MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tas-26 ta' Novembru, 2014

Citazzjoni Numru. 147/2012

Demipor Limited (C-9261)

VS

Camray Company Limited (C9752)

Il-Qorti :

Rat ir-rikors guramentat minn Charles Demicoli ghan-nom u rapprezentanza tas-socjeta attrici Demipor Limited tal-14 ta' Frar 2012,li jaqra hekk:

(1) Illi s-socjeta' rikorrenti hija l-propjetarja tal-proprjeta' immobbli bl-isem 'Patricia Hotel' fi Triq Guze' Howard Sliema;

(2) Illi permezz ta' ftehim ta' kirja datat il-hmistax (15) ta' April tas-sena elfejn u tmienja (2008) is-socjeta' rikorrenti kriet il-proprjeta' fuq deskritta' lis-socjeta' Presidential Holdings Limited (C-38482) ta' President Hotel, Triq il-Qaliet, San Giljan STJ 3255;

(3) *Illi s-socjeta' Presidential Holdings Limited qabbdet lis-socjeta' intimata sabiex taghmel xoghlijiet ta' ristruttrazzjoni fuq il-proprjeta' in kwistjoni u kkostitwit ruhha debitrici a favur ta' l-istess socjeta' initmata;*

(4) *Illi permezz ta' nota ta' iskrizzjoni numru 3226/09 (kopja ta'liema qieghda tigi annessa, esebita u mmarkata bhala 'Dok A'), nhar l-ghaxra (10) ta' Marzu tas-sena elfejn u disgha (2009) giet iskritta ipoteka legali specjali mis-socjeta intimata fuq il-proprjeta' hekk imsejha 'Patricia Hotel' ghall-valur ta' sitt mija u wiehed u erbghin elf, hames mija u disgha u hamsin ewro, u erbgha u ghoxrin ewro centezmu (€ 641, 559.24) rappezentanti l-valur ta' xoghlijiet u materjali suppliti mill-istess socjeta intimata;*

(5) *Illi tali iskrizzjoni saret b'mod illegali u abbusiv stante illi s-socjeta' rikorrenti m'ghandha ebda relazzjoni guridika u/jew kuntrattwali mas-socjeta' intimata b'dan illi effetivament hija qatt u fl-ebda hin ma nkarigat lis-socjeta' intimata sabiex tezegwixxi x-xoghlijiet in kwistjoni;*

(6) *Illi socjeta' rikorrenti m'ghandha taghti xejn lis-socjeta' intimata u ghaldaqstant ma hemm l-ebda kreditu dovut mis-socjeta' rikorrenti lill-istess socjeta' intimata li jehtieg li jigi pregwardat;*

(7) *Illi permezz ta' ittra legali datata erbgha u ghoxrin (24) ta' Mejju, elfejn u ghaxra (2010) (kopja ta' liema qieghda tigi hawn annessa, esebita u markata bhala 'Dok B'), is-socjeta' rikorrenti interperllat lis-socjeta' intimata sabiex tikkancella n-nota ta' iskrizzjoni ta' l-ipoteka legali specjali numru 3226/09 kif ukoll sabiex tersaq ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni kagunati mis-socjeta' intimata;*

(8) *Illi minkejja tali interpellazjoni, is-socjeta' intimata baqghet inadempjenti, u ghaldaqstant permezz ta' protest gudizzjarju numru 323/2010 datat it-tnejn u ghoxrin (22) ta' Lulju elfejn u ghaxra (2010) (kopja ta' liema qieghda tigi annessa, esebita u mmarkata bhala 'Dok C'), is-socjeta' rikorrenti gabet dan kollu a formali konjizzjoni tas-socjeta' intimata, fil-waqt li poggietha f'mora, culpa u dolo u interpellata sabiex tiehu l-passi necessarji ghall-kancellament tan-nota ta' iskrizzjoni ta' l-ipoteka legali specjali numru 3226/09 kif ukoll sabiex*

tersaq ghalll-likwidazzjoni u hlas ta' danni kkagunati bl-agir ghal kollox illegali taghha;

(9) *Illi sadanittant is-socjeta rikorrenti kellha opportunita' vera u reali sabiex tbiegh il-proprjeta' suggett ta' din il-kawza, liema opportunita ma setghatx tigi realizzata minhabba l-iskrizzjoni illegali ta' l-ipoteka legali specjali in kwistjoni da parti tas-socjeta' intimata;*

(10) *Illi minkejja dawn l-interpellazzjonijiet sabiex tikkancella l-ipoteka legali specjali fuq il-proprjeta' in kwistjoni u sabiex tersaq ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni kkagunati bl-agir illegali taghha, is-socjeta' intimata baqghet inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;*

(11) *Illi dawn il-fatti l-esponenti jafhom personalment;*

Ghaldaqstant tghid ghalhekk is-socjeta' intimata ghaliex, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna, din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. *Tiddikjara l-iskrizzjoni ta' l-ipoteka legali specjali bhala illegali u abbusiva;*

2. *Tordna l-kancellament tan-nota ta'iskrizzjoni ta' l-ipoteka legali specjali ggib in-numru 3226;*

3. *Tordna ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi illi s-sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti tigi notifikata lid-Direttur Tar-Registru Pubbliku;*

Is-socjeta' rikorrenti qieghda tirriserva d-dritt taghha li ggib azzjoni ulterjuri ghal-likwidazzjoni u hlas ta' kwalunkwe danni li jirrizultaw mill-agir tas-socjeta' intimata.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' intimata li hija minn issa ngunta sabiex tidher ghas-subizzjoni."

