jew minn kull persuna li jkollha interess."[11]

10. Issa fir-rigward tal-interess tal-Bank biex jipproponi din il-kawża, il-qorti ma taqbilx mal-intimat li m'hemmx prova tal-utilità li jista' jakkwista l-Bank f'każ li tintlaqa' t-talba tiegħu għat-tħassir tal-privileġġ. Ġew esibiti żewġ atti pubbliċi li juru li l-Bank sellef xi flus lil Zanzara għall-bejgħ u għall-iżvilupp tal-Maisonnette, li dan għandu żewġ ipoteki u privileġġ speċjali rreġistrati kontra Zanzara u li fl-att ta' self u bejgħ tal-Maisonnette, Zanzara ġiet ipprojbita milli tissuġġetta b'xi mod "a favur ta' terzi persuni, l-imsemmija

[8] Ara n-nota ta' osservazzjonijiet tal-Bank f'paġni 191-199.
[9] Ara n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat f'paġni 200-215.
[10] Artikolu 2086 tal-Kap. 16.
[11] Artikolu 2036 tal-Kap. 16.

proprjetà li speċifikament ipotekat a favur tal-Bank, b'dana l-kuntratt, jew bi kwalunkwe kuntratt ieħor."[12]

11. Fil-fehma tal-qorti, il-preferenza li tingħata mil-liġi lill-privileġġ tal-appaltaturi, bennejja u ħaddiema oħra, hija fiha nnifisha prova li d-drittijiet tal-Bank jistgħu jiġu avversament affettwati f'każ li l-Privileġġ ma jiġix imħassar (naturalment għal raġuni tajba). Fil-fatt, il-privileġġi jingħataw preferenza fuq l-ipoteki anke jekk l-ipoteki jkunu ġew irreġistrati qabel.[13] Il-privileġġi fl-artikoli 2003, 2009 u 2010 jingħataw preferenza skont l-ordni ta' kif ġew imqiegħda fil-liġi, u fil-każ tal-privileġġ iskritt favur tal-intimat, dan jingħata preferenza anke fuq il-privileġġ speċjali disponibbli lil dawk li jkunu ħarġu l-flus għax-xiri tal-immobbli (imsemmi fl-artikolu 2010(ċ)).

12. Dana juri li f'każ li Zanzara ma jkollhiex biżżejjed assi biex tħallas lill-kredituri kollha tagħha – li ta' min isemmi, m'hijiex possibilità daqstant remota meta jittieħed kont tal-pożizzjoni finanzjarja ta' Zanzara[14] - it-tħassir ta' dan il-Privileġġ jista' jkun ta' utilità u ta' vantaġġ ġuridiku għall-Bank. Kif jingħad mill-intimat stess, sabiex l-interess ta' parti jkun wieħed 'ġuridiku', m'huwiex meħtieġ li jkun hemm vjolazzjoni ta' dritt veru u proprju, iżda huwa suffiċjenti li jkun hemm prova li l-eżistenza tad-dritt tkun minaċċjata.[15] Ġaladarba li din m'hijiex kawża għall-konkors tal-kredituri, m'huwiex meħtieġ li jiġi ddeterminat jekk il-kreditu privileġġjat tal-intimat huwiex ser jitħallas qabel dak tal-Bank u jekk hemmx biżżejjed assi biex jagħmlu tajjeb għaż-żewġ debiti. Ġie sodisfaċament ipprovat li d-drittijiet tal-Bank bħala kreditur jistgħu jiġu preġudikati (leġittimament jew illeġittimament) jekk mhux għall-eżerċitar ta' din l-azzjoni, u li b'hekk il-Bank għandu l-interess ġuridiku biex jipproponi din l-azzjoni.

---

[12] Ara kopja tal-kuntratt ta' self u bejgħ bejn il-Bank, Zanzara u oħrajn ippubblikat min-Nutar Dottor Josette Cauchi tas-17 ta' Marzu 2005 f'paġna 31.
[13] Fil-fatt skont l-artikolu 2088, il-privileġġi jingħataw prijorità skont ix-xorta tagħhom u mhux skont id-data tal-iskrizzjoni bħal fil-każ tal-ipoteki.
[14] Dan joħroġ minn diversi fatturi. Iċ-ċekkijiet tal-intimat ma setgħux jissarrfu minħabba nuqqas ta' fondi, diversi kredituri ta' Zanzara għadhom ma tħallsux ta' xogħolhom u Ryan Borg xehed li mir-riċerka tiegħu, Zanzara m'għandux biex tħallsu f'każ li jfittixha għall-ħlas tal-penali li suppost huwa dovut. (Ara x-xhieda ta' Ryan Borg f'paġni 163-175 u 190o-190r).
[15] *Brincat vs Avukat Ġenerali*, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede kostituzzjonali), deċiża 10 ta' Jannar 2003.

