MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2013

Appell Civili Numru. 912/2008/1

Care Malta Group Limited

v.

Avantgarde Holdings Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li ressqet is-socjeta` attrici fil-11 ta’ Settembru 2008, u li jaqra’ hekk:

“**Dikjarazzjoni tal-Oggett tal-Kawza**

“1. Illi s-socjeta` attrici hija proprjetarja tal-fond bl-isem “Prince of Wales Residence” fi Triq Manwel Dimech, Sliema.

“2. Illi s-socjeta` attrici inkarigat lis-socjeta` Vassallo Builders Limited biex tesegwixxi xoghlijiet ta’ kostruzzjonijiet u *finishing* fuq is-sit li fuqu illum jinsab mibni l-fond Prince of Wales Residence.

“3. In forza ta’ kuntratt ta’ sub-appalt datat 10 ta’ Gunju 2005 is-socjeta` konvenuta giet inkarigata mis-socjeta` Vassallo Builders Limited biex tipprovdi *sanitary ware and fittings* u biex tipprovdi u tqieghed madum tal-art u tal-hitan, ilkoll in konnessjoni mal-progett ta’ kostruzzjoni u finishing tal-Prince of Wales Residence fdat mis-socjeta` attrici lis-socjeta` Vassallo Builders Limited.

“4. Illi fuq l-imsemmi progett ta’ kostruzzjoni u *finishing* tal-Prince of Wales Residence il-kuntrattur principali kienet is-socjeta` Vassallo Builders Limited filwaqt li s-socjeta` konvenuta kienet biss sub-appaltatur tas-socjeta` Vassallo Builders Limited b’ebda rabta legali mas-socjeta` attrici.

“5. Fil-15 ta’ Dicembru 2005 is-socjeta` konvenuta pprezentat Nota ghall-Iskrizzjoni ta’ Ipoteka u Privilegg fir-Registru Pubbliku ta’ Malta, Nota Numru 20848/05, kontra s-socjeta` attrici u kontra s-socjeta` Vassallo Builders Limited ghall-ammont ta’ Lm89,618.06 ghar-ragunijiet hemm dedotti (Dok. “A”).

“6. F’dik in-nota ghall-Iskrizzjoni ta’ Ipoteka u Privilegg Numru 20848/05 jinghad illi l-ammont pretiz mis-socjeta` konvenuta jirrapprezenta *kont ta’ xoghlijiet li saru mill-Kreditrici* [is-socjeta` konvenuta] *kif delegata mid-Debituri* [is-socjeta` attrici u s-socjeta` Vassallo Builders Limited] *fil-fond hawn taht deskritt;* u l-istess Ipoteka Legali Specjali u Privilegg Specjali gew iskritti fuq il-fond “Prince of Wales Residence”, proprjeta` esklussiva tas-socjeta` attrici.

“7. Illi d-dikjarazzjoni tas-socjeta` konvenuta fl-imsemmija Nota li x-xoghlijiet esegwiti minnha fil-fond “Prince of Wales Residence” gew lilha delegati kemm mis-socjeta` attrici kif ukoll mis-socjeta` Vassallo Builders Limited hija inveritjera fil-konfront tas-socjeta` attrici in quanto l-istess socjeta` attrici ma tat ebda inkarigu lis-socjeta` konvenuta.

“8. Isegwi ghalhekk li s-socjeta` attrici ma ghandha taghti xejn lis-socjeta` konvenuta u konsegwentement in-Nota ghall-Iskrizzjoni ta’ Ipoteka u Privilegg Numru 20848/05 giet iskritta mis-socjeta` konvenuta b’mod illegali anke ghaliex il-proprjeta` kolpita bl-istess Nota hi di proprieta` esklussiva tas-socjeta` attrici li kif jinghad ma ghandha ebda rapport kontrattwali mas-socjeta` konvenuta.

“9. Illi s-socjeta` attrici diversi drabi interpellat lis-socjeta` konvenuta, u dan anke permezz ta’ ittra legali datata 30 ta’ Marzu 2006 u ta’ ittra ufficjali datata 7 ta’ April 2006, biex tikkancella n-Nota ghall-Iskrizzjoni ta’ Ipoteka u Privilegg Numru 20848 tal-15 ta’ Dicembru 2005 minnha iskritta b’mod illegali u frawdolenti fil-konfront tas-socjeta` attrici u tas-socjeta` Vassallo Builders Limited u fir-rigward ta’ fond di proprieta` esklussiva tas-socjeta` attrici, izda hija baqghet inadempjenti u ma kkancellatx l-imsemmija Nota (Dok.”B” u Dok.”C”).

