



**MALTA**

**QORTI CIVILI  
PRIM'AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
SILVIO MELI**

LL.D.; Dip. Stud.Rel.; Dip. Can.Matr. Jur. & Proc.;  
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);  
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),  
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

**Illum it-3 ta' Novembru, 2015.**

**Rikors Numru 411/2012 SM**

**Comino Holdings Limited  
(C – 3831)**

**vs.**

**Kemuna Limited  
(C – 15344)  
gia` Onimco Limited**

Il-Qorti,

- 1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat il-24 t'April, 2012, li permezz tieghu sintetikament esponiet s-segwenti:
  - 1.1. Illi s-socjeta` rikorrenti bieghet lis-socjeta` intimata l-utili dominju temporanu sa' l-10 ta' Marzu, 2110, tal-*Comino Hotel* flimkien ma' l-artijiet kontigwi pemezz ta' kuntratt datat is-7 ta' Dicembru, 1993, *in atti* tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, (ara foll 6);

- 1.2. Illi s-somma ta' mija u sittax il-elf, erba` mija u tmienja u sittin Ewro u sitta u sittin centezmu, (€116,468.66), bilanc tal-prezz pattwit *ai termini* tal-klawsola (iii) a foll 14 ma gietx imhallsa lis-socjeta` rikorrenti izda giet minflok depozitata ma' l-*HSBC p.l.c.* kif miftiehem bejn il-partijiet *stante* ipoteka numru 7273/91 fl-istess ammont hawn indikat li kienet registrata fuq l-istess art favur is-socjeta` *Homaco Holiday Maker Company Limited* registrata l-Ingilterra;
- 1.3. Illi skont l-istess fuq imsemmija klawsola, l-imsemmi ammont ghandu jithallas lill-bejjiegħa immedjatement mal-kancellament tal-ipoteka *de quo* u li fil-frattemp ghandu jithallas interess bit-tmienja fil-mija, (8%), mid-data ta' l-imsemmi kuntratt, (ara paragrafu numru wiehed punt wiehed, (1.1.), aktar qabel);
- 1.4. Illi s-socjeta` intimata hallset lis-socjeta` rikorrenti tmin (8) pagamenti ta' disghat elef, tlett mija u zbatax il-Ewro u disgha u erbgħin centezmu, (€9,317.49), f'total ta' erbgħa u sebghin elf, hames mija u disgha u tletin Ewro u tnejn u disghajn centezmu, (€74,539.92), f'interessi għall-perjodu 1993 sa 2002, u m'ghamlet l-ebda hlas iehor;
- 1.5. Illi s-socjeta` estera fuq indikata giet xolta u kkancellata mir-registru tal-kumpaniji Ingliz fit-8 ta' Dicembru, 1992, (ara foll 20);
- 1.6. Illi allura, l-ipoteka registrata favur l-imsemmija socjeta` estera li llum m'ghadiex tezisti, llum m'ghanda l-ebda effett jew validita`, mhix aktar ezegwibbli u m'ghandha l-ebda valur jew forza legali;
- 1.7. Illi għalhekk is-socjeta` rikorrenti aderiet din il-qorti biex is-socjeta` intimata jkollha l-opportunita` tghid għaliex din il-qorti m'ghandiex:
  - 1.7.1. Tiddikjara li l-ipoteka numru 7273/91 mhix ezegwibbli u m'ghandha l-ebda validita` jew effett;
  - 1.7.2. Tordna l-kancellament ta' ipoteka *de quo*;