Jekk il-privileġġ sarx għal raġuni leġittima

13. L-iskrizzjoni tal-Privileġġ kellha l-iskop li tirreġistra l-allegat kreditu tal-intimat f'termini tal-artikolu 2010(b) tal-Kap. 16. Skont dan l-artikolu, l-arkitetti, l-appaltaturi, il-bennejja u l-ħaddiema oħra għandhom kreditu privileġġjat fuq l-immobbli "mibni jew mibni mill-ġdid jew imsewwi" għall-kreditu tal-ispejjeż u tal-prezz ta' xogħolhom. Dan il-privileġġ imiss ukoll lil dak li b'att pubbliku jkun ħareġ flus jew materjali, inkluż għall-ħlas tal-ħaddiema, għall-kostruzzjoni, għar-rikostruzzjoni jew għat-tiswija tal-immobbli. Dana "basta li jkun jidher mill-att hawn fuq imsemmi illi l-ħruġ ta' flus jew ta' materjali sar għal dawk il-ħwejjeġ, u jiġi ppruvat illi x-xogħol jew il-ħlas tal-ħaddiema sar bil-materjali jew bil-flus hekk maħruġa."

Sottomissjonijiet tal-partijiet

14. Fl-affidavit tiegħu, l-intimat jgħid li fl-2005 huwa ġie nkarigat bħala *project manager* minn Paul Pisani, id-direttur ta' Zanzara.[16] Xogħolu kien li jiġġestixxi x-xogħolijiet tad-demolizzjoni tal-Maisonnette u tal-kostruzzjoni tal-Blokka, li jieħu ħsieb tax-xelta tal-appaltaturi, tal-applikazzjonijiet meħtieġa għall-permessi tal-iżvilupp u tal-*finishes*. Huwa jgħid li kien jattendi frekwament fuq is-sit biex jaċċerta ruħu li x-xogħolijiet kienu qed jitwettqu tajjeb u skont il-ħtiġijiet ta' Zanzara, u biex jikkomunika mal-bennejja, mal-periti u mal-ħaddiema.

15. Huwa jallega li għad għandu jirċievi mingħand Zanzara s-somma ta' €60,215.15 għax-xogħolijiet li huwa wettaq fil-komun, fi flat numri 3 u 4 u fil-*penthouse*, u s-somma ta' €3,025.52 għal xi xogħolijiet oħra li huwa wettaq.[17] Fir-rigward tax-xogħolijiet li l-intimat jgħid li wettaq fil-kumplament tal-Blokka, l-intimat jgħid li diġà tħallas – mhux minn Zanzara – iżda minn Ryan Borg u l-konjugi Zammit, li xtraw il-flats b'numri 1 u 2 rispettivament ġebel u saqaf mingħand Zanzara u li nkarigawh direttament biex ilesti l-*finishings*. Huwa jgħid li Zanzara baqgħet ma ħallistx id-dejn tagħha, anke wara n-notifika ta' diversi ittri uffiċjali. Għalkemm Paul Pisani kien tah numru ta' ċekkijiet, uħud minnhom ma setgħux jissarrfu għaliex ma kienx hemm biżżejjed flus fil-kont bankarju ta' Zanzara.

---

[16] Ara l-affidavit ta' Claude Grima f'paġni 122-123.
[17] Ibid.

