MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

**ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI**

Seduta tat-28 ta' Frar, 2014

Appell Civili Numru. 2512/1999/1

Michael McNamara

v.

**Mill Reef Limited, Suffolk Limited, N.S. Properties Limited
u Eden Leisure Group Limited u b'digriet tas-27 ta' Jannar 2000
gie kjamat fil-kawza George Grima u b'digriet tal-1 ta' April 2010
il-gudizzju ghal N.S. Properties Limited gie trasfuz fis-socjeta`
Eden Leisure Group Limited stante
l-amalgamazzjoni tal-istess zewg socjetajiet**

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan hu appell maghmul mill-attur minn sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Jannar 2010 li permezz taghha dik il-Qorti ddecidiet billi cahdet it-talbiet kollha tal-attur, izda ddikjarat li l-attur ghandu d-dritt li jigi mhallas is-somma ta' €2,329.37, ekwivalenti ghal LM1,000, mill-vendituri Suffolk Limited u Mill Reef Limited u dan ai termini tal-konvenju ffirmat bejn dawn il-konvenuti u s-socjeta` konvenuta Eden Leisure Group Limited, bl-imghaxijiet legali kollha mid-data tal-kuntratt relattiv sad-data tal-pagament effettiv; u ordnat li l-ispejjez ghandhom jithallsu in kwantu ghal tliet kwarti ¾ mill-imsemmija socjetajiet konvenuti in solidum bejniethom, u r-rimanenti kwart ¼ jithallas mill-attur.

Mertu

2. Din il-kawza tirrigwarda pretensjoni tal-attur ghad-dritt ta' hlas ta' senserija minghand il-konvenuti Mill Reef Limited u Suffolk Limited ["il-vendituri"] u mill-konvenuti N.S. Properties Limited u Eden Leisure Group Limited[1] ["il-kompraturi"].

3. Originarjament il-vendituri kienu inkarigaw lill-attur, li jigi r-ragel ta' oht l-ahwa Decesare, diretturi tas-socjeta` Eden Leisure Group, sabiex hu javvicina lil dawn bil-ghan li jbieghu l-lukanda Ascot Hotel f'San Giljan. In-negozju pero` ma sehhx, kemm ghax il-kompraturi f'dak iz-zmien kienu interessati li jixtru proprjeta` ohra, cioe` il-Bella Vista, kif ukoll ghax il-prezz mitlub ta' LM3,000,000 kien wiehed gholi wisq. Jidher li l-affari waqfet hemm.

4. Wara li ghadda z-zmien u n-negozju li kienu qed jipprovaw jaghmlu l-kompraturi ma sehhx, bdew it-trattattivi, permezz tas-sensar il-kjamat fil-kawza George

[1] Ghalkemm fuq il-kuntratt deheret is-socjeta` N.S. Properties Limited din sussegwentement trasferiet l-ishma kollha taghha lis-socjeta` Eden Leisure Group Limited.

Grima, u n-negozju gie konkluz bil-kuntratt fuq indikat. Sadanittant, qabel ma l-partijiet resqu ghall-kuntratt, huma kienu ghamlu konvenju li fuqu kienu ftehmu dwar l-ispejjez tas-senserija dovuti lill-imsemmi George Grima miz-zewg partijiet. Fl-istess konvenju, u fuq rikjesta tal-ahwa Decesare, gie miftiehem li mill-ammont dovut lill-George Grima mill-vendituri kellu jitwarrab l-ammont ta' LM1,000 biex jinghata lill-attur.

5. Il-kontestazzjoni f'dawn il-proceduri tirrigwarda l-punt jekk, fic-cirkostanzi, l-attur huwiex intitolat ghal senserija, u fin-negattiv, jekk l-attur huwiex intitolat ghal kumpens tas-servigi rezi minnu.

6. Fir-rikors tal-appell tieghu l-attur qed jitlob li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata, in kwantu cahdet it-talbiet tieghu, u minflok tilqa' t-talbiet tieghu, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti.

7. Fir-risposta taghhom is-socjeta` Eden Leisure Group Limited u l-kjamat fil-kawza George Grima, talbu li, ghar-ragunijiet minnhom hemm indikati, l-appell jigi michud u s-sentenza appellata tigi konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellant.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

8. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

……….. omissis………

"Mill-provi kollha prodotti, inkluz id-dikjarazzjoni tal-attur, jirrizultaw is-segwenti fatti li huma rilevanti ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri:-

"1) Id-diretturi tas-socjetajiet, li kienu s-sidien tal-lukanda in kwestjoni, kienu avvicinaw lill-attur dwar il-bejgħ tal-lukanda in kwestjoni. Huma kienu avvicinawh peress li kienu jafu li hu jigi minn ta' Decesare, li setghu kienu interessati li jakkwisataw il-lukanda, li kienet hdejn proprjetajiet oħra tal-istess ahwa Decesare.

