FIT-TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

SMALL CLAIMS TRIBUNAL

GUDIKATUR: DR JOSEPH P BONNICI LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 28 ta'Mejju 2002

Numru 19

Avviz numru 1060/01

Investments Ltd

vs

Country Homes Ltd

It-Tribunal,

Wara li ra t-talba attrici ghall-kundanna tas-socjeta konvenuta ghall-hlas tas-somma ta' Lm425.70 (erba mija u hamsa u ghoxrin lira Maltin u sebghin centezmu) rapprezentanti zewg "maintenance fees" pagabbli skond il-fatturi datati l-ewwel ta' Dicembru tas-sena elfejn u l-ewwel ta' April tas-sena elfejn u wiehed, liema pagamenti s-socjeta' konvenuta baqghet ma effettwatx, minkejja diversi interpellanzi tas-socjeta 'attrici.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra legali datata l-10 ta' Mejju tas-sena elfejn, kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tas-socjeta konvenuta fejn eccepiet:

Illi skond kuntratt ta' kera datat 18 ta' Marzu, 1993, is-socjeta' konvenuta kriet minghad is-socjeta' attrici tlett ihwienet numru 2, 3 u 7 fid-Dophin Shopping Centre, Balzan.

Illi skond dan il-kuntratt, il-maintenance u tindif tal-partijiet komuni id-Dolphin Shopping Centre, kien jaqa' taht ir-responsabilta' tas-socjeta attrici.

Illi, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, tali "maintenance works" u tindif fil-partijiet komunika tad-Dolphin Centre, izda din baqghet inadempjenti.

Illi ghalhekk, is-somma ta' erba mija u hamsa u ghoxrin lira u sebghin centezmu (Lm425.70) m'humiex dovuti mis-socjeta konvenuta, peress illi "maintanance works" li ghalihom intalbet din is-somma ma sarux.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici.

Sema x-xhieda u ezamina id-dokumenti.

Ikkonsidera:

Illi fil-kaz in ezami, qed jigi allegat nuqqas reciproku ta' allezjoni ghal obbligu kontrattwali. Dawna jemanew mill-kuntratt ta' lokazzjoni vigenti bejn il-partijiet datat 18 ta' Marzu, 1993 esbit fis-seduta tal-25 ta' April, 2002 bhala Dok AW1.

L-art 8 (a) jimponi fuq l-inkwlin l-obbligu tal-hlas annwali, filwaqt li fuq is-sid, kemm l-obbligu tas-servizz ta' tindif u maintenance.

Inoltre l-Art 10 tal-istess ftehim lokazzjoni jirriserva spazji sottostanti ghall-uzu da parti tal-klijenti. Dment illi s-sid (l-odjern attur) naqas fl-obbligu tieghu, l-inkwilin (l-odjern konvenut) irrifjuta li jhallas.

Illi jigi rtirat li obbligu ta' hlas jimposta u huwa abbinat ma causa dipendenti li tisthoqq li tigi kumpensata, ossia l-pagament jirrispekkja riceviment ta' servizz u/jew oggett.

Illi s-socjeta konvenuta tallega li s-socjeta attrici naqset li tadempjeni l-obbligi taghha. Xehdu Andrew Warrington, Daniela Scerri u Louise Buttigieg. Jigi rrimarkat li l-lament principali taghhom huwa l-igjene fit-toilets, u li mas-7.00p.m. irid jinghalaq kullimkien u li ma kienx hemm access ghal parking. Minflok ma s-socjeta' konvenuta pprocediet hija stess sabiex iggieghel lis-socjeta' attrici li tesegwixxi l-obbligi tagha, irrifjutat li thallas.

Da parti taghha s-socjeta' attrici tallega l-kontumacja. Michael Bianchi u Chalres Muscat xehdu li huma onoraw l-obbligi tas-socjeta attrici.

Kif risultanti mir-ritratti esebiti fis-seduta tal-25 ta' April, 2002, l-istat igjeniku ma tantx jidher li huwa wiehed salutevoli.

Ovvjament, it-Tribunal ma ghandhux ghalfejn jirrimarkja li bi ftit aktar ta' buona volonta da parti tal-partijiet, il-pendenza taghha ma kienx ikollha tispicca ghat-trattazzjoni taghha quddiem dan l-istess Tribunal. Di fatti ghalkemm giet skambjata korrispondenza bejn il-partijiet, baqa' ma ntlahaq l-ebda ftehim.

Illi t-Tribunal ihoss li l-lament tal-konvenut mhux wiehed fivolu jew kapriccjuz. Huwa fl-interess magnanimu tieghu li jara li l-

kondizzjonijiet assenti mill-attur fil-kuntratt jigu onorati skopolozament. L-indafa, l-access ghall-parking u l-buone maniere mal-impjegati u mal-klijenti huwa essenzjali ghal miljor gestjoni tan-negozju tas-socjeta konvenuta.

Pero in vista anki tal-istess xhieda prodotta mis-socjeta' konvenuta kien hemm progress sostanzjali u ragionevoli minn naha tas-socjeta attrici. F'sitwazzjoni simili it-Tribunal ikollu ta' bilfors jirrikorri ghal soluzzjoni ta' "arbitrio bono risi" biex tigi likwidata din il-pendenza.

Mis-somma mitluba titnaqqas rata percentwali ta' tletin fil-mija (30%) biex taghmel tajjeb ghal lamenti tal-konvenut.

Ghaldaqstant, it-Tribunal jaqta u jiddeciedi billi filwaqt li jilqa in parte l-eccezzjonijiet tal-konvenut, jikkundannha thallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' Lm297.99,0 (mitejn u seba u disghin lira Maltin u disa u disghin centezmu). In vista tac-cirkostanzi specjali tal-kaz, l-ispejjes tal-kawza jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr Joseph P Bonnici
Gudikatur