Minħabba f'hekk, l-intimat jgħid li ddeċieda biex jirreġistra l-Privileġġ biex iqiegħed id-drittijiet tiegħu fiż-żgur.[18]

16. Fl-affidavit tiegħu, Paul Pisani jiċħad li Claude Grima qatt ġie nkarigat bħala *project manager* jew bħala kuntrattur.[19] Huwa jgħid li l-intimat issieħeb miegħu f'diversi kumpaniji bħal JOT Company Limited, Sandringham Limited u Markiża Limited, u li peress li ħafna drabi l-bennejja, il-kuntratturi u l-ħaddiema ta' dawn il-kumpaniji kienu jkunu l-istess, l-intimat ħa ħsieb li jissorvelja x-xogħolijiet imwettqa minn Zanzara wkoll. B'hekk, għalkemm Claude Grima qatt ma kien uffiċjal jew impjegat ta' Zanzara, huwa ġieli kien jaġixxi f'isimha minħabba n-negozji li l-intimat u s-sur Pisani għandhom flimkien. Fir-rigward tal-Privileġġ is-sur Pisani jgħid li ma kienx hemm raġuni leġittima biex l-intimat jirreġistrah.[20] Kienu ħaddiema oħra li wettqu x-xogħolijiet fuq il-Maisonnette u fuq il-Blokka u mhux Claude Grima, li qatt ma medd idejn fix-xogħol manwali jew ipprovda xi materjal.[21]

17. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat iwieġeb li anke jekk dan ġie kkontestat minn Paul Pisani, ġie sodisfaċament ipprovat li huwa kien ġie nkarigat bħala l-*project manager* ta' Zanzara.[22] Dan ġie kkonfermat minn diversi xhieda, inkluż Kevin Azzopardi, li kkonferma li l-intimat kien il-manager fuq is-sit, Joseph Baldacchino li xehed li ġie nkarigat mill-intimat u Ryan Borg li xehed "sa' fejn naf jien Project management l-iktar li jismu huwa Claude." Dan kollu jikkonfliġġi ma' dak li qal Paul Pisani fl-affidavit tiegħu cioè li Grima ma kienx inkarigat bħala *project manager*; lanqas ma kien xi impjegat jew uffiċjal ta' Zanzara.[23]

---

[18] Ibid.
[19] Ara l-affidavit ta' Paul Pisani, f'paġna 7.
[20] Ibid.
[21] Fil-fatt ix-xogħol ta' kostruzzjoni fil-Blokka sar minn kuntrattur bl-isem Kevin Azzopardi (magħruf ukoll bħala 'Il-Parell'), li wettaq ix-xogħolijiet u issupplixxa l-materjal, u li tħallas €37,700.93 (eskluż il-VAT) għal dan kollu. Ix-xogħol tal-*aluminium* sar minn kumpanija bl-isem 'Giorgio Aluminium'. Il-lift tal-Blokka ġie fornut minn kumpanija bl-isem 'Coleiro General Supplies', u x-xogħolijiet ta' rfinar (il-*finishes*) tal-Blokka twettqu minn Luay Al Shahmani (li pprovda wkoll il-materjal użat).
[22] Ara n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat f'paġni 200-215.
[23] L-intimat jipprova jixħet dubju fuq l-affidabbiltà ta' Paul Pisani bħala xhud, u jiġbed l-attenzjoni għad-diskrepanza sostanzjali bejn l-abbozz tal-affidavit li ntbagħat lilu bi żball f'korrispondenza elettronika fis-7 ta' Novembru 2017, u l-affidavit li ġie eventwalment ippreżentat fl-atti tal-qorti. Fl-abbozz, Paul Pisani ddikjara li Claude Grima kien fil-fatt ġie nkarigat bħala *project manager*, mentri fl-affidavit li eventwalment ġie ippreżentat – preżumibbilment wara li ġie rivedut mill-avukat tal-Bank – ġie ddikjarat eżattament l-oppost, u cioè li l-intimat qatt ma ġie nkarigat bħala *project manager*. (Ara n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat f'paġni 200-215.)

18. L-intimat jargumenta li x-xogħol ta' *project manager* jikkonsisti f''appalt' – kunċett li jingħata interpretazzjoni wiesgħa fis-sistema tagħna – u li b'hekk bħala *project manager*, huwa jikkwalifika bħala 'appaltatur' għall-finijiet tal-artikolu 2010(b). Huwa jgħid li "indipendentement imbagħad minn min attwalment medd idejh, huwa ċar illi Zanzara kienet taf lil Claude Grima, kellha relazzjoni kuntrattwali magħha, u li b'hekk Claude Grima kellu dritt jiskrivi privileġġ fuq ix-xogħol tas-subappaltaturi mqabbda minnu."