- 1.7.3. Tiddikjara li s-socjeta` intimata hi debitrici tas-socjeta` rikorrenti fl-ammont fuq indikat, (ara paragrafu numru wiehed punt tnejn, (1.2.) aktar qabel), bilanc tal-bejgh ta' l-utili dominju temporanju skont il-kuntratt datat is-7 ta' Dicembru, 1993;
  - 1.7.4. Tordna l-hlas ta' l-ammont indikat fil-paragrafu precedenti mis-socjeta` intimata lis-socjeta` rikorrenti, u dan fi zmien qasir u perentorju iffissat mill-qorti;
  - 1.7.5. Tordna li l-istess socjeta` intimata thallas lis-socjeta` rikorrenti l-interessi bit-tmienja fil-mija, (8%), mill-2002 sad-data ta' l-effettiv pagament;
  - 1.7.6. Bl-imghax u bl-ispejjez;
- 2.0. Rat ir-risposta guramentata datata d-29 ta' Mejju, 2012, li permezz taghha s-socjeta` intimata sintetikament irrispondiet bil-mod segwenti:
- 2.1. Illi mhix debitrici tas-socjeta` rikorrenti;
  - 2.2. Illi tichad li ghandha thallas l-imghax rikjamat;
  - 2.3. Illi bil-maqlub ghandha pretensjoni kontra s-socjeta` intimata ghas-somma ta' erbgha u sebghin elf, hames mija u disgha u tletin Ewro u hamsa u disghajn centezmu, (€74,539.95);
  - 2.4. Illi taqbel li l-ewwel zewg (2) talbiet tas-socjeta` rikorrenti ghandhom jigu milqugha;
  - 2.5. Salv risposti ulterjuri;
- 3.0 Rat il-kontro-talba tas-socjeta` intimata, wkoll datata d-29 ta' Mejju, 2012, li permezz taghha sintetikament esponiet is-segwenti:
- 3.1. Illi taqbel li s-socjeta` rikorrenti rikonvenzjonata behhitilha c-cens temporanju tal-*Comino Hotel* skont il-

kuntratt datat is-7 ta' Dicembru, 1993, *in atti* tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, (ara foll 6);

- 3.2. Illi l-prezz dovut ghall-istess thallas kollu;
- 3.3. Illi skont il-klawsola 1(d) (iii) ta' l-istess kuntratt, (ara foll 14), is-socjeta` rikorrenti rikonvenzjonata ssuddelegat lill-bank biex izomm l-ammont hemm indikat biex sussegwentement tithallas is-socjeta` estera *Homaco Holiday Maker Limited* biex tithallas kif garantita bl-ipoteka numru 7273/91;
- 3.4. Illi tali pagament kellu jsir minghajr imghax;
- 3.5. Illi l-imghax kellu jibda jiddekorri mis-7 ta' Dicembru, 1993, bir-rata ta' 8%, u kellhom jithallsu mis-socjeta` intimata rikonvenzjonanti;
- 3.6. Illi s-socjeta` intimata rikonvenzjonanti hallset erbgha u sebghin elf, hames mija u disgha u tletin Ewro u hamsa u disghin centezmu, (€74,539.95), lis-socjeta` rikorrenti rikonvenzjonata, meta dawn kellhom jithallsu lis-socjeta` estera fuq riferita;
- 3.7. Illi s-socjeta` estera in dizamina giet xolta fl-1992;
- 3.8. Illi ghalhekk l-ammont imhallas mis-socjeta` intimata rikonvenzjonata kif indikat fil-paragrafu immedjatament qabel dak precedenti la kellu jithallas lill-istess socjeta` u lanqas li dik estera;
- 3.9. Illi ghalhekk permezz ta' din il-kontro-talba titlob lill-qorti:
  - 3.9.1. Tiddikjara li s-socjeta` rikorrenti rikonvenzjonata hi debitrice tas-socjeta' intimata rikonvenzjonanti fl-ammont ta' €74,539.95, rapprezentanti imghax imhallas lill-istess socjeta' rikorrenti rikonvenzjonanti meta dan la kellu jithallas lilha u lanqas lis-socjeta` estera;
  - 3.9.2. Tordna lis-socjeta` rikorrenti rikonvenzjonata l-ammont indikat fil-paragrafu precedenti lis-

socjeta` intimata rikonvenzjonanti, bl-imghax  
sad-data ta' l-effettiv pagament;

