MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LAWRENCE MINTOFF

Seduta ta' l-24 ta' Marzu, 2015

Citazzjoni Numru. 874/2014

Carmelo Vassallo (ID No: 865749M); Martin Vassallo (ID No: 589954M); Joseph Vassallo (ID No: 608363M); Emanuel sive Guido Vassallo (ID No: 106553M); u Iris mart Raymond Cutajar (ID No: 134957M)

vs

Dr. Simon Micallef Stafrace u l-P.L. Madeline Firman li b'digriet tat-3 ta' Novembru, 2014, ġew nominati kuraturi deputati biex jirrappreżentaw lill-assenti Hammad Alaa (ID No: 008927A)

Il-Qorti ,

Rat ir-Rikors Maħluf tar-rikorrenti Carmelo Vassallo, Martin Vassallo, Joseph Vassallo, Emanuel sive Guido Vassallo, u Iris mart Raymond Cutajar ippreżentat fis-7 ta' Ottubru, 2014 fejn ippremettew u talbu:

1. *Illi r-rikorrenti kienu żviluppaw porzjoni diviża ta' art tal-familja tagħhom fi blokk t'appartamenti magħruf bħala 'Saint Anthony Court' b'entratura u faċċata fuq Triq Santa Rita, Rabat.*
2. *Illi bħala kuntrattur inkarigat mix-xogħol ta' tibjid u tikħil kien tqabad ċertu Issa Islam Tawfik (bil-Karta tal-Identità Numru 20380A) illi jiġi ħu l-intimat Hammad Alaa.*
3. *Illi minkejja illi huwa qatt ma lesta u kkompleta x-xogħlijiet li huwa kellu jeżegwixxi u minkejja li prattikament kien diġà tħallas għax-xogħol kollu li kien għamel ħlief għal ammont żgħir li tiegħu kien għadu ma tħallasx peress li kien għadu ma lestiex ix-xogħlijiet, l-imsemmi Issa Islam Tawfik kien irreġistra kontra r-rikorrenti odjerni Privileġġ Speċjali Numru 44/2012 għal somma ta' iżjed minn mitt elf Ewro (EUR100,000).*
4. *Illi r-rikorrenti, fil-preżenza tal-avukat Dr. Chris Cilia LL.D., tal-avukat Dr. Ian Vella Galea LL.D li kien qed jassisti lill-imsemmi Issa Islam Tawfik u fil-preżenza tan-Nutar Robert Micallef, kien ħallsu lill-imsemmi Issa Islam Tawfik is-somma li ġiet maqbula bħala rappreżentanti il-bilanċ li kien ilu dovut għax-xogħol minnu eżegwit u l-imsemmi Issa Islam Tawfik kien aċċetta dan il-ħlas għas-saldu tal-ħlas dovut lilu bħala appaltatur u kif ukoll lil ħuh Hammad Alaa (magħruf bħala 'Alan') bħala sub-appaltatur u dan in vista tal-fatt li effettivament l-imsemmi Issa Islam Tawfik kien qabbad lil ħuh l-intimat Hammad Alaa biex jeżegwixxi x-xogħlijiet ta' tikħil u tibjid.*
5. *Illi fil-fatt kien ġie ppubblikat att ta' kanċellament fis-26 ta' Jannar, 2012 (kopja annessa bħala Dok. 'A') li permezz tiegħu l-imsemmi Issa Islam Tawfik iddikjara illi kwalunkwe somma dovuta mir-rikorrenti odjerni kemm lilu bħala appaltatur u kif ukoll lil ħuh l-intimat Hammad Alaa bħala sub-appaltatur relattivament għax-xogħlijiet li saru minnu u minn ħuh l-intimat fil-korp tal-bini bl-isem 'Saint Anthony Court' fi Triq Santa Rita, Rabat kienet ġiet saldata.*

