



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA**

Seduta ta' l-24 ta' Lulju, 2014
Citazzjoni Numru. 227/2014

**Bilom Construction Limited (C48672)
Bilom Finishings Limited (C59846)
Bilom Properties Limited (C48515)
Bilom Tiles & Decor Limited (C62236)
Bilom & Bugeja Limited (C31823)
4 Bees Limited (C32226)
Cliffhanger Developments Limited (C29507)
Bugeja Developments Limited (C54691)**

vs

Issa Isslam Tawfik (ID No: 0020380A)

Il-Qorti ,

Rat ir-rikors guramentat ta' Bilom Construction Limited (C48672), Bilom Finishings Limited (C59846), Bilom Properties Limited (C48515), Bilom Tiles & Decor Limited (C62236), Bilom & Bugeja Limited (C31823), 4 Bees Limited (C32226), Cliffhanger Developments

Kopja Informali ta' Sentenza

Limited (C29507) u Bugeja Developments Limited (C54691) tas-17 ta' Marzu, 2014 li jaqra hekk:

1. *"Illi l-intimat irregistra Privilegg Speċjali Numru 3442/2014 (kopja hawn annessa bhala Dok. 'A') kontra s-socjetajiet rikorrenti Bilom Construction Limited (C48672), Bilom Finishings Limited (C59846), Bilom Properties Limited (C48515), Bilom Tiles & Decor Limited (C62236) u Bilom & Bugeja Limited (C31823) ghas-somma ta' sittax-il elf u tmien mitt Ewro (EUR 16,800) rapprezentanti (allegatament) "il-prezz ta' materjal fornut u xoghol ta' tikkil u tibjid minnu ezegwit" fi tlett proprjetajiet illi l-istess intimat indika bhala li huma proprjeta' tal-imsemmija socjetajiet rikorrenti li kontra tagħhom huwa skriva l-fuq imsemmi privilegg, u cioe' l-blokk ta' bini bl-isem 'Coventry Court' fi Triq Dr. Guze Miceli, Gzira; il-korp ta' bini magħruf bhala 'Tar-Razzett complex' fi Triq il-Mithna, Attard; u l-korp ta' bini magħruf bhala 'Amber Court' fi Triq Hal Qormi, Santa Venera.*
2. *Illi s-socjetajiet rikorrenti Bilom Construction Limited (C48672), Bilom Finishings Limited (C59846), Bilom Properties Limited (C48515), Bilom Tiles & Decor Limited (C62236) u Bilom & Bugeja Limited (C31823) qatt ma taw ebda kuntratti t'appalt lill-intimat, qatt ma nkarigawh jagħmel ebda xoghol u l-intimat qatt ma ezegwixxa ebda xogholijiet jew forna ebda materjal għall-beneficċju ta' dawn is-socjetajiet rikorrenti u ebda wahda minn dawn is-socejtajiet rikorrenti (li whud minnhom gew registrati ricentement u lanqas biss għadhom bdew joperaw) ma kellha jew għandha ebda relazzjoni kuntrattwali u/jew gurudika mal-intimat.*
3. *Illi oltre dan ebda wahda minn dawn is-socjetajiet rikorrenti li kontra tagħha gie jskritt il-fuq imsemmi Privilegg Speċjali Numru 3442/2014 u cioe' Bilom Construction Limited (C48672), Bilom Finishings Limited (C59846), Bilom Properties Limited (C48515), Bilom Tiles & Decor Limited (C62236) u Bilom & Bugeja Limited (C31823) m'hi l-proprjetarja ta' ebda wahda mit-tliet korpi ta' bini msemmija fl-istess Nota għall-Iskrizzjoni tal-imsemmi privilegg u cioe' l-blokk ta' bini bl-isem 'Coventry Court' fi Triq Dr. Guze Miceli, Gzira; il-korp ta' bini magħruf bhala 'Tar-Razzett Complex' fi Triq il-Mithna, Attard; u l-korp ta' bini magħruf bhala 'Amber Court' fi Triq Hal Qormi, Santa Venera.*

Kopja Informali ta' Sentenza

4. *Illi l-korp ta' bini bl-isem bl-isem 'Coventry Court' fi Triq Dr. Guze Miceli, Gzira kien gie mibni u zvilupp mis-socjeta' rikorrenti 4 Bees Limited li kontra taghha ma giex iskritt dan il-privilegg specjali minkejja illi l-intimat qed jghid li huwa kreditur ghal materjal fornut u xoghol ezegwit fuq dan il-korp ta' bini.*
5. *Illi l-korp ta' bini maghruf bhala 'Tar-Razzett Complex' fi Triq il-Mithna, Attard kien gie mibni u zvilupp mis-socjeta' rikorrenti Cliffhanger Developments Limited li kontra taghha ma giex iskritt dan il-privilegg specjali minkejja illi f-intimat qed jghid li huwa kreditur ghal materjal fornut u xoghol ezegwit fuq dan il-korp ta' bini.*
6. *Illi l-korp ta' bini maghruf bhala 'Amber Court' fi Triq Hal Qormi, Santa Venera ghadu fi stat ta' kostruzzjoni u qed jigi mibni u zvilupp mis-socjeta' rikorrenti Bugeja Developments Limited li kontra taghha ma giex iskritt dan il-privilegg specjali minkejja illi l-intimat qed jghid li huwa kreditur ghal materjal fornut u xoghol ezegwit fuq dan il-korp ta' bini.*
7. *Illi oltre dan ix-xogholijiet kollha relattivi ghall-izvilupp u l-ikkompletar (inkluz xoghol ta' tikhil u tibjid) tal-blokk ta' bini bl-isem 'Coventry Court' fi Triq Dr. Guze Miceli, Gzira u tal-korp ta' bini maghruf bhala 'Tar-Razzett Complex' fi Triq il-Mithna, Attard ilhom snin twal li tlestew u l-units formanti parti minn dawn il-korpi ta' bini ilhom zmien twil mibjugha lil terzi u ghalhekk certament li ma setghax jigi registrat ebda privilegg specjali ghal xoghol ezegwit fuqhom matul l-ahhar xahrejn skond il-ligi.*
8. *Illi l-uniku korp ta' bini mit-tliet korpi ta' bini msemija fil-Privilegg Specjali mertu ta' din il-kawza huwa dak bl-isem ta' 'Amber Court' fi Triq Hal Qormi, Santa Venera (zvilupp li qed isir fuq is-sit gja' okkupat mill-fabbrika tas-Seven-Up) u l-kuntrattur tat-tikhil u t-tibjid inkarigat mis-socjeta' rikorrenti Bugeja Developments Limited fuq dan is-sit certament li mhuwiex l-intimat Issa Isslam Tawfik izda huma terzi, u dawn l-istess kuntratturi kkonfermaw illi l-intimat ma nghata lanqas ebda xoghol b'sub-appalt relattiv ghal dan il-korp ta' bini u l-intimat la ezegwixxa ebda xoghol u lanqas ma fornixxa ebda materjal relattiv ghal dan l-izvilupp.*

Kopja Informali ta' Sentenza

9. *Illi r-realta hija li fil-passat l-intimat kien ezegwixxa xogholijiet ghas-socjetajiet rikorrenti 4 Bees Limited u Cliffhanger Developments Limited relattivament ghall-korpi ta' bini bl-isem 'Coventry Court' fi Triq Dr. Guze Miceli, Gzira u tal-korp ta' bini maghruf bhala 'Tar-Razzett Complex' fi Triq il-Mithna, Attard izda ta' dan ix-xoghol huwa kien thallas ghas-saldu u dan kif minnu stess iddikjarat permezz ta' skrittura datata 20 ta' Dicembru, 2010 (li kopja taghha qed tigi hawn annessa bhala Dok. 'B').*
10. *Illi mid-data meta giet iffirmata l-imsemmija skrittura (Dok. 'B') ebda wahda mis-socjetajiet rikorrenti qatt ma taw ebda xoghol iehor lill-intimat.*
11. *Illi f'laqgha li saret ricentement bejn l-intimat u Michael Bugeja, direttur tas-socjetajiet rikorrenti kollha, u li ghalha kien prezenti wkoll Gilbert Bugeja, iben l-istess Michael Bugeja, l-intimat ammetta u kkonferma li huwa ma kellu jiehu xejn minghand is-socjetajiet rikorrenti jew minghand Michael Bugeja izda kien iskriva dan il-privilegg specjali ghaliex meta sar il-ftehim li permezz tieghu huwa kien thallas ghas-saldu (liema ftehim kien jinkludi tpartit ma' proprjeta' immobili) huwa kien (fil-fehma tieghu) mar hazin finanzjarjament u ghalhekk ried jirkupra dan 'it-telf' .*
12. *Illi huwa evidenti li dak li ghamel l-intimat huwa li qabad u skriva dan il- Privilegg Specjali indiskriminitament kontra kull socjeta' kummercjali li fl-isem taghha hemm il-kelma 'Bilom' li huwa l-laqam ta' Michael Bugeja li huwa direttur u azzjonista tas-socjetajiet rikorrenti kollha.*
13. *Illi ghal dawn il-motivi kollha l-iskrizzjoni u r-registrazzjoni tal-Privilegg Speciali Numru 3442/2014 da parti tal-intimat kontra s-socjetajiet rikorrenti Bilom Construction Limited (C48672), Bilom Finishings Limited (C59846), Bilom Properties Limited (C48515), Bilom Tiles & Decor Limited (C62236) u Bilom & Bugeja Limited (C31823) saret illegalment u abbuzivament u l-intimat, ghalkemm gie interpellat diversi drabi sabiex ihassar tali Privilegg Specjali, baqa' inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.*
14. *Illi s-socjetajiet rikorrenti jiddikjaraw li huma qeghdin jirrizervaw id-dritt li jistitwixxi proceduri gudizzjarji ulterjuri kontra l-intimat ghal kwalsijasi danni li*

Kopja Informali ta' Sentenza

huma jistghu jsofru b'rizultat tar-registrazzjoni abbużiva tal-Privilegg Speċjali Numru 3442/2014 da parti tal-istess intimat.

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti -

- (i) *prevja kwalsijasi dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara illi l-iskrizzjoni u r-registrazzjoni tal-Privilegg Speċjali Numru 3442/2014 da parti tal-intimat kontra s-socjetajiet rikorrenti Bilom Construction Limited (C48672), Bilom Finishings Limited (C59846), Bilom Properties Limited (C48515), Bilom Tiles & Decor Limited (C62236) u Bilom & Bugeja Limited (C31823), liema Privilegg Speċjali jirreferi għall-korpi ta' bini bl-isem 'Coventry Court' fi Triq Dr. Guze Miceli, Gzira; il-korp ta' bini maghruf bhala 'Tar-Razzett Complex' fi Triq il-Mithna, Attard; u l-korp ta' bini maghruf bhala 'Amber Court' fi Triq Hal Qormi, Santa Venera li jappartienu rispettivament lis-soċjetajiet rikorrenti l-ohra 4 Bees Limited (C32226), Cliffhanger Developments Limited (C29507) u Bugeja Developments Limited (C54691) saret illegalment u abbużivament;*
- (ii) *konsegwentement tordna u tikkundanna lill-intimat sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, ihassar u jikkancella għall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi l-fuq imsemmi Privilegg Speċjali Numru 3442/2014;*
- (iii) *tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-intimat fl-eventwali kontumaccja tieghu u okkorrendo nutar pubbliku sabiex, fl-eventwalita' illi l-intimat jonqos milli jottempora ruhu mal-ordni li tigi lilu mogħtija minn din l-Onorabbli Qorti in segwitu għat-tieni talba entro t-terminu li jigi lilu hekk prefiss, jagħmlu dak kollu mehtieg u necessarju għat-thassir u l-kancellament tal-fuq imsemmi Privilegg Speċjali Numru 3442/2014 u dan a spejjez tal-intimat.*

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt għas-subizzjoni u b'rizerva ta' kull azzjoni ohra, inkluz azzjoni għad-danni, spettanti lis-socjetajiet rikorrenti kontra l-istess intimat."

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mis-socjetajiet rikorrenti u l-elenku ta' dokumenti eseblti mar-rikors promotorju;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat illi l-atti tar-rikors promotorju, digret u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lill-intimat skond il-ligi;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat illi l-intimat baqa' kontumaci;

Rat id-digriet tagħha tat-Tlieta 15 ta' Lulju 2014, li bih akkordat lill- intimat terminu ta' gimgha zmien sabiex iressaq s-sottomissjonijiet, ai termini tal-Artikolu 158(10) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Rat li l- intimat intimat ma ressaq ebda sottomissjoni;

Rat illi ghalhekk ma jezisti ebda ostakolo sabiex il-Qorti tghaddi ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidrat:

Illi mix-xhieda tan-Nutar Sharon Faith Farrugia jirrizulta li bejn is-socjetajiet rikorrenti u l-intimat Tawfik, kien sar ftehim minnha redatt u konfermat bil-gurament u cioe' Dokument B a fol.8, datat 20 ta' Dicembru 2010 illi fih l-intimat Tawfik ikkonferma illi huwa kien thallas ghas-saldo tax-xogholijiet kollha illi huwa wettaq ghal-Cliffhanger Developments Limited u ikkonfermat li dan il-ftehim sar fil-prezenza tagħha.

Paula Carmen Calleja in raprezentanza tad-Direttur tar-Registru Pubbliku ezebiet kopja formali tal-iskrizzjoni ta' Privilegg Speċjali 3442/2014 mill-intimat Tawfik.

Illi mix-xhieda imbaggħad tad-Direttur tas-socjetajiet rikorrenti, Michael Bugeja, jirrizulta illi hlief ghas-socjeta' Cliffhanger Developments Limited, ebda wahda mis-socjetajiet rikorrenti illi tagħhom huwa kien Direttur, ma ingarigaw lill-intimat Tawfik sabiex jezegwixxi xi xogholijiet. Kienet biss is-socjeta' Cliffhanger Development Limited li inkarigat lill-intimat jezegwixxi xi xogholijiet u għal dan l-intimat Tawfik kien thallas u saħħansitra iffirma

Kopja Informali ta' Sentenza

ftehim Dokument B a fol. 8 quddiem in-Nutar Dr. Sharon Faith Farrugia fl-20 ta' Dicembru 2010 illi fih Tawfik ikkonferma illi huwa ***“has been paid in full”*** ghax-xogholijiet relevanti – vide fol. 8.

Michael Bugeja ikkonferma li mid-data tal-20 ta' Dicembru 2010 sal-llum la hu personalment, u lanqas ebda wahda mis-socjetajiet rikorrenti, ma inkarigat lill-intimat biex jezegwixxi xi xogholijiet ulterjuri.

Illi ghal-dawn il-mottivi, u fil-kontumacja tal-intimat, u fid-dawl tal-inadempjenza tieghu ghall-fakolta moghtija minn din il-Qorti li jipprezenta sottomissjonijiet bil-miktub, din il-Qorti ma tarax li ghandha alternattiva ghajr illi taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u:

- (i) Tiddikjara illi l-iskrizzjoni u r-registrazzjoni tal-Privilegg Specjali Numru 3442/2014 da parti tal-intimat kontra s-socjetajiet rikorrenti Bilom Construction Limited (C48672), Bilom Finishings Limited (C59846), Bilom Properties Limited (C48515), Bilom Tiles & Decor Limited (C62236) u Bilom & Bugeja Limited (C31823), liema Privilegg Specjali jirreferi ghall-korpi ta' bini bl-isem 'Coventry Court' fi Triq Dr. Guze Miceli, Gzira; il-korp ta' bini maghruf bhala 'Tar-Razzett Complex' fi Triq il-Mithna, Attard; u l-korp ta' bini maghruf bhala 'Amber Court' fi Triq Hal Qormi, Santa Venera li jappartienu rispettivament lis-socejtajiet rikorrenti l-ohra 4 Bees Limited (C32226), Cliffhanger Developments Limited (C29507) u Bugeja Developments Limited (C54691) saret illegalment u abbuzivament;
- (ii) Konsegwentement tordna u tikkundanna lill-intimat sabiex, fi zmien tlett (3) gimghat, ihassar u jikkancella ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi l-fuq imsemmi Privilegg Specjali Numru 3442/2014;
- (iii) Tinnomina lil Dr. Porsella Flores sabiex jirrapprezenta lill-intimat fl-eventwali kontumacja tieghu u lin-Nutar Pubbliku Dr. Pierre Attard sabiex, fl-eventwalita' illi l-intimat jonqos milli jotttempora ruhu mal-ordni ta' din il-Qorti fir-rigward it-tieni talba entro t-terminu prefiss, jaghmlu dak kollu mehtieg u necessarju ghat-

Kopja Informali ta' Sentenza

thassir u l-kancellament tal-fuq imsemmi Privilegg Specjali Numru 3442/2014 u dan a spejjez tal-intimat.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimat kif mitluba mir-rikorrenti.

Il-Qorti tordna notifika ta' din is-sentenza lil Dr. Porsella Flores u n-Nutar Pubbliku Dr. Pierre Attard.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----