MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA**

Seduta tat-18 ta' Lulju, 2006

Avviz Numru. 252/2005

DeTigne Limited (C 14859)

Vs

Vesko Petrovic [ID 21718A] f'ismu proprju u s-socjeta Mig Mat Co. Ltd (C 27509)

Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentat mis-socjeta' attrici fid-29 ta' April, 2005, fejn tabet lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenut li jhallas lis-socjeta' attrici s-somma komplessiva ta' tlett elef, mija u tlieta u sebghin lira Maltin u erbgha u sittin centzmu (Lm3,173.64) kwantu ghall-valur ta' kera dovut fuq zewg arei ghall-hwienet fil-kumpless maghruf bhala de Tigne Complex f'Tigne Seafront, tas-Sliema, valur ta' kontribuzzjoni ghall-ispejjez ta' manutenzjoni tal-arei komuni fl-istess kumpless, kwantu valur ghall-konsum ta' eletriku u uzu tas-sistema ta' arja kundizzjonata fl-istess kumpless u kwantu valur ghall-parti minn kontribuzzjoni

ghal spejjez marbuta ma' partecipazzjoni fi promozzjonijiet li saru fl-istess kumpless.

Bl-imghaxijiet skond il-ligi mid-dati ta' l-iskadenzi tal-kera u/jew mid-data tal-fatturi skond il-kaz u bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali ta' l-1 ta' Marzu 2005 u tal-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju pprezentat kontestwalment ma' l-Avviz ghas-smiegh, kontra konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut Vesko Petrovic et fejn eccepew:

1. Illi preliminarjament l-intempestivita ta' l-azzjoni odjerna tas-socjeta' attrici stante li l-istess socjeta' attrici kellha tipprezenta lill-konvenuti l-accounts ta' l-ispejjez tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni ai termini ta' l-artikolu 7 tal-ftehim tat-23 ta' Noivembru, 2002;
2. Illi t-talbiet attrici ghandhom ikunu michuda bl-ispejjez kontra taghha stante illi l-konvenuti hallsu debitament kwalsijasi kera dovuta kif ser ikun pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;
3. Illi l-eccipjenti jikru minghand is-socjeta' attrici area wahda fit-Tigne Complex kif jirrizulta mill-istess ftehim sucitat;
4. Illi l-eccipjenti m'ghandhomx ihallsu spejjez ta' arei komuni stante li kif ser diga nghad, iridu jigu l-ewwel prezentati u verifikati l-accounts;
5. Illi inkwantu ghall-konsum ta' l-eletriku, uzu tas-sistema ta' l-arja kundizzjonata, spejjez marbuta ma' partecipazzjoni ta' promozzjonijiet li saru fil-kumpless, l-eccipjenti qatt ma rcevew kontijiet anke jekk dawn dahu hsieb jitolbuhom, u qabel dawn jistghu jithallsu ghandhom ikunu verifikati;
6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi s-socjeta' attrici tiggestixxi kumpless ta' hwienet maghruf bhala "de Tigne Complex", f'Tigne Seafront, Tas-Sliema. Fit-23 ta' Novembru, 2002 is-socjeta' dahlet fi ftehim mall-konvenut ghal kiri ta' hanut, dak numru 4 bil-kundizzjonijiet stipulati fl-istess skrittura [fol. 20]. Il-konvenut baqa' jopera l-hanut sa' Dicembru, 2004. Il-bilanc ta' kera dovut fuq dan il-fond wara pagament akkont huwa ta' sitta u tletin lira Maltin u erba' centezmi (Lm36.04) [fol. 42].

Ghal dak illi jirrigwarda l-kontribuzzjoni tal-konvenut ghall-*maintenance* u konsum ta' dawl u ilma ghall-partijiet komuni, il-Qorti taghmel referenza ghad-dikjarazzjoni ta' Mark Sammut, li huwa direttur tas-socjeta' attrici [fol. 68] meta qal, "I am ready to accept defendant's share as being 2% of Lm5571.15, for 2003 and 2% of Lm6374.57 for 2004." Dawn igibu c-cifri ta' Lm111.42 ghal ta' l-ewwel u Lm127.50 ghal ta' l-ahhar. B'kollox l-ammont dovut mill-konvenut ghall-manteniment tal-partijiet komuni ghas-snin 2003 u 2004 huwa ta' Lm238.92.