“10. Il-fatti kollha fuq esposti, l-esponenti nomine jafhom personalment.

“**<u>Raguni tat-Talba</u>:**

“1. Illi kif premess, in-Nota ghall-Iskrizzjoni ta’ Ipoteka u Privilegg Numru 20848/05 iskritta mis-socjeta` konvenuta fil-15 ta’ Dicembru 2005 fil-konfront tas-socjeta` attrici u tas-socjeta` Vassallo Builders Limited, in quanto tolqot lis-socjeta` attrici u l-proprjeta` taghha, il-fond “Prince of Wales Residence”, Sliema, giet iskritta mill-istess socjeta` konvenuta b’mod illegali billi s-socjeta` attrici ma ghandha ebda rapport kontrattwali mas-socjeta` konvenuta u ma ghandha taghtiha xejn.

“2. Illi nonostante, diversi interpellazzjonijiet, anke permezz ta’ ittra legali datata 30 ta’ Marzu 2006 u ta’ ittra ufficjali datata 7 ta’ April 2006, da parte tas-socjeta` attrici lis-socjeta` konvenuta biex tikkancella n-Nota ghall-Iskrizzjoni ta’ Ipoteka u Privilegg Numru 20848 tal-15 ta’ Dicembru 2005, is-socjeta` konvenuta baqghet inadempjenti u ma kkancellatx l-imsemmija Nota;

“3. Ghalhekk biex tottjeni l-kancellament tan-Nota ghall-Iskrizzjoni ta’ Ipoteka u Privilegg Numru 20848 tal-15 ta’ Dicembru 2005, is-socjeta` attrici kienet kostretta tistitwixxi l-procedura odjerna fil-konfront tas-socjeta` konvenuta.

“**<u>Talbiet</u>:**

“Illi ghalhekk ghar-ragunijiet premessi, is-socjeta` attrici titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

“1. Tiddikjara u tiddeciedi li fil-kuntest tal-progett ta’ kostruzzjoni u *finishing* tal-fond “Prince of Wales Residence” fuq indentifikat, is-socjeta` attrici ma ghandha ebda rabta kontrattwali mas-socjeta` konvenuta u konsegwentement ma ghandha taghtiha xejn;

“2. Tiddikjara u tiddeciedi ghalhekk li n-Nota ghall-Iskrizzjoni ta’ Ipoteka u Privilegg Numru 20848 tal-15 ta’ Dicembru 2005 iskritta mis-socjeta` konvenuta kif premess, giet minnha hekk iskritta b’mod illegali in quanto tolqot lis-socjeta` attrici u l-fond propjeta` taghha “Prince of Wales Residence”;

“3. Tordna l-kancellament tan-Nota ghall-Iskrizzjoni ta’ Ipoteka u Privilegg Numru 20848 tal-15 ta’ Dicembru 2005 in quanto din l-istess Nota tolqot lis-socjeta` attrici u l-fond proprjeta` taghha “Prince of Wales Residence” Triq Manwel Dimech, Sliema;

“4. Ghal fini tat-tielet talba attrici tinnomina Nutar biex jippubblika l-Att ta’ kancellament relattiv fil-gurnata, hin u lok li tiddertermina din il-Qorti, u tinnomina Kuraturi

Deputati biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att.
“Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 7 ta’ April 2006, kontra s-socjeta` konvenuta, rapprezentanti ta’ liema huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni; b’riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lis-socjeta` attrici fil-konfront tas-socjeta` konvenuta.”

Rat li s-socjeta` konvenuta, ghalkemm notifikata bl-atti, ma ressqitx eccezzjonijiet, ma dehritx ghas-smiegh tal-kawza u baqghet kontumaci;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta’ Jannar 2010, li in forza taghha cahdet it-talbiet tas-socjeta` attrici u kkundannatha thallas l-ispejjez kollha tal-kawza;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“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 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*

[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.

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.”