Rat li l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lil partijiet skond il-ligi;

Rat ir-risposta guramentata ta'Camray Company Limited tas-26 ta'Marzu 2012 (a fol. 15 et seq) li taqra hekk:

1. *"Illi t-talbiet tas-socjeta rikorrenti fil-konfront tas-socjeta intimata huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi l-appaltatur kellu dritt skond il-Ligi, jippreskrivi ipoteka specjali a tenur ta' l-artikolu 2022 u l-artikolu 2010(b) tal-Kap 16 ta' Ligijiet ta' Malta u dan proprju ghaliex u sabiex kif jrid il-Legislatur, appaltaturi jkunu koperti ghall-valur tax-xoghol taghhom ezegwit fuq l-immobbli in kwistjoni.*

2. *Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost u subbordinament, ma jirrizulta minn imkien li hemm bzonn il-kunsens tas-sid ta' l-immobbli ghal dan il-privilegg li huwa privilegg fuq binja, hi ta' min hi, u liema privilegg jibqa mghaqqad mal-binja ghaliex minn qieghed jgwadi l-binja f' dan il-mument opportun qieghed ukoll jgawdi mill-appalt ezegwit fuq l-istess binja u dan ai termini ta' l-artikolu 2002(2) u2013(1) tal-Kodici Civili.*

3. *Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost u subbordinament, s-socjeta rikorrenti ssostni li din l-iskrizzjoni saret b'mod illegali u minghajr il-kunsens taghha in vista tal-fatt li hi ma taghat l-ebda nkarigu ghall-istess, biss meta obligat l-ezegwiment tax-xogholijiet ammontanti ghal nofs miljun ewro, hija kienet taf jew jmissha kienet taf li l-Ligi taghti d-dritt ta' privilegg fuq dan l-ammont u hi ma pprojbietx lill-Presidential Holdings Limited milli twaqqaf lis-socjeta rikorrenti, kuntrattwalment minn dan id- dritt li jippreskrivi l-Artikolu 2022 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u subbordinament, kienet l-istess socjeta rikorrenti li tat struzzjonijiet u obbligat lis-socjeta Presidential Holdings Limited (C38482) ta' President Hotel, Qaliet Street, San Giljan STJ 3255 sabiex tezegwixxi xogholijiet ta' ameljoramenti b'investiment ta' hames mitt elf Ewro (€500,000.00) fil-fond maghruf bhala'Patricia Hotel' ta' Guze Howard Street, Sliema u dan bhala parti mill-kuntratt ta' lokazzjoni li kienet taghat lill-*

Presidential Holdings Limited, kif jirrizulta mill-anness dokument mmarkat Dok CCL 1.

5. *Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost u subbordinament, kienet l-istess socjeta rikorrenti li approvat liema xogholijiet kellhom jigu maghmula u minn min u x'kellha tkun in-nefqa u fil-fatt is-socjeta rikorrenti approvat hija stess lis-socjeta intimata bhala s-socjeta appaltatrici ghall-ezegwiment ta' dawn ix-xogholijiet u dan ai termini tal-klawsolu numru 3 tad-Dokument anness CCL 1.*

6. *Salv eccezzjonijiet ohra."*

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota ta' referenzi ta' Demipor Limited tat-23 ta' Novembru 2012;

Rat in-nota ta' referenzi ta' Camray Limited tas-7 ta' Dicembru 2012;

Rat id-digriet taghha tal-10 t'April 2013 illi bih il-Qorti ordnat illi l-kawzi jistemghu kontestwalment;

Rat id-digriet taghha tat-28 ta'Novembru 2013 fejn gie dikjarat mill-avukati difensuri illi l-provi fil-proceduri 147/2012 japplikaw fil-proceduri 254/2012 u vice versa;

Rat in-nota ta'sottomissjonijiet ta'Demipor Limited tal-14 ta' Mejju 2014 (a fol. 179 et seq.);

Rat in-nota ta'sottomissjonijiet tas-socjeta' Camray Company Limited tat-13 ta'Gunju 2014 (a fol. 198 et seq.);

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi Charles Mifsud Direttur tas-socjeta' Demipor Limited, proprjetarja ta' Patricia Hotel f'tas-Sliema dahal fi ftehim ma Presidential

Holdings Limited fit-18 t'April 2008, li permezz tieghu l-Patricia Hotel giet mikrija lil Presidential Holdings liema socjeta' kellha tezegwixxi ir-*refurbishment* tal-istess Patricia Hotel f'ammont ta' hames mitt elf Ewro (Eur 500,000). Ir-*refurbishment* ta' Patricia Hotel fl-ammont indikat, kellu jitwettaq mis-socjeta' Camray Limited.

Id-Direttur tas-socjeta Demipor Charles Mifsud a fol. 25 et seq., xhed illi s-socjeta' Camray Limited kienet ezegwiet ir-*refurbishment* izda Presidential Holdings Limited ma onorax il-pagamenti dovuti minnha lil Camray Limited. Jidher illi Presidential Holdings kienet irriskontrat problem finanzjari kbar u ma kienitx f'pozizzjoni li thallas lil Camray Limited.

