



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA**

Seduta tat-28 ta' Frar, 2007

Avviz Numru. 2324/1998/1

Zammit La Rosa Footwear Limited

Vs

Gallerija Management Limited

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih is-socjeta attrici talbet sabiex dik konvenuta tghid il-ghaliex ma ghandhiex tkun ikkundannata li thallas lill-stess socjeta attrici s-somma ta' elf lira Maltija (Lm1,000) rapprezentanti rifuzjoni ta' depozitu lis-socjeta konvenuta effettwat fis-7 ta' Jannar 1997 pendenti l-iffirmar ta' kuntratt ta' lokazzjoni li bih is-socjeta' attrici kellha takkwista drittijiet ta' lokazzjoni fil-Gallerija Shopping & Entertainment Centre, l-Fgura, u liema kuntratt ma kienx gie ffirmat.

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra nterpellatorja tat-8 ta' April 1998, ta' l-ittra ufficjali tat-18 ta' Mejju 1998, u bl-imghax legali mis-7 ta' Jannar 1997, kontra l-konenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-istess socjeta konvenuta (fol 4 tal-atti) u li biha eccepiet bir-rispett:-

Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra taghha ghaliex l-ammont ta' Lm1000 kien depositu akkont li, skond il-ftehim bejn il-partijiet, kellu jintilef favur is-socjeta konvenuta jekk l-kuntratt ma jigix iffirmit minghajr raguni legali.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet it-trattazzjoni.

Ikkunsidrat

Illi l-konsulent legali tas-socjeta attrici spjega (fol 7 et seq ibid) illi s-socjeta attrici kienet interessata li tikri post sabiex jintuza bhala hanut taz-zraben fil-kumpless bl-isem ta' "Gallerija" fil-Fgura. Hu kien intwera, mill-klijenti tieghu, Sandro u Renato Zammit La Rosa abbozz ta' ftehim ('draft agreement') redatt mill-konsulenti legali tas-socjeta konvenuta oltre li gie informat mill-istess persuni "... li kienu hallsu elf lira akkont ta' somma bhala rigal jekk jiehd u l-hanut'. Wara diskussjoni bejniethom dwar l-istess abbozz, gie deciz illi kellhom isiru xi emendi fih u b'hekk kien gie inkarigat sabiex jiddiskutihom mal-konsulenti legali tas-socjeta konvneuta l-istess emendi kif specifika fl-istess xhieda (Dwar l-emendi proposti ara l-ittra esebita a fol 10 ibid). Dwar l-imsemmija Lm1000, ix-xhud esebixxa l-ircevuta in fotokopja (fol 11 tal-atti) in konnessjoni mal-pagament li kien sar ta' din is-somma lil certu Philip Incorvaja, li kien qed jinnogozja l-kirja in esami f'isem is-socjeta konvenuta. Dwar l-istess ircevuta, fiha hemm imnizzel illi l-istess somma thallset mis-socjeta

attrici “.... On account of the once only consideration of Lm9150 on the lease of space” u “the balance to be paid as set out in the draft lease agreement”. Difatti, bil-miktub hemm immnizzel kif u meta kellha tithallas is-somma kollha u jkunu opportuni illi jinghad li parti mill-istess ‘rigal’ kellu jithallas mal-ftehim (“... on agreement to be signed by 18/1/97” parti ohra “for storage space by 30/6/97 u ‘balance on completion”.

