MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

Seduta tat-18 ta' April, 2013

Citazzjoni Numru. 1136/2012

Central Mediterranean Development Corporation Limited
(C – 453)

vs

Hilltop Company Limited
(C – 4900)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat promotur datat is-16 ta' Novembru, 2012, li permezz tieghu s-socjeta` rikorrenti sintetikament ippremettiet is-segwenti:

1. Illi b'kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella datat it-12 t'Awwissu, 1991, is-socjeta` ntimata akkwistat b'titolu ta' subenfitewsi temporanju bicca art numru 256, fil-Wied t'Ghajn Zejtuna, maghrufa wkoll bhala "*Santa Maria Estate*", suggetta ghal sub-cens annwu ta'

mija u sittax –il Ewro u sebgha u erbghin centezmu, (€116.47), pagabbli kull sena bil-quddiem mill-1 ta’ Gunju, (1991);

2. Illi *di piu`*, il-kuntratt fuq indikat kien suggett ghall-kundizzjonijiet u obbligazzjonijiet enfitewtici redatti fil-kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella datat l-1 ta’ Gunju, 1990;

3. Illi l-istess socjeta` intimata hi moruza fil-pagament tas-sub-cens f’erba’ (4) skadenzi kif indikat fl-istess rikors guramentat promotur fuq riferit, ammontanti ghal erba’ mija u hamsa u sittin Ewro u sebgha u tmenin centezmu, (€465.87), b’rata t’imghax ta’ tmienja fil-mija (8%), marbuta mal-istess *ai termini* tal-klawsola 10 tal-istess kuntratt kemm –il darba l-enfitewta jkun moruz fil-pagament tas-sub-cens u li ghalhekk is-socjeta` ntimata hi moruza fl-ammont ta’ hames mija u wiehed u ghoxrin Ewro u tmienja u sebghin centezmu, (€521.78);

4. Illi *di piu`*, is-socjeta` ntimata naqset li tottempora ruhha mal-artikolu 3 tal-imsemmi kuntratt datat l-1 ta’ Gunju, 1990, li biha ntrabtet tibni villa fi zmien tlett (3) snin u li fin-nuqqas li thallas “*extension fee*” bhala penali;

5. Illi s-socjeta` ntimata lilha moruza fil-pagament ta’ din il-penali mill-1 ta’ Gunju, 2009, u li ghalhekk hi debitrici tas-socjeta` rikorrenti fl-ammont ta’ erba’ mija u hamsa u sittin Ewro u sebgha u tmenin centezmu, (€465.87);

6. Illi ghalkemm interpellata biex thallas l-ammonti dovuti fuq indikati, is-socjeta` ntimata baqghet inadempjenti;

7. Illi finalment, *ai termini* tal-klawsoli 10 u 15 tal-kuntratt datat l-1 ta’ Gunju, 1990, fuq indikat, jekk is-sub-emfitewta jkun moruz fil-pagament tas-sub-cens ghal tlett (3) pagamenti jew jivvjola wahda mill-kundizzjonijiet enfitewtici, is-socjeta` rikorrenti ghandha wkoll id-dritt titlob ir-risoluzzjoni tal-kuntratt;

8. Ghaldaqstant is-socjeta` rikorenti aderiet din il-qorti biex is-socjeta` ntimata tkun tista' tghid ghaliex din il-qorti m'ghandhiex:

i. Tiddikjara li s-socjeta` ntimata hi moruza fil-pagament tas-sub-cens ta' mija u sittax –il Ewro u sebgha u erbghin centezmu, (€116.47), pagabbli kull sena bil-quddiem mill-1 ta' Gunju, 2009, sal-31 ta' Mejju, 2013, (erba' (4) skadenzi), inkluz l-imghax bir-rata ta' tmienja fil-mija, (8%);

ii. Tiddikjara li s-socjeta` ntimata hi wkoll moruza fil-pagament tal-"*extension fee*" u dan, ghal erba' (4) skadenza – mill-1 ta' Gunju, 2009, sal-31 ta' Mejju, 2013;

iii. Tiddikjara xolta l-koncessjoni sub-enfitewtika *ai termini* tal-klawsoli 10 u 15 tal-kuntratti in atti tan-Nutar Dr. Angelo Vella tal-1 ta' Gunju, 1990 u tat-12 t'Awwissu, 1991;

iv. Tordna li l-"*plot*" 256 fuq riferita tirriverti lura f'idejn is-socjeta` rikorrenti u allura tiffissa terminu qasir u perentorju biex is-socjeta` tizgombra mill-imsemmija art;

v. Tordna l-likwidazzjoni u hlas tal-*canone* u tal-"*extension fee*" dovuti mis-socjeta` ntimata ghall-ammont komplessiv ta' disa' mija u sebgha u tmenin Ewro u hamsa u sittin centezmu, (€987.65);

vi. Bl-isepjjez kif mitluba fl-istess rikors guramentat promotur;