Mitlub mill-Qorti jiddikjara kemm–il darba is-socjeta Demipor Limited ma gawdietx mix-xogholijiet illi wetqet Camray Limited Charles Mifsud xhed:

> *"Gawdejna xejn, 'l ghaliex il-prezz li krejnijilu ried jirifletti, per ezempju jekk flokk ghaxar liri, hadnilu erba' liri, biex jaghmel dawk il-partijiet. Jigifieri sofrejna parti mill-prezz."*- vide fol. 29

Sussegwentent Camray Company Limited insinwat privilegg u ghaldaqstant Charles Mifsud xhed illi kellhom jintavolaw dawn il-proceduri biex jitnehha il-privilegg fuq il-proprjeta' tas-socjeta' Dempior.

Charles Mifsud xhed li huma kienu intavolaw protest gudizzjarju sabiex jitnehha l-privilegg u saru anki diversi laqghat bejn is-socjetajiet, izda ebda soluzzjoni ma nstabet. Gie ezebit Dok. CMX 1 a fol. 35 sa 104, illi huwa il-Patricia Hotel *Refubishment Project - Bills of Quantity*.

Charles Demicoli a fol. 106 et seq. Direttur fis-socjeta Demipor ikkonferma is-sustanza tax-xhieda tal-ko Direttur Charles Mifsud u xhed illi huwa qatt ma kellu x'jaqsam mas-socjeta Camray Limited ***"la direttament u lanqas indirettament"*** **izda** ***"dejjem kien prezenti fid-diskussjonijiet ... ma Camray "*** **– vide fol.106**.

Charles Demicoli ikkonferma illi Demipor Limited kienet kriet il-Patricia Hotel lil Presidential Holdings Limited ghal ghaxar snin b'kera baxxa fis-snin inizjali minhabba il-

fatt illli kellu jsir ir-*refurbishment* tal-istess Hotel. Demicoli xhed illi Presidential Holdings Limited la hallset il-kera dovuta lil Demipor Limited u kif lanqas ma hallset ghas-servizzi ta' luce elettrika, ilma u *telephone*.

Demicoli xhed li huma kienu kellmu lil George Pace Direttur ta' Presidential Holdings diversi drabi minghajr ebda ezitu posittiv.

In-Nutar Marco Burlo a fol. 132 xhed illi kien gie avvicinat minn Ray Camilleri Direttur ta' Camray Limited dwar xogholijiet t'appalt ezegwiti mill-istess socjeta' fil-Patricia Hotel, Howard Street, Sliema fuq istruzzjonijiet ta' George Pace, Direttur ta' Presidential Holdings liema socjeta kienet kriet il-Patricia Hotel minghand Demipor Limited. Ray Camilleri kien informah li Presendential Holdings Limited kienet iffirmat kostituzzjoni ta' debitu u kienet moruza fil-hlasijiet, ghalhekk in-Nutar Burlo iffirma bhala xhud tad-Direttur Camray Company Limited ghall-ipoteka specjali skond Artikolu 2010 (b) u 2022 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta fuq il-Patricia Hotel ghall-ammont ta' Eur641,559.24.

Ray Camilleri a fol. 133 fl-affidavit tieghu ikkonferma bil-gurament illi huwa kien Direttur tas-socjeta Camray Company Limited u li fis-sena 2008 is-socjeta' tieghu dahhlet fi ftehim ma George Pace, Direttur tas-socjeta Presidential Holdings Limited, li kien kera Patricia Hotel Howard Street Sliema. Presidential Holdings kellha tezegwixxi *refurbishment* kbir f'ammont ta' Eur500,000 bhala wahda mill-kundizzjonijiet tal-kirja tal-*hotel*. Raymond Camileri xhed li qabel ma dahal ghall-appalt tar-*refurbishment* tal-*hotel*, huwa kien dahal f' diversi diskussjonijiet mat-tlett Diretturi tas-socjeta' Demipor Limited cioe Joe Aquilina, Charles Demicoli u Charles Mifsud. Camilleri xhed li Diretturi ta' Demipor Limited ***"kienu mhux biss konxji ta' dak li kien ser jigri, izda kienu qeghdin japprovaw kull pass.****"*Kien hemm prezenti ukoll Maurice Rizzo ta' EC English Malta Limited li kien ser igib l-istudenti barranin, f'Malta u jalloggjaw f'Patricia Hotel. Ghalhekk kien hejja l-*Bill of Quantities* bir-rati u ammonti precizi u cioe' il-faxxikolu Dok CMX1 a fol 35 sa 104. **Camilleri xhed illi x-xogholijiet kollha tal-progett tar-*refurbishment* kien approvat minn Demipor Limited u x-xogholijiet kienu lahhqu l-asspettativi taghha skond l-Artikolu 3 tal-kuntratt ta' kera datat 18 t'April 2008.** Ray Camilleri xhed li kien talab u inghata kopja ta' dan il-kuntratt ta' kera bejn Demipor Limited u Presidential Holdings Limited vide Dok. CC1 a fol. 7 tal-

