MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' April, 2012

Citazzjoni Numru. 599/2009

de Tigne Limited [Registrazzjoni C 14859]

vs

Nems Initiatives Limited [Registrazzjoni C 39713]

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta` de Tigne Limited datat 19 ta’ Gunju 2009 a fol. 1 tal-process fejn John Sammut rapprezentant legali tas-socjeta` bil-gurament tieghu espona:-

Illi s-socjeta` rikorrenti esponenti hija kreditrici tas-socjeta` intimat fis-somma ta’ hdax-il elf, disa’ mija erbgha u tmenin ewro, tmintax-il centezmu [€11,984.18] kwantu

bilanc minn hlas ta’ kera dovuta ghall-kiri ta’ spazzju fil-kumpless tal-hwienet maghruf bhala de Tigne Shopping Complex, f’21, Tigne Seafront, Sliema, kwantu bilanc minn hlas ta’ sehem tal-ispejjes ghall-manutensjoni u zamma tal-partijiet komuni tal-imsemmi kumpless ta’ hwienet, kwantu hlas ta’ spejjes marbuta mal-konsum ta’ elettriku mill-ispazzju okkupat u kwantu hlas ta’ sehem ta’ spejjes marbuta mal-konsum ta’ l-elettriku mill-partijiet komuni u kwantu ta’ sehem mill-hlas tal-ispejjes marbuta mall-uzu tas-sistema tal-arja kondizzjonata u dan kif jirrizulta specifikat, dettaljat u deskritt fl-anness rendikont li qieghed jigi mmarkat bhala Dokument “DT 1”.

Illi s-socjeta` rikorrenti esponenti ghamlet diversi talbiet ghall-hlas tal-ammont dovut u dan anke ricentement permezz ta’ Ittra Ufficjali mibghuta u pprezentata ghat-tenur tal-**artikolu 166A tal-Kodici ta’ Organizazzjoni u Procedura Civili** izda s-socjeta` intimata baqghet tirrifjuta li thallas u fil-fatt formalment ipprezentat Nota fl-atti ta’ ‘l fuq imsemmija Ittra Ufficjali sabiex tikkontesta t-talba ghall-hlas da parti tas-socjeta` rikorrenti intimata kif kontenuta fl-imsemmija Ittra Ufficjali.

Illi fic-cirkostanzi u ghalhekk is-socjeta` rikorrenti esponenti ma ghandhiex rimedju iehor ghajr li tressaq din il-kawza sabiex jigi kkanonizzat l-imsemmi kreditu ta’ hdax-il elf, disa’ mija erbgha u tmenin ewro, tmintax-il centezmu [€11,984.18] favur taghha flimkien mal-imghaxxijiet legali mid-data meta kull ammont li jikkostitwixxi l-imsemmija somma mitluba sar dovut, sal-effettiv pagament tal-ammont kollu u dan flimkien mall-ispejjez gudizjarji inkluz dawk tal-Ittra Ufficjali fuq imsemmija u pprezentata fid-19 ta’ Awwissu 2008.

Illi ghalhekk l-istess socjeta` attrici talbet lis-socjeta` konvenuta tghid ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Tikkundanna lis-socjeta` intimata thallas is-somma ta’ hdax-il elf, disa’ mija erbgha u tmenin ewro, tmintax-il centezmu [€11,984.18] kwantu bilanc minn bias ta’ kera dovuta ghall-kiri ta’ spazzju fil-kumpless tal-hwienet maghruf bhala de Tigne Shopping Complex, f’21, Tigne

Seafront, Sliema, kwantu bilanc minn hlas ta’ sehem tal-ispejjes ghall-manutensjoni u zamma tal-partijiet komuni ta’ l-imsemmi kumpless ta’ hwienet, kwantu hlas ta’ spejjes marbuta mal-konsum ta’ elettriku mill-ispazzju okkupat u kwantu hlas ta’ sehem ta’ spejjes marbuta mal-konsum ta’ l-elettriku mill-partijiet komuni u kwantu ta’ sehem mill-hlas tal-ispejjes marbuta mall-uzu tas-sistema tal-arja kondizzjonata, liema bilanci u konsegwent illum is-somma kollha mitluba, baqghu ma thallsux anke meta kienu u huma llum dovuti u ezigibbli.

Bl-imghaxijiet legali mid-data meta kull ammont li jikkostitwixxi l-imsemmija somma mitluba sar dovut, sal-effettiv pagament tal-ammont kollu u dan flimkien mall-ispejjez gudizjarji inkluz dawk tal-Ittra Ufficjali fuq imsemmija u pprezentata fid-19 ta’ Awwissu 2008 u tal-Mandat ta’ Sekwestru kawtelatorju pprezentat kontestwalment ma’ dan ir-rikors guramentat kontra s-socjeta` intimata li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument esebit a fol. 2 tal-process.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-4 ta’ Novembru 2009.