“2) L-attur kien informa lil ta’ Decesare b’din il-proposta pero` l-istess ahwa Decesare kienu qalu li huma ma kienux interessati fis-sit u inoltre l-prezz, ghalihom, kien gholi.

“3) Fil-frattemp l-attur akkwista kopji tal-pjanta tal-lukanda u ghaddihom lill-ahwa Decesare, u dan fuq talba tal-istess ahwa Decesare.

“4) L-attur rega avvicina lil ta’ Decesare din id-darba bi prezz aktar baxx imma dawn qalu li huma kienu interessati f’sit ieħor u li għalhekk ma kienux interessati li jakkwistaw l-lukanda in kwestjoni. Direttur ta’ socjeta`, li kienet ko-proprjetarja tal-lukanda xehed (fol.78) li l-attur kien ghamel żmien twil ġej u sejjer mingħand Decesare għal għandhom biex jara’ x’setgħu jikkonkludu dwar it-trasferiment propost. In effett il-prezz kien gie ukoll imnaqqas pero` qatt ma wasslu ghal konkluzjoni.

“5) In-negozjati twaqqfu stante li l-ahwa Decesare ma kienux interessati. Sussegwentement l-attur mar il-Canada għal xi żmien.

“6) Fil-frattemp l-ahwa Decesare kienu kellmu sensar ieħor, ċertu George Grima, cioe` l-kjamat fil-kawza, u dan ghar-rigward ta’ biċċa proprjetà oħra ċioe’ Villa Rosa (fol 94).

“7) L-akkwist minn naha tal-ahwa Decesare tal-imsemmija proprjeta l-ohra pero` ma sehhx u ghalhekk il-kjamat fil-kawza issuġġerixxa li l-ahwa Decesare jidħlu għax-xiri tal-lukanda in kwestjoni.

“9) Il-kjamat fil-kawza kellem lis-sidien tal-lukanda in kwestjoni u infurmhom li l-ahwa Decesare kienu interessati fl-akkwist tal-lukanda Ascot, cioe` l-lukanda in kwestjoni. Saru negozjati li effettivament wasslu biex gie ffirmat konvenju ghat-trasferiment tal-imsemmija lukanda mis-sidien taghha lill-ahwa Decesare.

“10) Eventwalment ta’ Decesare spiċċaw biex xtraw il-lukanda.

“11) L-attur gie infurmat mis-sidien tal-lukanda li kien ser isir konvenju. Is-sidien tal-lukanda ghaddew din l-informazzjoni lill-attur peress li hassew li kien l-attur li ghall-ewwel kellem lil ta’ Decesare.

“12) L-attur ikkomunika ma l-ahwa Decesare u, fost affarijiet ohra, qalilhom li is-sidien tal-lukanda kienu ser jieħdu ħsieb tieghu filwaqt li huma, cioe` l-ahwa Decesare, kellhom jieħdu ħsieb tal-kjamat fil-kawza.

“13) Effettivament il-kjamat fil-kawza thallas tas-senserija u f’dan ir-rigward il-konvenuti qabblu fil-konvenju li l-kjamat fil-kawza kellu jieħu għaxart elef lira maltin (Lm10000) mingħand ix-xerrejja, cioe` l-ahwa Decesare u kellu jiehu s-senserija shiha dovuta mingħand il-vendituri, cioe` s-sidien tal-lukanda. Minn dan l-ahhar ammont pero kellha titnaqqas is-somma ta’ elf lira maltin (Lm1000) li kellha tinghata lill-attur.

“14) Dan l-imsemmi ftehim in effett gie inkorporat fil-konvenju li wassal ghal bejgh tal-lukanda in kwestjoni.

“15) L-attur ma kienx wiehed mill-firmatarji ta’ dan il-konvenju pero` jirrizulta li l-attur kien konsapevoli li l-partijiet dwar is-senserija kienu ftehemu kif intqal.

