MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA

Seduta tat-8 ta' Mejju, 2007

Avviz Numru. 508/2005

Frank Salt Real Estate Limited (C- 31667)

vs

Kevin u Sharon konjugi Crockford (karti ta' l-indentita' numri 261266M u 344670 M rispettivament)

Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentat mis-socjeta' attrici fil-5 ta' Ottubru 2005 fejn talbet lil din il-Qorti illi tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lis-socjeta' attrici s-somma ta' elfejn u tnax-il lira Maltin u hamsin centezmu (Lm2012.50) dovuti minnhom bhala hlas ta' *estate agency fess,* inkluz VAT ghas-servizzi rezi fuq l-inkarigu u ghall-beneficcju taghhom ai termini tal-ftehim ta' *sole agency* datat l-24 ta' Gunju, 2003 in konnessjoni mal-appartament numru 2, Triq il-Gejza, Swieqi.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-20 ta’ Mejju 2005, u tal-ittri legali datati 25 ta’ Settembru 2003 u 9 ta’ Ottubru 2003 u bl-imghaxijiet legali b’effett mill-24 ta’ Settembru 2003 sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

1. Illi preliminarjament, l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini ta’ l-Artikolu 2148(e) tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta);

2. Illi dejjem in linea preliminari l-azzjoni attrici fil-konfront tal-konvenuta Sharon Crockford hija nsostenibbli ai termini ta’ l-Artikolu 1471 tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta), stante l-fatt illi l-imsemmija konvenuta, ma gietx notifikata bl-ittra ufficjali datata 20 ta’ Mejju 2005 u bhala konsegwenza kwalunkwe assenjazzjoni illi seta’ kien hemm m’ghandha l-ebda forza legali fil-konfront ta’ l-imsemmija konvenuta;

3. Illi dejjem in linea preliminari, u b’referenza ghall-kontenut ta’ l-ittra ufficjali datata 20 ta’ Mejju 2005, is-socjeta’ attrici trid, qabel xejn, tipprova illi effettivament assumiet f’isimha n-negozju shih tas-socjeta’ qabel maghrufa bhala Frank Salt (Real Estate) Limited bin-numru tar-registrazzjoni C-2135, illum maghrufa bhala Frank Salt Investments Limited;

4. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-meritu, l-konvenuti m’ghandhomx ihallsu “agency fees” lis-socjeta’ attrici kif sejjer jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta’ din l-eccezzjoni u konsegwentement it-talba attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez;

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta’ attrici.

Rat id-digriet taghha tat-2 ta’ Jannar 2006 fejn ordnat l-allegazzjoni tal-kawza fl-ismijiet ‘Frank Salt Real Estate

Limited vs Kevin Crockford' avviz numru 3/2004 deciza mill-Qorti tal-Magistrati fl-4 ta' Mejju 2005.

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

Ikkunsidrat:

Illi bil-verbal tat-12 ta' April 2007 il-Qorti halliet il-kawza ghas-sentenza fuq il-kap tal-preskrizzjoni kif imqajjma mill-konvenuti fl-ewwel eccezzjoni taghhom fejn invokaw l-artikolu 2148 (e) tal-Kap 16 li jghid *"l-azzjonijiet tas-sensara, ghad-dritt tas-senserija jaqghu bi preskrizzjoni bl-eghluq tat-tmintax-il xahar."*

