MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
AUDREY DEMICOLI

Seduta tat-23 ta' Settembru, 2005

Talba Numru. 718/2004

Henry Borg ghan-nom u in rapprezentanza ta' The Mosta Technopark Tenants Association

vs

DI Limited

It-Tribunal;

Ra l-Avviz fl-ismijiet premessi prezentat fit-30 ta' Marzu 2004 fejn gie mitlub li s-socjeta' konvenuta tigi kkundannata thallas lill-attur nomine is-somma ta' elf, mija u disgha u tmenin lira Maltin u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm1,189.20) rapprezentanti *service charge* fuq *area* F10 f'The Mosta Technopark ghall-perijodu mill-1 ta' Jannar 2004 sal-31 ta' Marzu 2004, liema *service charge* jithallas bil-quddiem.
Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju 608/04 prezentat kontestwalment mal-Avviz u bl-interessi mid-data tal-prezentata tal-Avviz kontra s-socjeta' konvenuta ngunta ghas-subizzjoni.

Ra r-Risposta tas-socjeta’ konvenuta fejn hija eccepiet is-segwenti:

1. Illi s-socjeta’ konvenuta diga’ hallset dak kollu li kien dovut minnha lill-attur nomine bhala *service charges* fuq *area* F10 fil-Mosta Technopark ghall-perijodu mill-1 ta’ Jannar 2004 sal-31 ta’ Marzu 2004.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kwalunkwe talba ghal somma akbar minn dik li diga’ thallset mis-socjeta’ konvenuta lill-attur nomine hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.
3. Illi s-socjeta’ konvenuta hallset l-ispejjes relatati ghall-mandat ta’ sekwestru kawtelatorju numru 638/04 lli gie revokat permezz ta’ kontro-mandat mahrug skond il-ligi.

4. Ghaldaqstant it-talbiet tal-attur nomine ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.

Sema’ x-xhieda ta’ David Muscat. Ha konjizzjoni tal-affidavits u tad-dokumenti prezentati mill-partijiet.

Sema’ t-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partjiet.

Ikkunsidra:

Illi l-ammont mitlub f’din il-kawza jirigwarda service charge ghall-perijodu mill-1 ta’ Jananr 2004 sal-31 ta’ Marzu 2004 dovut mis-socjeta’ konvenuta lill-attur nomine ghall-area F10 fil-Mosta Technopark. L-attur nomine spjega li fl-10 ta’ Dicembru 2003 kienet issejhet laqgha generali straordianrja fuq talba tal-*executive council* tal-Mosta Technopark Tenants Association bil-ghan li jigu riveduti is-service charges li kienu qed jithallsu mill-membri. sa dak iz-zmien is-ervice charges kienu ta’ Lm1 ghal kull metru kwadru. Ghal din il-laqgha gew notifikati permezz ta’ cirkolari il-membri kollha tal-assocjazzjoni, inkluza is-socjeta‘ konvenuta. F’din il-laqgha gie deciz li s-service charge jizdied minn Lm1.00 ghal Lm3.50 ghal kull metru kwadru u dan b’effett mill-31 ta’ Dicembru 2003. Gie deciz

ukoll li jekk il-pagament isir fi zmien tletin gurnata mid-data tal-hrug tal-fattura is-ervice charge jibqa' Lm1 ghal kull metru kwadru izda jekk jghaddu it-letin gurnata is-service charge ikun ta' Lm3.50. Din il-proposta giet milqugha unanimament mill-membri kollha prezenti ghall-laqgha. Il-fattura relattiva intbaghet lis-socjeta' konvenuta izda din ma hallsitx entro it-tletin gurnata u ghalhekk skond id-dispost tal-laqgha straordinarja imsemmi hawn fuq hija kellha thallas bir-rata ta' Lm3.50 ghal kull metru kwadru li kienet tokkupa.

Is-socjeta' konvenuta hallset ghall-perijodu in kwistjoni bir-rata ta' Lm1.00 ghal kull metru kwadru u qed tirrifjuta li thallas id-differenza bejn Lm1.00 u Lm,3.50 ghaliex tirritjeni li z-zieda fis-*service charges* ma saritx skond id-disposizjonijiet tal-Memorandum tal-Assojazzjoni. Hija tirritjeni li fl-Artikolu 4.1.3 tal-imsemmi Memorandum hemm indikat li zieda fis-service charges ghandha ssir f'laqgha annwali generali metntri iz-zieda in kwisjtoni giet deicza f'extraordianry general meeting. Fil-fehma tat-Tribunal din il-kontrestazzjoni hija ghal kollox infondata ghaliex jekk wiehed jara l-Artikolu 8.2 tal-Memorandum isib li dak kollu li huwa applikabbli ghal Annual Genreal Meetings huwa wkoll applikabbli ghall-Extraordianry General Metings. Inoltre gie pruvat soddisfacentement li s-socjeta' konvenuta kienet giet notifikata bil-laqgha li kellha ssir, li f'din il-laqgha kien hemm il-quorum rikjext mill-Memoandum u li d-decizjoni lli jzidiedu s-service charges ghaddiet b'vot unanimu tal-mebri kollha prezenti ghall-Extraordinary General Meting u ghalhekk kienet vallida u ttiehdet ai tertmini tal-Memorandum. Inoltre irrizulta wkoll li z-zieda saret entro l-parametri tal-letter of intent li kull tenant tal-Mosta Technopark ghandu mal-Malta Development Corporation, li hija s-Sid tal-Mosta Technopark u li nkarigat lill-attur nomine sabiex jigbor is-service charges ghan-nom taghha..

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet attrici u konsegwentement jikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-attur nomine is-somma ta' elf, mija u disgha u tmenin lira Maltin u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm1,189.20), bl-imghax kif mitlub.

L-ispejjes ta’ din l-istanza ghandhom jigu sopportati nterament mis-socjeta’ konvenuta skond il-ligi.

< Sentenza Finali >

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