“Din hija kawża għal senserija fejn l-attur qiegħed jippretendi li għandu dritt għaliha mingħand il-konvenuti. Mill-fatti risultanti ma jidhirx li l-attur jista jvanta xi pretensjoni ta’ hlas ta’ senseija minghand is-soċjetàjiet konvenuti. Sabiex jikkonkorri d-dritt għas-senserija, jeħtieġ li jkunu preżenti l-elementi kif elenkati fil-kawza “’Legend Real Estate Ltd v. Paul Pisani” (citazzjoni numru 781/2001) deciza fid-29 ta’ Ottubru 2004 fejn intqal li “in tema legali jiġi osservat li biex jiskatta d-dritt għas-senserija jridu jikkonkorru tliet elementi prinċipali cioe` (1) il-konklużjoni tan-negozju prospettat, (2) l-intromissjoni tas-sensar tkun ġiet rikjesta jew almenu aċċettata miż-żewġ kontraenti u (3) l-attività tas-sensar tkun wasslet lill-partijiet għal ‘in idem placitum consensus.’ Fin-nuqqas ta’ wieħed minn dawn l-ingredjenti ma tistax tiġi sostnuta

talba għal ħlas ta’ senserija, imma jista’ biss ‘per equipollens’ jingħata kumpens għax-xogħol magħmul, fuq il-massima legali li omnia labor optat premium.”

“Inoltre fil-kawza “Anthony Degiorgio v. Stephen Degiorgio” (citazzjoni numru 110/2003/1) deciza fit-23 ta’ Novembru 2005 gie ritenut illi “huwa ferm loġiku illi l-intitolar għall-kummissjoni ma tiskattax awtomatikament għax sempliċiment jiġi demostrat illi l-ftehim negozjali ġie finalizzat. Kif tgħallem il-ġurisprudenza, biex medjatur ikollu dritt għal senserija jew il-kummissjoni appattwita hu jeħtieġlu juri għas-sodisfazzjoni tal-Qorti illi kien hu li wassal il-partijiet għall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, sostanzjali u aċċidentali tal-operazzjoni.”

“Jirriżulta li s-servizzi tal-attur gew prestati biss fuq inkarigu moghti mis-sidien tal-lukanda. Jirrizulta ukoll, pero` li l-attur kien l-ewwel li kellem lill-ahwa Decesare dwar it-trasferiment tal-lukanda in kwestjoni. Jidher ukoll li l-inkarigu moghti lil-attur gie aċċettat ukoll mix-xerrejja, cioe` l-ahwa Decesare, u dana peress li jirrizulta li l-ahwa Decesare kienu fdaw lill-attur sabiex iwassal l-offerti taghhom lill-vendituri appuntu ghax-xiri tal-lukanda. In oltre wiehed mill-ahwa Decseare kien qal lill-attur (fol.105) sabiex jinsisti biex jipprova jwassalhom għat-trasferiment tal-lukanda. Nonostante dan kollu, pero`, jirrizulta ukoll li l-attur qatt ma laqqa’ lill-vendituri max-xerrejja u qatt ma kien preżenti f’xi laqgħat bejn l-aħwa Decesare u l-istess vendituri. L-attur lanqas biss ma kien jaf li kien ser jigi ffirmat konvenju u huwa gie infurmat b’dan biss mill-istess vendituri.

“In effett jirrizulta ukoll li kien għadda ż-żmien minn meta l-attur kien kellem l-ewwel darba lil ta’ Decesare sakhemm in-negozju tat-trasferiment gie konkluz. Jirrizulta li l-partijiet finalment ftehmu fuq certu prezz ghar-rigward tal-bejgh tal-lukanda. L-attur stess jammetti li huwa semmai kien qed jinnegozja fuq prezz li kien oghla minn dak li bih in effett il-lukanda giet trasferita. Kwindi il-kondizzjonijiet li tkellem dwarhom l-attur mal-partijiet għall-bejgħ kienu differenti minn dawk li fil-fatt jirriżultaw fil-kuntratt, u

għaldaqstant wieħed ma jistax jikkonkludi illi n-negozju sar permezz tal-opera tal-attur.