19. Il-Bank jargumenta li lanqas jekk wieħed iqis li l-intimat kien verament ingaġġat bħala *project manager*, dana xorta waħda ma jfissirx li xogħolu jikkwalifika taħt l-artikolu 2010(b) għall-privileġġ speċjali hemm imsemmi. Dan għaliex kif diġà ngħad ix-xogħolijiet fuq l-immobbli, li jagħtu l-jedd għall-privileġġ speċjali, ma twettqux minnu u l-materjal suppliti għal dawn ix-xogħolijiet ġew fornuti min-nies oħra.[24] Jekk huwa minnu li ħareġ xi flus għall-irfinar (il-*finishes*) kif ġie allegat fl-ittri uffiċjali li huwa bagħat lil Zanzara, jeħtieġ li l-ħruġ ta' flus jew ta' materjali jkun sar b'att pubbliku u li jiġi pprovat li x-xogħol jew il-ħlas tal-ħaddiema sar bil-materjali jew bil-flus hekk maħruġa. Fin-nuqqas, id-debitu tiegħu ma jkunx jikkwalifika għall-privileġġ speċjali taħt l-artikolu 2010(b) tal-Kap. 16.

Analiżi tal-qorti

Kontradizzjonijiet

20. Tajjeb li jibda billi jingħad li għalkemm il-Bank irid iressaq prova li l-iskrizzjoni tal-Privileġġ għandha tiġi mħassra għaliex ma saritx għal raġuni leġittima, l-intimat – bħala l-allegat kreditur privileġġjat – irid iressaq provat tal-kreditu u li t-tali kreditu jikkwalifika għall-privileġġ speċjali taħt l-artikolu 2010(b) tal-Kap. 16. F'dan ir-rigward għandu jiġi nnotat li kien hemm diversi kontradizzjonijiet min-naħa tal-intimat fir-rigward tal-pożizzjoni tiegħu f'Zanzara u ċ-ċirkostanzi li taw lok għall-kreditu ta' €63,240.67.

21. Fil-fatt meta fid-19 ta' April 2011, l-intimat sejjaħ lil Zanzara, permezz ta' tliet ittri uffiċjali, biex dina tħallsu s-somom ta' €12,970.73, €23,000 u €22,000 rispettivament, huwa kien qal li dawn is-somom kienu dovuti lilu għaliex huwa ħallas għan-nom u fl-interess ta' Zanzara, id-dejn li Zanzara nkorriet għall-ingaġġ tal-ħaddiema tagħha. F'dawn l-ittri huwa qal li dawn is-somom jirrappreżentaw il-ħlasijiet dovuti minn Zanzara "*lill-*

[24] Ara n-nota ta' osservazzjonijiet tal-Bank f'paġni 191-199.

diversi persuni li ġew impjegati biex jagħmlu xogħol fuq ordni tiegħek [i.e. ta' Zanzara], *u li kellhom jitħallsu direttament mill-mittenti għan-nom u fl-interess tiegħek"* [i.e. ta' Zanzara] u dana wara li ċ-ċekkijiet maħruġin minn Zanzara *"lil dawn il-ħaddiema baqgħu ma ġewx onorati.*" [25]

22. Fl-affidavit tiegħu huwa jibdel ftit kliemu u jgħid li kien hu li ngaġġa l-ħaddiema u dana bħala "project manager f'isem Zanzara Company."[26] Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, huwa jkompli jibdel dak li kien inizjalment qal fl-ittri uffiċjali tad-19 ta' April 2011 u jsemmi, għall-ewwel darba, kuntratt ta' sub-appalt. Fil-fatt f'din in-nota, huwa jgħid li mhux talli kien huwa li nkariga lill-ħaddiema iżda li dawn kienu s-sub-appaltaturi tiegħu;

> "indipendentement imbagħad min attwalment medd idejh, huwa ċar illi Zanzara kienet taf lil Claude Grima, kellha relazzjoni kuntrattwali magħha, u li b'hekk Claude Grima kellu dritt jiskrivi privileġġ fuq ix-xogħol **tas-subappaltaturi mqabbda minnu**."[27] [emfasi miżjuda]

