MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
JOSEPH S. REFALO

Seduta tal-15 ta' Settembru, 2004

Talba Numru. 2296/2002

Dhalia Investments Limited

vs

Frank Galea

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi prezentat mill-attur fl-20 ta' Settembru, 2002 fejn intalab l-ammont ta' elf mija u hamsin lira (Lm1150) li jirrapprezenta cancellation fee ta' 10% tad-depositu li sar akkont tal-prezz fuq il-konvenju in konnessjoni mat-trasferiment tal-fond tal-Mellieha u dan ai termini ta' agency agreement iffirmat bejn il-partijiet.

Bl-imghax u bl-ispejjez kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut prezentata fis-17 ta' Ottubru, 2002 fejn intqal:
It-talbiet attrici ghandhom jigu michuda stante illi:
1. Fl-ewwel lok l-azzjoni hija preskritta a tenur ta' l-artikolu 2148 (e) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.
2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, ghal kemm l-attentat bejgh tal-propjeta' ta' Kevin Micallef falla, l-ebda parti mid-depozitu mhallas minn Kevin Micallef ma gie forfeited izda fil-fatt, Kevin Micallef kera l-fond in kwistjoni u lanqas biss ma hallas kera intiera u apparti dan halla danni sostanzjali fil-fond de quo.
3. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-atturi ma kienu taw ebda assistenza jew ghajnuna fil-vertenza in kwistjoni nonostante d-diversi tentattivi da parti tal- esponenti.
4. U finalment izid illi hu m'huwiex il-propjetarju uniku tal-fond in kwistjoni.
5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.
Bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici.

Semgha x-xhieda ta' Alexander Ellul u Frank Galea. Ha konjizzjoni tad-dokumenti esebitit u tac-cirkostanzi kollha tal-kaz. Semgha lid-difensuri tal-partijiet jittrattaw il-kaz.

Ikkunsidra:
1. Is-socjeta` attrici qed tfittex lill-konvenut ghall-hlas ta "cancellation fee" ta' 10% ta' depozitu li sar akkont tal-prezz fuq il-konvenju dwar fond, plot 86, Triq is-Sliema, Santa Maria Estate, u dana skond Agency Agreement Dok.AE1 (fol 9) datat l-1 ta' Lulju, 1999. Il-plot imsemmija kienet qed tinbiegh mill-konvenut u martu (illum separati), lil Kevin Micallef.
2. Dana l-agency agreement gie ffirmat mill-konvenut, u hemmhekk tissemma il-"commission" dovuta lis-socjeta` attrici f'kaz ta' kancellament: "If this sale is terminated through no fault of my own, the purchaser forfeits a deposit or part payment, I agree to pay your company 10% of the sum forfeited."
3. Skond ma jirrizulta mill-iskrittura Dok.AE2 id-depozitu kien ta' ghaxart elef lira (Lm10,000).

4. Skond il-konvenju Dok.FG1, datat l-1 ta' Lulju, 1999, hemm provdut fil-klawsola 7 li l-"commission" tithalls mill-venedituri, cioe mill-konvenut Frank Galea u martu Ruth Galea Vella, lis-socjeta` attrici. Il-konvenju kien ghal disa' xhur, u f'dak il-perjodu x-xerrej seta' jikri d-dar.

5. Ghalhekk kien sar ukoll ftehim ta' lokazzjoni bejn il-konvenut u Micallef, u dana ghal perijodu ta' seba' xhur. Dana sar fit-13 ta' Awissu, 1999 Dok.GF1 esebit. Pero` jirrizulta li Micallef baqa' jokkupa l-fond ferm aktar, u fil-fatt dam xi sena u nofs jokkupah.

6. Fis-26 ta' Lulju, 2002, il-konvenut baghat ittra bl-Avukat lil Micallef. F'din l-ittra, Dok.GF2, il-konvenut intima lil Micallef sabiex jeffettwa il-pagamenti dovuti.

7. Jirrizulta li Micallef ma resaqx ghall-kuntratt finali. Il-konvenut ilmenta dwar li ma sabx ko-operazzjoni minghand is-socjeta` attrici. Skond il-konvenut ic-cekk ta' ghaxart elef lira ma ssarrafx.

8. Il-konvenut qed jghid li l-azzjoni hija preskritta a tenur tal-artikolu 2148 (e) tal-Kodici Civli, u cioe` l-preskrizzjoni bid-dekors ta' tmintax-il xahar. Din hija il-preskrizzjoni applikabbli ghal: "azzjonijiet tas-sensala, ghad-dritt tas-senserija." It-Tribunal fir-rigward ma jaqbilx li dan l-artikolu hu applikabbli, ghax il-"commission" hija a bazi ta' ftehim kuntrattat mal-konvenut, u ghalhekk il-preskrizzijoni applikabbli se mai hija dik ta' hames snin u dana kif jipprovdi ukoll l-Artikolu 2151(2) tal-Kap.16.

9. Il-fatt li l-konvenut kera il-fond lil Micallef ma ghandu ebda effett ghal dak li jirrigwarda il-kuntratt ta' bejgh, u konsegwentement ma ghandu jkollu ebda effett fuq ir-relazzjoni guridika ta' bejn is-socjeta` attrici u l-konvenut. Huwa minnu li l-konvenut jallega li c-cekk ta' ghaxart elef lira ma ssarrafx. Pero` dwar din l-allegazzjoni l-konvenut naqas milli jgib provi sabiex jissostanzja dak li qed jghid, la ma gie prezentat ic-cekk li gie allegatament ritornat, jew ittella xi hadd mill-Bank biex jixhed fir-rigward, jew Micallef stess. Ghalhekk it-Tribunal ma ghandux provi sufficenti sabiex jghid li dan ic-cekk tassew gie ritornat jew ma ssarrafx kif allegat.

10. Ghalhekk tibqa’ biss l-iskrittura Dok.AE1. A bazi ta’ din l-iskrittura l-ammont mitlub ghadu dovut.

Ghaldaqstant, it-Tribunal filwaqt illi qed jichad l-eccezzjoni sollevata li l-azzjoni hija preskritta a tenur tal-Artikolu 2148(e) tal-Kodici Civili, qed jilqa’ t-talba attrici u jikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta` attrici s-somma ta’ elf mija u hamsin lira Maltija (Lm1150.00) bl-imghaxijiet li jibdew jiddekorru mill-lum, u bl-ispejjez kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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