MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta tal-25 ta' Marzu, 2009

Avviz Numru. 62/2002/1

Dhalia Valletta Limited

Vs

D.I.V. 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-istess socjeta’ attrici s-somma ta’ elf disa mija u hamsa u disghn lira Maltin (Lm1,990) rapprezentanti in kwantu ghal elf u seba mitt lira (Lm1,700) rapprezentanti agency fees dovuti lilha ghal medjazzjoni li wettqet fit-trasferiment tal-fond No7, Te Aroha Lane off Rudolf Street, Sliema u in kwantu ghal mitejn u hamsa u hamsin lira (Lm255) VAT fuq il-valur tal-estate agency fee.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' ittra ufficjali tad-9 ta' Jannar 2002 u bl-imghax relattiv mid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt notarili ta' trasferiment sal-pagmanet effettiv kontra s-socjeta' konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-istess socjeta' konvenuta (fol 8 ibid) u li biha eccepiet bir-rispett:-

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fil-ligi billi l-bejgh tal-proprjeta' in kwistjoni ma sarx bil-medjazzjoniji tas-socjeta' attrici.
2. Salvi eccezzjonjiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi s-socjeta' attrici, kif jidher mix-xhieda ta' <u>Angelo Borg</u>, konsulent fil-proprjeta mal-istess socjeta' attrici (fol 20, fol 37 u fol 87 u fol 98 et seq ibid) qed tghid illi, f'Jannar 2000 certu "Mrs Portelli permezz ta' telefonata kienet informatu li binha, James li kien jahdem barra minn Malta xtaq li jixtri propjeta immobbili hawn Malta. Sussegwentement, hi uriet interess fi block ta' Appartamenti f'Triq Mrabat go Tas-Sliema. Difatti kienu ltaqghu fuq il-post ix-xhud, is-sinjura Portelli u zewgha Carmel Portelli u dawn talbuh ghall-pjanti sabiex jintbghatu lil binhom, barra minn Malta. Inoltre Carmel Portelli kien qal lix-xhud li hu kellu prokura ghal kull li jista' jinqala', f'kaz ta' ftehim. L-istess Carmel Portelli, pero, xtaq jkun jaf jekk il-maisonette bin-numru sebgha (7) sitwat taht block iehor bl-isem ta' Bellavista Court fi Sqaq Te Aroha f'liema block kien jirrisjedi l-istess Carmel Portelli, f'Tas-Sliema kienx disponibbli ghall-bejgh/xiri. Dan il-maisonette kien jappartjeni lill-Perit Randolph Bartoli f'isem is-socjeta' konvenuta u kien registrat ghall-bejgh fil-kotba tas-socjeta' attrici, bhala 'open agency' (agreement)" kif spjegat fl-istess xhieda. Hawnhekk gie esebit (ara fol 22, fol 23 kif ukoll fol 84 ibid) l-imsemmi "open agency agreement". Ghalhekk ix-xhud ltaqa' mal-imsemmi Perit li da parti tieghu kien talab Lm42,000, bhala prezz ta' bejgh/xiri, liema prezz kien jinkludi s-senserija u t-Taxxa fuq il-Valur Mizjud. Inoltre l-