Fin-nota ta' l-osservazzjonijiet taghha s-socjeta' attrici qieghda tikkontesta dan it-terminu u fil-fehma taghha tghid li ghandu jigi applikat terminu iehor, dak ta' sentejn li jirrigwarda kuntratt li bih persuna taghti lil haddiehor is-setgha li taghmel xi haga ghaliha, u fin-nuqqas ta' dan, il-perijodu preskrittiv ta' hames snin a bazi ta' ftehim bil-miktub. Is-socjeta' attrici qieghda targumenta illi din il-kawza hija naxxenti minn ftehim milhuq bejn il-partijiet permezz tal- *"exclusive agency agreement"* iffirmat fl-24 ta' Gunju 2003 fejn il-konvenuti qeghdin jinkarigaw lis-socjeta' attrici sabiex dina tbiegh proprjeta' fi 2 Triq il-Gejza, Swieqi ghan-nom taghhom, liema ftehim kellu validita' ta' tlett xhur. Barra minn dan qieghda targumenta illi l-azzjoni taghha hija bbazata fuq obbligu kuntrattwali tal-konvenut kif miftiehem fl-istess kuntratt fuq imsemmi ta' l-24 ta' Gunju 2003 fejn fl-eventwalita' illi s-socjeta' attrici ssib kompratur li ried jixtri l-proprjeta' in kwistjoni bil-prezz reklamat mill-konvenut, jithallas *"agency fee"* relattiva. Ghalhekk ma jistax jinghad li din il-kawza titratta unikament hlas ta' senserija izda wkoll aktar partikolarment dwar l-effetti ta' l-obbligi kuntrattwali msemmija u ghalhekk il-preskrizzjoni hija dik ta' hames snin kif imsemmi fl-artikolu 2156(f) tal-Kap 16.

Ikkunsidrat:

Bir-rispett il-Qorti ma taqbilx ma' dawn l-argumenti. L-artikoli msemmija mis-socjeta' attrici li jippreskrivu terminu

ta' sentejn jew hames snin huma artikoli illi jirregolaw relazzjonijiet kuntrattwali b'mod generali. F'dan il-kaz hemm talba specifika ghal hlas ta' senserija kif imsemmi fl-avviz u l-Qorti hija marbuta b'dawn il-parametri kif indikati.

Kif qalet il-kawza fl-ismijiet _Alexander Gray Bannerman et vs John Camilleri et_ deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-8 ta' Gunju 1998 *"hi korretta s-sottomissjoni ta' l-appellanti illi huma l-premessi ta' l-atturi fic-citazzjoni u t-talbiet taghhom li jiddeterminaw il-parametri ta' l-azzjoni u li konsegwentement huma dawn li jiddefenixxu u jiddeterminaw liema perijodu preskrittiv ta' l-azzjoni kellu japplika."* Il-parametri ta' l-azzjoni jitkellmu car dwar *"estate agency fees"*, quindi allura huwa l-artikolu invokat mill-konvenuti illi ghandu japplika. Dana huwa wkoll konformi mat-taghlim tad-dritt Ruman illi *"lex specialis derogat generalis".*

Hija l-ligi specjali li tirregola d-dritt tas-senserija li ghandha tapplika u mhux dik generali tal-kuntratti kif invokati mis-socjeta' attrici. Quindi ghalhekk il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tal-konvenuti illi l-artikolu preskrittiv illi ghandu japplika f'dan il-kaz huwa dak ta' 2148(e) u cioe' tat-tmintax-il xahar. Tibqa' ghalhekk il-kwistjoni ta' meta jibda t-terminu hawn invokat.

Ikkunsidrat:

Fin-nota ta' l-osservazzjonijiet taghhom il-konvenuti argumentaw *"il-ftehim datat 24 ta' Gunju 2003 li kien gie assenjat lis-socjeta' attrici, kien validu ghal perijodu ta' tlett xhur cioe' sat-23 ta' Settembru 2003. Is-socjeta' attrici ghalhekk, kellha tmintax-il xahar mid-data tal-ftehim jew fl-ghar ipotesi mit-terminazzjoni tal-perijodu ta' "sole agency" sabiex hija tinterrompi l-perijodu tal-preskrizzjoni li kien beda jiddekorri kontra taghha."* Veru illi l-konvenuti gabu argumenti ohra fil-fuq imsemmija nota, pero' dana huwa l-pern ta' l-argument li fuqu bnew il-kaz taghhom ta' preskrizzjoni ghall-azzjoni attrici.