3.9.3. Bl-ispejjez;

- 4.0. Rat ir-risposta tas-socjeta` rikorrenti rikonvenzjonata ghat-talbiet tas-socjeta` intimata rikonvenzjonanti datata z-19 ta' Gunju, 2012, li permezz taghha sintetikament irrispondiet is-segwenti:
  - 4.1. Illi l-kontro-talba hi infondata;
  - 4.2. Illi s-socjeta` rikorrenti rikonvenzjonata m'ghandha taghti xejn lis-socjeta` intimata rikonvenzjonanti;
  - 4.3. Illi mhux minnu li l-prezz ghac-cens *de quo* thallas kollu;
  - 4.4. Illi ma taqbilx li l-hlas ta' l-interessi in dizamina kellhom jithallsu lis-socjeta` estera fuq riferita li giet xolta fl-1992 – qabel il-kuntratt in meritu tas-7 ta' Dicembru, 1993;
  - 4.5. Illi *stante* li s-socjeta` estera hi xolta allura l-ipoteka in dizamina m'ghadiex valida;
  - 4.6. Illi l-interess in kwistjoni huma dovuti mis-socjeta` rikorrenti rikonvenzjonata u kienu jiddekorru fuq il-bilanc tal-prezz;
  - 4.7. Illi l-hlas ta' €74,539.95 hu hlas t'obligazzjoni naturali li tieghu ma tistax tintalab restituzzjoni;
  - 4.8. Salv risposti ulterjuri;
5. Rat id-digriet taghha datat il-25 ta' Mejju, 2015, li permezz tieghu, wara talba appozita ghall-istess, awtorizzat lill-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 214);
6. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` rikorrenti datata s-6 ta' Lulju, 2015, (ara foll 215), flimkien ma dik tas-socjeta` intimata datata \_\_\_\_\_, (ara foll \_\_\_\_\_);

7. Semgħet ix-xhieda prodotta;
8. Ezaminat id-dokumenti eseblti flimkien mad-dikjarazzjonijiet guramentati pprezentati in atti;

Ikkunsidrat:

9.0. Illi l-fatti kif esposti jistghu jigu sintetikament esposti bil-mod segwenti:

9.1. Illi l-procedura odjerna essenzjalment tikkoncerna talba għall-hlas ta' €116,468.66, parti minn prezz globali kbir għall-bejgħ tac-cens temporanju tal-*Comino Hotel* u ta' l-art adjacenti għall-istess mis-socjeta` rikorrenti lil dik intimata *ai termini* tal-kuntratt datat is-7 ta' Dicembru, 1993 *in atti* tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, (ara foll 6);

9.2. Illi *stante* li f' mument minnhom is-socjeta` estera *Homaco Holiday Maker Limited* kienet kreditrici tas-socjeta` rikorrenti l-istess dejn kien ipotekat favur l-istess socjeta` estera permezz ta' l-ipoteka numru 8273/91;

9.3. Illi l-ammont involut kien depozitat ma' *Investment Finance Bank Limited*, illum *I-HSBC Bank Malta p.l.c.*, biex appena tithallas, l-ipoteka *de quo* tigi kkancellata;

9.4. Illi kif ritenut mir-rapprezentant ta' l-istess bank indikat fil-paragrafu precedenti;

“... dan għandu jingħata on the demand of its qualified debtors’ representatives ... to our satisfaction and upon cancellation of the relative hypothecary charges”, (ara foll 62 u 63);

9.5. Illi sadanittant akkumulaw wkoll l-interessi bit-8% fuq l-istess ammont;

9.6. Illi *di piu`*, is-socjeta` estera giet xolta u sussegwentement giet ikkancellata mir-registru tas-socjetajiet, (ara foll 146 *et sequitur*);

9.7. Illi skont ix-xhieda guramentata ta' Victor Spiteri, *corporate banking manager* fi hdan l-HSBC fuq riferit, jirrizulta li:

“... Sibt pero` nota datata April 1994, fejn is-somma ta' Lm50,000.00 kienet indikata, kienet ghadha pendent u kienet ghadha ma gietx imhallsa”, (ara foll 63);

9.8. Illi b'aktar precizjoni fir-rigward l-istess *manager* ikompli jghid li:

“Dawn il-Lm50,000.00 baqghu ma ngibdux mill-partijiet ikkoncernata sa dak iz-zmien”, (ara foll 63);

9.9. Illi minn ricerka minnu kondotta bejn April 1996 u Dicembru 2005, l-istess *manager* isostni li meta s-self li kien originarjament sar biex tinstara l-*Comino Hotel* gie imhallas, il-bank *de quo* ghalaq il-kotba kollha, (ara foll 93);

