MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
MARIA KARLSSON

Seduta tal-15 ta' Ottubru, 2007

Talba Numru. 1127/2005

Andy Gatesy (PP500263399) bhala Chairman, Claude Farrugia (ID507973M) bhala Segretarju, William Wait (ID253668M) bhala Tezorier, Paul Sapiano (ID959547M), Sophia Backlund (PP09479617), Marcel Cassar (ID632449M), Paul Brincat (ID134749M) u Claude Balzan Demajo (ID45870M) bhala membri ta' BIETA (Bulebel Industrial Estate Tenants Association) ta' BU5, Bulebel Industrial Estate, Zejtun ZTN08

vs

Metal Finishing Technology Limited

It-Tribunal,

Wara li ra t-talba attrici fil-vesti rapprezentattiva taghhom ghan-nom u in rapprezentanza tal-Bulebel Industrial Estate Tenants Association (BIETA) ghall-kundanna tas-socjeta' konvenuta ghall-hlas lill-Assocazzjoni attrici ta' mitejn u disgha u tletin Lira Maltin u sitta u sebghin

centezmi (LM239.76) konsistenti in kwantu ghas-somma ta' mija u tmintax il-Lira Maltin u derbgha u tletin (LM118.34) rapprezentanti *s-service charge* annwali dovuta lill-Assocazzjoni ghas-sena 2003 (Inkluz VAT bil-15%) u in kwantu ghas-somma ta' mija u wiehed u ghoxrin Lira Maltin (LM121.42) rapprezentanti *s-service charge* annwali dovuta lill-Assocazzjoni ghas-sena 2004, (Inkluz VAT bit-18%) bl-ispejjez kollha inkluzi dawk taz-zewg ittri interpellatorji datati 19 ta' Novembru, 2004, hdax il-Lira Malitn u tmenin centezmu (LM11.80) kull ittra u bl-imghax legali mid-data ta' kull *invoice* relattiva sad-data tal-hlas effettiv kontra s-socjeta' konvenuta minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta sollevata mis-socjeta' konvenuta fejn tirrespingi l-allegazzjonijiet kollha maghmula mill-atturi u kontenuti fl-Avviz tat-Talba fit-Tribunal ghat-Talbiet Zghar bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi fl-ewwel lok is-socjeta' BIETA (Bulebel Industrial Estate Tenants Association) m'ghandhiex personalita' guridika u ghalhekk l-atturi ma jistghux jaghmlu t-talba odjerna fil-vesti rapprezentattivi taghhom ghan-nom u in rapprezentanza tal-istess assocazzjoni;

Fit-tieni lok is-socjeta' eccipjenti m'ghandha ebda relazzjoni guridika ma' l-atturi fil-kwalita' taghhom li fiha qed jipprocedu kontra s-socjeta' eccipjenti;

Fit-tielet lok l-atturi fil-kwalita' taghhom li qed jipprocedu kontra s-socjeta' eccipjenti ma taw ebda servizz lis-socjeta' eccipjenti u ghalhekk is-socjeta' eccipjenti m'hijiex debittrici taghhom;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Ra d-dokumenti kollha ezebiti fl-Atti tal-kawza;

Ra x-xhieda ta' Joseph Pisani, Michael Attard, Ernest Mallia u xhieda dokumentali ippreparata minn William Wait;

Din il-kawza titratta dwar hlas ta' somma lill-assocazzjoni ta' inkwilini f'qasam industrijali. Waqt illi l-atturi qieghdin jghidu li dan l-ammont huwa dovut is-socjeta' konvenuta tghid illi m'ghandha ebda relazzjoni guridika mall-assocazzjoni kif ukoll illi l-assocazzjoni attrici m'ghandha ebda personalita' guridika u tghid ukoll illi l-atturi ma taw ebda servizz lis-socjeta' eccipjenti.

Ix-xhud Joseph Pisani li huwa l-Park Manager tal-BIETA (Bulebel Industrial Estate Tenants Association) jghid illi s-socjeta' konvenuta kienet accettat li taghmel parti mill-BIETA izda peress illi kien hemm xi pendenzi mall-Malta Enterprise is-socjeta' konvenuta ma riedetx thallas dak li kien dovut lill-BIETA. Qal ukoll illi s-socjeta' konvenuta ma kienetx membru ta' din l-assocazzjoni. Hu zied jghid illi *is-service charge* li hemm fl-Avviz skond il-ftehim mall-*Malta Devlopement Corporation* huwa dovut. Dan *is-service charge* huwa obbligatorju li jithallas ghal komun ezistenti fil-qasam industrijali. Is-servizzi jinkludu t-tindif, *traffic management*, sigurta, dawl fit-toroq, u *landscaping* u l-amministrazzjoni kollha necessarja ghal partijiet komuni tal-qasam industrijali.