6. *Illi minkejja dan ir-rikorrenti għadhom kemm skoprew illi l-intimat Hammad Alaa kien irreġistra kontra tagħhom Privileġġ Speċjali Nurmru 02257/2012 għas-somma ta' seba' u tmenin elf u ħames mitt Ewro (EUR 87,500).*
7. *Illi r-rikorrenti jtennu illi huma ma kellhom ebda relazzjoni ġuridika jew kuntrattwali mal-intimat għaliex bħala appaltatur kienu ngaġġjaw lil ħuh Issa Islam Tawfik u li, f'kull każ, il-ħlas għax-xogħol kollu ta' tikħil u tibjid kien sar għas-saldu kif fuq spjegat.*
8. *Illi peress li r-rikorrenti saru jafu illi l-intimat Hammad Alaa kien telaq minn Malta, huma kkommunikaw ma' ħuh l-imsemmi Issa Islam Tawfik sabiex ikellem lill-intimat u jipprokura l-kanċellament ta' dan il-Privileġġ Speċjali, iżda l-imsemmi Issa Islam Tawfik, minkejja li ġie mħallas għas-saldu, minkejja li kien jaf ben tajjeb li kien ġie mħallas għas-saldu u minkejja li kien iddikjara dan f'dokument pubbliku – il-kuntratt ta' kanċellament ta' privileġġ in atti Nutar Dottor Robert Micallef datat 26 ta' Jannar, 2012, talab illi biex dan isir huwa jitħallas somma ulterjuri ta' ħamsin elf Ewro (EUR 50,000).*
9. *Illi naturalment r-rikorrenti rrifjutaw li jagħmlu dan u ppreżentaw kwerela lill-Kummissarju tal-Pulizija biex jittieħdu l-proċeduri kriminali appożiti kontra l-imsemmi Issa Islam Tawfik.*
10. *Illi r-rikorrenti sofrew u qed ikomplu jsofru preġudizzju kbir minħabba f'dan il-Privileġġ Speċjali Numru 02257/2012 peress illi huma għandhom konvenji reġistrati għall-bejgħ u trasferiment ta' appartamenti u garaxxijiet formanti parti mill-korp ta' bini li ġie kolpit b'dan il-privileġġ speċjali, u ċjoè l-kumpless bl-isem 'St. Anthony Court' fi Triq Santa Rita, Rabat, u l-kuntratti finali ma jistgħux jiġu ppubblikati peress li hemm dan il-privileġġ speċjali.*
11. *Illi għalhekk ir-rikorrenti ma kellhom ebda għażla oħra għajr illi jirrikorru għall-ftuħ ta' din il-kawża filwaqt li qegħdin formalment jirriżervaw id-drittijiet tagħhom għad-danni skont il-liġi.*

Jgħid għalhekk l-intimat għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti –

(i) prevja kwalsijasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara illi l-iskrizzjoni u r-reġistrazzjoni tal-

Privileġġ Speċjali Numru 02257/2012 da parti tal-intimat kontra r-rikorrenti saret illegalment u abbużivament għaliex ebda ammont mhu dovut mir-rikorrenti lill-intimati u għalhekk dan il-privileġġ speċjali m'għandux jibqa' fis-seħħ;

(ii) konsegwentement tordna u tikkundanna lill-intimat sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, iħassar u jikkanċella għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi l-fuq imsemmi Privileġġ Speċjali Numru 02257/2012;

(iii) tinnomina nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att relattiv ta' tħassir u kanċellament tal-imsemmi Privileġġ Speċjali Numru 02257/2012 f'dik id-data, lok u ħin li jiġu stabbiliti minn din l-Onorabbli Qorti u tinnomina kuraturi deputati biex jirrappreżentaw lill-intimat fl-eventwalità tal-kontumaċja tiegħu.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat li huwa minn issa nġunt għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta ta' Dr. Simon Micallef Stafrace u P.L. Madeline Firman li b'diġriet tat-3 ta' Novembru , 2014 ġew nominati kuraturi deputati biex jirrappreżentaw lill-assenti Hammad Alaa (ID 008927A), fejn qalu:

"Illi l-esponenti mhumiex edotti mill-fatti u għalhekk qegħdin jirriżervaw id-dritt li jippreżentaw risposta motivata f'każ u jekk jiġu edotti mill-fatti."