Rat ir-risposta guramentata ta’ Nems Initiatives Limited (C 39713) datata 23 ta’ Lulju 2009 a fol 10 tal-process fejn Alessandra Theuma (ID 501267 M) bil-guramentat taghha tikkonferma s-segwenti fatti li taf bihom personalment u eccepiet: -

1. Illi fl-ewwel lok din il-procedura odjerna hija intempestiva *stante* illi s-socjeta’ intimata talbet ghal diversi drabi ricevuti u dokumenti ohra sabiex jivverfikaw it-talbiet ghal hlas tas-socjeta’ rikkorenti, izda dawn ir-ricevuti u dokumenti qatt ma nghataw. Illi *di piu’* fl-ahhar skambju ta’ korrispondenza bejn il-partijiet li kien sar, is-socjeta’ rikorrenti kellha tibghat dawn id-dokumenti, izda baqa’ ma baghathomx u minflok bdiet dawn il-proceduri legali.

2. Illi fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ammont mitlub huwa eccessiv, *stante* illi l-ammonti mitluba huma ikkontestati, kif ser jigi ppruvat waqt is-smigh u trattazzjoni ta' dan ir-rikors, u kien propju minhabba f'hekk illi l-partijiet kienu qed jiddiskutu sabiex jaslu ghal ftehim fuq l-ammont dovut qabel mas-socjeta' rikorrenti bdiet din il-procedura ghall-gharrieda.

3. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-lista tax-xhieda tas-socjeta` intimata a fol 11 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fl-4 ta' Novembru 2009 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Reuben Balzan ghas-socjeta` intimata. Is-socjeta` attrici u d-difensur taghha msejhin diversi drabi baqghu ma dehrux. Il-kawza gie differita *sine die*.

Rat ir-rikors tas-socjeta` attrici datata 26 ta' Jannar 2010 a fol 15 tal-process fejn talbet lill-Qorti sabiex tirriappunta l-kawza fl-ismijiet premessi u tqiegehd fuq il-lista tal-kawzi ghas-smigh; u l-Qorti, wara li rat in-nota tas-socjeta` attrici datata 17 ta' Frar 2010, irriappuntat l-kawza ghat-30 ta' Marzu 2010.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fil-15 ta' Gunju 2010 fejn il-Qorti pprefiggiet lill-konvenuti zmien ghall-affidavits ta' tletin (30) gurnata bin-notifika lid-difensuri tal-kontro-parti u nnominat lill-Assistent Gudizzjarju Dr. Michael Camilleri sabiex jiffissa seduta fil-mori ghall-kontro ezamijiet kollha relattivi.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Michael Camilleri flimkien max-xhieda kollha quddiemu prodotta u d-dokumenti hemm ipprezentati.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk pesjeduta inkluz dak tas-27 ta' Ottubru 2011 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr. Pio Valletta ghas-socjeta` attrici, u Dr. Reuben Balzan ghas-socjeta`

konvenuta li nfurmaw il-Qorti li l-provi huma maghluqa u talbu jaghmlu nota ta' osservazzjonijiet. Il-Qorti laqghet it-talba u ppreﬁggiet terminu ta' erbghin (40) gurnata lis-socjeta` attrici ghall-istess nota, bil-*visto* notiﬁka tad-difensur tal-kontro-parti li jkollu erbghin (40) gurnata ghan-nota responsiva. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghas- 26 ta' April 2012.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi jirrizulta li s-socjeta' attrici kienet kriet lis-socjeta' konvenuta l-ispazji 201, 202 u 203 ﬁl-kumpless de Tigne Shopping Complex Sliema skond skrittura mmarkata bhala Dok. “MS 1”, liema kirja giet terminata permezz ta' ittra datata 25 ta' Frar 2008 (Dok. “MS 2”) li kellu jkollha effett ﬁ zmien sitt xhur mid-data tal-istess ittra u allura ﬁl-25 ta' Awwissu 2008 (fol. 32).