"Kwindi ma jistax jingħad li l-konklużjoni tal-bejgħ kienet ir-riżultat tal-intervent tal-attur. Anzi jidher li anke mingħajr l-attur in-negozju xorta kien ser isir. Ma jirriżulta minn imkien mill-provi li l-attur laqqa' l-partijiet interessati fuq dawk l-elementi tal-operazzjoni klassikament imsejjħa is-sotanzjali u l-aċċidentali tal-kuntratt. Għaldaqstant ċertament ma jirriżultax li l-attività tal-attur kienet dik li wasslet lill-partijiet għal in idem placitum consensus. L-elementi rikjesti mill-liġi sabiex ikun hemm dritt għas-senserija ma ġewx sodisfatti u għaldaqstant l-attur m'għandux dritt għas-senserija. Fl-opinjoni tal-Qorti l-attur lanqas ma ghandu dritt ghal xi tip ta' kumpens. Fl-imsemmija kawza "Legend Real Estate Ltd v. Paul Pisani" saret referenza għas-sentenza fil-kawza "Borg v. Bartoli" deciza fit-2 ta' Marzu 1953 (Vol 37.I.89 u Vol 36.II.394) fejn intqal li "jekk is-sensal ikun ikkonċilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u l-aċċidentali tal-operazzjoni, b'mod li n-negozju ġuridiku jiġi konkjuż, allura, jekk ix-xogħol tiegħu ma jkunx koronat bl-esekuzzjoni effettiva għal xi raġuni, li ma tkunx it-tort jew il-fatt tiegħu, hu għandu dejjem dritt għal ħlas iżda mhux għas-senserija piena, imma għal kumpens in bażi għal mandat jew lokazzjoni d'opera fissabbli diskrezzjonalment mill-Qorti. Fl-istess sentenza "Legend Real Estate Ltd v. Paul Pisani" intqal ukoll li "t-temperament tal-kumpens, introdott fil-ġurisprudenza lokali, biex iseħħ irid jippresuponi inkarigu espress jew taċitu u xi xogħol u mhux li bniedem sempliċiment jagħti informazzjoni bla ma jagħmel xejn aktar, ċioe bla ma jadopera ruħu bl-ebda mod ieħor.

"Fl-opinjoni tal-Qorti lanqas ma jikkonkorru l-elementi essenzjali sabiex l-attur ikun intitolat għal kumpens. L-attur ma ikkonċiljax lill-partijiet dwar is-sostanzjali u l-aċċidentali tal-operazzjoni. L-attur ma kellu ebda parti fin-negozjati li effettivament wasslu biex isehh it-trasferiment. Effettivament l-attur ma ghamel xejn u ma adopera ruhu bl-ebda mod sabiex gie konkjuz in-negozju.

“Ghalhekk l-attur ma ghandux dritt la ghas-senserija u lanqas ghal xi tip ta’ kumpens. Jibqa l-fatt pero` li s-socjetajiet konvenuti, li kienu s-sidien tal-lukanda obbligaw ruhhom li jhallsu lill-attur is-somma ta elf lira maltin (Lm1000). Il-klawsola relattiva tal-konvenju, fost affarijiet ohra, tistipula li kummissjoni ta wiehed fil-mija hi dovuta mill-venditturi lill-kjamat fil-kawza u minn dawn hi dovuta s-somma ta elf liri maltin lill-attur. Ghalhekk jirrizulta li s-sidien obbligaw ruhhom li jhallsu s-somma ta’ elf liri maltin lill-attur. Hu minnu li l-attur ma kienx parti fil-ftehim pero` l-vendituri ghandhom jigu ritenuti obbligati li jhallsu l-imsemmija somma lill-attur li del resto kien gie infurmat u li jidher li kien accetta li kienu l-vendituri li kellhom jiedu hsiebu u jhallsuh xi haga ghar-rigward tat-trsferiment in kwestjoni. L-attur accetta ukoll li l-ahwa Decesare ma kienux obbligati li jhallsuh xi haga. In effett fil-premessi tac-citazzjoni l-attur stess jirreferi ghall-fatt li l-konvenuti kienu qed jirrifjutaw li jhallsuh anke xi haga “irrisorja” bhala kumpens.

“Konsegwentement it-talbiet tal-attur ghandhom jigu rigettati. Il-vendituri, cioe` Suffolk Limited u Mill Reef Limited skond l-obbligazzjoni li assumew fil-konvenju u ta’ liema obbligazzjoni l-attur kien konsapevoli u li huwa tacitament accetta (sic). Konsegwentement l-istess socjetajiet konvenuti ghandhom jigu kundannati jhallsu lill-attur l-imsemmija somma ta’ elf lira maltin (Lm1000) ekwivalenti ghal euro elfejn tlett mija u disa u ghoxrin u seba u tletin centezmu (€2329.37).”