proceduri 254/2012. Camilleri xhed illi wara li kien ezegwixxa ix-xogholijiet ta' *refurbishments* kif miftiehem, hu ma giex imhallas kif patwiet, izda eventwalment, gie mhallas is-somma ta' Eur129,160 akkont tal-flus dovuti lil Camray. Kien ghalhekk illi Camray Company Limited kienet insinwat ipoteka specjali fuq il-Patricia Hotel. Huwa kien baqa' jinsisti fuq il-hlasijiet kif miftiehma u ghaldaqstant Presedential Holdings Limited kienet dahhlet fi ftehim ma EC English Malta Limited li kienet qed topera il-*hotel* bhala skola, **liema socjeta' bdiet thallas il-flus direttament lil Camray Limited**. Dan l-arrangament sehh biss ghal **erba' pagamenti** 'l ghaliex EC English Malta Limited riedet tinhall mill-kuntratt taghha ***"pagament aktar ma gewx u wara ftit jien sirt naf li s-socjeta' Demipor Limited regget hadet lura il-lukanda u haga tal-ghageb regghet welliet il-Patricia Hotel lill-istess socjeta' EC English Malta Limited."vide fol 134***

Ray Camilleri ezebixxa Dok. CCL2 ftehim bejn is-socjeta' Demipor Limited u Presidential Holdings Limited illi permezz tieghu Demipor Limited thallset – vide fol. 136, dak dovut lilha u cioe' Eur 36,886 minghand Presidential Holdings f'merkanzija b'valur dikjarat ta' Eur 44,520 illi tidher a fol. 138. Raymond Camilleri xhed li ftit wara bdew tahdidiet bejn il-partijiet. F'wahda minn dawn il-laqghat gie miftiehem li x-xoghol ta' *refurbishment* jigi valutat u verifikat minn *quantity surveyor* indipendenti mahtur bi qbil bejn il-partijiet u cioe' Raymond Pellicano (ta' RPA Consultant Limited). Raymond Pellicano hareg stima tar-*refurbhisments* ezegwita minn Camray Company Lmited f'ammont ta' Eur593,121.07 – vide affidavit ta' Raymond Pellicano a fol. 171 tal-process u r-rapport tieghu Dok. CCL8 a fol. 88 et seq tal-proceduri 254/2012.

Raymond Camilleri xhed li minkejja dan il-kwistjoni baqghet qatt ma giet rizolta, id-dejn baqa' pendenti waqt li Demipor Limited baqghet tikri l-lukanda lill- terzi bi tgawdija tax-xogholijiet maghmula minn Camray Company Limited.

Joseph Aquilina a fol. 139 et seq. ikkonferma li huwa t-tielet Direttur ta' Demipor Limited proprjetarja ta' Patricia Hotel. **Aquilina xhed li huwa qatt ma kien prezenti f'negozjati bejn Demipor Limited u Camray Company Limited dwar il-Patricia Hotel**. Aquilina xhed illi **ma jidirlux illi kien jaf lil Maurice Rizzo ta' EC English Language Malta Limited.**

Charles Demicoli in kontro-ezami a fol. 144 xhed illi huwa ma kienx jaf originarjament illi Presidential Holdings kien qabbad lil Camray Limited ghax-xogholijiet ta' *refurbishment*. Mitlub jezamina l-kuntratt tat-18 t'April 2008 Dok. CCL, Demicoli xhed illi huwa ma kienx prezenti ghall-iffirmar tal-kuntratt, imma ***"informalment ikunu rajnieh."*- vide fol. 145. Demicoli a fol. 146 xhed *"meta gie iffirmat il-kuntratt kont naf li ha jiffirmah Camray*.**" Demicoli baqa' jishaq li Demipor Limited qatt ma kienet dahhlet fuq il-kwistjoni tar-*refurbishments* u f'hiex dawn kienu ser jikkonsistu. Demicoli sostna illi Presidential Holdings kienet dahhlet fi ftehim ma EC Holdings Limited li lilha gie mikri l-ispazju tal-*hotel* u ghaldaqstant Presidential kellha *income* EC Holdings. Demicoli xhed a fol. 148 illi EC Holdings spiccat thallas direttament lil Camray u ghaldaqstant Presidential Holdings ma setghatx thallas il-kera dovuta lil Demipor Limited u l-ispejjez bhal-dawl u ilma *"**fil-fatt ahna spiccajna inhallsu kollox ahna meta spicca George Pace u anka it-telephones hallasna ahna u dawl u ilma, eluf ta' jigifieri xi sbatax il-elf."***- vide fol. 148. Demicoli baqa' jishaq li Demipor qatt ma kienet prezenti f'tahdidiet fuq ir-*refurbishments*. Mistoqsi allura kif indikaw l-ammont ta' Eur500,000 fi klawsola tlieta tal-kuntratt tat-18 t'April 2008 u r-riserva tad-dritt illi jaraw illi x-xoghol kien sar tajjeb, Demicoli baqa' jishaq li Demipor ma dahlietx f'din il-kwistjoni.