Illi l-imsemmija Renato u Sandro Zammit La Rosa (fol 14 u fol 30 tal-istess atti) spjegaw kif kienu interessati li jikru parti mill-istabbiliment imsemmi li, fiz-zmien in kwistjoni, kien ghadu taht kostruzzjoni tant li “... il-hanut li konna interessati fih kien ghadu mhux mibni” u “..... konna qed nitkellmu fuq pjanta”. Eventwalment jidher li kien intlahaq ftehim verbali sabiex jiedhu “.. .hanut bl-store” u , ghalhekk, kienu nghataw abbozz ta’ ftehim bil-miktub, li gie diskuss mal-konsulent legali taghhom. Sadattant kienu thallsu minnhom l-Lm1000 li huma il-meritu ta’ din il-kawza. Eventwalment, wara li kienu saru xi proposti da parti taghhom dwar emendi fl-imsemmi abbozz u baqghu minghajr risposta, infethet din il-kawza wara li giet presentata l-ittra ufficjali li tinsab esebiti a fol 22 u li biha l-istess Lm1000 huma deskritti bhala “... depositu pendent l-iffirmar tal-kuntratt ta’ kera ...” Jigi notat illi Sandro La Rosa semma, specifikatament illi Philip Incorvaja kien accetta li l-Lm1000 in kwistjoni “.. .kellhom ikunu refusi lura” f’kaz li l-kuntratt finali ma jsehhe. Pero, meta kien informa lill-sitess Incorvaja li “.. .l-hanut ma ghadniex interessati fih” u talab lura l-istess somma, dan kien qallu li ma setax jaghmel dan “... minghajr ebda raguni”.

Ikkunsidrat

Illi Philip Incorvaja meta xehed jsostni (a fol 25 et seq ibid) illi l-hlas ta’ dawn il-flus kien wiehed “..... li sar, bhal fil-kazijiet l-ohra, non-refundable” u dan avolja fl-iskrittura gja imsemmija u li tinsab a fol 11 ibid “... ma hemm xejn immnizzel dwar ‘non-refundable deposit’ “.

Ikkunsidrat

Illi, mill-provi kif esposti, hu evidenti li:-

a) Il-flus in kwistjoni kienu thallsu meta kienu ghaddejjin negozjati, bejn il-partijiet, dwar xi kondizzjonijiet li s-socjeta attrici xtaqet li jitnizzlu fil-ftehim finali, li kellu jsir bil-miktub. Difatti jidher li, ghalhekk, il-ftehim ta' lokazzjoni finali kien soggett ghall-konklusjoni ta' dawn it-trattativi u li jigi inkorporat fi skrittura pruvata ta' lokazzjoni. Konsegwentement, ma jistax jinghad illi f'dan il-kaz, kien hemm ftehim ta' lokazzjoni bejn il-partijiet involuti bl-obbligi u drittijiet kollha rispettivi.

b) Is-somma in esami, jidher li thallset mis-socjeta attrici bhala "on account of the 'once only consideration'" kif hemm specificat fl-ircevuta a fol 11 ibid. Fil-fehma fondata ta' din il-Qorti din is-somma, effettivament, thallset bhala akkont tar-"rigal" ossija "premium" li kellu jithallas skond l-iskeda miktuba fuq din l-ircevuta. Inoltre bl-ebda mod ma rrisulta mill-istess provi illi din is-somma kellha tiffunzjona, b'xi mod bhala forma ta' "arra poeintentialis" ossija kappara bhal ma hemm kontemplat fl-artikolu 1359 tal-Kodici Civili f'kaz pero' ta' kompra-vendita.

Illi ghalhekk, la darba l-ftehim finali bil-miktub ma sehxx, is-somma in kwistjoni, trattasi ta' pagament akkont ta' "premium" ghandha tigi rifusa lis-socjeta attrici u dan bl-imghax legali mid-data tal-ittra ufficjali hawn fuq imsemmija u dan in vista li din is-somma saret dovuta mhux fid-data tal-pagament kif rizutlanti mill-imsemmija ircevuta izda minn data li ma irrizultatax mill-provi prodotti.

Ghal dawn il-motivi, l-Qorti tilqa' t-talba attrici u tikkundanna lis-socjeta konvenuta sabiex thallas lil dik attrici s-somma ta' Lm1000 bl-imghax legai mit-19 ta' Mejju 1998 sad-data tal-pagament effettiv u bl-ispejjes inklusi daww tal-ittra interpellatorja tat-8 ta' April 1998 u ta' dik ufficjali tat-18 ta' Mejju 1998.

< Sentenza Finali >

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----