<u>L-Appell</u>

9. Fis-succint l-aggravju tal-attur huwa fis-sens li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-provi u waslet ghall-konkluzjoni zbaljata. Jghid li *“fis-sentenza appellata mill-ewwel tispikka kontradizzjoni manifesta. Il-konsiderazzjonijiet maghmula ma jsegwux il-fatti li jirrizultaw mill-provi u kwotati fis-sentenza stess”.*

10. Huwa jispjega li l-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti li *“mill-fatti ma jidhirx li l-attur jista’ jivvanta xi pretensjonijiet ta’ hlas ta’ senserija minghand is-socjetajiet konvenuti…..*

hija ghal kwantu stramba stante li …. l-Ewwel Onorabbli Qorti kienet ghadha kemm elenkat il-fatti kollha li rrizultawlha mill-provi". Hu jaghmel referenza ghall-kontenuti tal-paragrafi enumerati 1), 2), 3) u 4)[2] fis-sentenza appellata, fejn hemm *"elenkat ix-xoghol kollu prestat mill-[attur] f'dan in-negozju."* Huwa jghid li mill-fatti kollha li hargu fil-provi elenkati mill-ewwel Qorti fis-sentenza jikkonkorru l-elementi kollha favur l-attur sabiex jigi radikat id-dritt ghas-senserija,

11. Jghid li l-intromissjoni tieghu bhala sensar giet rikjesta u rikonoxxuta mill-partijiet; u li x-xoghol li ghamel wassal lill-partijiet "*vicin il-prezz finalment miftiehem".* L-ewwel kien mar ghand il-kompraturi bi prezz li dawn raw gholi. Imbaghad mar lura ghandhom bil-prezz imnaqqas mill-vendituri.

12. Jghid li: *"Ghalkemm f'dak il-mument preciz ta' Decesare ma qabdux u accettaw, il-prezz imnaqqas jidher li zammhom jikkonsidraw dan in-negozju ghax fil-fatt baqghu interessati u l-bejgh finalizzat ftit wara sar bil-prezz vicin dak imnaqqas…..Illi tassew il-bejgh gie konkluz xi zmien wara, izda sehh fuq is-sisien li lesta l-esponent…. [huwa] ovvju li xerrej ser jiehu z-zmien tieghu biex hasibha u biex jara kif ser jiffinanzja n-negozju…. B'daqshekk ma jfissirx li min introducielu l-opportunita` u resqu lejn il-prezz ma prestax is-servizz tieghu ta' sensar…… Hu ghamel ix-xoghol ta' sensar f'dan in-negozju, imma lejn l-ahhar dahal il-kjamat in kawza li sab kollox lest u l-konvenuti kkonkludew minn wara dahru".* Kien l-attur, u mhux George Grima, li gab din l-opportunita` lill-ahwa Decesare.

13. Inoltre, jghid li anke li kieku *dato non concesso* l-attur ma kellux jitqies li ppresta servizzi ta' sensar, certament ma jistax jigi michud li hu effettivament ghamel xoghol u ghal liema ghandu jithallas. Dan hu rikonoxxut u accettat anke mill-konvenuti stess. Huwa jilmenta wkoll li l-hlas ta' €2.329.37 ma jistax jitqies adegwat ghax-xoghol li ghamel l-attur tenut kont li hu *"firex is-sodda sabiex dan*

[2] Supra

in-negozju jsehh". George Grima ma bediex in-negozju, izda dahal meta l-attur kien imsiefer u *"sab kollox lest u ffirmaw il-kuntratt".*

14. L-attur jishaq li *"il-fatt li George Grima heles malajr, juri kemm ix-xoghol kollu kien sar u lestih l-attur. Bil-hidma tal-attur il-possibilita` tan-negozju baqghet impressa f'mohh Decesare".* George Grima kien hemm ghall-iffirmar tal-konvenju, izda l-attur kien hemm ghax-xoghol kollu li negozju bhal dan jirrikjedi li jsir qabel, u, filwaqt li l-istess George Grima ha kummissjoni ta' €23,293.73, lill-attur gie rikonoxxut biss li ghandu jiehu Lm1,000. Ghalhekk fin-nuqqas ta' hlas ta' senserija, l-attur kien haqqu kumpens xieraq a bazi ta' *locatio operis*.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

15. Qabel xejn ghandu jinghad, in tema legali, li l-Qorti tal-Appell bhala qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax leggerment id-diskrezzjoni tal-Qorti tal-prim istanza, hlief meta tkun manifestament zbaljata jew ghax ikun hemm ragunijiet serji *[App.C.* ***Emanuel Cardona et v. Dr.Graham Busuttil*** *et 10/01/1995].* Dan ma jsirx "sakemm l-appellant – ghax fuqu trid tinkombi l-prova – ma jissodisfahiex li kien hemm ragunijiet validi bizzejjed biex jitfghu dubju ragjonevoli fuq il-gustizzja ta' apprezzament ta' provi li ghamlet l-ewwel Qorti u li konsegwentement jekk ma tintervjenix biex tvarja l-konkluzjonijiet taghha, tkun ser tigi kommessa ingustizzja manifesta" *[App.C.* ***Paul Formosa v. Salvu Debono*** *deciza 5/10/2001][3].* Dan japplika b'aktar qawwa fil-kaz odjern fejn ix-xhieda kollha xehedu *viva voce* quddiem l-ewwel Qorti.