Charles Mifsud in kontro-ezami a fol. 151 xhed li kien prezenti f'diskussjonijiet bejn George Pace u EC Holdings u kien prezenti qabel ma gie iffirmat Dok. CCL1. Mifsud xhed li ttahdidiet ma kienux fuq ix-xogholijiet tal-*hotel* izda li EC kienet ser thallas ammont ta' flus fis-sena lil George Pace ta' Presidential Holdings 'l ghaliex EC kienet qed tospita l-istudenti fil-Patricia Hotel, u li parti minn dan l-ammont kellu jithallas direttament lil Camray ghar-*refurbishments*. Mifsud xhed illi is-socjeta' Demipor ma permettiet ebda sullokazzjoni. Wara li nqalghu il-problemi, Demipor hadet lura ic-cwievet tal-*hotel* minn Presidential Holdings Limited. Mifsud rega' ikkonferma illi s-socjeta Demipor ma thallsitx ghal-kera, wisq anqas ghad-dawl u ilma, u dawn id-debiti ma gewx imhallsa minn haddiehor. Mifsud gie muri il-kuntratt tad-19 ta' Frar 2010 bejnu ghal Demipor u bejn George Pace ghal-Presidential Holdings, Mifsud xhed illi huwa kien hallas lil George Pace is-somma ta' Eur 45,522 f'*cash*- vide fol. 154, liema *cash* kienu ghandu u kienu jappartjenu lil Sterling Service Station. A fol. 156 Mifsud baqa' jinsisti li huwa kien hallas is-somma ta' Eur 45,522 lil George Pace.

Maurice Rizzo a fol. 157 et seq. xhed li s-socjeta' EC kienet dahhlet f'negozjati ma Presidential Holdings sabiex tikri il-Patricia Hotel Howard Street Sliema. Rizzo xhed illi huwa kien dahal f'negozjati mat-tlett Diretturi ta' Demipor Limited prezenti fl-Awla *"jiena ghaliha Demipor Limited taf li ser isiru certu xogholijiet."*- fol. 158 tant illi wahda mill-kondizzjonijiet tal-kuntratt ta' kera bejn Demipor u Presidential kienet dwar ir-*refurbishments* mistennija f'ammont ta' Eur500,000. Huwa xhed illi r-*refurbishment* kien dettaljat f'*Bill of Quantities* li kien gia iffirmat minn Camray Company Limited. Rizzo xhed li fit-tieni laqgha bejn Demipor, Presidential EC u Camray jirrizulta illi x-xogholijiet tar-*refurbishments* kienu tlestew u ghaldaqstant EC kienet dahhlet fil-Patricia Hotel f'Lulju 2009. Rizzo xhed illi kien hemm hafna nuqqasijiet fis-servizzi illi Presidential Holdings kien tenut li jaghti lil EC u ghaldaqstant huma dahhlu f'arrangament dirett ma Demipor biex jikru l-*hotel* minghandu fuq bazi *bed only*. Rizzo xhed li dan il-ftehim ghadu vigenti u jiggedded minn sena ghal sena.

Illi mill-affidavit ta' Dr. Peter Fenech jirrizulta illi Camray Company Limited ghandha kostituzzjoni ta' debitu fl-ammont ta' Eur 641,559.24 kontra Presidential Holdings Limited fl-atti tan-Nutar Dr. Marco Buttigieg datat 29 ta'Jannar 2009, u gie ezebit Dok. CCL 9 a fol. 162 tal-proceduri 254/2012 u dana apparti sentenza ta' debitu kannonizzat f'ammont ta' Eur 62,614.80- vide sentenza Dok. CCL 10 deciza fis-6 ta' Lulju 2010 a fol. 165 tal-istess proceduri. In segwitu tas-sentenza imsemmija inhareg Mandat ta' Sekwestru 1227/2010 Dok. CCL 11 – vide fol. 168 tal-proceduri 254/2012. Minkejja promessa li refuzjoni mid-Dipartiment tal-VAT kellu jghaddi f'idejn Camray Company Limited u b'hekk is-sekwestru gie elevat, sal-llum ma thallas xejn lil Camray. Gew ezebiti r-ricerki fuq is-socjeta' Presidential Holdings Limited Dok. CCL 12 a fol. 170 et seq., tal-proceduri 254/2012. Dr. Fenech a fol. 159 u 160 ta l-passi legali kollha b'mod dettaljat illi bih is-socjeta Camray Company Limited ipprovat tezegwixxi l-hlas ta' dak dovt lilha minghajr ebda ezitu, u gew ezebiti Dok. CCL 13 sa CCL 16 u l-*audited accounts* ta' Presidential Holdings Limited Dok. CCL 17, juri li s-socjeta' Presidential Holdings ma kellha ebda assi u l-istess awditur tas-socjeta cioe' Sandro Grech irrezenja, ma giex rimpjazzat waqt li d-Direttrici Melanie Pace Lupi tat ukoll ir-rizenja taghha vide Dok. CCL 18 a fol. 213.

In-Nutar Marco Buttigieg a fol. 218 ikkonferma l-kostituzzjoni ta’ debitu datat 29 ta’ Jannar 2009 fis-somma ta’ Eur 641,559, liema kostituzzjoni ta’ debitu jinsab a fol. 219 et seq.

Ikkonsidrat:

Is-socjeta’ Demipor fil-kawza odjerna qeghda titlob il-Qorti biex tiddikjara l-iskrizzjoni tal-ipoteka specjali bhala wahda illegali u abbusiva u sabiex tordna il-kancellament tal-istess. Minn naha l-ohra is-socjeta’ Camray eccepiet illi l-istess socjeta’ kellha bhala appaltatur li tippreskrivi ipoteka specjali ai tenur ta’ 2022 u 2010 (b) tal-Kapitolu 16; illi dan il-privilegg isegwi l-immobbli u m’hemmx htiega tal-kunsens tas-sid tal-immobbli ai tenur tal-Artikolu 2002(2) u 2013 (1) tal-Kodici Civili; illi meta s-socjeta’ Demipor obbligat l-ezegwiment tax-xogholijiet f’ammont ta’ nofs miljun, Demipor kien imissha taf illi hemm dritt tal-privilegg fuq dan l-ammont; illi Demipor Limited tat struzzjonijiet u obbligat lil Presidential Holdings Limited sabiex tezegwixxi *refurbishments* fl-ammont ta’ Eur 500,000 fil-fond Patricia Hotel Sliema u kienet l-istess socjeta’ attrici li approvat dawn ix-xogholijiet, skond klawsola tlieta tal-ftehim CCL1.