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Care Malta Group Ltd li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet sabiex din il-Qorti joghgobha:

“… … tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tilqa’ t-talbiet attrici *in toto*, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellata.”

Rat ir-risposta tas-socjeta` Avantgarde li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, issottomettiet illi l-appell tas-socjeta` attrici ghandu jigi rigettat, bl-ispejjez kontra taghha;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;
Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza s-socjeta` attrici qeghdha titlob illi l-Qorti, wara li tghid illi l-attrici ma ghandha ebda rabta kuntrattwali mas-socjeta` konvenuta u ma ghandha taghtiha xejn, thassar privilegg u ipoteka registrata mis-socjeta` konvenuta fuq proprjeta` tas-socjeta` attrici. Li gara kien li s-socjeta` attrici inkarigat lis-socjeta` Vassallo Builders Ltd biex taghmel xi xoghol fuq bini proprjeta` taghha. Is-socjeta` Vassallo Builders Ltd, in ezekuzzjoni ta' dan l-appalt moghti lilha, tat sub-appalt lis-socjeta` konvenuta biex tipprovdi *sanitary ware and fittings*, kif ukoll biex tipprovdi u tqiegħed madum tal-art u tal-hitan fl-istess fond. Is-socjeta` konvenuta tallega illi ghas-servizzi taghha ghad fadal bilanc x'jithallas u pprocediet biex tirregistra ipoteka u privilegg kontra s-socjeta` attrici u s-socjeta` Vassallo Builders Ltd. Is-socjeta` attrici tissottometti illi hi ma ghandha ebda relazzjoni kuntrattwali mas-socjeta` konvenuta u hi ma hijiex debitrici ta' din is-socjeta`, u allura qed titlob it-thassir tal-privilegg u ipoteka rregistrati fuq proprjeta` taghha.

L-ewwel Qorti cahdet it-talba attrici. Hija osservat li ghalkemm il-gurisprudenza lokali kienet kontra li taghti dritt ta' privilegg lis-sub-kuntrattur, dan sar ghax il-qrati strahu fuq kummentarju ta' Laurent li kien qed jittratta sezzjoni tal-ligi fil-Kodici Franciz (l-Artikolu 2103.4) li x-xebh ma' l-artikolu rilevanti Malti (l-Artikolu 2010(b)), "ma huwiex shih".

L-ewwel Qorti qalet illi minkejja n-nuqqas ta' relazzjoni kuntrattwali bejn il-proprjetarju tal-immobbli u t-terz pussessur il-ligi taghna xorta taghti d-dritt ghall-iskrizzjoni ta' privilegg anke lit-terz pussessur fuq l-immobbli li minnu gie spussessat, provediment li ma jinsabx fil-Kodici Civili Franciz. L-ewwel Qorti osservat illi ghalhekk ma jkunx inkonsistenti mal-ligi taghna jekk jigi ritenut li minkejja s-sub-kuntrattur ma ghandux relazzjoni kuntrattwali mal-proprjetarju tal-immobbli l-istess sub-kuntrattur, bhat-terz pussessur, igawdi minn dan id-dritt ta' privilegg.

Din il-Qorti, ma taqbilx illi sub-kuntrattur ghandu jitqies fuq l-istess pjattaforma bhal pussessur li jkun gie spussessat mill-fond. Sub-kuntrattur ma ghandux il-pussess, fis-sens

legali, tal-fond li fih ikun gie mitlub jaghmel xi xoghol. Min ikun imqabbad jaghmel xi xoghol gewwa fond, ikun dahal fl-istess bil-bona grazzja tas-sid jew b'titolu fakoltattiv, izda ma jkollux pussess tal-istess. L-Artikolu 524(1) tal-Kodici Civili jghid li l-pussess huwa d-detenzjoni ta' haga korporali jew it-tgawdija ta' jedd, li taghhom tista' tinkiseb il-proprjeta`, u "<u>li wiehed izomm jew jezercitah bhala tieghu nnifsu</u>". Hu ovvju li s-sub-kuntrattur ma jkunx qieghed izomm il-haga bhala tieghu nnifsu; fil-verita` lanqas ikun qed "izomm" il-haga, ghax ikun sempliciment thalla jidhol fil-fond biex iwettaq ix-xoghol li inghata, u xejn izjed. Lanqas jista' jinghad li hu jkun gie "spussessat" mill-fond, ghax pussess fis-sens legali qatt ma kellu; ikun sempliciment lesta xoghlu u hareg mill-fond.