Jekk l-intimat ingaġġax il-ħaddiema bħala s-sub-appaltaturi tiegħu

23. L-allegazzjoni li skontha kien hemm xi kuntratt ta' sub-appalt qatt ma saret mill-intimat taħt ġurament u apparti minn hekk, m'hijiex korroborata mill-provi:-

 a. L-ewwel nett, li kieku l-ħaddiema ġew inkarigati mill-intimat, il-fatturi tagħhom kienu jkunu indirizzati biss lill-intimat u f'ismu proprju. F'dan il-każ, il-fatturi tal-ħaddiema kienu indirizzati lil Zanzara,[28] lill-intimat flimkien ma' George Pisani[29] jew ma' Zanzara,[30] jew lill-intimat f'isem Zanzara.[31] Li kieku l-ħaddiema ġew ingaġġati mill-intimat, kien ikun unikament l-intimat li kien ikollu relazzjoni ġuridika magħhom. L-obbligu għall-ħlas ta' dawn il-ħaddiema kien ikun fuq l-intimat u mhux fuq Zanzara, għall-kuntrarju ta' dak allegat minnu fl-ittri uffiċjali hawn fuq imsemmija, u għall-kuntrarju ta' dak allegat mill-ħaddiema stess;

[25] Ara kopji tal-ittri uffiċjali ta' Claude Grima lil Zanzara fid-19 ta' April 2011, f'paġni 136-138.
[26] Ara l-affidavit ta' Claude Grima f'paġni 123 punt 7.
[27] Ara n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat f'paġni 200-215.
[28] Louis Coleiro ta' Coleiro General Supplies, jgħid li x-xogħol sar għal Zanzara, li fittex il-flus minn Zanzara iżda li spiċċa tħallas minn kumpanija relatata magħha, Sandringham (Ara x-xhieda ta' Louis Coleiro, ta' Coleiro General Supplies, f'paġni 66c-66g).
[29] Ara kopja tal-ittra datata l-20 ta' Settembru 2011 lil Paul Pisani u Claude Grima minn James Barbara għan-nom u in rappreżentanza ta' Giorgio Aluminium Co. Ltd u l-invoice maħruġa mill-istess kumpanija f'paġni 81-82.
[30] Ara kopja tal-invoice tal-finishings datata l-20 ta' Ġunju 2011, f'paġna 135.
[31] Ara x-xhieda ta' Mirei Muscat Pitre ta' Pitre Bathrooms f'paġni 147-151 u 190a-i.

.

b. It-tieni nett, m'hemm l-ebda prova tal-ftehim li l-intimat allega li kien sar bejnu u Zanzara għat-twettiq ta' xogħolijiet (ħlief kliemu). Huwa ma ressaq l-ebda prova ta' fattura li huwa ħareġ għax-xogħol u l-materjal li qed jippretendi l-ħlas tagħhom.

c. Fit-tielet lok, l-intimat allega li Ryan Borg u l-konjugi Zammit inkarigawh direttament biex iwettaq il-*finishings* tal-flats b'numru wieħed u tnejn għax dawn kif xtraw it-tali proprjetajiet ġebel u saqaf. Din l-allegazzjoni ma ġietx kkorroborata – anzi ġiet kontradetta – mix-xhieda ta' Anne Marie Zammit u minn Ryan Borg. Fil-fatt Ryan Borg sostna li l-*finishings* saru minn Zanzara (mhux minn Claude Grima) u ġew innegozjati fil-prezz tal-bejgħ tal-flat.[32] B'mod simili, Anne Marie Zammit tgħid li l-flat ma nxtarax ġebel u saqaf iżda bil-*finishings* lesti u li l-unika ħaġa li ma kinitx inkluża kienet il-kamra tal-banju li ħadet ħsieb li tixtri u tinstalla hi.[33]

d. Fir-raba' lok, ix-xhieda tal-ħaddiema kif ukoll ta' Ryan Borg turi li l-intimat kien qiegħed jaġixxi f'isem u bħala r-rappreżentat ta' Zanzara u mhux bħala l-kuntrattur tagħha;[34]

e. Fil-ħames lok, il-fatt li Zanzara, anke fil-bidu tal-kawża, kienet taf min kienu l-ħaddiema nkarigati għax-xogħolijiet rispettivi tal-Blokka, kemm kellhom jitħallsu għax-xogħolijiet rispettivi u jekk kienux fil-fatt tħallsu ssostni t-teżi ta' Zanzara u l-allegazzjoni inizjali tal-intimat li l-ħaddiema ġew inkarigati minnha jew mill-intimat f'isimha, u mhux mill-intimat f'ismu propju;[35]