Ikkonsidrat:

Mill-kumpless tax-xhieda prodotta jirrizulta car daqs il-kristall illi d-Diretturi ta’Demipor Limited kienu jafu bis-shih illi r-*refurbishments* illi kellhom isiru a spejjez ta’ Presidential Holdings Limited fil-Patricia Hotel kienu ser jitwettqu minn l-appaltatur Camray Company Limited. Illi dan huwa rifless fil-ftehim ta’kiri innifsu Dok.CCL 1 ‘l ghaliex l-appaltatur is-socjeta’ Camray Company Limited huwa indikat bl-aktar mod car fil-klasola numru tlieta ta’ dan il-ftehim bhala *“the contractor (ie Camray Company Limited (c) (C9752) represented by Ray Camilleri”*Illi di piu, skond l-istess klawsola numru tlieta – vide fol. 19 l-istess xogholijiet ta’ *refurbishment* kellhom ikunu ghas-sodisfazzjon tas-socjeta’ Demipor u kellhom jigu verifikati minn Camray Company Limited. L-istess klasola numru tlieta tkompli tghid x’jigri f’kaz li jkun hemm xogholijiet li jridu jigu rettifikati. Illi ghalhekk din il-Qorti twarrab bhala in verosimili ghall-ahhar ix-xhieda tat-tlett Diretturi ta’ Demipor li ppruvaw jipperswadu lil Qorti li lanqas biss kienu jafu minn kien ser ikun l-appaltatur responsabbli ghar-*refurbishments* ta’ Patricia Hotel. Illi di piu’ din il-Qorti minkejja l-attentat pwerili tad-Diretturi ta’

Demipor li ppuvaw jghattu x-xemx bl-gharbil u ppruvaw jipperswadu lil din il-Qorti li ma kellhomx x'jaqsmu fl-arrangament tar-*refurbishment* tal-Patricia Hotel u li qatt ma tkellmu ma Camray biex jaghmu dawn ix-xogholijiet (vide fol. 147) jew ma Dok. CMX1 u cioe' il-Patricia Hotel *Refurbishment Project – Bills of Quantity* , din il-Qorti tqis illi x-xhieda ta' Raymond Camilleri fl-affidavit tieghu – xhieda a fol. 133 hija dik illi ghandha mis-sewwa, hija vero simili u kredibbli.

> ***"Dwar dan l-appalt, qabel ma jiena accettajt li naghmlu u qabel ma ffirmajt il-ftehim, jiena kelli diversi diskussjonijiet dwar dak ix-xoghol. <u>Kelli wkoll diskussjonijiet mal-istess diretturi tas-socjeta' Demipor Limited, cioe Joseph Aquilina, Charles Demicoli u Charles Mifsud</u>. Iltaqjna fl-ufficju tal-istess Joseph Aquilina <u>gewwa l-fabbrika tieghu Golden Harvest</u>, San Gwann. Kienu prezenti wkoll l-istess George Pace u Maurice Rizzo tal-EC English Malta Limited.***
>
> ***Laqghat kien hemm tnejn zgur u jidhirli li kien hemm ukoll it-tielet laqgha. Ma jistghux ghalhekk jghidu d-diretturi ta' Demipor Limited li ma kienux involuti f'dan l-appalt<u>, ghaliex mexxew id-diskussjonijiet dwar dak li kellu jsir huma stess</u> u anke mexxew id-diskussjonijiet mal-kerrej prospettiv. <u>Kienu mhux biss konxji ta' dak li kien ser jigri, izda kienu qieghdin japprovaw kull pass."</u>***

Dana kollu gie konfermat minn Maurice Rizzo illi xhed illi kienu prezenti ghan-negozjati li sehhew fl-ufficju tal-Golden Harvest bejn it-tlett Diretturi ta' Demipor Limited li gew identifikati fil-prezenza ta' din il-Qorti matul is-seduta tat-3 ta'Dicembru 2012 bhala Charles Demicoli, Charles Mifsud u Joseph Aquilina. Maurice Rizzo ikkonferma li huwa kien prezenti ghall-EC Holdings kif kien prezenti Ray Camilleri ghan-nom ta' Camray Company Limited – vide fol. 157 sa 159. Il-Qorti taghraf ukoll illi ma tantx tista' taghti widen u wisq anqas kredibilta' ghax-xhieda tad-Diretturi ta'Demipor illi l-ewwel jikkonfermaw illi s-socjeta' taghhom fil-fatt kienet soffriet telf sostanzjali minhabba li Presidential Holdings naqas li jhallas, mhux biss il-kera miftiehma izda halla kont konsiderevoli ta' sbatax –il elf f'kontijiet mhux imhallsa ta' dawl u ilma u tat-*telephone* – vide fol. 148. Jirrizulta pero mill-aktar evidenti illi Demipor thallset in kind mhux biss dak dovut lilha f'arretrati tal-kera u assaldo tal-kontijiet ta'

dawl ilma u *telephones*, izda ammont ferm aktar minn dan. Dan jirrizulta mill-ftehim illi sar bejn George Pace ghal Presidential Holdings u Charles Mifsud ghas-socjeta' Demipor fis-19 ta'Frar 2010, fejn l-mobbli,l-apparat intier tal-*hotel* inkluz *television, telephone*, ghamara, kcina , mobbli bjankerija etc... gew mibjugha ghas-somma ta' Eur45,520 waqt illi sar kostituzzjoni ta' debitu f'ammont ta' Eur 36,886.

