MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
SILVIO MELI

Seduta ta' l-4 ta' Mejju, 2005

Avviz Numru. 3/2004

Frank Salt Real Estate Limited

vs

Kevin Crockford

Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat il-5 ta’ Jannar tas-sena 2004 li permezz tieghu s-socjeta’ attrici sejhet lill-konvenut quddiem din il-qorti sabiex jghid ghaliex m’ghandux ikun ikkundannat:

1. Illi jhallas lis-socjeta’ attrici s-somma ta’ elfejn u tnax –il Lira Maltin u hamsin centezmu, (Lm2,012.50,0), dovuti bhala hlas ta’ “estate agency fees”, inkluz VAT ghas-servizzi rezi mis-socjeta’ attrici fuq l-inkarigu u ghall-beneficcju tal-konvenut, ai termini tal-

ftehim ta’ “sole agency” iffirmat mill-istess konvenut fl-24 ta’ Gunju tas-sena 2003, in konnessjoni mal-appartament numru 2, Triq il-Gejza, Swieqi;

2. Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri legali datati 25 ta’ Settembru tas-sena 2003 u 9 ta’ ottubru tas-sena 2003 u bl-imghaxijiet legali b’effett mill-24 ta’ Settembru tas-sena 2003 sad-data tal-pagament effettiv;

3. Illi l-konvenut hu wkoll ingunt ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet datata s-6 ta’ Frar tas-sena 2004 li permezz taghha l-konvenut eccepixxa s-segwenti:

1. Illi preliminarjament m’hemmx relazzjoni guridika bejn is-socjeta’ attrici u l-konvenut;

2. Illi dejjem in linea preliminari l-azzjoni attrici hija intempestiva stante illi kemm meta gie pprezentat l-avviz da parti tas-socjeta’ attrici kif ukoll mal-prezentata ta’ din in-nota ta’ eccezzjonijiet, il-konvenut kien u ghadu proprjetarju tal-fond 2, Vanessa Court, Triq il-Gejza, Swieqi, biex b’hekk fi kwalunkwe kaz ma jistax ikun hemm “agency fees” dovuti lis-socjeta’ attrici fuq fond illi sal-lum ma giex mibjugh jew trasferit;

3. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-meritu, il-konvenut m’ghandu jhallas l-ebda “agency fees” lis-socjeta’ attrici, kif sejjer jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta’ din l-eccezzjoni;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Ezaminat in-nota ta’ sottomissjonijiet tas-socjeta’ attrici datata l-31 ta’ Jannar tas-sena 2005, kif ukoll in-nota responsiva tal-konvenut datata t-28 ta’ Frar ta’ l-istess sena;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwnti:

1. Illi ai termini tad-dokument datat l-24 ta' Gunju tas-sena 2003, immarkat Dok FS a fol 17, is-socjeta' Frank Salt Real Estate Limited u Kevin Crockford ikkonkludew kuntratt ta' agenzija esklussiva bejniethom fejn ta' l-ahhar awtorizza lil ta' l-ewwel li jkollha d-dritt esklussiv li tfittex kompratur biex l-imsemmi mandatarju jkun ghalhekk jista' jbiegh il-fond numru 2, Vanessa Court, Triq il-Gejza, s-Swieqi;

2. Illi kemm –il darba dan in-negozju jigi konkluz, il-konvenut mandatarju obbliga lilu nnifsu li jhallas lill-istess socjeta' l-ammont ta' 5% bhala senserija, oltre l-ammont dovut ghall-hlas tal-VAT;

3. Illi in oltre, fl-istess ftehim il-partijiet qablu wkoll li l-prezz ghall-proprjeta' immobbli in dizamina kellu jkun ta' hamsin elf Lira Maltin, (LM50,000,00,0), u li dan il-ftehim kellu jkun limitat ghal perjodu ta' tlett (3) xhur;