Il-kontroversja principali bejn il-partijiet tirrigwarda hanut iehor dak bin-numru 5. Jinghad mill-bidu nett illi dan il-hanut mhux kopert bl-ebda ftehim bejn il-partijiet. Pero' gie rikonoxxut illi l-konvenut dam jokkupa dan il-hanut ghal xi sena u nofs bejn l-10 ta' Mejju, 2003 u d-9 ta' Awissu, 2004.

Filwaqt li s-socjeta' attrici qeda tinsisti illi kien hemm ftehim verbali li l-kondizzjonijiet ta' dan il-hanut kellhom ikun l-istess bhal l-iehor li dwaru saret l-iskrittura, il-konvenut qed jghid illi dana mhuwiex minnu peress illi l-hanut kien vojt u kien qed jintuza biss bhala *store* b'rata fissa ta' mitejn lira Maltin (Lm200) fis-sena. Fil-kaz illi s-socjeta' attrici ssib lil xi hadd li jista jopera minn dan il-hanut, allura f'dak il-kaz il-konvenut kellu jivvaka mill-fond.

Ikkunsidrat:

Illi mhuwiex ezattament car taht liema kondizzjonijiet il-konvenut dahal jokkupa t-tieni hanut dak bin-numru 5. Kien jinkombi fuq is-socjeta' attrici illi tipprova li dan il-hanut inkera bl-istess kondizzjonijiet ta' l-ewwel, izda dan ma sarx u s-socjeta' attrici kellha toqghod biss fuq il-kelma ta' Mark Sammut meta jghid illi l-kondizzjonijiet tal-kera kienu l-istess.

Jibqa' l-fatt illi filwaqt li fl-ewwel hanut l-konvenut kien qed ihallas kera kull xahar, u kienet qed tigi accettata, fit-tieni hanut qatt ma hallas kera u jidher ukoll illi s-socjeta' attrici qatt ma talbitu l-hlas tal-kera hlief meta gie biex jivvaka l-fond u sab post iehor.

Minn naha l-ohra meta tqies l-attivita' kummercjali illi dak il-fond kien bi hsiebu jospita, l-ammont ta' mitejn lira Maltin (Lm200) fis-sena huwa forsi baxx wisq u filwaqt li jista' jkun illi ma saritx attivita' ta' bejgh ta' merce minn dan il-fond, m'hemmx dubju illi l-okkupazzjoni tieghu kien ta' beneficcju ghall-konvenut. Liema beneficcju jrid jissarraf f'kumpens favur is-socjeta' attrici. Fin-nuqqas ta' provi ulterjuri, l-Qorti jidhrilha illi ghandha tiffissa dan il-kumpens "arbitrio bono viri" u ghal dan il-kaz tiddeciedi li l-ammont ta' tmien mitt lira Maltin (Lm800) huwa gust ghall-okkupazzjoni illi l-konvenut ghamel fil-fond in kwistjoni.

Ghalhekk, l-ammonti li l-konvenut ghandu jhallas lis-socjeta' attrici huma s-segwenti:

Bhala kera tal-fond numru 4	Lm 36.04
Kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond numru 5	Lm 800.00
Sehem il-konvenut ghall-manteniment tal-komuni	Lm 238.92
Konsum ta' eletriku, postijiet komuni	Lm 134.97
Konsum ta' eletriku tal-hanut (4)	Lm 63.54
Konsum ta' eletriku postijiet komuni	Lm 80.00
Konsum ta' eletriku tal-hanut (5)	Lm 45.95
TOTAL	Lm1399.42

Ghal dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talba tas-socjeta' attrici u tikkundanna lill-konvenut f'ismu proprju u ghas-socjeta' Mig Mat Co. Ltd illi jhallsu lis-socjeta' attrici s-somma ta' elf, tliet mija u disgha u disghin lira Maltin u tnejn u erbghin centezmu (Lm1,399.42) kwantu ghall-valur ta' kera dovut fuq zewg spazji ghall-hwienet fil-kumpless maghruf bhala "de Tigne Complex" f'Tigne Seafront, tas-Sliema, valur ta' kontribuzzjoni ghall-ispejjez ta' manutenzjoni tal-partijiet komuni fl-istess kumpless, u kwantu ghall-valur ghall-konsum ta' eletriku u uzu tas-sistema ta' arja kundizzjonata fl-istess kumpless u kwantu valur ghall-parti minn kontribuzzjoni ghal spejjez marbuta ma' partecipazzjoni fi promozzjonijiet li saru fl-istess kumpless.

Bl-ispejjez u l-intessi legali mid-data ta' din is-sentenza kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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