Rat u semgħet ix-xhieda bil-ġurament.

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti.

Semgħet lid-difensur tar-rikorrenti.

Rat il-verbal tas-seduta tal-11 ta' Frar, 2015 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti meta ġew biex jibnu blokk ta' appartamenti bl-isem 'Saint Anthony Court' fi Triq Santa Rita, Rabat, bħala kuntrattur inkarigat mix-xogħol ta' kisi, tikħil u tibjid kienu qabbdu lil ċertu Issa Islam Tawfik (bil-Karta tal-Identità Numru 20380A). Min-naħa tiegħu Issa Islam Tawfik kien ta parti minn dan ix-xogħol b'sub-appalt lil terzi, fosthom lil ħuh Hammad Alaa magħruf bħala 'Alan'.

Mill-provi jirriżulta wkoll illi Issa Islam Tawfik, meta kien kważi tħallas għal kollox tax-xogħlijiet li kien għamel u kien għad fadallu xi ammonti żgħar x'jitħallas peress li kien għadu ma lestiex ix-xogħlijiet kollha mifthema, irreġistra kontra r-rikorrenti
il-Privileġġ Speċjali Numru 44/2012 għas-somma ta' €109,976.

Mix-xhieda tan-Nutar Robert Micallef[1] jirriżulta li sussegwentement, fis-26 ta' Jannar, 2012 ir-rikorrenti kienu ltaqgħu ma' Tawfik Issa Islam u leħqu ftehim biex dan il-Privileġġ Speċjali Numru 44/2012 jiġi kkanċellat wara li Issa Islam Tawfik tħallas għas-saldu tal-ħlas dovut lilu dovut għax-xogħol minnu eżegwit.

Skont l-att ta' kanċellament tal-Privileġġ Speċjali Numru 009/2012, Issa Islam Tawfik bħala kreditur iddikjara u di fatti ta l-kunsens tiegħu għall-kanċellament totali u bla riżerva tan-Nota ta' Privileġġ reġistrata fir-Reġistru Pubbliku ta'

[1] A fol. 57.

Malta bin-numru progressiv Vol. I. 44/201 stante illi kwalunkwe somma dovuta mir-rikorrenti lilu u lil ħuh Alan Tawfik Issa bħala sub-appaltatur, ġiet pjenament saldata u mħallsa u l-istess Issa Islam Tawfik iddikjara illi huwa u ħuh Alan Tawfik Issa bħala sub-appaltatur, ma jivvantaw l-ebda pretensjoni ulterjuri kontra r-rikorrenti relattiv għax-xogħlijiet kollha li saru minn Issa Islam Tawfik u Alan Tawfik Issa fil-korp ta' bini bl-isem 'Saint Anthony Court', fi Triq Santa Rita, Rabat, Malta.

Mill-provi jirriżulta li minkejja li ġiet issaldata kull pretensjoni li Issa Islam Tawfik seta' kellu kemm f'ismu proprju kif ukoll f'isem is-sub-appaltaturi tiegħu fil-konfront tar-rikorrenti għar-rigward tax-xogħlijiet kollha li kienu saru fil-bini bl-isem 'Saint Anthony Court', Triq Santa Rita, Rabat, Malta, l-intimat Hammad Alaa rreġistra kontra tagħhom Privileġġ Speċjali Numru 02257/2012 għas-somma ta' €87,500.

Kunsiderazzjonijiet legali

Tqis illi r-rikorrenti għax-xogħlijiet inkwistjoni ta' tikħil, kisi u tibjid, ingaġġjaw bħala kuntrattur/appaltatur lil Issa Islam Tawfik u strettament huma ma kellhom ebda relazzjoni ġuridika jew kuntrattwali mal-intimat.