16. Fil-mertu, tosserva li fis-succint is-sentenza appellata hija bazata fuq is-segwenti konsiderazzjonijiet. Li n-negozju ma sarx u ma giex konkluz permezz tal-

[3] Ara App. ***Av.Dr. Henry Mamo v. Joseph Farrugia*** deciza fis-7 ta' Lulju 2006; App. ***Marshall Marcus v. Aquilina Raymond*** – 6/12/2002; App. Inf. ***Carmelo Agius v. John Agius*** 2/12/1994 Vol.XXVIII.II.336; App. S. ***John Grima v. Victor Borg*** – 28/11/2008 li ccitat bran mis-sentenza App. S. ***Borg Barthet v. Carnik Contructions Limited*** – 13/10/2008]

hidma tal-attur izda bil-hidma ta’ George Grima, u, ghalkemm huwa minnu li inizjalment l-attur kien gie inkarigat mill-vendituri sabiex isibilhom xerrej prospettiv ghal-lukanda, u ghalkemm huwa minnu li f’dak l-istadju l-attur kien ghamel kuntatt mal-kompraturi, izda n-negozju prospettat f’dak iz-zmien baqa’ ma sehhx. Ma kienx l-attur li wassal lill-partjiiet ghal ftehim defenittiv fuq il-kundizzjonijiet kollha sostanzjali u accidentali tal-operazzjoni, tant li minghajr l-attur in-negozju xorta kien isir.

17. L-ewwel Qorti osservat ukoll li l-attur lanqas jista’ validament javvanta dritt ghal xi tip ta’ kumpens, peress li hu m’ghamel xejn u ma adopera ruhu bl-ebda mod sabiex jigi konkjuz in-negozju.

18. Fl-ewwel lok, din il-Qorti tosserva li mill-provi jirrizulta *ex abundantia* li kien il-kjamat fil-kawza George Grima li, bil-hidma tieghu, wassal lill-partijiet ghal-konkluzjoni tan-negozju bl-iffirmar tal-konvenju u sussegwentement bl-iffirmar tal-kuntratt, u, ghalkemm l-attur jghid li dan Grima kien sab is-sodda gja mifruxa mill-attur li bil-hidma tieghu kien lesta s-sisien ghal ftehim sabiex in-negozju jsehh, il-provi juru l-kuntrarju.

19. Mill-provi jirrizulta pacifiku li l-vendituri kienu originarjament inkarigaw lill-attur sabiex ikellem lill-kompraturi u jhajjarhom jixtru l-lukanda. Kien sar xi negozjar tal-prezz tramite l-attur, izda l-partijiet qatt ma kienu ltaqghu dwar dan in-negozju, mhux biss ghax il-prezz ta’ LM3,000,000 li kienu qed jitolbu l-vendituri dak iz-zmien kien gholi wisq, imma principalment ghax f’dak iz-zmien il-kompraturi ma kienux interessati jixtru l-lukanda peress li kellhom ghajnejhom fuq xiri ta’ proprjeta` ohra. Ghalhekk, jirrizulta li l-affari waqfet hemm. Ian Decesare fix-xhieda tieghu jghid li lill-attur kienu qalulu li ma kienux interessati u l-affari *“spiccat, mietet kompletament”*[4]. Ghalhekk f’dan l-istadju kien jirrizulta car li l-operat tal-attur ma kien wassal ghal xejn. F’dan l-istadju l-attur kien mar ghal btala l-Canada

[4] Fol. 103

20. Circa sena u nofs jew sentejn wara, u wara li n-negozjati ghax-xiri tal-fond Bella Vista da parti tal-kompraturi ma kienux irnexxew, George Grima kien hajjarhom sabiex jippruvaw jixtru l-lukanda, u kien f'dan l-istadju li bdew trattattivi godda bejn il-partjiiet u li eventwalment wasslu ghall-konkluzjoni tan-negozju. Irrizulta pero` li Norman Spiteri, wiehed mid-diretturi tas-socjetajiet vendituri, hass li kellu jinforma lill-attur b'dawn in-negozjati l-godda, stante li originarjament *"l-attur kien ilu zmien twil gej u sejjer ghandna jinforma lil Decesare bl-inzul tal-prezz".* L-istess Norman Spiteri pero` jkompli jghid li meta bdew jinnegozzjaw tramite George Grima l-attur kien ilu li inqata' min-negozjati.