f. Finalment l-allegazzjoni tal-intimat li kien huwa li nkarigat lill-ħaddiema direttament tikkonfliġġi dak li ngħad fl-iskrizzjoni tal-privileġġ u cioè li l-kreditu allegatament privileġġjat jirrappreżenta "valur ta' xoghol **ikkummissjonat mid-direttur tas-socjeta debitrici** Paul Pisani tal-karta tal-identita numru 39756(M) **ghan-nom tal-istess socjeta**."[36] [enfasi miżjuda]

---

[32] Ara x-xhieda ta' Ryan Borg f'paġni 163-175 u 190o-190r.
[33] Ara x-xhieda ta' Anna Maria Zammit f'paġni 152-156.
[34] Ara x-xhieda ta' Ryan Borg f'paġni 163-175 u 190o-190r.
[35] Ara r-rikors ġuramentat tal-Bank, f'paġni 1-5; l-affidavit ta' Paul Pisani, f'paġna 7; u l-affidavit ta' Dr Claudia Muscat għan-nom tal-Bank f'paġna 47.
[36] Ara l-iskrizzjoni tal-privileġġ f'paġna 6.

24. B'hekk ġaladarba li ma jidhirx li l-intimat ġie ingaġġat bħala appaltatur u li huwa ngaġġa lill-ħaddiema bħala s-sub-appaltaturi tiegħu, m'hijiex ġustifikata l-pretensjoni tiegħu li huwa jikkwalifika minħabba f'hekk bħala 'appaltatur' skont l-artikolu 2010(b) tal-Kap. 16.

Jekk bħala project manager jikkwalifikax bħala sub-appaltatur

25. L-intimat jallega wkoll li x-xogħol ta' '*project manager*' jikkwalifika bħala 'appalt' u li b'hekk huwa jikkwalifika bħala 'appaltatur' skont l-artikolu 2010(b).[37]

26. Lanqas din l-allegazzjoni ma tista' treġi. L-ewwel nett, m'hemm l-ebda fattura li kellu joħroġha l-intimat għax-xogħol li jgħid li għamel bħala *project manager*. It-tieni nett, it-tali allegazzjoni tmur kontra dak li huwa kien qal fl-ittri uffiċjali tad-19 ta' April 2011 u fin-nota ta' sottomissjonijiet, fejn allega li l-ammont huwa dovut għall-ħlas li huwa għamel lill-ħaddiema f'isem Zanzara jew bħala l-kuntrattur ta' Zanzara għax-xogħolijiet ta' kostruzzjoni u demolizzjoni.

27. It-tielet nett, jidher li l-kreditu protett taħt l-artikolu 2010(b) huwa dak għax-xogħol u għall-materjali li direttament ikkontribwixxew għall-kostruzzjoni, rikostruzzjoni u/jew għat-tiswija tal-immobbli. Bħala *project manager* u kif ammess minnu stess, huwa ma meddx idejh f'dan ix-xogħol, u lanqas forna materjal, iżda sempliċiment ta direzzjonijiet – għan-nom ta' Zanzara – ta' dak li din xtaqet li jsir. Li kieku t-tali xogħol kien jikkwalifika bħala 'appalt' għall-finijiet tal-artikolu 2010(b) tal-Kap. 16, dan kien ikun ifisser li t-tali privileġġ imiss lil kull persuna f'kariga maniġerjali u, possibbilment, anki ta' superviżjoni. Dana jidher li jmur oltre minn dak li jimmerita protezzjoni taħt dan l-artikolu.

28. B'hekk lanqas jreġi l-argument tal-intimat li l-kreditu li qed jitlob kumpens tiegħu huwa dak dovut lilu bħala '*project manager*' u li dana jikkwalifika għall-privileġġ speċjali taħt l-artikolu 2010(b) tal-Kap. 16.