Tqis illi l-ħlas li r-rikorrenti għamlu lil Issa Islam Tawfik ai termini tal-ftehim tas-26 ta' Jannar, 2012 sar għas-saldu ta' kull ma kien dovut għax-xogħol kollu ta' tikħil, kisi u tibjid fil-binja inkwistjoni, u jekk għas-saħħa tal-argument, l-intimat kien għad fadallu x'jitħallas tax-xogħol li allegatament għamel, il-pretensjonijiet tiegħu seta' jindirizzahom biss lill-appaltatur li nkarigah bis-sub-appalt u mhux lir-rikorrenti li ma taw l-ebda inkarigu lill-intimat u ma kellhom l-ebda rabta kuntrattwali miegħu.

Tqis barraminhekk illi skont il-ġurisprudenza tal-qrati tagħna u d-duttrina applikabbli għal din il-materja, is-sub-appaltatur ma ġiex mogħti l-privileġġ speċjali taħt l-Artikolu 2010(b) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi kif ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tad-29 ta' Novembru, 2009 fl-ismijiet **Care Malta Group Limited vs. Avantgarde Holdings Limited**:

> *"Il-ġurisprudenza u d-duttrina in materja jqisu li s-sub-kuntrattur ma jgawdix il-privileġġ naxxenti mill-Artikolu 2010(b) tal-Kodiċi Ċivili. Tali privileġġ jispetta biss lill-kuntrattur prinċipali li għandu rapport kontrattwali dirett ma' sid l-art. Din hija l-konklużjoni raġġunta mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-każ* ***Giuseppe Saliba v. Giovanna Attard****, u minn din il-Qorti f'****Joseph Spiteri vs. Emilio Agius et****, li għalihom irriferiet l-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha, fejn proprju ġie ritenut li:*
>
> > *"Minn dan hu digà ċar u manifest illi l-privileġġi, inklużi allura dawk speċjali taħt eżami kienu jipprovdu garanzija mill-beni tad-debitur għal dak li kien obbliga ruħu jħallas il-kreditur. Kunċett dan li hu ribadit fl-Artikolu 1999 li jipprovdi illi: "il-privileġġ huwa jedd ta' preferenza illi x-xorta ta' kreditur (f'dan il-każ dak dovut lil min jagħmel xogħol ta' bini) tagħti lill-kreditur fuq il-kredituri l-oħra wkoll jekk ikunu kredituri ipotekarji." Hija allura għal kollox korretta l-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti illi, fin-nuqqas ex admissis ta' relazzjoni kontrattwali bejn l-attur u l-konvenut li minnha temerġi l-figura ta' debitur fil-persuna tal-attur versu l-konvenut, ma setax ikun hemm lok li jiġi iskritt privileġġ kontra tiegħu."*
>
> *Din tidher ukoll illi hija l-pożizzjoni abbraċċjata mid-duttrina. B'mod partikolari, b'riferenza għall-Artikolu 1645 tal-Kodiċi Ċivili Taljan li jikkorrispondi mal-Artikolu 1643 tagħna, ir-Ricci ("Corsi Teorico-Pratico di*

Diritto Civile", Vol. VIII pagna 452) jagħmel l-osservazzjonijiet perspikaċi 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 poichè il privilegio non può competere se non stabilito dalla legge, quindi è chiaro nella specie non potersi parlare di privilegio. D'altronde, le espressioni dell'articoli 1645 [ekwivalenti għall-Artikolu 1643 tagħna] 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 è esercitata, il che indica che l'appaltante può 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 <u>ciò 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.</u>" (Sottolinear tal-Qorti)*

Tal-istess fehma huwa l-Baudry-Lacantinerie ("Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile" – voce "Del Pegno, Dei Privilegi, Delle Ipoteche", Vol. I paġna 681) li wkoll jgħid li s-sub-kuntrattur ma għandux dan il-privileġġ għax ma għandux relazzjoni diretta mal-proprjetarju. Jgħid 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 dichiarerà aver intenzione di fare.*
>
> *"Perciò i capomastri e gli operai, che sono impiegati dall'impresario, e non hanno trattato col proprietario, non possono valersi, in lor proprio nome, del disposto dall'art. 2103-4.*
>
> *"Indubbiamente, in qualità di creditori dell'impresario hanno facoltà 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 ċar li l-liġi ma tagħtix lok għall-iskrizzjoni tal-privileġġ mis-sub-kuntrattur li, ovvjament, jibqalu d-dritt li jfittex lil dak li għaddilu s-sub-kuntratt biex jitħallas tas-servizzi li wettaq. Il-privileġġi huma eċċezzjoni għar-regola li l-kredituri tal-istess debitur jikkompetu pari passu fuq l-assi tad-debitur, u allura jridu jingħataw interpretazzjoni stretta u joperaw fil-limiti stretti ta' dak li tipprovdi l-liġi. Il-liġi qed tirreferi għal persuni (bħala arkitetti u bennejja) li ttrattaw direttament mal-proprjetarju. Il-kreditu tas-sub-kuntratturi "kontra dak li għalih sar ix-xogħol" joħroġ mill-imsemmi Artikolu 1643 tal-Kodiċi Ċivili tagħna. Kif jispjega r-Ricci, aktar qabel ċitat, dan l-artikolu, b'riferenza għall-kwistjoni jekk hux mogħti jew le privileġġ lill-"bennejja, mastrudaxxi u artiġjani oħra", jgħid li l-kreditu li għandhom il-bennejja u l-persuni l-oħra msemmija hu sas-somma biss li huwa jkollu jagħti lill-appaltatur fiż-żmien
li huma jmexxu l-azzjoni tagħhom. Dan ifisser li jekk qabel ma l-bennejja jeżerċitaw l-azzjoni tagħhom "kontra dak li għalih sar ix-xogħol" dan tal-aħħar jilħaq iħallas kollox lill-appaltatur, allura l-bennejja u l-persuni l-oħra ma jibqalhomx azzjoni "kontra dak li għalih sar ix-xogħol". Minn dan Ricci jinferixxi li allura ma jistax ikun li l-bennejja u l-persuni l-oħra għandhom privileġġ għal dak li jkun ghad iridu jieħdu għas-servizzi

tagħhom fl-eżekuzzjoni tal-appalt għaliex privileġġ ma jistax jigi estint billi flok jitħallas min għandu l-privileġġ jitħallas ħaddiehor anke qabel l-iskadenza tat-terminu għall-pagament tal-kreditu privileġġjat. Dan l-argument ta' Ricci fuq l-Artikolu Taljan 1645, li jidher hu identiku għall-Artikolu 1643 tagħna, huwa perswasiv u jikkonvinċi lil din il-Qorti biex tiddipartixxi mis-sentenza tal-ewwel Qorti".

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti:

(i) tiddikjara li l-iskrizzjoni u r-reġistrazzjoni tal-Privileġġ Speċjali Numru 02257/2012 da parti tal-intimat kontra r-rikorrenti saret illegalment u abbużivament għaliex ebda ammont mhu dovut mir-rikorrenti lill-intimat u għalhekk dan il-privileġġ speċjali m'għandux jibqa' fis-seħħ;

(ii) konsegwentement tordna u tikkundanna lill-intimat sabiex, fi żmien għaxart (10) ijiem millum, iħassar u jikkanċella għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi 'l fuq imsemmi Privileġġ Speċjali Numru 02257/2012;

(iii) tinnomina lill-Avukat Dr. Renzo Porsella Flores sabiex jirrappreżenta lill-intimat fl-eventwali kontumaċja tiegħu u tinnomina lin-Nutar Pubbliku Dr. Marco Farrugia sabiex, fl-eventwalità li l-intimat jonqos milli josserva l-ordni hawn mogħtija, fit-terminu fuq indikat, jagħmlu dak kollu meħtieġ u neċessarju għat-tħassir u l-kanċellament tal-fuq imsemmi Privileġġ Speċjali Numru 02257/2012 u dan a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kollha tal-kawża kontra l-intimat.

MOQRIJA

ONOR. DR. LAWRENCE MINTOFF LL.D.

IMĦALLEF

Frederick Stagno Navarra

Dep. Reġ.

< Sentenza Finali >

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