MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
SILVIO MELI**

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2006

Avviz Numru. 65/2005

Frank Salt Real Estate Limited

vs

Michael Azzopardi

Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat it-3 ta' Frar tas-sena 2006 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, sitt mija u tnejn u ghoxrin Lira Maltin u hamsa u hamsin centezmu, (LM2,622.55,0), rapprezentanti l-kummissjoni dovuta ghas-servizzi prestati mill-istess socjeta' attrici bhala estate agent imqabbda mill-konvenut ghall-bejgh tal-proprjeta' tieghu bin-numru 55C, Flat 4,

San Valentino Mansions, Triq Birbal, Balzan, Malta liema inkarigu hu regolat mill-ftehim iffirmat nhar l-10 ta’ Lulju tas-sena 2004 u liema kummissjoni dovuta lis-socjeta’ attrici hi ekwivalenti ghal tlieta punt hamsa fil-mija, (3.5%), u l-VAT relattiv tal-prezz minnu mitlub ghat-trasferiment tal-proprjeta’ indikata u liema kummissjoni l-konvenut hu tenut li jhallas lis-socjeta’ mittenti in vista tar-rifjut tieghu illi jaccetta l-offerta li saritlu bil-prezz shih u kundizzjonijiet l-ohra minnu mitluba fl-istess imsemmi ftehim, (dokument ‘A’);

2. Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittra legali datata t-23 ta’ Settembru tas-sena 2004 u ta’ l-ittra ufficcjali datata l-15 ta’ Novembru tas-sena 2004 u bl-imghaxijiet legali b’effett mid-data ta’ l-istess ittra ufficcjali datata l-15 ta’ Novembru tas-sena 2004 sad-data tal-pagament effettiv kontra tieghu u l-konvenut hu ngunt ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet datata t-23 ta’ Frar tas-sena 2005 li permezz taghha l-konvenut eccepixxa s-segwenti;

1. Illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li mhux minnu li s-socjeta’ attrici sabet il-bejgh ta’ l-appartament bil-prezz li kien qed jitlob l-eccipjenti stante li l-offerta kienet biex il-fond jinxtara liberu u frank waqt li t-titolu ta’ l-eccepjenti huwa ta’ utile dominju temporanju u ma kien hemm l-ebda ftehim fuq il-kundizzjonijiet l-ohra tal-bejgh;

2. Illi l-eccipjenti kien ukoll ftiehem mas-socjeta’ attrici illi ma kienx lest ibiegh l-appartament jekk (a) kien sejjer jigi espost ghal “capital gains tax” u (b) qabel ma jkun sab “alternative accomodation” liema kundizzjonijiet gew accettati mis-socjeta’ attrici u agenti taghha stess kienu wrewh xi postijiet ohra ghal dan il-ghan. Dana jidher ukoll mill-ittra Dok. MA 1 u l-ittra ufficcjali Dok. MA 2 kopji annessi;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti kollha esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-vertenza odjerna tista’ tigi sintetikament kompilata bil-mod segwenti:

1. Illi a bazi ta’ ftehim skritt datat l-10 ta’ Jannar tas-sena 2004, ghalkemm aktar tard, (ara fol 19), dan gie korrett u kellu jaqra l-10 ta' Lulju ta’ l-istess sena, il-partijiet f’din il-kawza kkonkludew patt ta’ esklussivita’ bejniethom ghall-perjodu ta’ erba’ (4) xhur mill-istess data biex is-socjeta’ attrici tezercita ruhha biex tbiegh il-proprjeta’ indikata fl-istess ftehim lil terzi, u dan ghall-prezz indikat fl-istess, u ghall-kundizzjonijiet hemm imposti, (ara fol 2);

2. Illi munita b’dan il-ftehim, is-socjeta’ attrici bdiet tirreklama l-fond in dizamina biex tkun tista’ ssib xerrej fiz-zmien pattwit;

3. Illi effettivament instabet persuna interessata fix-xiri tal-fond de quo li anke ittiehdet tara l-istess fond;

4. Illi wara li gew terminati n-negozjati din il-persuna li ttiehdet tispezzjona l-imsemmi fond eccettat li tixtrih ghall-prezz ta’ tlieta u sittin elf, u hames mitt Lira Maltin, (Lm63,500.00,0), inkluz ukoll ic-cens temporanju li l-istess fond kien soggett ghalih;

5. Illi dan kollu gie konsolidat entro t-terminu ta’ erba’ (4) xhur mid-data tal-ftehim t’esklussivita’ fuq indikat;

6. Illi nonostante dan, il-konvenut naqas li jaccetta jaderixxi ruhu ghall-konvenju u ghall-eventwali kuntratt ta’ kompra-vendita;