Min-naha l-ohra, hu veru wkoll li kemm it-terz pussessur kif ukoll is-sub-kuntrattur ma ghandhomx relazzjoni kuntrattwali mas-sid, u dan jidher li kien l-argument principali tal-ewwel Qorti li fuqu bbazzat is-sentenza taghha pero`. Mill-fatt li l-ligi taghmel eccezzjoni ghal kaz partikolari u b'rimedju *ad hoc*, izda, wiehed ma jistax jinseg argumenti favur terzi ohra, bhas-sub kuntrattur.

Il-gurisprudenza u d-dottrina in materja jqisu li s-sub-kuntrattur ma jgawdix il-privilegg naxxenti mill-Artikolu 2010(b) tal-Kodici Civili. Tali privilegg jispetta <u>biss</u> lill-kuntrattur principali li ghandu rapport kontrattwali dirett ma' sid l-art. Din hija l-konkluzjoni raggunta mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kaz **Giuseppe Saliba v. Giovanna Attard**, u minn din il-Qorti f'**Joseph Spiteri v. Emilio Agius et**, li ghalihom irriferiet l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha, fejn proprju gie ritenut li:

"Minn dan hu diga` car u manifest illi l-privileggi, inkluzi allura dawk specjali taht ezami kienu jipprovdu garanzija mill-beni tad-debitur ghal dak li kien obbliga ruhu jhallas il-kreditur. Kuncett dan li hu ribadit fl-Artikolu 1999 li jipprovdi illi: "il-privilegg huwa jedd ta' preferenza illi x-xorta ta' kreditur (f'dan il-kaz dak dovut lil min jaghmel xoghol ta' bini) taghti lill-kreditur fuq il-kredituri l-ohra wkoll jekk ikunu kredituri ipotekarji." Hija allura ghal kollox korretta l-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti illi, fin-nuqqas ex

admississ ta' relazzjoni kontrattwali bejn l-attur u l-konvenut li minnha temergi l-figura ta' debitur fil-persuna tal-attur versu l-konvenut, ma setax ikun hemm lok li jigi iskritt privilegg kontra tieghu."

Din tidher ukoll illi hija l-pozizzjoni abbraccjata mid-dutrina. B'mod partikolari, b'riferenza ghall-Artikolu 1645 tal-Kodici Civili Taljan li jikkorrispondi mal-Artikolu 1643 taghna, ir-Ricci ("Corsi Teorico-Pratico di Diritto Civile", Vol. VIII pagna 452) jaghmel l-osservazzjonijiet perspikaci segwenti:

"La legge, nello stabilire i diversi privilegi, non ne accorda alcuno a chi ha prestato la mano d'opera nell'esecuzione di un lavoro; e poiche` il privilegio non puo` competere so non stabilito dalla legge, quindi e` chiaro nella specie non potersi parlare di privilegio. D'altronde, le espressioni dell'articoli 1645 [ekwivalenti ghall-Artikolu 1643 taghna] non si prestano per ritenere che tale sia l'indole del diritto attribuito agli artefici. Infatti l'articolo dice che questi possono agire verso il committente sino alla concorrenza del debito che egli ha coll'imprenditore al momento in cui l'azione e` esercitata, il che indica che l'appaltante puo` validamente pagare l'appaltatore il prezzo convenuto prima che gli artefici si facciano a promuovere l'azione ad essi attribuita. Ma se l'appaltante paga validamente all'appaltatore il prezzo convenuto prima che gli operai impiegati nella costruzione dell'opera esercitino l'azione loro attribuita cio` dimostra abbastanza chiaramente che un vero privilegio ad essi non compete sul prezzo dovuto dal committente, altrimenti non potrebbero esserne privati pel fatto di costui, che paga l'appaltatore anche prima che sia giunto il termine stabilito per il pagamento." (Sottolinear tal-Qorti)

Tal-istess fehema huwa l-Baudry-Lacantinerie ("Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile" – voce "Del Pegno, Dei Privilegi, Delle Ipoteche", Vol. I pagna 681) li wkoll jghid li s-sub-kuntrattur ma ghandux dan il-privilegg ghax ma ghandux relazzjoni diretta mal-proprjetarju. Jghid hekk in propositu:

“630. I termini della legge sono inoltre restrittivi quanto alle persone ammesse ad invocare questo privilegio. La legge l’accorda soltanto agli architetti, impresarii, muratori, ed altri operai, vale a dire alle persone del mestiere, che hanno trattato direttamente col proprietario.