Mitlub jaghti spjegazzjoni ta'kif allura is-socjeta' Demipor qed trippretendi li ma thallsitx l-arretrati tal-kera u ghall-kontijiet mhux imhallsa tad-dawl ilma u *telephones*, Charles Mifsud ipprova jipperswadi lil din il-Qorti illi l-Eur45,520 gew imhallsa minnu lil George Pace f'*cash*, li kienu qeghdin fil-pussess tieghu, liema flus kienu tas-socjeta' Sterling Service Station – vide fol. 154 u 155.

Din il-Qorti twarrab din ix-xhieda bhala wahda assurda u totalment nieqsa minn kull sembjanza tal-verita'. Dan qieghed jinghad 'l ghaliex Charles Mifsud jixtieq jipperswadi lil Qorti illi huwa, rinfaccat b'debitur li kellu jaghti lis-socjeta' tieghu kwasi Eur 37,000 kien lest li jghaddielu Eur45,520 fi flus kontanti, flus illi kienu jappartienu lil socjeta' kompletament diversa, u dana minghajr ricevuta u minghajr prova ta' provenjenza tal-istess flus. Il-Qorti taghraf illi l-oggetti indikati f'dan il-ftehim gew konsenjati bi tpacija ghad-dejn illi George Pace ghamel mas-socjeta' Demipor f'arretrati ta' kera u nuqqas ta' servizzi imsemmija.

Ikkonsidrat:

Is-socjeta' Camray Company Limited issolevvat l-eccezzjoni taghha billi sostniet illi bhala appaltatur is-socjeta' Camray kellha d-dritt tiskrivi ipoteka specjali fuq il-Patricia Hotel ai tenur tal-Artikolu 2022 u 2010 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ikkonsidrat:

Illi skond l-Artikolu 2010 tal-Kapitolu 16 :

> ***" Il-kredituri privileggjati fuq l-immobbli huma :***
>
> ***a) Omissis***

b) ***L-arkitetti l-appaltaturi il-benneka u haddiema ohra, fuq l-imobbli mibni jew mibni mill-gdid jew imsewwi ghal-kreditu tal-ispejjez u tal-prezz ta' xogholhom***

L-istess privileġġ imiss lil dak li, b'att pubbliku, ikun 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, basta li jkun jidher mill-att hawn fuq imsemmi illi l-ħruġ ta' flus jew ta' materjali sar għgħal dawk il-ħwejjeġ, u jiġi ppruvat illi x-xogħol jew il-ħlas tal-ħaddiema sar bil-materjali jew bil-flus hekk maħruġa.

Dan il-privileġġ imiss ukoll lit-terz pussessur, fuq l-immobbli li minnu ġie spussessat, għat-tiswijiet u lbenefikati magħmulin fih. Il-privileġġ hawn fuq imsemmi, fil-każ ta' tiswijiet meħtieġa sabiex l-immobbli jinżamm fi stat tajjeb, igħodd għas-somma kollha tal-kreditu; f'kull każ ieħor, igħodd sas-somma biss taż-żjieda fil-valur tal-immobbli li jkunu ġiebu dak ix-xogħol u dawk l-ispejjeż;

c) ***sa (e) Omissis "***

Illi skond l-Arikolu 2022 tal-Kapitolu 16 :

"il-kreditur li ghandu privilegg fuq immobbli ghandu ipoteka legali specjali fuq l-immobbli sugett ghal-privilegg."

Ikkonsidrat:

Demipor Limited in sostenn tat-talbiet taghha iccitat is-sentenzi Care Malta Group Limited vs Avante Garde Holdings Limited deciza fid-29 ta' Novembru 2013 u Joseph Spiteri vs Emilio Agius et tas-6t'Ottubru 2009 u Giuseppe Saliba vs Giovanna Attard. Ghandu jinghad illi ghar-rigward tas-sentenza Care Malta Group Limited vs Avante Garde Holdings, il-privilegg in diskussjoni kien gie iskritt **minn sub appaltatur** li

m'huwiex indikat bhala wiehed mill-kategoriji ta'haddiema jew professjonisti indikati fl-artikolu 2010(b) Kap. 16, bhala persuni li jgawdu minn dan il-privilegg skond il-ligi.