4. Illi jirrizulta ghalhekk il-ftehim in dizamina kellu jiskadi fl-24 ta' Lulju tas-sena 2003;

5. Illi munita b'dan il-ftehim, is-socjeta' attrici investiet fir-reklamar ta' l-imsemmi fond fil-mezzi lokali tax-xandir, anke dawk specjalizzati fil-qasam odjern;

6. Illi rizultat ta' dan jirrizulta li ttiehdu madwar hamsa u ghoxrin (25) klijent biex jaraw il-proprjeta', fejn x'uhud kienu anke zaru l-fond de quo aktar minn darba;

7. Illi in effetti jirrizulta li nstab ukoll klijent li kien dispost joffti l-prezz mitlub mill-proprjetarju, (ara fol 18 u 20), izda jirrizulta li din kienet rifjutata minghajr raguni;

8. Illi ghaldaqstant ittiehdet din il-procedura;

Ikkunsidrat:

Illi preliminarjament il-konvenut jissolleva s-segwenti eccezzjonijiet preliminari li jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi ma tezisti l-ebda relazzjoni guridika bejn il-konvenut u s-socjeta' attrici;

2. Illi l-azzjoni odjerna hija intempestiva stante li sa meta l-konvenut gie biex jintavola l-eccezzjonijiet tieghu, hu kien ghadu proprjetarju tal-fond meritu ta' din il-procedura u konsegwentement l-ebda ammont m'hu minnu dovut;

Ikkunsidrat:

Illi limitatament ghall-ewwel eccezzjoni ghandu jinghad li s-socjeta' attrici ssostni li proprju b'rizoluzzjoni mehuda fl-istess gurnata tal-ftehim konkluz bejn il-partijiet odjerni, cioe' l-24 ta' Gunju tas-sena 2003, is-socjeta' frank Salt (Real Estate) Limited (C2135) bidlet isimha fi Frank Salt Investments Limited;

Illi fis-26 ta' gunju ta' l-istess sena, giet ukoll kostitwita socjeta' gdida Frank Salt Real Estate Limited, (C 31667), li skond in-numru indikat, hi l-istess socjeta' li qed tippromwovi l-procedura odjerna;

Illi permezz ta' rizoluzzjoni datata l-24 ta' Gunju tas-sena 2003 s-socjeta' Frank Salt (Real Estate) Limited, (C2135), bidlet isimha ghal dak ta' Frank Salt Investments Limited, (ara fol 74);

Illi din ir-rizoluzzjoni giet debitament registrata skond il-ligi fis-26 ta' Gunju tas-sena 2003, (ara wkoll fol 74);

Ikkunsidrat:

Illi l-ftehim meritu tal-procedura odjerna pero jirrizulta li gie pattwit bejn il-konvenut u s-socjeta' Frank Salt Real

Estate Limited u ma' l-ebda wahda miz-zewg socjetajiet indikati fiz-zewg paragrafi precedenti;

Illi ghalhekk l-uniku drittijiet li jistghu jigu indirizzati fil-problematika odjerna huma dawk naxxenti mill-ftehim in dizamina u jivvinkolaw biss lill-partijiet hemm indikati;

Illi mid-dokumentazzjoni prezentata ma jirrizultax li d-drittijiet u doveri tas-socjeta' hemm indikata gew assunti mis-socjeta' attrici jew minn dik li s-socjeta' attrici qed tipproponi;

Illi in oltre, s-socjeta' attrici, ex admissis, m'ghadhiex ezistenti u ghalhekk mhix aktar possibbli ghaliha li tippromwovi azzjoni f'isimha stante li r-rekwizit tal-personalita' huwa nieqes;

Ghaldaqstant, filwaqt li tirriserva li tesplora l-vertenzi l-ohra sollevati fi stadju ulterjuri jekk ikun il-kaz, din il-qorti qed takkolji l-ewwel eccezzjoni preliminari sollevata mill-konvenut u konsegwentement, tiddikjara li s-socjeta' attrici m'ghadhiex il-personalita' lilha guridika biex tippromwovi azzjoni skond il-ligi u konsegwentement, tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez.

Marisa Borg
Deputat Registratur

< Sentenza Finali >

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