Ikkunsidrat:

Il-Qorti pero' ma taqbilx ma' dan l-argument. Jidhrilha illi l-mument illi jigi skattat it-terminu tal-preskrizzjoni ghandu jitqies minn dak il-mument illi l-azzjoni setghet tigi ezercitata mill-attur. Dana huwa konformi ma' l-artikolu 2137 tal-Kap 16 li jghid *"bla hsara ta' disposizzjonijiet ohra tal-ligi, l-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak inhar li din l-azzjoni tista' tigi ezercitata; minghajr ma jittiehed qies ta' l-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss."*

L-azzjoni attrici ghad-dritt tas-senserija seta' biss jigi ezercitat mal-firma tal-kuntratt finali u cioe' fl-24 ta' Gunju 2004 meta l-fond inbiegh b'kuntratt in atti Dr Maurice Gambin. Qabel din id-data s-socjeta' attrici ma kellha l-ebda dritt ghas-senserija peress illi n-negozju kien ghadu mhux konkjuz. Hawnhekk il-Qorti taqbel mas-sentenza msemmija mis-socjeta' attrici fin-nota taghha KB Real Estate Limited vs P&JC Company Limited deciza mill-Prim Awla fid-9 ta' Jannar 2004 *"fil-fehma tal-Qorti izda l-jedd ghas-senserija jinkiseb meta jsir il-bejgh, u mhux meta jsir il-weghda tal-bejgh."* F'din is-sentenza l-Qorti mhijiex qieghda tidhol fil-meritu tal-kawza u cioe' jekk dan id-dritt ta' senserija huwiex dovut jew le, izda biss jekk is-socjeta' attrici hijiex fit-terminu illi tipprezenta din l-azzjoni, ghalhekk indipendentement minn kull kwistjoni ohra li tista' tigi ventilata l-quddiem, il-Qorti tiddikjara illi l-perjodu preskrittiv beda ghaddej minn dakinhar illi gie ffirmat il-kuntratt fl-24 ta' Gunju 2004 u mhux minn dakinhar li skada s-*"sole agency agreement".*

Ikkunsidrat:

Illi saret ittra ufficjali mis-socjeta' attrici fl-20 ta' Mejju 2005 li gie notifikat lill-konvenut Kevin Crockford f'Ottubru 2005 (fol 141). Oltre dan hemm l-avviz odjern li gie prezentat fil-5 ta' Ottubru 2005. L-ittra ufficjali fuq imsemmija saret fil-kuntest ta' l-artikolu 1471 tal-Kap 16 meta saret cessjoni ta' drittijiet bejn zewg kumpaniji li kellha tigi notifikata lid-debitur, f'dan il-kaz il-konvenuti. It-talba ghal hlas tas-senserija saret permezz ta' dan l-avviz fil-5 ta' Ottubru 2005. Ghalhekk, il-Qorti tqis dan l-avviz bhala l-ewwel att

gudizzjarju ghal fini ta’ l-interruzzjoni tal-preskrizzjoni ghat-talba attrici. Ghalhekk meta l-Qorti tqis il-perjodu bejn l-24 ta’ Gunju tal-2004 dakinhar tal-firma tal-kuntratt u l-5 ta’ Ottubru 2005 il-prezentata ta’ dan l-avviz il-perijodu preskrittiv imsemmi fl-artikolu 2148(e) ma kienx ghadda u s-socjeta’ attrici kienet ghadha fit-terminu sabiex tipprezenta din l-azzjoni.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta’ u tiddeciedi illi tichad l-eccezzjoni ta’ preskrizzjoni kif imqajja mill-konvenuti u tordna l-prosegwiment tal-kawza bis-smigh tal-meritu b’ konsiderazzjoni ghall-eccezzjonijiet l-ohra mqajjma mill-konvenuti.

Spejjez ta’ dan il-gudikat ghall-konvenuti.

< Sentenza In Parte >

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