MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
AUDREY DEMICOLI

Seduta tas-6 ta' Mejju, 2005

Talba Numru. 1374/2004

Mizzi Associated Enterprises Limited

vs

Mary Shephard

It-Tribunal;

Ra l-Avviz fl-ismijiet premessi prezentat fit-30 ta’ Gunju 2004 fejn gie mitlub li l-konvenuta tigi kkundannata thallas lis-socjeta’ attrici s-somma ta’ mija u sitta u tmenin lira Maltin u tmienja u sittin centezmu (Lm186.68) dovuti mill-konvenuta bhala sid il-fond numru 51, fi Block C, Spinola Court, Upper Gardens, St. Julians in konnessjoni ma’ servizz rez mis-socjeta’ attrici ghal *maintenance fee* ghall-perijodu mill-1 ta’ Jannar 2003 sal-31 ta’ Dicembru 2003 (Dokument A).
Bl-ispejjes u bl-imghax inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-26 ta’ Mejju 2004 kontra l-konvenuta ngunta ghas-subizzjoni.

Ra r-Risposta tal-konvenuta fejn hija eccepiet is-segwenti:-

L-ammont mitlub mhux dovut fl-interezza tieghu u l-esponenti kienet offriet il-pagament ta’ dak li kien skond hi dovut imma inutilment. Fil-fatt l-attur qabad u zied unilateralment ir-rati li huwa pretenda li kellhom jithallsu minghajr qbil bjn il-partijiet u ghal dak li jirrigwarda s-sena 2003, minghjar pre-avviz. Fil-fatt l-ammont li huwa korrettament dovut lill-attur huwa pendenti f’gudizzju separat quddiem il-Qorti tal-Magistrati.

Sema’ x-xhieda ta’ Frances Bergendahl u tal-konvenuta. Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz u tad-dokumenti esebiti mill-partijiet.

Sema t-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Din il-kawza tirrigwarda *maintenance fee* dovuta mill-konvenuta lis-socjeta’ attrici ghall-perijodu bejn 1 ta’ Jannar 2003 u l-31 ta Dicembru 2003. Il-konvenuta hija propjetarja tal-appartament numru 51 fi Block C, Spinola Court, San Giljan u s-socjeta’ attrici tiehu hsieb l-amministrazzjoni tal-*common parts* tat-ltett blokkijiet li jiffurmaw parti minn Spinola Court. Il-konvenuta tikkontendi li l-ammont mitlub mis-socjeta’ attrici m’huwiex dovut fl-interezza tieghu u waqt is-smiegh tal-kawza rrizulta li hija offriet li thallas is-somma ta’ Lm167.06 izda dan l-ammont gie rifjutat mis-socjeta’ attrici. Mill-provi rrizulta wkoll li l-konvenuta irriteniet li z-zieda fil-*maintenance fee* kienet eccessiva u ghalhekk hija offriet li thallas zieda ta 30% u mhux l-ammont mitlub mis-socjeta’ attrici. Inoltre l-konvenuta sssotni li tali zieda giet imposta arbitrarjament mis-socjeta’ attrici u minghajr ebda pre-avviz.

Mil-affidavit ta’ Frances Bergendahl u mill-korrispondenza skambjata bejn il-partjiet qabel ma giet intavolata l-kazwza odjerna jirizulta li fil-bidu ta’ kull sena u wara li jsiru l-*audited accounts* jintbghat *invoice* jew *maintenance*

account lis-sidien tal-appartamenti ta' Spinola Court li jkun jirreferi ghall-perijodu tas-sena ta' qabel. F'dan l-*invoice* ikun hemm *breakdown* dettaljat tal-ispejjes li jkunu saru fis-sena precedenti, f'dan il-kaz mill-1 ta' Jannar 2003 sal-31 ta' Dicembru 2003. Ikun hemm ukoll inkluza *administration fee* li tithallas bil-quddiem u li ghalhekk fil--kaz tal-kont esebit a fol. 2 kienet tirreferi ghas-sena 2004. Din il-fattura inharget fis-27 ta' Frar 2004 ir-residenti gew infurmati li kien ser ikun hemm zieda fl-administration fee applikabbli mill-1 ta' Jannar 2004 permezz ta' ittra datata 20 ta Settembru 2003 (a fol. 24 tal-process). Jidher ghalhekk li l-allegazzjoni tal-konvneuta li saret zieda minghajr pre-avviz hija infondata.

It-Tribunal inoltre jidhirlu li ma hemm xejn irregolari fl-imposizzjoni ta' tali zieda stante li permezz tal-kuntratt datat 1 ta' Settembru 1998 (kopja esebita a fol. 14 et seq. tal-process) il-konvenuta kienet obbligat ruhha li thallas sehemha mill-ispejjes konnessi mal-amminisrazzjon, tindif u manteniment tal-*common parts* tal-blokk taghha u tal-*common parts* tat-tlett blokkijiet formanti parti minn Spinola Court. fil-klawzola 5(4) tal-imsemmi kuntratt hemm ukoll stipulat li s-sehem li ghandu jithallas mill-konvenuta ta' kull sena "shall be assessed annually by the architects of Leisure Properties Limited".

It-Tribunal jidhirlu li ai termini tal-klawzola 5(4) tal-kuntrtt tal-akkwist appena citata fil-paragrafu precedenti l-konvenuta hija obbligata li thallas sehemha mill-ipsejjes konnessi mal-amministrazzjoni, tindif u *maintenance* tal-*common parts* ta' Spinola Court imposti mis-socjeta attrici u ndikati fil-fattura tas-27 ta Fra 2004.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet attrici u konsegwentement jikkundanna lill-kovenuta thallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' mija u sitta u tmenin lira Maltin u tmienja u sittin centezmu (Lm186.68), bl-imghax pagabbli mid-data tal-prezetnata tal-Avviz sal-hlas effettiv.

L-ipsejjes ta' din l-istanza, nkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-26 ta' Mejju 2004, ghandhom jigu sopportati nterament mill-konvenuta skond il-ligi.

< Sentenza Finali >

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