“Essa vuole infatti che siano stati impiegati in quei lavori. Il séguito della legge ci fa sapere da chi debbano essere stati impiegati, quando si parla delle opere che il proprietario di chiarera` aver intenzione di fare.

“Percio` i capomastri e gli operai, che sono impiegati dal l’impresario, e non hanno trattato col proprietario, non possono valersi, in lor proprio nome, del disposto dall’art. 2103-4.
“Indubbiamente, in qualita` di creditori dell’impresario hanno facolta` d’agire contro il proprietario. Ma esercitano allora i diritti del debitore (Art. 1166): il beneficio dell’azione che intentano spetta alla massa, ed avvantaggia tutti i creditori del debitore.”

Mill-premess huwa car li l-ligi ma taghtix lok ghall-iskrizzjoni tal-privilegg mis-sub-kuntrattur li, ovvjament, jibqalu d-dritt li jfittex lil dak li ghaddilu s-sub-kuntratt biex jithallas tas-servizzi li wettaq. Il-privileggi huma eccezzjoni ghar-regola li l-kredituri tal-istess debitur jikompetu *pari passu* fuq l-assi tad-debitur, u allura jridu jinghataw interpretazzjoni stretta u joperaw fil-limiti stretti ta’ dak li tipprovdi l-ligi. Il-ligi qed tirreferi ghal persuni (bhala arkitetti u bennejja) li ttrattaw direttament mal-proprjetarju.

Il-kreditu tas-sub-kuntratturi “kontra dak li ghalih sar ix-xoghol” johrog mill-imsemmi Artikolu 1643 tal-Kodici Civili taghna. Kif jispjega r-Ricci, aktar qabel citat, dan l-artikolu, b’riferenza ghall-kwistjoni jekk hux moghti jew le privilegg lill-“bennejja, mastrudaxxi u artigjani ohra”, jghid li l-kreditu li ghandhom il-bennejja u l-persuni l-ohra msemmija hu sas-somma biss li huwa jkollu jaghti lill-appaltatur fiz-zmien li huma jmexxu l-azzjoni taghhom. Dan ifisser li jekk qabel ma l-bennejja jezercitaw l-azzjoni taghhom “kontra dak li ghalih sar ix-xoghol” dan tal-ahhar jilhaq ihallas kollox lill-appaltatur, allura l-bennejja u l-persuni l-ohra ma

jibqalhomx azzjoni “kontra dak li ghalih sar ix-xoghol”. Minn dan Ricci jinferixxi li allura ma jistax ikun li l-bennejja u l-persuni l-ohra ghandhom privilegg ghal dak li jkun ghad iridu jiehdu ghas-servizzi taghhom fl-ezekuzzjoni tal-appalt ghaliex privilegg ma jistax jigi estint billi flok jithallas min ghandu l-privilegg jithallas haddiehor anke qabel l-iskadenza tat-terminu ghall-pagament tal-kreditu privileggjat. Dan l-argument ta’ Ricci fuq l-Artikolu Taljan 1645, li jidher hu identiku ghall-Artikolu 1643 taghna, huwa perswasiv u jikkonvinci lil din il-Qorti biex tiddipartixxi mis-sentenza tal-ewwel Qorti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mis-socjeta` attrici, Care Malta Group Ltd, billi tilqa’ l-istess, thassar u tirrevoka s-sentenza tal-ewwel Qorti, u tghaddi biex tilqa’ t-talbiet kollha attrici kif dedotti, b’dan li ghal fini tar-raba’ talba tahtar lin-Nutar Dottor Marco Burlo` biex jippublika l-att relattiv fil-bini tal-Qorti, f’jum u hin li jistabbilixxi l-istess nutar wara pre-avviz lill-Qorti, u tahtar lill-avukat Dottor Josette Grech bhala kuratur biex tidher f’isem min jonqos li jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mis-socjeta` appellata, Avantgarde Holdings Ltd.

< Sentenza Finali >

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