21. Mix-xhieda kemm tal-attur kif ukoll tal-ahwa Decesare jirrizulta li Norman Spiteri kien ftiehem mal-attur li fil-kaz li jigi konkluz il-kuntratt bil-hidma wkoll tal-attur huwa kellu hsieb ihallas lill-attur, filwaqt li l-kompraturi kellhom jiehdu hsieb ihallsu lil George Grima, liema ftehim kien gie accettat mill-kumpraturi. Izda, meta sar il-konvenju, il-vendituri rrifjutaw li jhallsu senserija darbtejn, u ghalhekk accettaw li jhallsu senserija ta' LM18,000 lil George Grima, filwaqt li ftehmu li LM1,000 kellha tinghata lill-attur. L-attur, li ma deherx fuq il-konvenju, ma kienx kuntent b'dan l-ammont, u ghalhekk ipproceda kontra l-partijiet kollha involuti ghall-hlas tas-senserija miz-zewg partijiet.

22. Irrizulta pero` li meta l-attur kien rega' gie involut fit-trattattivi ghal bejgh-u-xiri tal-lukanda, u cioe` wara li kien rega' gie mis-safar, kien hemm ukoll involut is-sensar George Grima. F'dan l-istadju l-attur kien qed jahdem a bazi tal-ftehim raggjunt ma' Norman Spiteri, u ghalhekk il-kompraturi kienu accettaw l-involviment tieghu stante li kienu jafu bl-ezistenza tal-ftehim li l-attur kien ser jithallas minghand il-vendituri.

23. F'okkazzjoni minnhom l-attur kien informa lill-kumpraturi li l-vendituri ma kienux lesti li jiltaqghu maghhom jekk l-offerta tkun ta' anqas minn LM2,000,000. Fuq din l-informazzjoni l-kompraturi cemplu lil George

Grima li minn naha tieghu qallhom li kien ser jipprova jlaqqaghhom hu. Di fatti, dan ippropona l-figura ta' LM1,900,00 u l-vendituri accettaw li jiltaqghu mal-kompraturi. Fi ftit zmien il-partijiet ftehimu fuq il-prezz ta' LM1,800,00 u b'hekk gie konkluz in-negozju bil-hidma tas-sensar George Grima.

24. Fir-rigward jinsab ritenut li:
"…il-gurisprudenza taghna in materja hija wahda kostanti fis-sens li l-iskop principali ta' kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt ta' medjazzjoni huwa dak li tlaqqa' l-kunsens tal-partijiet interessati fl-operazzjoni wara li jiehu sehem attiv u intelligenti fil-progettata u proposta konvenzjoni. Ghall-akkwist tas-senserija, is-sensar irid jara li permezz tieghu hu jlaqqa' l-partijiet interessati fuq dawk l-elementi tal-operazzjoni klassikament imsejha 'is-sostanzjali u l-accidentali' tal-kuntratt" [AppC.Reynold Balzan et v. Tarcisio Mizzi et deciza 27 Novembru 1985; Vol.XXXVI.II.394; XLII.II.1135 u sentenzi hemm citati] *[PA* ***Avukat Dottor Gavin Gulia noe v. Alfred Xuereb et****, deciza 30 ta' Marzu 2005].*

25. Illi mill-premess ghandu jirrizulta car li l-ewwel Qorti kellha ragun tasal ghall-konkluzjoni li ma kienx l-attur li wassal lill-partijiet ghal *in idem placitum consensus,* u ghalhekk hija korretta l-konkluzjoni taghha li mhijiex dovuta ebda senserija lill-attur.

26. Ferm il-premess, f'dan l-istadju jmiss li jigi kkonsidrat jekk huwiex dovut xi kumpens lill-attur ghall-involviment tieghu fit-trattattivi li eventwalment wasslu ghall-konkluzjoni tan-negozju. L-ewwel Qorti tghid li l-attur ma ghamel xejn u ma adopera ruhu bl-ebda mod sabiex jigi konkjuz in-negozju.