Rat il-verbal datat il-31 ta' Jannar, 2013, li permezz tieghu jirrizulta li ghalkemm is-socjeta` ntimata kienet giet debitament notifikata bir-rikors guramentat promotur u bl-avviz relattiv, (ara rispettivament fol 26 u fol 29), u ma rrispondietx ghall-istess, baqghet fi stat ta' kontumacja, (ara fol 29A);

Semghet lix-xhud prodotta;

Ezaminat id-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi mix-xhud prodott u mid-dokumenti prezentati in atti jirrizulta sintetikament is-segwenti:

1. Illi permezz ta' kuntratt tat-12 t'Awwissu, 1991, is-socjeta` ntimata akkwistat is-subenfitewsi temporanju tal-"*plot*" 256, "*Santa Maria Estate"* limiti tal-Mellieha;

2. Illi l-imsemmija subenfitewsi temporanju kien suggett ghas-sub-cens annwu ta' mija u sittax –il Ewro u sebgha u erbghin centezmu, (€116.47), pagabbli bil-quddiem mill-1 ta' Gunju, 1991;

3. Illi *di piu`*, l-istess kuntratt fuq indikat jirrizulta suggett ghall-kundizzjonijiet enfitewtici redatti fil-kuntratt ta' l-istess Nutar fuq gia` riferit izda datat l-1 ta' Gunju, 1990;

4. Illi effettivament jirrizulta assodat mix-xhud prodott, li ovvjament l-istess socjeta` intimata ghazlet li ma tikkonfrontax stante l-assenza kontumacjali taghha, li s-socjeta` ntimata hi moruza fil-pagament tas-sub-cens f'erba' (4) skadenzi kif premess mill-istess socjeta` rikorrenti fir-rikors guramentat promotur taghha li m'ghandux ghalfejn jigi ripetut inutilment f'dan l-istadju u li fuqu qed tistrieh din il-qorti;

5. Illi *di piu`*, jirrizulta wkoll assodat anke mix-xhud prodott, li s-socjeta` ntimata naqset li tottempora ruhha mal-artikolu 3 tal-imsemmi kuntratt ta' l-1 ta' Gunju, 1990, fuq gia` indikat;

6. Illi l-istess socjeta` ntimata tirrizulta moruza wkoll fil-pagamenti tal-penali nvoluta ammontanti ghal erba' mija u hamsa u sittin Ewro u sebgha u tmenin centezmu, (€465.87);

7. Illi jirrizulta wkoll assodat li bhala effett dirett tal-imsemmija nuqqasijiet tas-socjeta` ntimata, specjalment in vista tal-artikoli 10 u 15 tal-kuntratt tal-1 ta' Gunju, 1990, fuq gia` riferit, is-socjeta` rikorrenti tista', kif qed taghmel, legittimament titlob ir-risoluzzjoni tal-kuntratt *de quo*;

Ikkunsidrat:

Ghaldaqstant, sodisfatta bir-rizultanzi fuq riferiti stante li debitament ipprovati anke mid-dokumentazzjoni in atti, takkolji t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti u konsegwentement:

1. Tiddikjara li s-socjeta` ntimata hi moruza fil-pagament tas-sub-cens f'erba' (4) skadenzi mill-1 ta' Gunju, 2009, sal-31 ta' Mejju, 2013, inkluz l-imghax relattiv, kif mitlub fl-istess rikors guramentat promotur;

2. Tiddikjara li s-socjeta` ntimata Hilltop Company Limited hi wkoll moruza fil-pagament tal-"*extension fee*" relattiva kif ukoll mitlub espressament fl-istess rikors guramentat promotur;

3. Tiddikjara xolta l-koncessjoni sub-emfitewtika *ai termini* tal-klawsoli 10 u 15 tal-kuntratti in atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella ta' l-1 ta' Gunju, 1990, u tat-12 t'Awwissu, 1991;

4. Tordna li l-"*plot*" numru 256, "*Santa Maria Estate*" fuq riferita tirreverti lura f'idejn is-socjeta` rikorrenti Central Mediterranean Development Corporation Limited, u ghalhekk tordna li s-socjeta` ntimata fuq riferita tizgombra mill-imsemmija "*plot*" fi zmien tletin (30) gurnata mil-lum;

5. Tillikwida l-ammont komplessiv dovut ghal *canone* u ghall-"*extension fee*" fuq riferiti li s-socjeta`

ntimata ghandha thallas lil dik rikorrenti fuq it-tnejn indikati, fl-ammont ta disa' mija u sebgha u tmenin Ewro u hamsa u sittin centezmu, (€987.65);

6. Tikkundanna lill-imsemmija socjeta` ntimata fuq riferita thallas l-ammont likwidat fil-paragrafu precedenti lis-socjeta` rikorrenti fuq riferita;

7. Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet relattivi kontra s-socjeta` ntimata nkluz ukoll l-ispejjez tal-ittra ufficcjali tal-4 ta' Jannar, 2012, riferita fl-istess rikors guramentat promotur.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

< Sentenza Finali >

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