Il-BIETA hija l-assocazzjoni li ffurmat ruhha sabiex izzomm l-*upkeep u l-maintenance* taz-zona industrijali f'Bulebel fl-interess tal-inkwilini kollha u li giet delegata sabiex taghmel dan skond ftehim iffirmat fl-1 ta' Ottubru, 2001 mall-*Malta Development Corporation*. Ghalhekk it-Tribunal huwa konvint illi l-BIETA hija l-entita' awtorizzata sabiex tigbor is-*service charge* annwali.

Illi skond xhieda dokumentali jidher illi skond ftehim li l-fabbriki kellhom mall-*Malta Devlopement Corporation* ta' dak iz-zmien, il-*Malta Devlopement Corporation* kienet awtorizzata ticcargja lill-inkwilini tal-qasam industrijali '*service charge'* ghal manteniment tal-qasam industrijali u dan minn l-2003. L-Ammont li kellu jigi ccargjat kien kalkolta fuq l-ispazju okkupat mill-inkwilini.

Skond ix-xhieda ta’ Michael Attard, direttur tas-socjeta’ konvenuta jghid illi huma qatt ma kienu membri tal-BIETA.Il-fabbrika taghhom hija accessibbli mit-triq pubblika u mhux mill-qasam industrijali u li din il-fabbrika m’hijiex accessibbli mill-qasam industrijali. Ix-Xhud jghid illi huwa kien jircievi biss kontjijet biex ihallas ‘*membership fees’* li hu jghid li ma riedx jhallas peress illi ma riedx ikun parti minn din l-assocazzjoni.

Mix-xhieda dokumentali pprezenata jidher illi l-fabbrika tas-socjeta’ konvenuta hija maqtugha mill-fabbriki l-ohrajn u ghandha access ghaliha. Joseph Pisani, Park Director, iddikjara lli qatt ma kien sar *maintenance* fiz-zona fejn tinsab il-fabbrika tas-socjeta’ konvenuta.

It-Tribunal jirrileva lli rigward l-*upkeep u maintenance* tal-qasam industrijali skond ‘letter of allocation’ mibghuta lis-socjeta’ konvenuta mill-Malta Development Corporation, li hija l-entita’ li fl-2001 allokat lis-socjeta’ konvenuta il-fabbrika, li llum hija l-Malta Industrial Parks jezistu numru ta’ kundizzjoni ghall-allokazzjoni ta’ fabbriki u fosthom, l-MDC zammet id-dritt li ticcargja lill-inkwilini tal-qasam industrijali ‘service charge’ annwali ‘…*The Malta Development Corporation reserves the right to charge the tenant an annual service charge computed on the basis of the factory area allocated, for any centralized services including general upkeep and backup infrastructural services, that may be provided by the Malta Development Corporation or any other authorized entity.’*

Kif spjega ix-xhud Ernest Mallia, li huwa Chief Officer, Estate Management fil-Malta Industrial Parks, hemm ftehim bejn il-*Malta Devlopement Corporation* u l-BIETA li din l-assocazzjoni tigbor ‘*service charge’* ghan-nom tal-*Malta Devlopment Corporation illum il-Malta Industrial Parks.*

Jidher illi l-BIETA giet awtorizzata formalment mill-MDC fl-1 ta’ Ottubru, 2001 sabiex tiehu certu rwoli li qabel kienu jappartjenu lill-MDC relatati mall-manteniment, u ghall-*upkeep and upgrading of the general environement of the common areas.’*

It-Tribunal jirrilleva lli z-zona ta’ madwar il-fabbrika tas-socjeta’ konvenuta ma gietx mantenuta u jidher illi ghalkemm il-BIETA assumiet din il-funzjoni ghaz-zoni komuni fil-qasam Industrijali ta’ Bulebel, iz-zona vicin il-fabbrika apparteneti lis-socjeta’ konvenuta ma gietx moghtija dan is-servizz. Illi ma saru ebda ‘*embellishment jew improvements’* fiz-zona partikolari li ticcirkondi l-fabbrika tas-socjeta’ konvenuta kif inhu ritenut fil-ftehim mall-*Malta Devlopement Corporation.* Jidher illi l-access tal-fabbrika tas-socjeta’ konvenuta hija minn triq principali hija fabbrika maqtugha ghalija u dan gie konfermat mix-xhud Joseph Pisani li jiehu hsieb il-qasam industrijali ghan-nom tas-socjeta’ attrici.

