MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tal-21 ta' Jannar, 2010

Citazzjoni Numru. 912/2008

Care Malta Group Limited

versus

Avantgarde Holdings Limited

F'din il-kawża s-soċjetà attriċi qiegħda titlob illi l-qorti, wara li tgħid illi l-attriċi ma għandha ebda rabta mas-soċjetà konvenuta u ma għandha tagħtiha xejn, tħassar privileġġ u ipoteka mniżżla mill-konvenuta fuq proprjetà tal-attriċi.

L-attriċi fissret illi hija sidt il-fond li jismu *Prince of Wales Residence*, fi Triq Manwel Dimech, tas-Sliema. Hija kienet qabbdet lis-soċjetà *Vassallo Builders Limited* biex tagħmel xogħlijiet ta' bini f'dak il-fond, u *Vassallo Builders Limited*, bħala kuntrattur ewlieni u biex twettaq dak l-appalt, b'kuntratt ta' sub-appalt tal-10 ta' Ġunju 2005 kienet qabbdet lill-konvenuta biex tipprovdi *sanitary ware and fittings* u biex tipprovdi u tqiegħed madum tal-art u tal-ħitan fl-istess fond. Għalhekk, tgħid l-attriċi, is-soċjetà

konvenuta bħala sub-kuntrattur ta’ *Vassallo Builders Limited* ma kellha ebda rabta legali mas-soċjetà attriċi.

Fil-15 ta’ Diċembru 2005 is-soċjetà konvenuta ippreżentat nota bin-numru 20848/2005 għall-iskrizzjoni ta’ ipoteka u privileġġ kontra l-attriċi u kontra *Vassallo Builders Limited* għal disgħa u tmenin elf, sitt mija u tmintax-il euro u sitt ċenteżmi (€89,618.06). Fin-nota jingħad illi l-kreditu huwa għal “xogħlijiet li saru mill-kreditriċi [is-soċjetà konvenuta] kif delegata mid-debituri [is-soċjetà attriċi u *Vassallo Builders Limited*]” fil-fond *Prince of Wales Residence*. Is-soċjetà attriċi iżda tgħid illi ma huwiex minnu illi hija iddelegat lill-konvenuta biex tagħmel ix-xogħlijiet, għax hi qatt ma qabbdet lill-konvenuta tagħmel dawk ix-xogħlijiet. Għalhekk, tkompli tgħid l-attriċi, ma għandha tagħti xejn lill-konvenuta, u n-nota ta’ ipoteka u ta’ privileġġ saret bi ksur tal-liġi.

Billi għalxejn sejħet lill-konvenuta – kemm b’ittra legali tat-30 ta’ Marzu 2006 u b’ittra uffiċjali tas-7 t’April 2006 – sabiex tħassar in-nota, l-attriċi fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-attriċi ma għandha ebda rabta kuntrattwali mal-konvenuta, u ma għandha tagħtiha xejn, dwar il-bini u *finishing* tal-fond *Prince of Wales Residence*;
2. tgħid illi għalhekk in-nota bin-numru 20848/2005 għall-iskrizzjoni ta’ ipoteka u privileġġ saret bi ksur tal-liġi safejn tolqot lill-attriċi u lill-fond fuq imsemmi proprjetà tagħha;
3. tordna t-tħassir tal-istess nota safejn tolqot lill-attriċi u l-proprjetà tagħha; u
4. għall-għanijiet tat-tielet talba taħtar nutar biex jippubblika l-att relativ fil-jum, ħin u lok li tgħid il-qorti, u taħtar ukoll kuraturi biex jidhru f’isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att.

Qiegħda titlob ukoll l-ispejjeż, fostom dawk tal-ittra uffiċjali tas-7 t’April 2006.

Is-soċjetà konvenuta, għalkemm notifikata bl-atti, ma ressqitx eċċezzjonijiet, ma dehritx għas-smigħ tal-kawża u baqgħet kontumaċi.

Il-kwistjoni f’din il-kawża hija jekk sub-kuntrattur – bħal ma kienet is-soċjetà konvenuta – għandux jedd għall-privileġġ fuq immobbli li taħt l-art. 2010(*b*) tal-Kodiċi Ċivili jmiss lil “l-arkitetti, l-appaltaturi, il-bennejja u ħaddiema oħra, fuq l-

immobbli mibni jew mibni mill-ġdid jew imsewwi, għall-kreditu ta’ l-ispejjeż u tal-prezz ta’ xogħolhom”.