istess Perit kien tah ic-cwievet tal-post sabiex dan jintwera lil minn kien interessat. Sussegwentment ix-xhud kien ltaqa ma' Retruccia Portelli, mart it-tifel imsiefer ta' Carmel Portelli. Fuq il-post kien mar ix-xhud, Carmel Portelli, Retruccia Portelli w il-Perit ta' dan. Peress li dawn kienu nnotaw xi hsarat fil-post, kienet saret offerta ta' Lm34,000 cirka. Ftit granet wara x-xhud kien mar, akkumpanjat minn George Bonnici kollega tieghu ghand il-Perit Randolph Bartoli u dan kien qalilhom "… li ma kellux oggezzjoni li ninnegozjaw ahna". Inoltre kien informah "… ta' min kienet l-offerta" izda l-offerta ta' Retruccia Portelli ma kienetx accettabbli ghalih izda nizel ghall-prezz ta' Lm39,000. Din ukoll ma kienetx accettabbli ghal Retruccia Portelli u qalet lix-xhud illi "… fi hsiebha tixtri proprjeta ohra li rat ma' haddiehor …". Wara li ghadda certu zmien, ix-xhud skopra, f'Settembru 2000 illi l-"maistonette" in kwistjoni bin-numru 7 kienet giet effettivament mixtrija minn Retruccia Portelli billi "l-bejgh gie nnegozjat bejn il-perit Bartoli w s-Sinjura Portelli minn wara dahri". Difatti dan kien irrisulta minn ricerki fejn kien jidher illi l-kuntratt finali kien sar fit-13 ta' Gunju 2000 (ara fol 24 sa fol 26 u fol 42 sa fol 44 tal-atti) u bil-prezz li kien miftiehem bejniethom ta' Lm37,000, skodn il-Perit Randolph Bartoli u Lm34,000 kif jidher a fol 26 ibid u kif offert minn Retruccia Portelli (ara ukoll ix-xhieda ta' Carmelo Portelli, msemmi a fol 45 u fol 50 ibid), ta' Retruccia Portelli a fol 47 u fol 48 ibid kif ukoll tan-Nutar Henri Vassallo a fol 71 ibid li esebixxa ukoll kopja legali tal-kuntratt ta' akkwist u ta' George Bonnici a fol 82 u fol 85 ibid). Illi dwar l-"open agency agreements" esebiti in atti a fol 22, 23 u fol 84, l-istess Angelo Borg kien spjega (a fol 98 ibid) illi l-ftehim specjalment ghall-maistonette bin-numru 7 ma kienx gie ntraccat. Difatti, kif jidher minn dawk esebiti, wiehed jirreferi ghall-appartament numru 14 waqt li iehor jidher li jirreferi ghal appartament numru 2 u l-parti inovluta hi imnizzla bhala "Perit Harold Bartoli" f'isem D.I.V. Limited u mhux il-Perit Randolph Bartoli. Esebit a fol 23, jinsab "Open Agency Agreement" aventi bhala parti lill-Perit Randolph Bartoli u b'firma "D.IV. Ltd f/the Company". Cjononostanti x-xhud sostna illi "Dwar dan nixtieq nispjega illi n-numru tal-bibien tal-appartamenti kienu nbidlu ghalhekk filfatt l-'Agency Agreement' in atti

nghid bil-gurament tieghu li jirreferi ghall-appartmaent numru 7” bil-bdil jsir “… meta kien ghaddej ghadu l-bini”. Hu semma ukoll illi l-post in kwistjoni originarjament kien appartament “… imbaghad peress li sar bieb ghalih sar maisonette”.

Ikkunsidrat

Illi hu minnu illi s-socjeta’ konvenuta ma pproduciet l-ebda prova in sostenn ta’ dak eccepit minnha. Pero’, din il-Qorti ma tistax tinjora dak risultanti mill-‘open agency agreements’ esebiti fl-atti. Dwar dawn, jinghad illi:-

a) ma gie rintraccat u esebit l-ebda ftehim li jirreferixxi, b’mod specifiku, ghall-post imsemmi fl-avviz cjoe ghall-maistonette bin-numru sebgha (7);
b) l-istess skritturi esebiti in atti ghandhom diversi difetti sostanzjali b’mod specjali, l-isem ta’ minn kien qed jiffirma f’isem is-socjeta’ konvenuta (Harold jew Randolph) kif ukoll il-firem fuq l-istess skrittura b’wahda minnhom (a fol 23) b’firma li tidher “D.I.V. Ltd”.

Illi, ghalhekk, il-Qorti ma’ tistax tistrih fuq dawn l-iskritturi bhala prova u konsegwentement ma tistax takkoji t-talba attrici fuq dawn il-provi hekk difettuzi.

Illi, pero, jidher ukoll illi Angelo Bartolo, f’isem is-socjeta’ attrici kien il-persuna li laqqa’ l-partijiet involuti sabiex, finalment il-proprjeta in kwistjoni tinbiegh bl-operat tieghu. Konsegwentement, il-Qorti tara illi l-istess socjeta’ attrici ghandha tithallas senserija normali b’wiehed fil-mija (1%) dovut mis-socjeta’ konvenuta u kalkolat fuq il-prezz reali li bih inbieghet l-istess maistonette cjoe Lm37,000.

Illi, ghalhekk, is-socjeta’ attrici ghandha tithallas senserija ammontanti ghal Lm370 ossija €861.87.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti qed tilqa in parte u kif hawn fuq premess it-talba attrici u tikkundanna lis-socjeta konvenuta sabiex thallas lil dik attrici s-somma ta’ Lm370 ossija €861.87 bl-imghax legali dekorribbli millum stess sad-data tal-pagament effettiv waqt li l-ispejjes inklusi

dawk tal-ittra ufficjali tad-9 ta'Jannar 2002 jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet stante c-cirkostanzi kif hawn fuq esposti.

< Sentenza Finali >

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