Illi l-ammont rikjest mis-socjeta' attrici jirrizulta mir-rendikont datat 5 ta' April 2009 u jinghad li dwar il-kera l-ammont huwa ta' €2,258.82 li huwa l-ammont dovut sad-data meta giet effettivament terminata l-istess kirja; hemm l-ammont ta' €2,254.18 bhala manutenzjoni -dawn jidher li gew sopportati mir-rendikont li gie esebit bhala Dok. “MS 4” (fol. 34 et sequitur tal-process) u ghalhekk minkejja l-oggezzjonijiet da parte tas-socjeta' konvenuta jirrizulta li l-istess kunteggi gew ippruvati. Ovvjament ghandu jinghad li l-ammont, u dan jirreferi ghal kull ammont, ma jigix kontestat billi parte tipprezenta partita shiha ta' dokumenti sabiex hija tipprova tikkontradixxi dak allegat ,u f'dan il-kaz ippruvat mis-socjeta' attrici; certament li l-kawzi ma ghandhomx isiru b'dan il-mod u l-Qorti hawn qed tirreferi ghal numru ta' dokumenti li gew esebiti minn Alessandra

Theuma bl-affidavit taghha datat 15 ta' Ottubru 2010. Jidher li r-rata ta' manutenzjoni tal-partijiet komuni hija dik pattwita bejn il-partijiet fil-ftehim ta' bejniethom.

Illi jirrizulta wkoll li s-socjeta' attrici ppruvat sal-grad rikjest mill-ligi l-ammonti dovuti in konnessjoni mad-dawl, u dan skond l-ammonti indikati ta' €951.90 u €1,381.06 rispettivament indikati fid-Dok. “DT 1” a fol. 4 tal-process u dawn jidher li hargu anke skond il-klawsola M tal-istess ftehim iffirmat bejn il-partijiet, u jidher li dawn gew ikkonfermati mix-xhieda ta' Mark Sammut inkluza dik datata 10 ta' Mejju 2011 u d-Dok. “MC 10” (fol. 252) u Dok. “MCX 1” (fol. 272) u Dok. “MCX 2” (fol. 273) u ghalhekk it-talba attrici f'dan ir-rigward qed tigi wkoll accettata.

Illi hija fl-opinjoni ta' din il-Qorti storja ohra dwar l-ammont ta' €5,138.22 bhala *maintenance* ghall-*air conditioning* reklamati fil-kont immarkat bhala Dok. “DT”, u dan peress li jidher li hawn ma huwiex xejn car kif is-socjeta' attrici waslet ghal tali figuri, u certament li l-prezentata bla ebda sistema ta' diversi fotokopji ta' dokumenti minghajr ebda spjegazzjoni ta' xejn, certament ma twassalx sabiex jinghad li l-istess socjeta' attrici ppruvat l-allegazzjonijiet taghha f'dan ir-rigward, iktar u iktar in vista tal-fatt li dawn gew ikkontestati sew mis-socjeta' konvenuta u ghalhekk din il-Qorti thoss li dan l-ammont ma giex ippruvat sal-grad rikjest mill-ligi. Barra minn dan, jinghad ukoll li s-socjeta' konvenuta ppruvat li kien hemm oggezzjonijiet li s-sistema tal-arja kundizzjonata ma kienitx qed tilhaq il-hanut jew spazju mikri lis-socjeta' konvenuta u allura certament jirrizulta li l-manutenzjoni ma kienitx qed issir sew (ara affidavit ta' Alessandra Theuma datat 15 ta' Ottubru 2010) u dan jidher li huwa kkorroborat bid-Dok. “ATX” (fol. 284) fejn jidher li s-socjeta' attrici kienet inadempjenti fuq l-obbligazzjonijiet taghha almenu f'dan ir-rigward.

Illi ghalhekk it-talba attrici qed tigi milqugha fl-ammont ta' €6,845.96.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' biss in parte t-tieni eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tilqa' t-talba attrici biss fis-sens hawn deciz** b'dan illi:-

1. Tikkundanna lis-socjeta` intimata thallas is-somma ta' sitt elef, tmien mija u hamsa u erbghin euro, u sitta u disghin centezmu (€6,845.96) kwantu bilanc minn hlas ta' kera dovuta ghall-kiri ta' spazju fil-kumpless tal-hwienet maghruf bhala de Tigne Shopping Complex, f'21, Tigne Seafront, Sliema, kwantu bilanc minn hlas ta' sehem tal-ispejjes ghall-manutenzjoni u zamma tal-partijiet komuni ta' l-imsemmi kumpless ta' hwienet, kwantu hlas ta' spejjez marbuta mal-konsum ta' elettriku mill-ispazju okkupat, u kwantu hlas ta' sehem ta' spejjez marbuta mal-konsum ta' l-elettriku mill-partijiet komuni, liema ammonti baqghu ma thallsux mis-socjeta' konvenuta.

Bl-imghaxijiet legali mid-data tal-ittra ufficjali datata 19 ta' Awwissu 2008 sal-effettiv pagament kontra s-socjeta' konvenuta u bl-ispejjez tal-kawza nkluz tal-mandat kawtelatorju msemmi, stante in-natura tal-kaz, jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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