27. Fir-rigward hija opportuna l-osservazzjoni li meta originarjament l-attur kien gie inkarigat sabiex ikellem lill-kompraturi, dawn ma kienux interessati fin-negozju propost lilhom, minkejja li kien hemm inzul fil-prezz da parti tal-vendituri. Ghalhekk in-negozju ma giex konkluz. F'dan l-istadju l-hidma tal-attur kienet tikkonsisti filli jgharraf lill-partijiet dwar l-offerti dwar il-prezz, izda n-

negozju ma setax isir peress li l-kompraturi ma kellhomx interess. Inoltre, ghalkemm l-attur jghid li kien ta l-pjanti lill-kompraturi dan il-fatt gie kontestat minn Kevin Decesare li jghid li kien George Grima li gabilhom kopja tal-pjanti.[5]

28. Meta t-trattattivi regghu bdew xi sena u nofs wara, il-hidma tal-attur kienet tikkonsisti fil-fatt li dan kien informa lill-kompraturi li b'offerta ta' taht iz-zewg miljun liri maltin il-vendituri ma kienux interessati li jiltaqghu maghhom. Kien f'dan l-istadju li George Grima fl-istess gurnata involva ruhu biex ibaxxi l-prezz pretiz, u dan b'success, stante li l-partijiet eventwalment waslu ghall-prezz ta' LM1,800,00. Izda dan sar bis-sahha ta' George Grima u mhux bis-sahha tal-attur.

29. Mill-premess jidher car li dak li effettivament ghamel l-attur matul it-trattattivi originali kien li jmur u jigi ghand il-partjiiet rispettivi biex jinformahom dwar l-inzul tal-prezz, izda f'dak l-istadju in-negozju zgur ma kienx jista' jsir peress li l-kompraturi ma kellhomx interess li jixtru l-lukanda. Kien fit-trattattivi sussegwenti, meta kien involut George Grima, li l-kompraturi kienu kkonsidraw serjament li jixtru l-lukanda. F'dawn it-trattattivi l-hidma tal-attur kienet limitata ghall-ghoti tal-informazzjoni dwar l-offerti tal-prezz maghmula, izda ma rnexxielux ilaqqa' lill-partijiet.

30. Jinsab ritenut fir-rigward li:
"Il-fatt li bniedem jaghti semplicement informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar, cioe` bla ma jadopera ruhu bl-ebda mod biex ilaqqa' l-kunsens tal-partijiet, ma jaghtix dritt la ghal senserija u lanqas ghal kumpens" [Pace v. Tabone, Vol.36.ii.394; Bonavia v. Grech 21.2.47; Vol.XXXIII.ii.23; Vol.XLIX.II.993*].[PA* ***Anthony Camilleri v. Nicholas Jenson Testaferrata pro et noe****, deciza 28 ta' Jannar 2004].*

31. Ghalhekk, din il-Qorti ma taqbilx mal-pretensjoni maghmula mill-attur li George Grima rnexxielu jikkonkludi n-negozju malajr ghax sab is-sodda mifruxa mill-attur li,

[5] Fol.88 et seq.

skont hu, kien ghamel ix-xoghol preparatorju kollu. Dan mhux sostnut mill-provi, li anzi juru l-kuntrarju, u cioe` li kienet il-hidma esperta ta’ George Grima li waslet ghall-konkluzjoni tan-negozju.

Ghandu jigi osservat ukoll li, anke jekk *dato non concesso* kellu jitqies li hu dovut xi kumpens ghax-xoghol maghmul mill-attur fl-ewwel trattattivi li kienu saru, u cioe` meta huwa kien originarjament inkarigat mill-venditur sabiex ikellem lill-ahwa Decesare, l-ammont ta €2,330 akkordat lilu permezz tal-konvenju fuq indikat ghandu jitqies bhala wiehed adegwat tenut kont tal-fatt li hu ma kienx laqqa’ lill-partijiet u wkoll kien jidher car mill-bidunett li f’dak iz-zmien it-trattattivi ma kienx ser ikollhom success.

32. In fine, hija opportuna l-osservazzjoni li mill-provi jirrizulta sodisfacentement sostnut li bil-ftehim li l-attur kien ghamel ma’ Norman Spiteri huwa ma setax validament iressaq pretensjoni ghall-hlas ta’ senserija jew kumpens fil-konfront tal-kompraturi, izda *se mai* tali pretensjoni setghet issir biss fil-konfront ta’ Norman Spiteri ghan-nom tas-socjetajiet vendituri. Dan jinsab rikonoxxut ukoll kemm mill-venndituri kif ukoll mill-kompraturi meta fil-konvenju ftehmu li, mill-ammont tas-senserija <u>dovut mill-vendituri</u> lil George Grima, jitwarrab l-ammont ta’ LM1,000 sabiex jinghata lill-attur.

33. Ghalhekk din il-Qorti ma tarax li ghandha tiddisturba d-diskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti u l-apprezzament tal-provi maghmul minnha.

34. Ghaldaqstant l-aggravju huwa nfondat.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet premessi tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjez tal-appell, ikunu a kariku tal-attur.

< Sentenza Finali >

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