9.10. Illi ghalkemm is-socjeta` intimata kienet iddelegat lill-istess bank biex ihallas lill-kredituri taghha kollha, pero` ma nstab xejn fir-rigward tal-Lm50,000.00 in dizamina u ta' l-ipoteka *de quo*;

Ikkunsidrat:

10.0. Illi minn ezami ta' l-istess jirrizulta s-segwent:

10.1. Illi in-negozju ta' bejn is-socjetajiet kontendenti kien jirrigwarda l-kompravendita tac-cens temporanju tal-Lukanda ta' Kemmuna u l-art antigwa ghall-istess;

10.2. Illi biex jigi finalizzat in-negozju *de quo* is-socjeta` intimata sselffet ammont kospikwu mill-Investment Finance Bank – sussegwentement *HSBC Bank Malta p.l.c.*;

10.3. Illi skont il-kuntratt datat is-7 ta' Dicembru, 1993, *in atti* tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, giet rizervata is-somma

ta' Lm50,000.00 favur is-socjeta` estera *Homaco Holiday Maker Limited* ghall-krediti rizultanti minn ipoteka numru 7273/91 li kellha tigi mizmuma mill-*Investment Finance Bank* u minnha mhallas fuq semplici domanda mir-rapprezentant legali ta' l-istess;

- 10.4. Illi pero` din is-socjeta` estera giet xolta u sussegwentement anke cancellata mir-registru appozitu;
- 10.5. Illi ghalhekk, is-somma ta' Lm50,000.00, originarjament parti mill-kompra-vendita in dizamina ghad fl-istess bank illum f'idejn l-*HSBC Bank Malta p.l.c.*;
- 10.6. Illi ghalhekk l-ammont in dizamina ekwivalenti ghall-€116,468.66 hu dovut lis-socjeta` rikorrenti;
- 10.7. Illi *di piu`*, l-ammont ta' €74,539.92 kien imhallas lis-socjeta` rikorrenti ratealment ghall-interessi minnha dovuti ghall-perjodu 1993 sa l-2002 fuq l-ammont patwit ghall-imsemmija lukanda;

#### Ikkunsidrat:

- 11.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li s-socjeta` rikorrenti pprovat it-talbiet taghha kif kontenuti fir-rikors guramentat promotur u fir-risposta taghha ghall-kontro-talba tas-socjeta` intimata rikonvenzjonanti, u konsegwentement:
  - 11.1. Filwaqt li tirrespingi r-risposti tas-socjeta` intimata u t-talbiet taghha bhala socjeta` rikonvenzjonanti;
  - 11.2. Takkolji t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti u r-risposti taghha bhala socjeta` rikonvenzjonata u konsegwentement, anke wara l-ammissjoni tas-socjeta` intimata ghall-ewwel zewg talbiet tas-socjeta` rikorrenti:
    - 11.2.1. Tiddikjara li l-ipoteka numru 7273/91 mhix ezegwibbli u m'ghandha l-ebda validita` jew effett;



- 11.2.2. Tordna ghalhekk li l-istess ipoteka indikata fil-paragrafu precedenti tigi kkancellata;
- 11.2.3. Tiddikjara li s-socjeta` intimata hi debitrice tas-socjeta` rikorrenti fl-ammont ta' mija u sittax il-elf, erba` mija u tmienja u sittin Ewro u sitta u sittin centezmu, (€116,468.66), bilanc minn prezz pattwit *ai termini* tal-klawsola 1(d) (iii) tal-kuntratt datat is-7 ta' Dicembru, 1993;
- 11.2.4. Tordna l-hlas ta' l-ammont indikat fil-paragrafu precedenti mis-socjeta` intimata lis-socjeta` rikorrenti, u dan, fi zmien xahrejn (2) mill-lum;
- 11.2.5. Tordna wkoll li l-istess socjeta` intimata thallas lis-socjeta` rikorrenti l-interessi bit-tmienja fil-mija, (8%), mill-2002 sad-data ta' l-effettiv pagament;
- 11.2.6. Bl-ispejjez kontra s-socjeta` intimata.

---

Onor. Imhalledf Silvio Meli

## **DECIZJONI FINALI**