Illi s-sentenza Joseph Spiteri vs Emilio Agius u l-kjamat in kawza Saviour Cassar deciza fis-6 t'Ottubru 2009, trattatt iskrizzjoni ta' privilegg specjali, in segwitu ta' xogholijiet illi saru fuq l-art tal-attur **minn kjamat in kawza li kien fuq konvenju** mal-attur. Infatti Spiteri vs Agius giet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell li irriteniet:

> *"In fatti privilegg specjali gie definit bhala dritt soggettiv li jgawdi u kompetenti lil kreditur privileggjat kontra l-assi tad-debitur sew dawk mobbli kif ukoll immobbli, liema dritt huwa kreat b'operazzjoni tal-ligi minhabba in-natura tad-dejn. Il-Qorti allura tqis illi r-relazzjoni legali personali li tezisti bejn id-debitur u l-kreditur tikkrea il-kuncett ta' privilegg specjali li tikkostittwixxi relazzjoni legali sussidjarja bejn il-kreditur u il-proprjeta' partikolari illi maghha jattakka il-privilegg. Dan il-kuncett neccessarjament jimplika li biex tinholoq ir-relazzjoni legali sussidjarja li tikkrea il-privilegg kien mehtieg illi tkun giet stabbilita ir-relazzjoni principali ta' debitur u kreditur bhala rezultat tan-negozju guridiku bejniethom."*

Illi waqt illi huwa veru illi il-kontraenti tal-*lease agreement* Dok. CCL1 datat 18 t'April 2008 kienu Demipor Limited u Presidential Holdings Limited, Artikolu tlieta tal-istess kuntratt **jindika lil Camray Company Limited specifikament bhala l-kuntrattur** li ghandu jezegwixxi r-*refurbishment* fil-Patricia Hotel fl-ammont ta' Eur500,000 u li xoghol ta' *refurbishment* maghmula minn Camray Company Limited

> ***"has to be to the satisfaction of the Lessor (Demipor). Should the Lessor deem that refurbishment works were not satisfactorily carried out it will have the option either 1) to demand that works are complete and/or rectified within a time frame established unilaterally and discretionally by the Lessor ..."*** Jew id-differenza bejn is-somma ta' Eur 500,000 ghar-*refurbishments* u il-valur attwali tax-xogholijiet imwettqa.

Din it-tielet klawsola ghaldaqstant tindika illi Demipor Company Limited kellha tapprova x-xoghol tal-kuntrattur u cioe' ta'Camray Company Limited.

Illi di piu kif indikat fil-klawsola tlieta (3) tal-istess kuntratt, l-istess kuntrattur (Camray Company Limited) **kellu jiccertifika ix-xogholijiet u johrog il-*completion certificate* ghax-xogholijiet kollha li huwa wettaq fil-Patricia Hotel.**

Illi apparti minn dan jirrizulta b'mod lampanti **illi kien hemm partecipazzjoni ta' Demipor Company Limited fil-hlas tax-xogholijiet ghaliex ex admisses irreduciet il-kera pagabbli** lilha minn Presidential Holdings in vista tax-xogholijiet li kellhom jitwettqu u fil-fatt twettqu minn Camray Company Limited.

Dana kollu, riskontrat fl-isfond tax-xhieda ta' Ray Camilleri u Maurice Mizzi li **ikkonfermaw il-prezenza tat-tlett Diretturi** tas-socjeta'Demipor fil-laqghat mizmuma ghad-diskussjonijiet dwar ix-xoghol ta' *refurbishment* li Camray Company Limited kienet obligata li tezegwixxi fil-Patricia Hotel, **tghaqqad u tankra r-relazzjoni guridika bejn is-socjeta' Demipor u l-kuntrattur is-socjeta' Camray Company Limited**.

Illi di piu', l-isforzi illi wettqet is-socjeta' Demipor sabiex tara kif taghmel biex tehles mill-hlas ghar-*refurbishments* ezegwiti fil-lukanda taghha, waqt li fl-istess hin tapproprja ruhha minnhom u tigggwadanja mill-istess, **twassal lil Qorti ghal konvinciment morali fuq ir-relazzjoni guridika bejn Demipor u Camray Company Limited**. Dan qieghed jinghad 'l ghaliex apparti l-fatt li l-apparat, mobbli, *soft furnishings*, bjankerija, *kitchen equipment*, *televisions* etc... gew mghoddija lis-socjeta' Demipor minn George Pace ghal Presidential Holdings in vista tal-arretrati tal-kera u kontijiet u dawl u ilma, *telephone* mhux imhallsa, Camray Company Limited giet imcahhda minn pagamenti li kienu qeghdin isiru minn EC Holdings lilha direttament, wara li gie terminat il-kuntratt bejn EC Holdings u s-socjeta' Demipor. Eppure l-kumpanija Demipor, wara terminu qasir, regghet dahhlet fi ftehim mal-istess kumpanijja EC Holdings illi kriet il-*hotel* lilha direttament u b'hekk eliminaw lil Camray Company Limited wara illi kienu thallsu biss Eur129,160 - vide xhieda ta' Maurice Rizzo fol. 157 sa 162. Jirrizulta illi EC Holdings u Demipor Company Limited ghadhom igeddu il-*lease agreement* taghhom sal-gurnata tal-llum, liema *agreement* jigi mgedded minn sena ghal sena.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tiddikjara li hija ma hijiex lesta illi takkorda it-timbru tal-approvazzjoni taghha ghall-manuvri sabiex b'xi mod jew iehor tigi inflitta ingustizzja gravi.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tilqa' l-eccezzjonijiet ta' Camray Company Limited u tichad it-talbiet tas-socjeta' Demipor Limited.

Bl-ispejjez kontra is-socjeta' Demipor Limited.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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