Is-soċjetà attriċi tgħid illi dak il-jedd imiss biss lil min għandu relazzjoni kuntrattwali mas-sid tal-immobbli; billi s-soċjetà konvenuta kienet sub-kuntrattur, ir-relazzjoni kuntrattwali tagħha kienet ma’ terzi, mhux mal-attriċi, u għalhekk, tgħid l-attriċi, il-jedd għall-privileġġ ma jmissx lill-konvenuta. L-attriċi tistrieħ ukoll fuq sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 t’Ottubru 2000 fil-kawża fl-ismijiet Joseph Spiteri *versus* Emilio Agius *et* (ċitazzjoni numru 637/1994), u sentenza oħra mogħtija minn din il-qorti fit-30 ta’ Jannar 1939 fil-kawża fl-ismijiet Giuseppe Saliba *versus* Giovanni Attard, l-aktar fuq din is-silta f’din l-aħħar kawża:

… … … il-bennejja, mastrudaxxi u ħaddiema oħra li jiġu impjegati għall-kostruzzjoni ta’ edifiċċju b’appalt ma ghandhomx azzjoni kontra dik il-persuna li vantaġġ tagħha jkun sar ix-xogħol jekk mhux għal dak l-ammont li l-appaltatur ikun fadallu jieħu meta huma jagħmlu kawża għal dak illi jkollhom jieħdu. … … … Għalkemm [din] id-dispożizzjoni tal-liġi takkorda lin-nies hemm imsemmija azzjoni diretta kontra l-proprjetarju limitatament għall-ammont li jkun minnu dovut lill-appaltatur fil-mument tal-eżerċizzju tal-azzjoni tagħhom, b’daqshekk ma jistax jiġi ritenut li dawk in-nies ghandhom favur tagħhom il-privileġġ stabbilit bit-tieni paragrafu tal-artikolu 1779 tal-Ordinanza VII tal-1868[1]. Infatti l-Laurent (*Principii di Diritto Civile*, Vol. XXX, p. 27, para. 45) fil-kumment tiegħu għall-artikolu 2103 § 4 tal-Kodiċi Ċivili Franċiż[2], li għandu analoġija kbira mal-artikolu [2010(*b*) tal-Kodiċi Ċivili] tagħna jgħid “*che i subimprenditori e gli operai che trattano, non col*

[1] Illum art. 2010(*b*) tal-Kodiċi Ċivili.

[2] Article 2103: Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont: … … …4) Les architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers employés pour édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments, canaux ou autres ouvrages quelconques, pourvu néanmoins que, par un expert nommé d'office par le tribunal de grande instance dans le ressort duquel les bâtiments sont situés, il ait été dressé préalablement un procès-verbal, à l'effet de constater l'état des lieux relativement aux ouvrages que le propriétaire déclarera avoir dessein de faire, et que les ouvrages aient été, dans les six mois au plus tard de leur perfection, reçus par un expert également nommé d'office. Mais le montant du privilège ne peut excéder les valeurs constatées par le second procès-verbal, et il se réduit à la plus-value existant à l'époque de l'aliénation de l'immeuble et résultant des travaux qui y ont été faits.

proprietario ma coll'imprenditore principale, o coll'architetto, o col capo maestro (jew ma' kull ħaddieħor li ma jkunx il-proprietarju kif kien fil-każ taħt eżami) *non hanno privilegio. Essi non possono invocare il testo della legge perché non sono impiegati dal proprietario. Essi non hanno alcun credito contro di lui, e quindi è impossibile che il loro credito contro un imprenditore, che non è proprietario del fondo, sia garantito da un privilegio sul questo fondo. È ben vero che sono gli operai che col loro lavaro procurano il maggior valore, ma non lo procurano che sotto la direzione dell'imprenditore o dell'architetto. Essi non sono che strumenti. Soltanto il direttore dei lavori ne è l'anima. … … … In diritto non vi ha privilegio senza credito e gli operai non hanno alcun credito contro il padrone*."

Din il-qorti ma tarax li tista' taqbel wisq ma' dan l-argument.