Ghalhekk it-Tribunal jidhirlu lli ghalkemm l-assocazzjoni attrici ghandha il-jedd li tohrog *annual service charge* lill-inkwilini tal-qasam industrijali jifhem illi s-socjeta’ konvenuta ghandha l-obbligu li tonora dan la-arrangament skond il-*letter of allocation* moghtija mill-*Malta Development Corportaion*. It-Tribunal jaqbel illi ghandu jkun hemm assocazzjoni li tiehu hsieb l-ambjent in generali tal-qasam industrijali izda jaqbel illi dan l-*upkeep* ghandu jsir kullimkien. Kif irrizulta mix-xhieda tal-Park Manager z-zona tal-fabbrika tas-socjeta’ konvenuta ma rcevietx ebda *maintenance*. Ghalhekk jidher illi da parti taghha l-BIETA kif delegata mill-*Malta Development Corporation* ma onoratx l-arrangament mall-inkwilini kollha. Ghalhekk f’dan il-kaz l-*maintenance* u *up keep* ma sarx kullimkien kif gie mwieghed.

Illi l-BIETA hija fid-dover illi thares il-qasam industrijali kollu u mhux fejn jidhrilha biss. Illi ghaldaqstant is-socjeta’ konvenuta hija gustifikata li thossha aggravata b’dan in-nuqqas li ma nghatatx ebda servizz.

It-Tribunal, jifhem illi din iz-zona m’hijiex ‘*enclosed’* u jezistu toroq pubblici madwarha. Illi fil-fehma tat-Tribunal skond l-artiklu 4.1 tal-Istatut tal-BIETA dwar il-procedura ta’ kif wiehed ghandu jissieheb mall-BIETA, jidher illi m’hemmx obbligu da parti mill-inkwilini tal-qasam industrijali sabiex jissiehbu mall-assocazzjoni. Izda gie

konstatat illi l-BIETA tista' bis-sahha ta' *letter of allocation* mill-*Malta Devlopement Corporation* timponi '*annual service charge'* ghal manteniment tal-qasam industrijali u ghalhekk l-istess assocazzjoni ghandha d-dmir illi thares u tiehu hsieb il-qasam industrijali kollu.

Illi dan *is-service charge* huwa dovut mill-inkwilini anki jekk wiehed ma jkunx membru tall-BIETA. Izda fil-kaz odjern jidher illi dan is-servizz ghal sentejn shah u cioe' kemm fil-2003 kif ukoll fl-2004 ma giex estiz sall-inhawi tas-socjeta' konvenuta u t-Tribunal huwa konvint illi s-socjeta' konvenuta m'ghandhiex thallas ghal servizz tul sentejn li gie dikjarat mill-BIETA stesss li ma nghatalux ghalkemm dan is-servizz inghata f'inhawi ohra tal-istess qasam industrijali f'Bulebel. Ghalhekk is-servizz imwieghed ma sehhx fl-intier tieghu.

Illi in kwantu ghall-eccezzjonijiet illi l-BIETA m'ghandhiex personalita' guridika u li s-socjeta' konvenuta m'ghandha ebda relazzjoni guridka mall-atturi, t-Tribunal isib illi kemm l-atturi u l-assocazzjoni attrici ghandhom il-personalita guridika rikjesta mill-ligi sabiex jaghmlu t-talba odjerna u li tezisti relazzjoni guridika bis-sahha ta' ftehim iffrimat fl-1 ta' Ottubri, 2001 fejn l-assocazzjoni attrici u cioe' l-BIETA giet delegata certi rwoli u funzjonijiet li kienu apparteneti lill-*Malta Development Corporation Ltd* relatati mall-'*upkeep, maintenance and upgrading of the general environment and the common areas at the Bulebel Industrial estate, Zejtun*.'

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddecedi billi jichad it-talba attrici stante illi ebda servizz ma nghata fl-inhawi madwar il-fabbrika tas-socjeta' konvenuta.

Spejjez a karigu taz-zewg partijiet.

< Sentenza Finali >

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