7. Illi ghalhekk is-socjeta’ attrici kienet kostretta tipprocedi skond il-ligi ghas-senserija lilha dovuta ai termini ta’ l-istess ftehim skritt bejn il-partijiet fuq indikat;

Ikkunsidrat:

Illi minn naha tieghu il-konvenut in sintesi jsostni s-segwenti:

1. Illi hu minnu li hu ffirma ftehim ta’ esklussivita’ mas-socjeta’ attrici u dan, ghall-perjodu ta’ erba’ (4) xhur;

2. Illi mill-ewwel kien informa lir-rapprezentant tas-socjeta’ attrici li kemm –il darba kien ser jirnexxielu jbiegh il-fond de quo, hu kien ser ikollu bzonn ta’ akkomodazzjoni alternattiva qabel jiffinalizza l-vendita’ ta’ l-istess fond;

3. Illi fil-fatt anke l-istess socjeta’ attrici kienet hadet l-inkarigu biex issib post alternattiv lill-konvenut;

4. Illi wara li kien intrabat bil-ftehim t’esklussivita’ de quo, l-konvenut kien ghamel il-verifiki tieghu u sab li kien effettivament ikkalkola hazin stante li ma kienx ha in konsiderazzjoni l-“capital gains tax’:

5. Illi minhabba dan l-izvilupp, ghalkemm is-socjeta’ attrici kienet infurmatu bil-metodu kif jista’ jissupera dan l-intopp, ghazel li ma jipprocedix bil-bejgh de quo, nonostante li kollox kien jindika li l-affarijiet setghu jimxu b’facilita’;

Ikkunsidrat:

Illi ghalhekk il-qorti hi rinfaccata bis-segwenti rizultanzi:

1. L-ezistenza ta’ kuntratt regolarment redatt bejn l-partijiet li ghat-terminu hawn stabbilit kien jimponi obbligi inderogabbli fuqhom;

2. Illi muniti b'tali kuntratt is-socjeta' attrici ezercitat ruhha f'isem il-konvenut u eventwalment sabet il-bejgh tal-fond in dizamina fit-termini tal-kundizzjonijiet liberament pattwiti bejn il-partijiet;

3. Illi r-rivelazzjoni li biha gie illuminat il-konvenut rigwardanti l-"capital gains tax" kienet ghal kolloz extra petita u ghalhekk m'ghandux ikollha kwalunkwe effett fuq il-vinkolu bejn il-partijiet;

4. Illi l-kwistjoni ancillari ta' l-akkomodazzjoni alternattiva hi wkoll ghal kollox irrilevanti stante li u assolutament logiku li jekk il-konvenut tassew ried ibiegh ir-residenza ordinarja tieghu, allura ried isib alternattiva fejn jibqa' jghix b'hajtu fin-normalita' taghha;

5. Illi rigward l-inkwiet li kellu l-konvenut rigward ic-cens li l-proprjeta' tieghu kienet moghnija bih, jinghad li din giet ukoll superata ghaliex il-kompratur li s-socjeta' attrici sabet kien lest li jassumi dan il-piz ukoll;

6. Illi jirrizulta li s-socjeta' attrici mhux biss ghamlet hilitha biex tespleta l-oneru ta' l-inkarigu li kienet assumiet bil-ftehim ta' l-10 ta' Lulju tas-sena 2004, izda li attwalment ikurunatu bis-success ghaliex sabet kompratur adattat li kien lest jikkonkretizza l-kompra-vendita de quo;

7. Illi ghalhekk jirrizulta li kien biss ir-ripensament tal-konvenut li rrovina kollox u li permezz tieghu rega' lura minn kelmtu;

Ghaldaqstant din il-qorti, filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet sollevati kollha, takkolji t-talbiet attrici u:

1. Tikkundanna lill-konvenut Michael Azzopardi biex ihallas lis-socjeta' awttrici l-ammont ta' elfejn, sitt mija u tnejn u ghoxrin Lira Maltin u hamsa u hamsin centezmu, (LM2,622.55,0), dovuta bhala kummissjoni ghas-servizzi rezi bhala agenti esklussiva debitament u espressament istruwita mill-istess konvenut

fuq imsemmi ghall-bejgh tal-fond 55C, Flat 4, San Valentino Mansions, Triq Birbal, Hal Balzan;

2. Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet skond il-ligi mit-23 ta’ Settembru tas-sena 2004.

Marisa Borg
Deputat Registratur

< Sentenza Finali >

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