Qabel xejn, ir-relevanza ta' dak li jingħad mid-dottrina fuq l-art. 2103.4 tal-Kodiċi Ċivili Franċiż hija limitata, għax ix-xebħ bejn dak l-artikolu u l-art. 1779 tal-Ordinanza VII tal-1868 – illum l-art. 2010(*b*) tal-Kodiċi Ċivili – ma huwiex sħiħ, ukoll għax fl-artikolu franċiż ma hemmx dispożizzjoni, bħal ma hemm fl-artikolu tagħna, li tgħid illi "dan il-privileġġ imiss ukoll lit-terz pussessur, fuq l-immobbli li minnu ġie spussessat, għat-tiswijiet u l-benefikati magħmulin fih" u illi, kif sejrin naraw, għandha relevanza għall-għanijiet tal-kawża tallum. Fil-fatt, Dingli (*Fonti ed Annotazioni alla Ordinanza VII del 1868*) ma jiċċitax l-artikolu franċiż bħala waħda mill-għejjun tal-artikolu fil-Kodiċi tagħna.

L-argument miġjub fis-sentenza ċitata huwa mibni fuq il-premessa illi s-sub-kuntratturi "*non hanno alcun credito*" kontra s-sid. Din il-premessa ma hijiex assoluta, għax in-nuqqas ta' rabta kuntrattwali ma tfissirx bilfors illi ma hemmx kreditu ta' parti kontra oħra. Fil-fatt, l-art. 1643 tal-Kodiċi Ċivili jgħid illi l-bennejja, il-mastrudaxxi, u artiġjani oħra mqabbdin fit-tlugħ ta' bini jew xogħol ieħor mogħti b'appalt, m'għandhomx azzjoni kontra dak li għalih sar ix-xogħol, ħlief sas-somma biss li huwa jkollu jagħti lill-appaltatur fiż-żmien li huma jmexxu l-azzjoni tagħhom. Sal-bilanċ mhux imħallas, is-sub-kuntratturi għalhekk għandhom kreditu.

Barra minn hekk, il-fatt illi dan il-privileġġ imiss ukoll lit-terz pussessur, li ma għandu ebda rabta kuntrattwali mas-sid, juri illi għall-għanijiet tal-privileġġ il-liġi ma tqisx biss relazzjonijiet kuntrattwali. Il-fatt, mela, illi s-sub-kuntrattur ukoll – bħat-terz pussessur – ma għandux relazzjoni kuntrattwali mas-sid ma hijiex ta' ostakolu li dan ukoll ikollu jedd għall-privileġġ. Ukoll, meta l-liġi tgħid illi l-privileġġ imiss lill-"bennejja u ħsddiema oħra", imkien ma tgħid illi dawn il-bennejja u ħaddiema oħra jridu jkunu impjegati jew imqabbda mis-sid biex ikollhom jedd għall-privileġġ; *lex non distinguit*.

Għalhekk, l-asserzjoni magħmula fis-sentenza ċitata illi "għalkemm id-dispożizzjoni [tal-art. 1643] takkorda lin-nies hemm imsemmija azzjoni diretta kontra l-proprjetarju limitatament għall-ammont li jkun minnu dovut lill-appaltatur fil-mument tal-eżerċizzju tal-azzjoni tagħhom, b'daqshekk ma jistax jiġi ritenut li dawk in-nies ghandhom favur tagħhom il-privileġġ" ma hijiex ħlief asserzjoni gratuwita, imsaħħa b'ebda argument mibni fuq it-test tal-liġi.

Billi, b'differenza mad-dispożizzjoni franċiża, il-liġi tagħna fl-art. 2036 tal-Kodiċi Ċivili tgħid illi "l-iskrizzjoni tista' tiġi mitluba mill-kreditur, jew minn kull persuna oħra li jkollha interess", imiss lis-sid – fil-każ tallum lis-soċjetà attriċi – li juri illi s-sub-kuntrattur ma għandux kreditu kontrih għax hu ma fadallu jagħti xejn lill-kuntrattur ewlieni. Din il-prova s-soċjetà attriċi ma għamlithiex u għalhekk it-talbiet tagħha ma jistgħux jintlaqgħu. F'kull każ, it-talbiet ma jistgħux jintlaqgħu fuq il-premessi magħmula fir-rikors maħluf.

Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi tiċħad it-talbiet tas-soċjetà attriċi u tikkundannaha tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------