Debitu mħallas f'isem u għan-nom ta' Zanzara

29. Fil-fehma tal-qorti l-iktar verżjoni verosimili hija dik li d-debitu li fuqu l-intimat iskriva l-privileġġ kien parzjalment jirrappreżenta l-ħlas li fl-ittri uffiċjali tad-19 ta' April 2011 jgħid li għamel lill-ħaddiema ta' Zanzara f'isimha u għan-nom tagħha. Iżda dan ma jfissirx li d-

[37] Ara n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat f'paġni 200-215.

dejn ġie sodisfaċament ipprovat jew li d-dejn jikkwalifika għall-Privileġġ iskritt mill-intimat. L-intimat ma ressaq l-ebda prova tal-ħlas li jgħid li għamel. Huwa jgħid li l-prova dokumentarja ħadha n-Nutar Malcolm Mangion meta dan irreġistra l-Privileġġ. Interessanti iżda li huwa ma żammx kopja tagħha, m'esebixxiex xi statements bankarji bħala prova tal-ħlas u lanqas ma tella' lin-Nutar Malcolm Mangion bħala xhud. Għalkemm uħud mill-ħaddiema xehdu li rċevew xi pagamenti mill-intimat, ma ġiex ikkjarifikat jekk dawn sarux bi flus l-intimat jew bi flus Zanzara. B'hekk ma ġiex ipprovat b'mod sodisfaċenti li l-intimat wettaq il-pagamenti msemmija minn flusu u għan-nom u f'isem Zanzara, kif kien jeħtieġlu jagħmel bħala l-allegat debitur.

30. Lanqas li kieku l-allegat debitu ġie pprovat, xorta waħda ma jfissirx li jikkwalifika għall-privileġġ taħt l-artikolu 2010(b) tal-Kap. 16. Dan għaliex, għad li skont dan l-artikolu, il-privileġġ speċjali jmiss ukoll lil dak li jkun "ħareġ flus jew materjali għall-bini jew bini mill-ġdid, jew għat-tiswija tal-immobbli, inkella għall-ħlas tal-ħaddiema mqabbdin, f'dak ix-xogħol", jeħtieġ li dana jkun sar b'att pubbliku. Apparti minn hekk, jeħtieġ li jkun jidher mill-att pubbliku msemmi li l-ħruġ ta' flus jew ta' materjali sar għal dawk il-ħwejjeġ, u jiġi ppruvat illi x-xogħol jew il-ħlas tal-ħaddiema sar bil-materjali jew bil-flus hekk maħruġa. Kif ġie nnotat mill-Bank, it-tali prova ma tressqitx mill-intimat u b'hekk ma jistax jingħad li d-debitu allegat jikkwalifika għall-privileġġ taħt l-artikolu 2010(b) tal-Kap. 16.

Konklużjoni

31. Meħud kont ta' dan kollu, il-qorti sejra tilqa' t-talba tal-Bank għat-tħassir tal-Privileġġ għaliex m'hemmx prova sodisfaċenti li dan ġie iskritt għal raġuni leġittima u f'termini tal-artikolu 2010(b) tal-Kap. 16 kif allegat.

Parti deċiżiva

32. Għal dawn ir-raġunijiet, din il-qorti qiegħda:-

a. tiddikjara u tiddeċiedi li l-iskrizzjoni tal-privileġġ numru H 10735/2011 fir-Reġistru Pubbliku ta' Malta skont l-artikolu 2010 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta fuq il-Blokka ma kienetx magħmula għal raġuni leġittima;

b. tiddikjara u tiddeċiedi li l-privileġġ numru H 10735/2011 iskritt fir-Reġistru Pubbliku skont l-artikolu 2010 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta huwa null u għandu jiġi rexiss skont l-artikolu 2064 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

c. tinnomina lin-Nutar Dottor Malcolm Mangion sabiex f'jum, ħin u lok miftiehma bejn il-partijiet, huwa jippubblika l-att tal-kanċellament tal-privileġġ relattiv fir-Reġistru Pubbliku ta' Malta biex l-iskrizzjoni nru H 10735/2011 iskritta fir-Reġistru Pubbliku ta' Malta tiġi kanċellata;

d. tinnomina lil Dottor Juliana Scerri Ferrante bħala kuratriċi deputata sabiex tirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq l-att ta' kanċellament f'każ li dana jkun meħtieġ;

e. tordna lill-intimat iħallas l-ispejjeż għat-tħassir tal-iskrizzjoni tal-privileġġ nru H 10735/2011 fir-Reġistru Pubbliku skont l-artikolu 2068(2) tal-Kap 16.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-intimat.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur