PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

Onor. Imhallef Dr. Giovanni M. Grixti LL.M., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 14 ta' Mejju, 2024

Rikors Guramentat Nru: 1261/23 GG

Maritime Investments Limited (C-13675)

-vs.-

Platin Holdings Limited (C-64285)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta' Maritime Investments Limited ipprezentat fir-registru ta' din il-Qorti fit-2 ta' Novembru, 2023 bis-segwenti premessi u talbiet:

i. Illi s-soċjeta' konvenuta Platin Holdings Limited (C-64285) daħlet f'żewġ kuntratti ta' kera (**'Kuntratti ta' Kera'**) mas-soċjeta' Gasan Properties Limited (C-2) datati l-10 ta' Awwissu 2015 u is-16 ta' Mejju 2016 li huma rispettivament hawn annessi u mmarkati '**DOK A1**'.

ii. Għal kull buon fini qed jiġi rilevat li peress li dan il-ftehim tal-aħħar, cioe' tas-16 ta' Mejju 2016, ġie ffirmat bejn soċjeta'

anteċedenti fit-titolu, is-soċjeta′ esponenti hija sprovvista mill-kuntratt bil-firem oriġinali u għaldaqstant qiegħda tipproduċi kopja tal-istess kuntratt mingħajr il-firem.

iii. Illi fis-26 ta′ Jannar 2017 is-soċjeta′ esponenti Maritime Investments Limited (C-13675) akkwistat mingħand Gasan Properties Limited (C-2) il-proprjetajiet mikrijin lis-soċjeta′ konvenuta Platin Holdings Limited.

iv. Illi permezz ta′ ittra datata 26 ta′ Jannar 2017, li hija hawn annessa u mmarkata bħala **'DOK A2'** iffirmata bejn is-soċjeta′ esponenti Maritime Investments Limited (C-13675), is-soċjeta′ konvenuta Platin Holdings Limited (C-64285) kif ukoll sid precendenti tal-proprjeta′ Gasan Properties Limited (C-2), is-soċjeta′ konvenuta ġiet informata li l-proprjeta′ li qiegħda tiġi mikrija skont kif inhu indikat fis-surreferiti Kuntratti ta′ Kera, speċifikament fil-klawżoli 1c, għaddiet għal fuq sidien ġodda, Maritime Investments Limited (C-13675).

v. Illi fl-imsemmija ittra, s-soċjeta′ konvenuta ġiet infurmata li s-sid il-ġdid u cioe′ is-soċjeta′ esponenti, sejra tkompli tonora t-termini u l-obbligi *in toto* speċifikati fis-surreferiti Kuntratti ta′ Kera.

vi. Illi permezz tal-firma tagħha, s-soċjeta′ konvenuta kkonfermat l-għarfien tagħha rigward dan il-fatt u li hija kienet disposta tkompli tonora l-obbligi tagħha mas-sid il-ġdid.

vii. Illi ai termini ta′ klawżola 4 tas-surreferiti Kuntratti ta′ Kera, u wara li l-ewwel terminu li kien ta′ tlett snin mid-data tal-inizzjazzjoni tagħhom skadew, dawn iż-żewġ kuntratti gew imġeddin awtomatikament għal perjodu ulterjuri ta′ 7 snin.

viii. Illi s-soċjeta' konvenuta, minkejja diversi avviżi ta' ħlas għal pagamenti li jkopru ammonti sostanzjali għall-kirja ta' diversi xhur u utilitajiet relatati għal perjodu waqt li l-kirja kienet fis-seħħ, u dan kif eżebit fl-*istatement of account* maħruġ fil-25 t'April 2023 kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u mmarkat '**DOK A3',** baqgħet inadempjenti u l-ħlasijiet dovuti qatt ma saru.

ix. Illi s-soċjeta' konvenuta permezz ta' korrespondenza elettronika datata l-20 t'April 2023, li kopja tagħha hija hawn annessa u mmarkata bħala '**DOK A4',** infurmat lis-soċjeta' esponenti li tixtieq tivvaka l-fond minn l-aktar fis possibli.

x. Illi s-soċjeta' esponenti indikat li ma kinitx lesta taċċetta dan qabel ma tkun taf preċiżament meta l-bilanċ pendenti ta' mija u disgħa u erbgħin elf, mitejn u disgħa u għoxrin Ewro u wieħed u disgħin Ewro ċenteżmu (€149,229.91) kien ser jiġi mħallas hekk kif dovut.

xi. Illi fil-frattemp, is-soċjeta' konvenuta rritornat lura ċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni u kif ukoll l-pussess vakanti tal-istess fond, mingħajr ma ħallset il-ħlasijiet ta' kera flimkien ma ħlasijiet oħra dovuti minnha.

xii. Illi s-soċjeta' esponenti interpellat lis-soċjeta' Platin Holdings Limited kemm il-darba kif ukoll permezz ta' Ittra Legali datata 3 ta' Otturbru 2023 li qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala '**DOK A5'**.

xiii. Illi s-socjeta' esponenti interpellat lis-soċjeta' Platin Holdings Limited diversi drabi sabiex iħallsu l-ammonti dovuti minnha hekk kif stipulati fl-*istatement of account*, iżda dawn baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża.

xiv. Illi dan id-debitu huwa ċert, likwidu u dovut u sa fejn taf is-soċjeta esponenti, is-soċjeta konvenuta m'għandha ebda eċċezzjoni valida x'tagħti in konnessjoni mat-talbiet attriċi.

GĦALDAQSTANT, tgħid is-soċjeta intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi u kif dispensat mis-smiegħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 167 *et. seq.* ta' Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:-

1. Tipproċedi għas-sentenza skond it-talba tas-soċjeta' rikorrenti bid-dispensa tas-smiegħ tar-rikors ai termini tal-Artikolu 167 *et. seq.* ta' Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Tikkundanna lis-soċjeta konvenuta sabiex tħallas lis-soċjeta' rikorrenti s-somma globali ta' mija u disgħa u erbgħin elf, mitejn u disgħa u għoxrin Ewro u wieħed u disgħin Ewro ċenteżmu (€149,229.91) u dan **oltre l-imgħax legali mid-data li l-ħlasijiet ta' kera ġew dovuti, sad-data tal-effettiv pagament.**

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimata minn issa in subizzjoni.

Rat id-dokumenti esebiti mar-rikors mahluf;

Rat id-dgriet taghha tat-27 ta' Novembru, 2022 li bih appuntat il-kawza ghas-smigh ghas-seduta tal-10 ta' Jannar, 2024 fit-08:45 b'ordni lis-socjeta' konvenuta biex tidher f'dak il-jum u twiegeb ghat-talba tas-socjeta' attrici u, fin-nuqqas, il-Qorti tghaddi biex tiddeciedi minnufih il-kawza billi tilqa' t-talba tal-attrici, kif ukoll ordnat n-notifika tar-Rikors Mahluf u tal-Avviz tas-smigh tal-kawza lill-partijiet;

Rat illi s-socjeta' Platin Holdings Limited kienet finalment debitament notifikata bir-rikors guramenta u bl-avviz ta' smigh permezz tal-procedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni fil-15 t'April, 2024 u dan skond il-kopja tal-publikazzjonijiet fil-Gazzetta tal-Gvern u zewg gurnali lokali, wiehed minnhom bl-ilsien Ingliz;

Rat illi minkejja d-debita notifika tal-avviz ta' smigh u tar-rikors promutur, s-socjeta' intimata baqghet ma deheritx ghall-udjenza tal-14 ta' Mejju, 2024 kif espressaemnt mnizzel f'dawn il-publikazzjonijiet sabiex tgharraf lill-Qorti jekk kellhiex xi eccezzjonijiet validi xi tressaq biex tikkontesta t-talbiet ghal-hlas imressqa mir-rikorrent wisq anqas ipprezentat nota fir-registru fit-termini tal-artikolu 170(1) tal-Kapitolu 12 sabiex tattakka l-procedura intentata bhala wahda mhux regolari jew li ma tghoddx ghal kaz;

Ikkunsidrat:

1. Illi bir-rikors guramentat mir-rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti, Emanuel Portelli ddikjara r-raguni ghaliex is-socjeta' konvenuta ghandha taghti s-somma ta' €149,229.91 rapprezentanti arretrati ta' kera tal-fond lilha mikri. Fil-premessi minnu mahlufa, Emanuel Portelli spjega kif il-fond in kwistjoni kien gia mikri mill-awturi tas-socjeta' rikorrenti lis-socjeta' intimata u li mat-trasferiment tal-fond il-partijiet qabblu li jibqghu jonoraw l-obbligi reciproci taghhom;

2. Mid-dokumenti esebiti jemergi illi dan il-fond "Ground Floor of the building numbered 333, rue d'Argens, Gzira corner with 109,

William Reid Street…. As well as five (5) car spaces in the basement..” (kuntratt ta’ 10.08.2015) u “First Floor” tal-istess binja (kuntratt ta’ 16.05.2016) huma mikrija lis-socjeta’ intimata versu l-korrispettivi kif indikati fl-Appendici 2 tad-dokument A1 liema dokument jikkonsistu f’zewg kuntratti ta’ lokazzjoni. F’dawn il-kuntratt jidher li hemm hlas ta’ depozitu ta’ €10,000 u iehor ta’ €7,000 wara bhala garanziji tal-obbligi tas-socjeta’ intimata b’dan illi ma jissemma xejn dwarhom fir-rikors promutur u li ghalhekk il-Qorti tifhem li dawn kienu thallsu lil-awturi tas-socjeta’ rikorrenti;

3. L-istess socjeta’ rikorrenti esebiet korrispondenza, statements u kopja ta’ ittra legali domandanti l-ammont pretiz mis-socjeta’ rikorrenti;

4. Illi wara li s-socjeta’ intimata qed titqies bhala kontumaci bin-nuqqas ta’ kontestazzjoni tal-pretensjonijiet tar-rikorrent liema pretensjonijiet huma sodisfacentement pruvati quddiem din il-Qorti fl-ammont ridott ta’ €149,229.91;

5. Illi kwantu t-talba ghall-kundanna u hlas tal-imghax, r-rikorrenti ma ressqet ebda prova ta’ interpellanza permezz ta’ att gudizzjarju u ghalhekk huwa r-rikors promutur li ghandu jitqies bhala l-att gudizzjarju rikjest mil-ligi u fil-kaz odjern id-data tan-notifika jigifieri l-15 t’April, 2024, ghandha titiqies bhala d-data li fiha is-socjeta’ intimata kienet interpellata sabiex thallas l-ammont pretiz;

Decide:

Ghalhekk ghar-ragunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi:

Tilqa' <u>l-ewwel talba</u> tas-socjeta' rikorrenti sabiex din il-Qorti tipprocedi ghas-sentenza bid-dispensa ta' sigh skond l-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-ligijiet ta' Malta; u

Tilqa' <u>t-tieni talba</u> tas-socjeta' rikorrenti u b'hekk tiddikjara u tikkundanna lis-socjeta' Platin Holdings Limited (C-64285) Limited thallas lis-socjeta' rikorrent s-somma ta' €149,229.91 bl-imghax bit-8 fil-mija fis-sena li jibda jiddekorri mid-data tan-notifika tar-rikors mahluf, jigifieri mill-15 t'April, 2024 sad-data tal-hlas effettiv;

Tordna wkoll li l-ispejjez kollha marbuta ma' dawn il-proceduri jithallsu kollha kemm huma mis-socjeta' intimata.

Onor. Dr. Giovanni M Grixti

Imhallef

Nicole Cini

Deputat Registratur